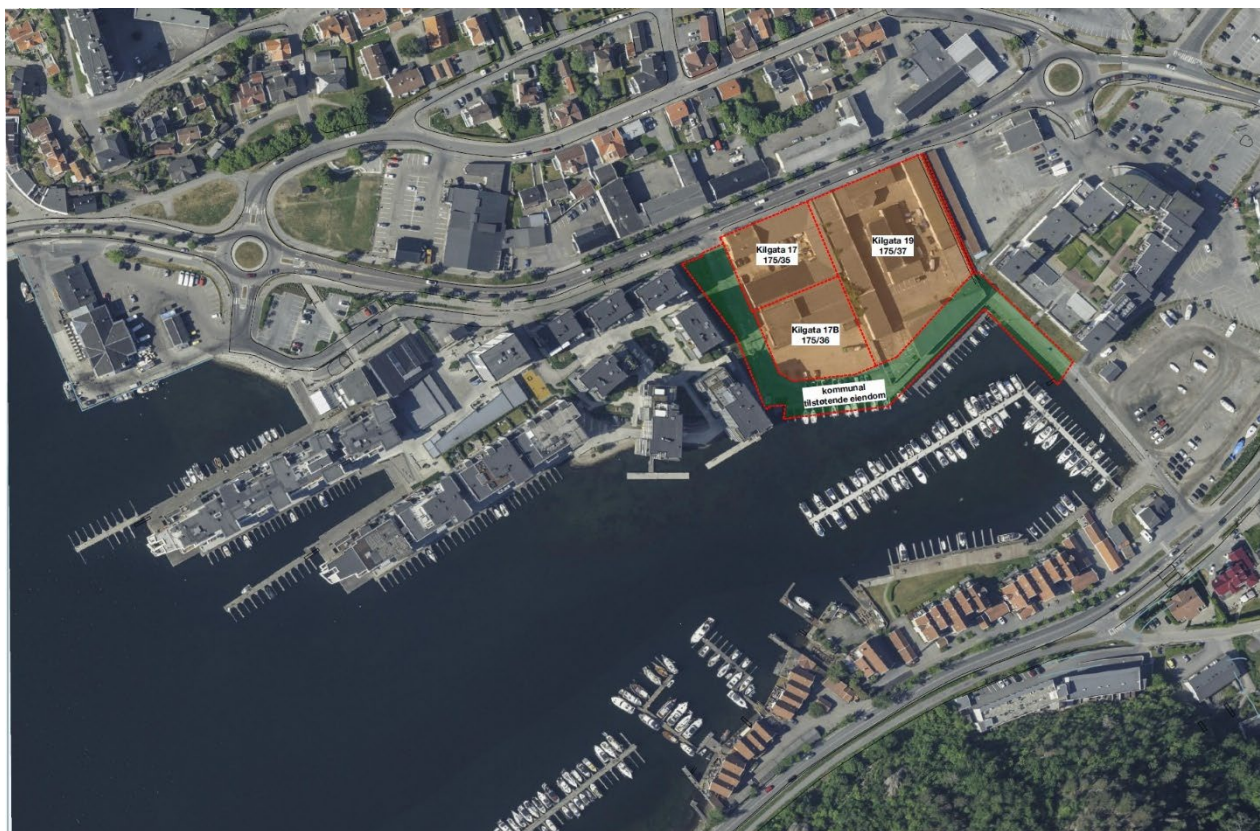


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Kilentunet



Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet	4
2. Planområdet	5
3. Gjeldende planstatus	10
4. Begrunnelse for foreslått planavgrensning	24
5. Grunneiere eller rettighetshavere innenfor foreslått planavgrensning	26
6. Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?	26
7. Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning?	26
8. Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?	27
9. Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet?	27
10. Er det potensielle interessekonflikter som følger av planidéen?	28
11. Annen kjent informasjon som eks. natur, friluftsliv, forurensning, flom, grunnforhold eller annen farerisiko som kan ha innvirkning på planområdet	28
12. Planlagt fremdrift:	29

Oppdragsnavn: Kilentunet
Prosjekt nr. 1025 1160
Dokumenttype: Planinitiativ
Dato: 23.04.25
Revisjon.nr.
Utført av: Chamilla Reiersdal, DARK Arkitekter

Tiltakshaver:

Firma: Inter Eiendom AS
Kontaktperson: Maja Flåen Hansen
Adresse: Pb. 86, 3251 Larvik
Telefon: 975 05 580
E-post: maja@inter-eiendom.no



Fagkyndig plankonsulent:

Firma: DARK Arkitekter AS
Kontaktperson: Chamilla Reiersdal
Adresse: Doktor Hansteinsgate 13, 3044 Drammen
Telefon: 928 66 777
E-post: chamilla@dark.no



Prosjekterende arkitekt:

Firma: Niamo arkitektur

Kontaktperson: Kristian Eliassen
Adresse: Dronningens gate 2, 3211 Sandefjord
Telefon: 417 32 344
E-post: kristian@niamo.no



1. Kort presentasjon av planinitiativet

Bakgrunn

Inter Eiendom AS planlegger utvikling av eiendommene Kilgata 17-19 i Sandefjord til bolig/næring. Det foreslås ca. 160- 170 boliger med utadrettet næring i første etasje. Prosjektet ligger i indre Kilen og har fått navnet Kilentunet.

Planinitiativet har lagt til grunn føringer for området som var oppe til politisk prinsippavklaring i 2019 (Hovedutvalg for miljø- og plansaker, sak nr. 208/19). *Bakgrunnen var å få føringer for videreutvikling av Sandefjords viktigste gjenværende transformasjonsområde langs Sandefjords havnefront.*

Den gang viste Rådmannen til at gjeldende områdeplan for Kilen (vedtatt 28.06.01) som var basert på arkitektkonkurransen fra 1997, hadde utspilt sin rolle, da de siste utbyggingstrinnene E og D brøt med hovedgrepet. Store deler av områderegeringsplanens føringer ble vurdert som lite egnet å gå videre med, og det ble vurdert som riktig å gi retningslinjer for kommende reguleringsplanarbeid for Kilgata 17-19.

Det fremmes nå et nytt planinitiativ som er utarbeidet i tråd med retningslinjene i prinsippsak fra 2019, føringer i kommuneplanens arealdel og anbefalinger fra mulighetsstudie – Sjøfronten i Sandefjord fra Kilen til Stub fra 2017.

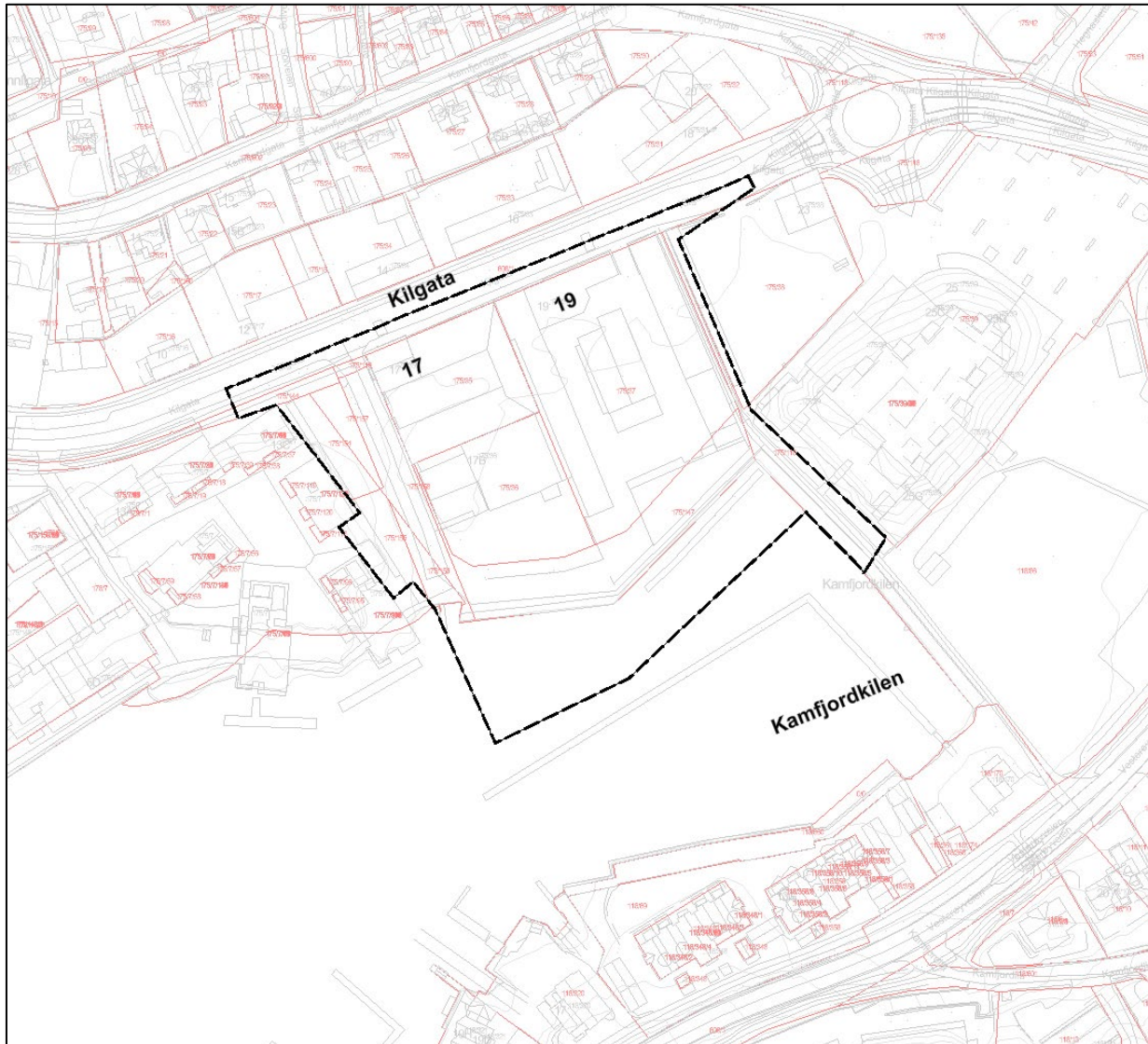
Inter Eiendoms visjon for utviklingen av Kilentunet er å skape en levende bryggefront, med attraktive boliger, sosiale møteplasser og aktiviteter som inspirere til sosialt samvær langs sjøen for alle.

Kulturhistorisk er det ønskelig å se nærmere på om det finnes spor eller historier knyttet til området/Bayer Street, som kan benyttes i utforming av området.

Sandefjords sjøfrontstrategi videreføres og det legges opp til å fullføre den blågrønne strukturen fra sentrum av Sandefjord, langs hele Kilenområdet forbi Kilentunet frem til planlagt friområde ved Kamfjord-parken.

Mulighetsstudie er utarbeidet av Niamo Arkitektur og fagkyndig plankonsulent er DARK Arkitekter. Vi ber om å bli innkalt til oppstartsmøte for detaljregulering for Kilentunet.

2. Planområdet



Figur 1: Forslag til planavgrensning.

Planens avgrensning foreslås lagt i senterlinjen på Kilgata i nord, inkludert frisiktsoner. Mot øst anlegges planens avgrensning ca. 2,5 meter inn på naboeiendommen gbnr. 175/38, samt innlemmer hele gbnr. 175/116. I vest inkluderes areal avsatt til felles avkjørsel i gjeldende reguleringsplan som inkluderer gbnr. 175/144, 154, 155, 157 og 158. Havnefronten mot sør og sør øst som omfatter gbnr. 175/47 samt del av sjøareal innlemmes i planens avgrensning.

Planområdet som foreslås varslet er på ca. 18,4 daa. Endelig planavgrensning avklares med planadministrasjon i oppstartsmøte.

Dagens bruk

Området består i dag av eldre næringsbebyggelse i en til to etasjer. Større utflytende asfalterte flater ut mot sjøen er dominerende og benyttes i hovedsak til parkering. Det er en båtslipp i forlengelse av

adkomstveien fra Kilgata. Langs bryggekannten er det etablert utriggere for båtplasser. Det er mulig å gå langs bryggekannten fra Kilen brygge i vest langs Kamfjordkilen og over til Vesterøyveien. Adkomst er direkte fra Kilgata. Langs Kilgata er det etablert fortau.



Figur 2, Flyfoto av planområdet

Trinnvis utbygging av Kilenområde

Planområdet, avsatt som felt F og G i vedtatt områdereguleringsplan for Kilen utgjør sammen med Carlsen kvartalet de viktigste gjenværende transformasjonsområdene langs Sandefjords havnefront. Områdereguleringen er basert på vinnerforslaget fra Kilen brygge AS arkitektkonkurransen for utvikling av Kilen gjennomført sommeren 1997. Første byggetrinn område C vest i Kilen (nr. 1 i kartskeisse under) er i stor grad bygget ut i samsvar med områdeplanen, og relativt dominerende i Bybildet, med en annen fasadelengde og skala enn i området ellers. Det er bygget ut i fjorden og slik sett et brudd med åpenheten mot sjøen man har ønsket å beholde andre steder langs sjøfronten.

Byggetrinn 2, delområde D og E (nr. 2 i kartskeisse under), bryter imidlertid med hovedgrepet, og er utformet som en vifteform med bygningsstruktur brutt opp i flere mindre bygg, med åpenhet mot sørvest. I dette byggetrinnet ble det gitt tillatelse til utkraging over havnepromenaden.

I enden av Kamfjordkilen ligger i dag et større næringsbygg(Meny) med boliger på toppen (nr.3 i kartskissen under). Boligene er anlagt som en hestesko for å få mest sol og utsikt mot vest. Første etasje mot sjøen er lukket og skaper ingen aktivitet ut mot sjøen.

Dette innebærer at planområdet har flere forhold rundt seg å hensynta, og det er uttrykt i prinsippsak fra 2019 det ikke lenger ligger til rette for å realisere områdeplanens intensjon om en sammenhengende utbygging av Kilenområdet i samsvar med eller tett opp til vinnerforslaget i arkitektkonkurransen. Store deler av områdereguleringsplanens føringer er lite egnet som grunnlag for det videre detaljreguleringsarbeidet.

For å unngå at områdene innerst i Kamfjordkilen vil få begrenset sikt til sjøfronten, samt skape et større allment tilgjengelig aktivitetsområde mot sjøfronten, er det lagt til grunn en tilbaketrekking fra sjøen i større grad en nabobebyggelse i vest.



Figur 3, Trinnvis utbygging, form og volum

Planlagt bebyggelse, utnyttelse og arealbruk

PLANGREP

Plangrepet som foreligger i mulighetsstudie viser en kombinasjon av karré- og lamellbebyggelse. Hensikten er å sikre åpenhet mot bryggetorget, byen og naboene. Tidligere byggetrinn har svært ulike grep, bebyggelsesstruktur og byggehøyder, og planområdet har som føring å trekke seg mer tilbake fra sjøfronten enn nabobebyggelse i vest, samt sikre mer åpenhet og siktlinjer mot sjøen. Mot Kilgata anlegges bebyggelsen som en skjerm i de lavere etasjene for å unngå støy inn på utearealene. I etasjene

oppover legges det vekt på å sikre oppdeling av bygningsvolumet for å skape en mer variert fasade ut mot Kilgata og bakenforliggende bebyggelse.

Mot sør åpnes bebyggelsesstrukturen mer opp for å sikre sol- og sjøutsikt for planlagte boliger. Det avsettes et større uteoppholdsareal sentralt i området med åpen tilknytning til de offentlige byggearealene som etableres i front av prosjekt.

De sjønære arealene foreslås etablert med strandpromenade, bryggetorg, og aktivitetsarealer for alle. I sjø er det ønskelig å se på mulighet for å etablere bade- og/eller badstuearealer, opprettholde mulighet for båtplasser/fortøyning av båter.

Adkomst foreslås direkte fra Kilgata som i dag, men noe forskjøvet mot vest for å skape mer areal til grønt/revegetering av området. Det foreslås snumulighet i sør. Eventuelle offentlige gjesteplasser på terreng, varelevering ol. avklares nærmere i planprosessen. Det planlegges parkeringsanlegg under terreng med tidlig innkjøring til parkeringskjeller fra adkomstveg/gatetun. I øst foreslås Bayer Street opparbeidet som en gangvei delvis på egen grunn og delvis på naboeiendom som sikrer en snarvei for de myke trafikantene.

UTNYTTELSE

Mulighetsstudie som er utarbeidet av Niamo Arkitekter legger opp til ca. 160- 170 boenheter med ca. 500 m2 næring i første etasje ut mot strandpromenaden. Det er foreløpig anslått ca. 18 000 m2 BRA over terreng og ca. 7500 m2 under terreng til parkeringsanlegg, boder og teknisk areal.

BYGGEHØYDER



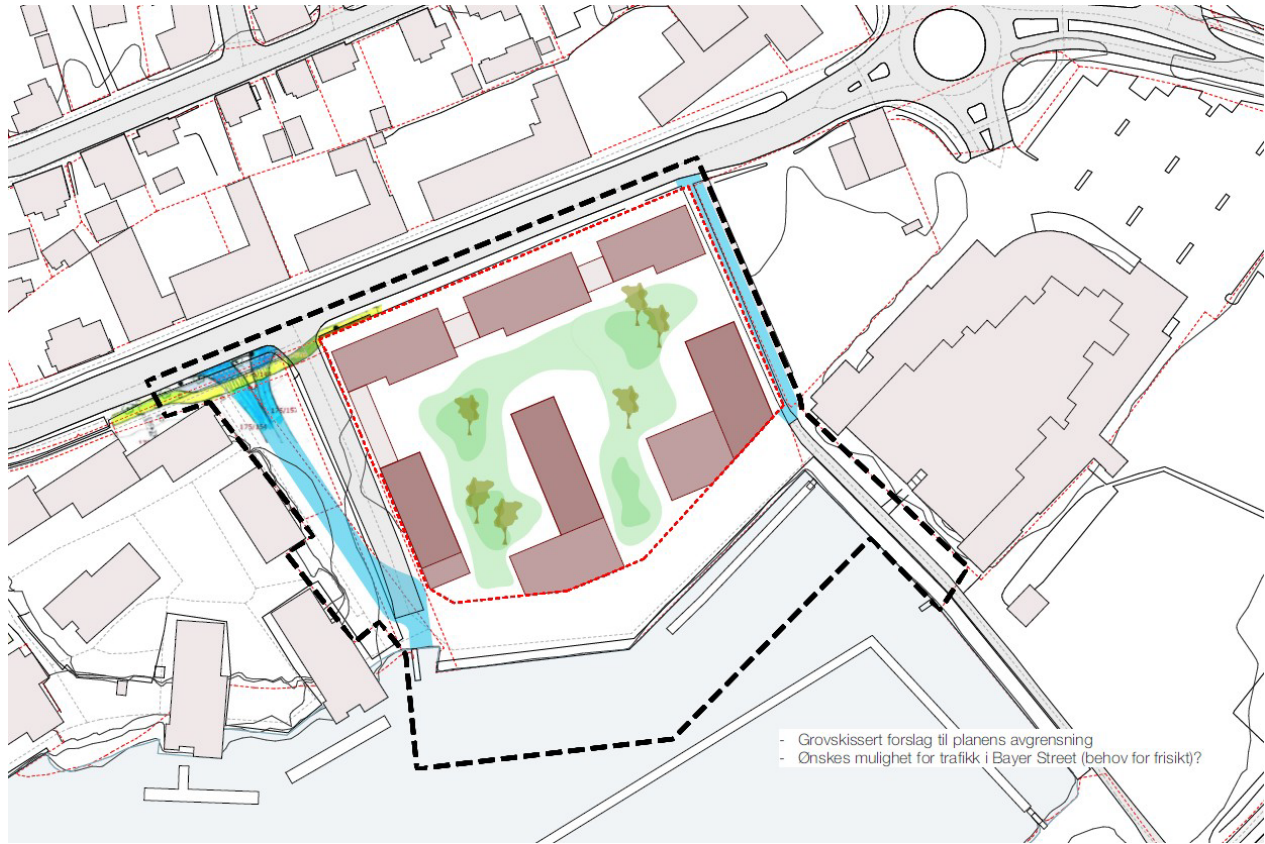
Figur 4, Eksisterende byggehøyder og forslag til nye innenfor planområdet.

Det foreslås byggehøyder på mellom fem og syv etasjer, men endelige byggehøyder vil være en del av planprosessen. Kilenområdet er bygget ut med varierende byggehøyder fra fire til fem i første

byggetrinn, med høyhus på 12 etasjer. Naboprojekt i vest er oppført med bebyggelse på seks – og syv etasjer, og innerst i Kamfjordkilen ligger bebyggelsen på fire og fem etasjer.

AREALFORMÅL

Arealformål som foreslås er sentrumsformål, bolig, forretning, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting og bevertning, samt offentlig gatetun, gangvei og gang- og sykkelvei. Areal langs sjø avsettes til offentlig småbåthavn, og øvrig detaljering av sjøfronten må avklares nærmere med kommunen i planprosessen.



Figur 5, Foreslått plangrep/bebyggelsesstruktur med vist adkomst direkte fra Kilgata i vest og gangvei i Bayer Street i øst.

Nøkkeltall for planinitiativet:

BRA eks. overbygd areal og parkering:	Ca. 18 000 m ²
BRA parkeringskjeller:	Ca. 7500 m ²
BRA næring:	ca. 500 m ²
Antall boliger:	Ca. 160– 170 leiligheter
Byggehøyder:	Byggehøydene vil variere mellom 5 - 7 etasjer, men vil endelig avklares i planprosessen
Uteoppholdsareal:	Føringer fra kommuneplanens arealdel vil bli lagt til grunn
Lekeareal:	Anlegges på lokk av parkeringskjeller. Offentlig Bryggetorg/strandpromenaden inkluderes i arealkrav til lekeareal.
Antall p-plasser på egen tomt:	Løses i eget parkeringsanlegg under terreng.

3. Gjeldende planstatus

Kommuneplanens samfunnsdel 2019 -2031, vedtatt 24.09.19

I gjeldende kommuneplans samfunnsdel er det vedtatt følgende arealstrategi som er førende for arealbruken i kommunen, disse er;

1. Begrense nedbygging av dyrka og dyrkbar mark
2. Sikre viktige grønnstruktur, naturmangfold og tilgjengelighet til sjø og vassdrag
3. Styrke eksisterende by- og tettsteder, med særlig fokus på å utvikle Sandefjord sentrum som motor for næringsutviklingen i kommunen.
4. Tilrettelegge for miljøvennlige og fremtidsrettet transportløsninger
5. Begrense konsekvenser av klimaendringene.

Kommuneplanens samfunnsdel for 2025 – 2037 er under revisjon. I høringsutkastet som foreligger er det listet opp samfunnsdelens arealstrategi som er arealpolitiske føringer og prinsipper for utforming av kommunens arealforvaltning og kommende kommuneplans arealdel. Nedenfor er det listet opp de som er relevante for arealplanlegging i Sandefjord by;

Arealpolitiske strategier By- og tettstedsutvikling

Navn på strategien	Hovedmål	Satsingsområde
Sentrumsområder i byen og tettstedene skal tilrettelegges for høy utnyttelse av areal og byggehøyder samtidig som man ivaretar stedets identitet	Styrke sentrum, tettsteder og lokalsentre, og fortette bolig- og næringsområder	Miljømessig bærekraft
Sandefjord sentrum og Stokke sentrum er de prioriterte områdene for størst utnyttelse av areal og byggehøyder	Styrke sentrum, tettsteder og lokalsentre, og fortette bolig- og næringsområder	Miljømessig bærekraft

Arealpolitiske strategier Samferdsel og mobilitet

Navn på strategien	Hovedmål	Satsingsområde
I nye og eksisterende byggeområder skal det legges tilrette for miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport	Redusere klimagassutslipp i tråd med nasjonale mål	Miljømessig bærekraft
Nye utbyggingsområder skal lokaliseres til områder hvor man kan nyttiggjøre eksisterende og planlagt infrastruktur	Styrke sentrum, tettsteder og lokalsentre, og fortette bolig- og næringsområder	Miljømessig bærekraft

Arealpolitiske strategier Bolig

Navn på strategien	Hovedmål	Satsingsområde
Det skal legges til rette for fortetting i sentrumsområdene og i utvalgte fortetningsområder	Styrke sentrum, tettsteder og lokalsentre, og fortette bolig- og næringsområder	Miljømessig bærekraft
Strøksidentiteten og attraktiviteten i boligområder utenfor utvalgte fortetningsområder skal bevares ved å redusere den generelle utnyttelsesgraden	Bedre kommunens nærings- og bosteds attraktivitet	Økonomisk bærekraft
Det skal ikke anlegges nye boliger i områder uten tilstrekkelig infrastruktur	Sikre at kommuneøkonomien forblir sterk og tilpasses demografi endringer	Økonomisk bærekraft
Det skal ikke anlegges nye boligområder utenfor langsiktig utviklingsgrense	Styrke sentrum, tettsteder og lokalsentre, og fortette bolig- og næringsområder	Miljømessig bærekraft

Arealpolitiske strategier Natur og friluftsområder

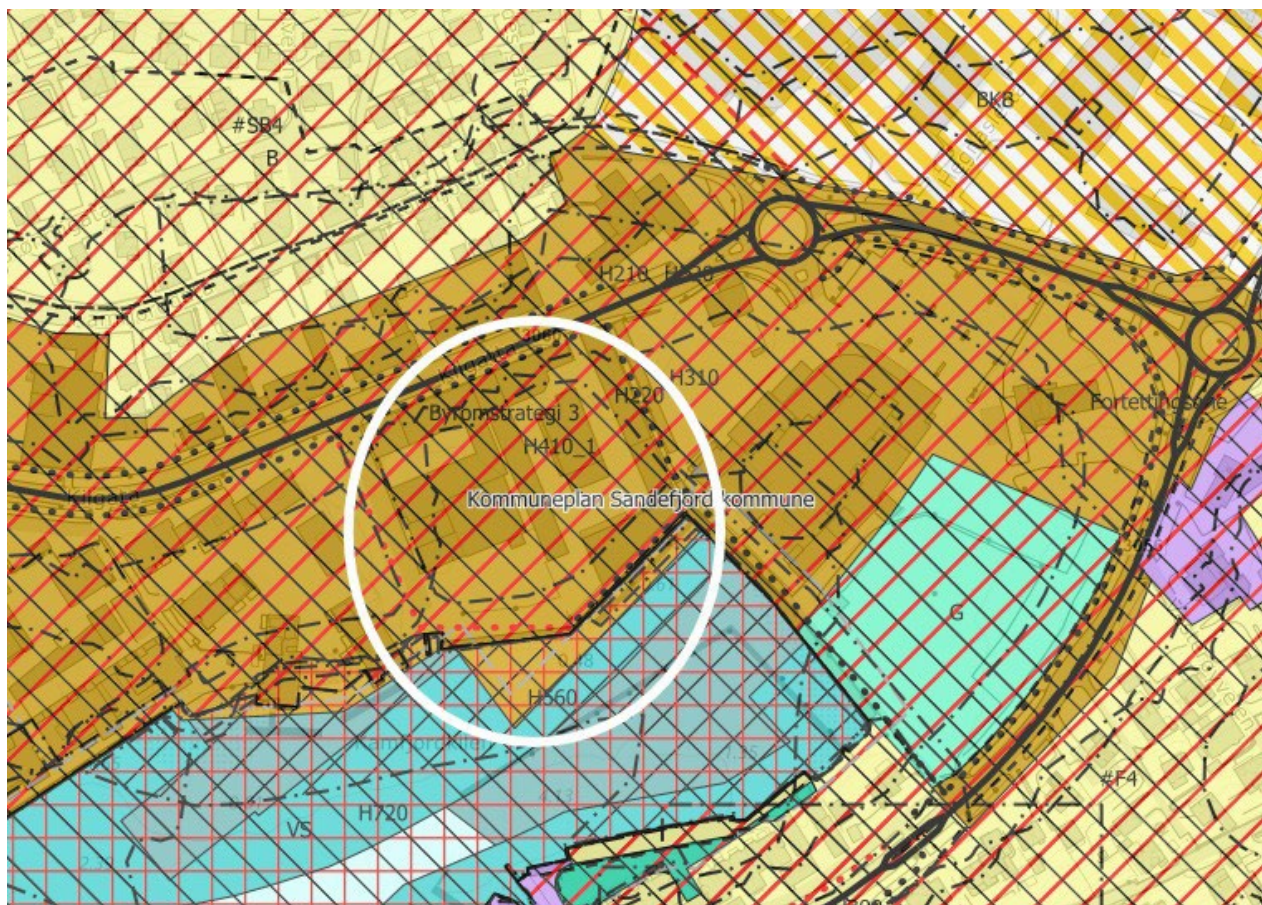
Navn på strategien	Hovedmål	Satsingsområde
Det skal lages oversikt over naturkvaliteter i kommunen og planer for forvaltning av disse	Redusere forurensning til Oslofjorden og sikre naturmangfoldet	Miljømessig bærekraft
Byggeforbudet i strandsonen skal forvaltes strengt. Det skal likevel legges til rette for en rimelig utnyttelse av etablerte private områder der det ikke går på bekostning av allmennhetens muligheter	Redusere forurensning til Oslofjorden og sikre naturmangfoldet	Miljømessig bærekraft
Det skal tilrettelegges for kystnære rekreasjonsområder og bedre tilgang til og mulighet for allmennheten til å ferdes langs sjøen	Øke trygghet, livskvalitet og muligheten til å ivareta egen helse	Sosial bærekraft
Ved tap av natur skal prinsippene for arealnøytralitet benyttes	Redusere forurensning til Oslofjorden og sikre naturmangfoldet	Miljømessig bærekraft

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 , vedtatt 21.09.2023.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplans arealdel.

I Sandefjord sentrum åpner sentrumsformålet i kommuneplanen for de fleste former for utvikling og tiltak, med unntak av ny småhusbebyggelse. Bygg i sentrum skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, fortrinnsvis forretning eller offentlig/privat tjenesteyting, alternativt annen næring. For å sikre god estetisk utforming bør nye bygg følge en kvartalsstruktur hvor bebyggelsen legges i byggelinje/byggegrense mot fortau (retningslinje). Det er bestemmelser om at hjørnebygg skal ha avkuttet hjørne og henvende seg til begge gater, samt begrensninger for utkraging av balkonger (maks. 0,6 meter).



Figur 6: Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Her følger en oversikt i av hvordan planforslaget forholder seg til relevante bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel for sentrumsformål:

Plan	Relevant innhold	Vurdering/kommentar
KPA plankart	Sentrumsformål, nåværende	Tiltak i samsvar
	Hensynssone_virkeområde for byromsstrategien (sone 1)	Tiltak i samsvar med intensjoner om fortetting i bysonen
	Hensynssone støy H220: Planområdet ligger innenfor hensynssone H_220, gul støyzone. Området er utsatt for veitrafikkstøy fra Kilgata, og ligger i gul støyzone. Det følger av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel at det tillates etablert ny støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.	Tiltaket må belyse hvordan ivareta krav til støyforhold i henhold til støyforskriften.
	Fareområde H310 og H320 Området ligger også innenfor fareområde for områdeskred (H310), fareområde for flom (H320) og det stilles krav til områdestabilitet og tilstrekkelig sikkerhet mot flom.	Planforslaget vil utrede flom- og områdestabilitet i området.

	Sone med særlig hensyn til friluftsliv H 530 Retningslinjer: Områder avmerket med hensynssone friluftsliv har, i tillegg til viktige landbruksinteresser, også stor verdi for friluftsliv. Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så fremt dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser. I nye områder for bebyggelse og anlegg bør det, i forbindelse med reguleringsplan, sikres sammenhengende grønnstruktur innenfor området.	Planforslaget vil legge til rette å videreføre kyststi/strandpromenade som sikrer en sammenhengende turvei fra sentrum til fremtidig Kamfjordpark.
KPA bestemmelser:	2.4 Sentrumsformål	
	a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.	Tiltak i samsvar
	b) Det tillates ikke etablering av ny småhusbebyggelse i sentrumsformålet.	Tiltak i samsvar
	c) I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses eventuelle historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens/tettstedets målestokk og ta utgangspunkt i byens/tettstedets identitet. Ny bebyggelse skal med arkitektonisk utforming og utforming av bygningsvolumer tilpasses nabobebyggelsen.	Planforslaget vil tilpasses ny bebyggelse i umiddelbar nærhet.
	d)) Bygg skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Fortrinnsvis forretning eller offentlig/privat tjenesteyting, alternativt annen næring. Hjørnebygg skal henvende seg til begge gater og ha avkuttet hjørne.	Planen legger i hovedsak opp til å bidra til å skape både attraktive arbeidsplasser og et hyggelig og bymessig miljø. Andel av næringsvirksomhet avklares nærmere i planprosessen.
	e) Balkonger med større utkraging enn 0,6 meter mot gate målt fra byggets fasadeliv, tillates ikke. Utkragede balkonger tillates ikke etablert lavere enn 3 m målt fra underliggende fortausnivå. <i>Retningslinje: Utkragede/påhengte balkonger bør ikke utgjøre mer enn 40% av byggets fasadelengde mot den enkelte gate.</i>	Dette er ikke detaljert enda, men kravene vil hensyntas i størst mulig grad i det videre planarbeidet.
	1.8 Krav til leke- og uteoppholdsarealer Sentrumsområder innenfor virkeområdene for byromsstrategi (3 bestemmelsesområder): Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for sentrumsformål i arealdelen: a) Minimum 20 % av BRA bolig. b) 1/3 av arealet i 1.8.1 a) skal opparbeides som lekeareal. I Sandefjord sentrum kan krav til lekeareal løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom i henhold til «Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom», datert 01.06.2019, der handlingsdelen er retningsgivende.	Tiltaket legger til grunn kommuneplanens krav til leke og uteoppholdsarealkrav Planforslaget legger vekt på å få opparbeidet sjøfronten med tilhørende arealer som kan inngå i arealer til lek og uteopphold. Planforslaget har som hensikt å skape nye møteplasser for alle aldersgrupper.
	1.10 Parkering	Tiltak i samsvar med parkeringsbestemmelser for sykkel og bil med parkeringsanlegg under terreng.

Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykkel
Bolig i sentrum	Pr. boenhet	1,0 maks	1,0 min
Bruksendring til bolig i sentrum	Pr. boenhet	0	1,0 min

- For nybygg i sentrum skal eventuelt parkeringsbehov dekkes ved bygging av parkeringskjeller. Besøksparkering, HC-parkering og parkering for av- og pålessing kan vurderes etablert på bakkenivå.
- Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser og ikke mindre enn 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og skal som hovedregel legges nærmest byggets inngangsparti. I de tilfeller hvor det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser skal sykkelparkeringen være overbygget
- Der parkering etableres i parkeringskjeller skal parkeringsarealet ikke medregnes i BRA

Retningslinjer:

I utbyggingsprosjekt der det ikke er plass til nedkjøring til parkeringskjeller, bør parkering løses ved samarbeid med tilstøtende utbyggingsprosjekt.

Parkeringsanlegg for boliger bør tilrettelegges med gode lademuligheter for El-bil. Minst 25 % av plassene bør ha lademulighet.

Sykkelparkering bør ha låse- og lademulighet.

Størrelse på den enkelte biloppstillingsplass bør være i tråd med veileder for grad av utnytting (H-2300).

Ca. 180 parkeringsplasser. God og tilgjengelig sykkelplasser etterstrebes både på terreng og i parkeringskjeller.

Kommunedelplan for byutvikling i Sandefjord, vedtatt 20.06.24

Kommunedelplan for byutvikling i Sandefjord foreslår mål og tiltak som skal stimulere til økt utvikling og byliv i Sandefjord sentrum frem mot 2050. Planen samler kunnskap og gode tiltak fra tidligere rapporter, utredninger, planprosesser og vedtak som omhandler sentrum, og kombinerer dette med ny kunnskap og innspill fra høringer og det store folkemøtet «Fjor'n 2050».

Et levende Sandefjord sentrum er viktig for kommunens attraksjonskraft, både for å beholde og tiltrekke seg nye, stadig mer urbane, innbyggere. Gjennom god planlegging og målrettede investeringer kan vi tilrettelegge for at flere folk bor, jobber, handler og oppholder seg i sentrum. God byutvikling er også en nøkkel til å redusere nedbygging av natur, redusere transportbehov og tilhørende klimagassutslipp. Byutviklingsplanen er derfor viktig når vi skal planlegge for omstilling til et lavutslippssamfunn frem mot 2050.

Oppdraget har vært å «tenke stort». Ambisjonen har vært at byutviklingsplanen ikke kun skal være kommuneorganisasjonens plan, men kommunesamfunnets «røde tråd» i byutviklingen frem mot 2050.

Mange av de foreslåtte tiltakene er avhengig av private initiativ. Intensjonen er at frivillige, offentlige og private aktører samarbeidet om en utvikling som muliggjør hovedmålsettingen slik den er formulert under. Kulturlivet, frivilligheten og næringslivet har en viktig rolle i kommunesamfunnet. For at byen skal være levende «må ting skje». I løpet av prosessen har det kommet mange innspill til aktiviteter, arrangementer og lignende. Det er svært positivt, men denne planens hovedfokus er på de fysiske tiltakene, det som skal legge til rette for et fortsatt rikt kulturliv, byliv, mer handel, flere kontorarbeidsplasser og økt bostedsattraktivitet.

Byutviklingsplanen er en tematisk kommunedelplan uten juridisk bindende kart eller bestemmelser. Planen skal være førende for utviklingen av Sandefjord sentrum og etterfølgende planer bør ha bestemmelser i henhold til intensjonene i denne planen. Planen brukes ved vurdering av skjønn i saksbehandling. Byutviklingsplanen for Sandefjord sentrum har et eget handlingsprogram, skilt ut som et eget dokument. Handlingsprogrammet inneholder konkrete tiltak som vil bidra til å nå målene i byutviklingsplanen. Handlingsprogrammet skal kobles til kommunens handlings- og økonomiplan slik at gjennomføring knyttes til kommunens årlige økonomiske prioriteringer.

Hovedmålsettingen:

Å tilrettelegge for byliv, næringsetablering, boliger, tjenesteyting, arrangementer, gode transportløsninger og videreutvikling av offentlige byrom, slik at Sandefjord sentrum blir motoren i kommunens næringslivssatsing.

Planen har fire delmål:

Delmål 1: Flere innbyggere og større demografisk variasjon i sentrum.

Delmål 2: Flere arbeidsplasser i sentrum.

Delmål 3: Flere aktiviteter og opplevelser i sentrum.

Delmål 4: Sentrum skal være et trygt og godt sted å være

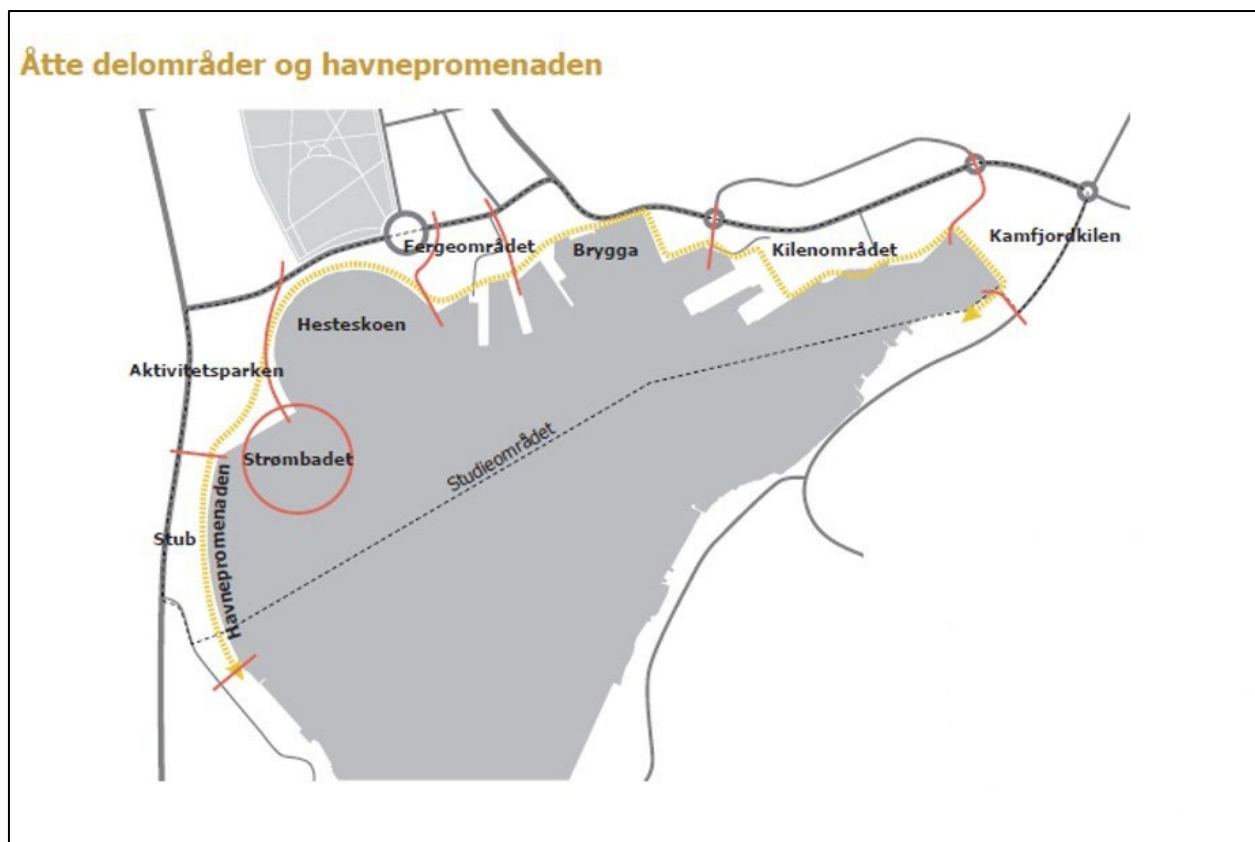
Målene vil bygge opp om FNs bærekraftsmål og da spesielt bærekraftsmål i nr. 11 som har mål om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige

Av de kortsiktige byutviklingstiltak som er foreslått i Byutviklingsplanen;

Plan	Relevant innhold	Vurdering/kommentar
Byutviklingsplanen		Tiltak i samsvar
	Delmål 1: Flere innbyggere og større demografisk variasjon i sentrum.	Tiltak i samsvar med Byutviklingsplanen
	Delmål 2: Flere arbeidsplasser i sentrum.	Planforslaget legger opp til høy utnyttelse med flere boliger som vil være i tråd med mål om flere innbyggere.
	Delmål 3: Flere aktiviteter og opplevelser i sentrum.	Det foreslås utadrettet virksomhet mot sjøen så som restaurant, isbar, badstue og annet som skaper aktivitet.
	Delmål 4: Sentrum skal være et trygt og godt sted å være	

	Kortsiktig byutviklingstiltak: Opparbeide Kamfjordparken som bydelspark	Det vurderes å legge til rette for kajakk utleie, bademulighet, badstue og strandpromenade/bryggetorg som et nytt møtested langs sjøen. Planforslaget legger opp til å reguleres strandpromenaden frem til Kamfjordparken.
--	--	---

Mulighetsstudie – Sjøfronten i Sandefjord fra Kilen til Stub (Civitas/Dyvik ark., 2017)



Figur 7, kart over planområdet for mulighetsstudie -Sjøfronten i Sandefjord fra Kilen til Stub.

Mulighetsstudie for sjøfronten i Sandefjord delte planområdet inn i åtte delområder, i tillegg til en gjennomgående havnepromenade. Kilenområdet er et eget område som det er lagt føringer og anbefalinger for.

Hovedhensikten med mulighetsstudie var å se på mulighet for å:

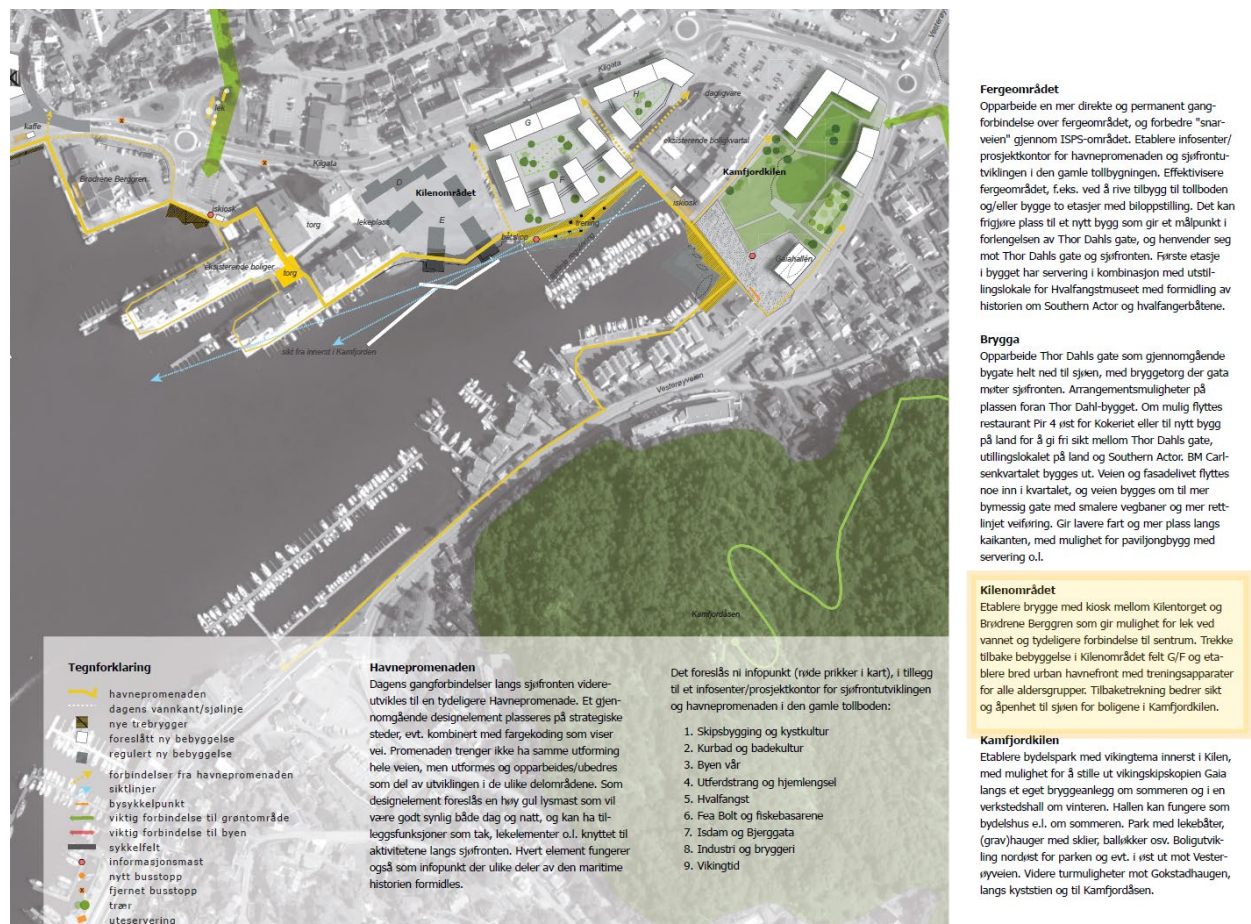
Øke utnyttelsen av sjøfronten med boliger og aktiviteter uten at dette gikk på bekostning viktige åpne arealer og tilgjengelighet til sjøen.

Videre å sikre tilgjengelighet og mobilitet med bedre og flere tverrforbindelser og snarveier til og langs sjøfronten, og noen tydelige hovedforbindelser til sentrum. Samt bedre tilgjengeligheten til sjøfronten også for syklister, kollektivreisende og med båt.

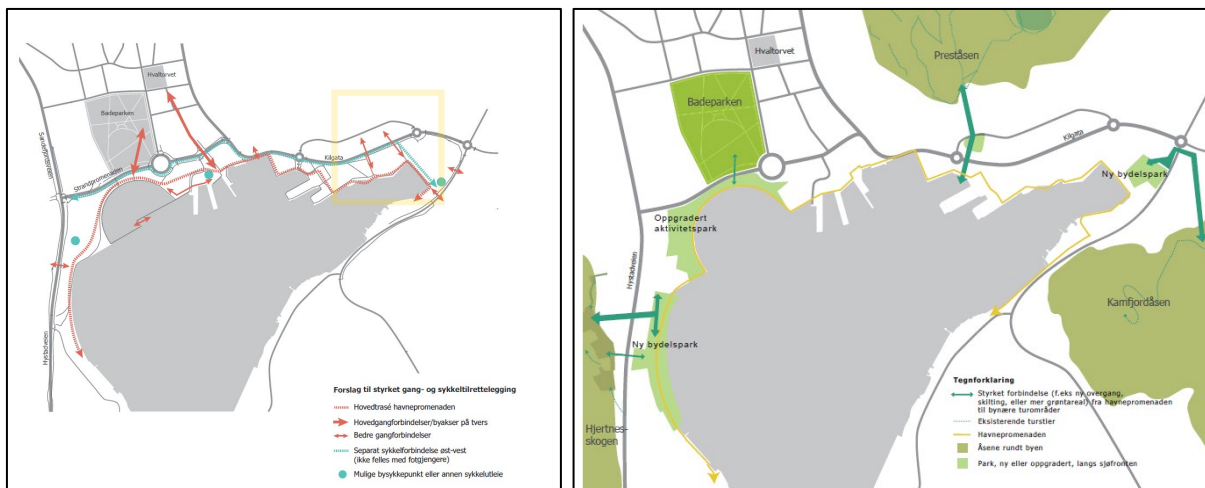
Sikre grønnstruktur langs sjøfronten og koble på havnepromenaden til byens turmuligheter.

Opprettholde dagens funksjonsdeling langs sjøfronten og konsentrere aktiviteten i de ulike delområdene.

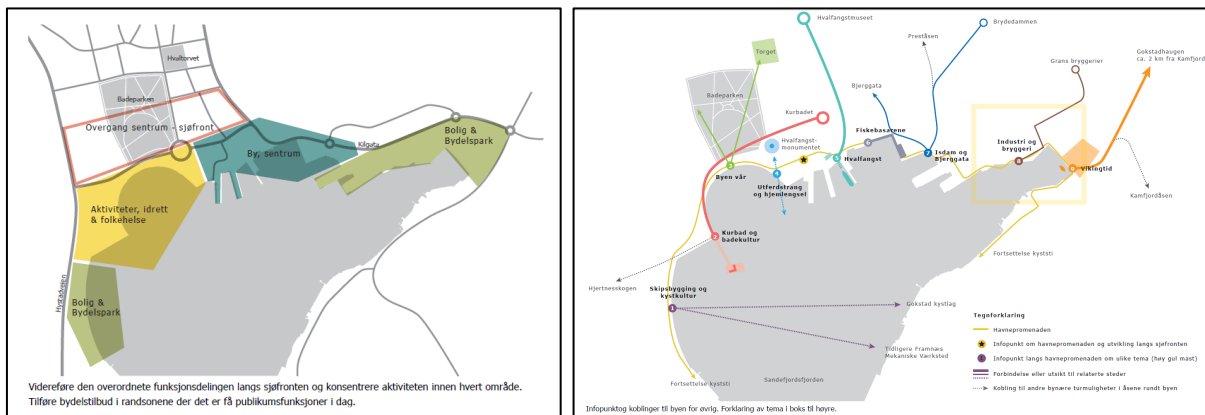
Kvaliteter som finnes langs havnefronten i dag, skal ivaretas og kan være med på å gi ny utvikling særpreg og egenart. Kvaliteter som åpenhet mot sjøen, urbane bryggeområde, eksisterende fiskemottak og nyttefartøyer, aktivt båtliv i hele havnebasenget, og romslige og grønne aktivitetsarealer med vannet som er åpne for alle.



Figur 8, kart over anbefalte tiltak i Mulighetsstudie -Sjøfronten i Sandefjord fra Kilen til Stub.



Figur 9 og 10. Forslag som styrker gang- og sykkeltilrettelegging og grønnstrukturtiltak i Mulighetsstudie - Sjøfronten i Sandefjord fra Kilen til Stub.



Figur 11 og 12. Forslag til programmering/funksjoner og tema for infopunkter langs sjøfronten i Mulighetsstudie - Sjøfronten i Sandefjord fra Kilen til Stub.

Spesifikt for planområdet for Kilentunet, felt G og F, foreslås en bred urban havnefront med treningsapparater for alle aldersgrupper, og en tilbaketrekking som bedrer sikt og åpenhet til sjøen for boligene i Kamfjordkilen. For økt mobilitet eller styrking av gang- og sykkeltilrettelegging pekes det på å legge separat sykkelforbindelse langs Kilgata og frem til Kamfjordparken, og bedre gangforbindelsen mellom sjøfront og Kilgata på hver side av Kilentunet. Ny bydelspark foreslås etablert innerst i Kamfjordkilen på areal som er avsatt til grønnstruktur i dagens kommuneplans arealdel.

Mulighetsstudie anbefaler å transformere til nye boligområder i Kilenområdet, og tilføre nye bydelstilbud der det er få publikumsfunksjoner i dag. Boliger her vil gi større befolkningsgrunnlag for aktivitet langs sjøfronten og i sentrum, og utviklingen her kan være med å mulig-gjøre lokale tiltak som kommer bydelene til gode, som bydelspark. Strandpromenaden opparbeides og det foreslås for Kilenområdet at man fokuserer på lokalhistoriske temaer knyttet til den tidligere industri og bryggerivirksomheten som lå/ligger i området Grans Bryggeri, Bayer Street mm)

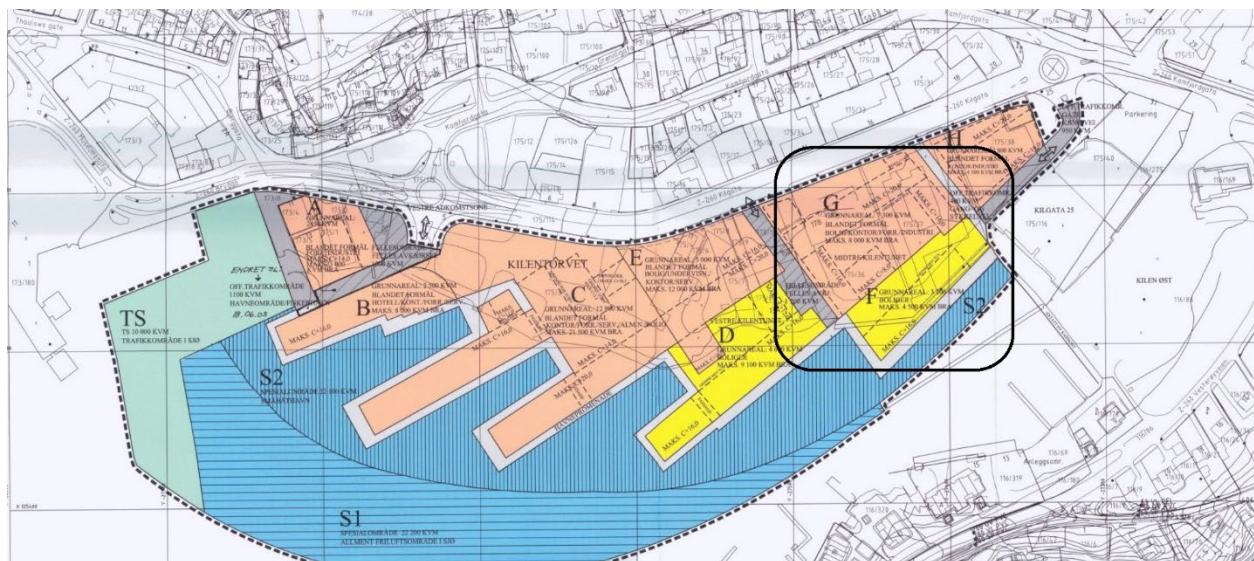
Plan	Relevant innhold	Vurdering/kommentar
Mulighetsstudie Sjøfronten i Sandefjord fra Kilen til Stub	• <u>Øke utnyttelsen av sjøfronten</u> med boliger og aktiviteter uten at dette går på bekostning viktige åpne arealer og tilgjengelighet til sjøen. • Videre å sikre <u>tilgjengelighet og mobilitet</u> med bedre og flere tverrforbindelser og snarveier til og langs sjøfronten, og noen tydelige hovedforbindelser til sentrum. Samt bedre tilgjengeligheten til sjøfronten også for syklist, kollektivreisende og med båt. • <u>Sikre grønnstruktur</u> langs sjøfronten og koble på havnepromenaden til byens turmuligheter. • <u>Opprettholde dagens funksjonsdeling</u> langs sjøfronten og konsentrere aktiviteten i de ulike delområdene. • <u>Kvaliteter som finnes langs havnefronten i dag</u>, skal ivaretas og kan være med på å gi ny utvikling særpreg og egenart. Kvaliteter som åpenhet mot sjøen, urbane bryggeområde, eksisterende fiskemottak og nyttefartøyer, aktivt båtliv i hele havnebassenget, og romslige og grønne aktivitetsarealer med vannet som er åpne for alle. • <u>Forslag til temapunkt</u> underveis/langs havnepromenaden. Pkt. 8 Industri og bryggeri; Om den mekaniske industrien, Grans Bryggeri og Bayer Street.	Tiltaket er i samsvar med mål om høy arealutnyttelse med boliger og noe utadrettet næring som generer liv, aktivitet og attraksjon langs sjøen. Bebyggelsen trekkes tilbake fra sjøfront som anbefalt i rapport for å skape økt kvalitet langs sjøen. Tiltaket samsvarer med mål om å legge til rette for økt tilrettelegging for myke trafikanter til og langs planområdet. Tiltaket samsvarer ved å legge til rette for åpne lett tilgjengelige felles uteoppholdsarealer, og offentlige arealer langs sjøen som opparbeides med høy kvalitet og øker den blågrønne kvalitet i og langs området. Det legges opp til boliger innenfor planområdet i tråd med føringer i mulighetsstudie. Næringsarealer legges til første etasje, i hovedsak ut mot sjøen, for å skape aktivitet og attraksjon i og langs sjøfronten/bryggetorget. Åpenhet mot sjøen ivaretas ved å trekke bebyggelsen lengre bort fra sjø. Havnepromenaden og dens tilhørende arealer opparbeides kvalitetsmessig med innhold som skaper aktivitet og attraksjon. Endelig innhold må defineres i nært samarbeid med kommunen og andre interessegrupper. Tiltaket vil legge opp til en kulturhistoriske elementer i området som bygger opp under historien knyttet til Bayer Street og andre lokalhistorier/kulturminner.

Plan	Relevant innhold	Vurdering/kommentar
Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom.	Fremtidig planlagt offentlig park i umiddelbar nærhet til planområdet	Kamfjordparken vil være en attraksjon/destinasjon for boende og besøkende i hele Sandefjord. Planforslagets avgrensning er strukket helt frem til eiendomsgrense med Kamfjordparken.

- Kommunedelplan for Mobilitet i Sandefjord 2022-2034 (Sandefjord kommune, 2022)
- Byutvikling i Sandefjord (Civitas, 2013)
- Klima- og energiplan for Sandefjord kommune (Sandefjord kommune, 2019)
- Strategi og veiledning for fortetting i Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder (Sandefjord kommune, 2019)
- Rapport – fortettingsprosjekt del 2 (Sandefjord kommune, 2021)
- Byregnskap Sandefjord sentrum (Vestfold fylkeskommune, 2023)
- Plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre Sandefjordsfjorden, PLART (pågående)

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan: Områdeplan for Kilenområdet, vedtatt 28.06.01



Figur. 15 Gjeldende regulering; områdeplan for Kilenområdet, vedtatt 28.06.01

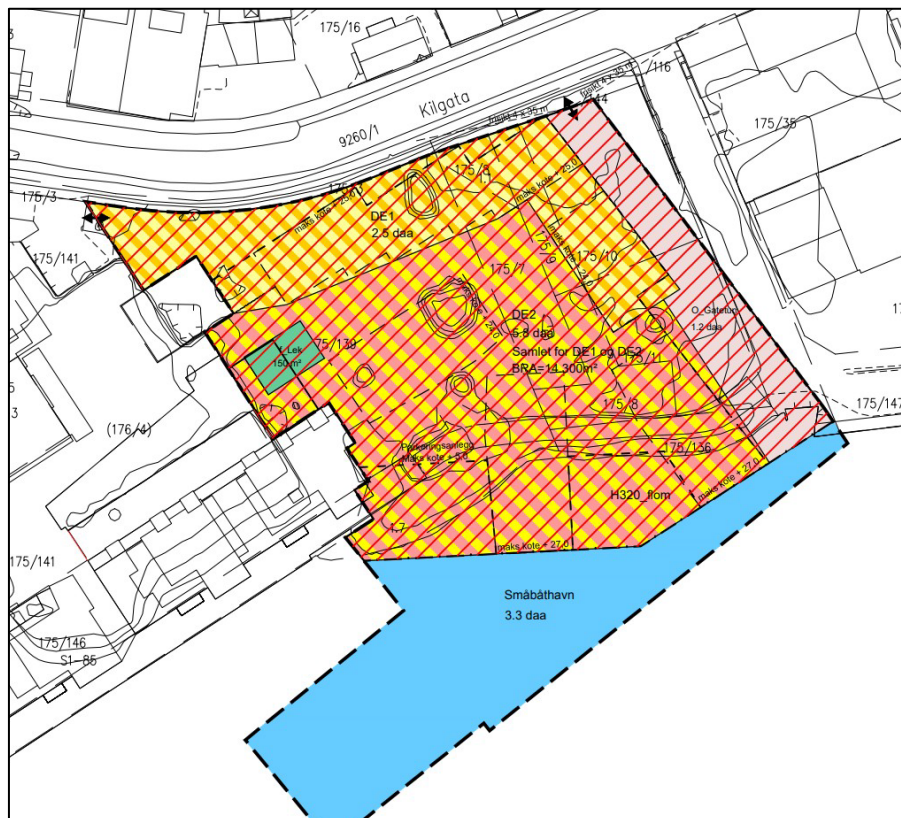
Områdeplanen for Kilenområdet baserte seg på arkitektkonkurransen som ble vunnet av Nils Torp Arkitekter i 1997. Planområdet for Kilentunet ligger innenfor delfelt G og F. Delfelt G var planlagt oppført med bolig, forretning, kontor og industri. Første etasje skulle avsettes til kombinert formål, og i de øvrige etasjene skulle det minimum avsettes 50% til boligformål. Maks. 500 m² BRA kunne avsettes til forretning. Delfelt F kun var forbeholdt boliger. I vest avsettes hovedadkomst og felles avkjørsel fra Kilgate ned til havnepromenaden.

Gang- og sykkelvei er avsatt i øst mellom delfeltene F, G og H. Areal i sjø utenfor havnepromenaden er avsatt til privat småbåthavn(merket S2 på plankart). Utnyttelsesgraden var satt til 12 500 m² og byggehøyder opp til kote + 20 (i hovedsak fire etasjer, men deler av bebyggelsen opp til fem etasjer)

I planen var det satt krav til bebyggelsesplan før igangsettingstillatelse. Det følger av rekkefølgekravene at det skal foreligge godkjent reguleringsplan for utbedring av Kilgata, samt økonomisk sikkerhet for at utbyggingen vil bli gjennomført. Utbygging av områdene F, G og H kan ikke finne sted før kommunen har vurdert om Kilgata har tilstrekkelig kapasitet. Det er avsatt i bestemmelsene for delfelt G, at fellesareal for lek og opphold «Midtre Kilentunet» skal være minimum 4000 m² inkludert tilstøtende brygger. Havnepromenaden skal opparbeides i bredde på minimum fem meter. Felles avkjørsel ned til havnepromenaden kan i tillegg til adkomst benyttes til å ta opp/sette ut småbåter, og er felles for beboerne i Kilenområdet og andre rettighetshavere.

Gjeldende tilgrensende planer:

Reguleringsplan for Kilenområdet, felt D og E, vedtatt 22.06.16



Figur 16. Tilgrensende reguleringsplan; Detaljregulering Kilenområde felt D og E, vedtatt 22.06.16

I 2016 ble delfelt D og E regulert. Planen la opp til et annet grep enn opprinnelig planlagt i områdeplanen. Det ble i dette saken fattet vedtak om ny reguleringsplan opphever deler av reguleringsplan for Kilenområdet fra 2001.

Planen la opp til et annet plangrep med økte byggehøyder, utkraging ut over sjøfronten og omregulering av felles avkjørselsvei til offentlig gatetun mot Kilgata 17. Byggehøydene ble regulert til seks og sju etasjer, med et samlet bruksareal på 14 300 m² BRA.

Prinsippsak 27.11.19, sak 208/19 i Hovedutvalg for miljø- og plansaker

Høsten 2019 ble det vedtatt syv retningslinjer for videreutvikling av Kilgata 17-19. Bakgrunnen var å styrke forutsigbarheten og legge til rette for en god planprosess. Det følger av begrunnelsen i vedtaket følgende;

Rådmannens vurdering:

Felt F og G i vedtatt områdereguleringsplan for Kilen utgjør sammen med Carlsen kvartalet de viktigste gjenværende transformasjonsområdene langs Sandefjords havnefront. Områdereguleringen er basert på vinnerforslaget fra Kilen brygge AS arkitektkonkurransen for utvikling av Kilen gjennomført sommeren 1997. Område C vest i Kilen (se vedlagt plankart) er i stor grad bygget ut i samsvar med områdeplanen. Delområde D og E, som er under utbygging bryter imidlertid med hovedgrepet. Dette innebærer at det ikke lenger ligger til rette for å realisere områdeplanens intensjon om en sammenhengende utbygging av Kilenområdet i samsvar med eller tett opp til vinnerforslaget i arkitektkonkurransen. Store deler av områdereguleringsplanens føringer er lite egnet som grunnlag for det videre detaljreguleringsarbeidet. For å styrke forutsigbarheten anbefaler rådmannen derfor at det gis retningslinjer for det kommende reguleringsarbeidet.

Generelle prinsipper og løsninger i områdeplanen som ikke er direkte knyttet til planens hovedgrep kan etter rådmannens syn fortsatt være egnet som grunnlag for det kommende detaljreguleringsarbeidet. Dette omfatter eksempelvis målsetninger knyttet til fremføring av sammenhengende havnepromenade fra Brødrene Berggren til Kamfjordkilen, fremføring av hovedsykkeltrasse langs sjø og langs forbindelsen Bayer Street (se vedlagt kartskisse), gaterommet mellom felt D/E og F/G der det åpnes for å sette ut båter, krav til leke- og uteoppholdsareal, kvalitetskrav knyttet til opparbeidelse av fellesarealer og byrom, målsetninger i planens formålsparagraf knyttet til å styrke og supplere bysentrum samt bruk av sjøarealene. Rådmannen anbefaler at områdeplanens hovedprinsipper knyttet til disse temaene videreføres og legges til grunn for detaljreguleringsarbeidet.

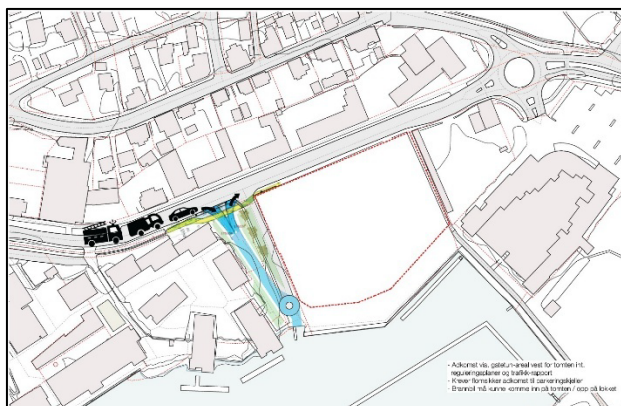
Prinsippsak om rammer for utvikling av Kilgata 17 - 19, gbnr 175/35, 36, 37 og 147

Følgende retningslinjer legges til grunn for kommende detaljreguleringsarbeid for Kilgata 17-19, også betegnet som delfelt F og G i områdeplan for Kilen vedtatt 28.06.01:

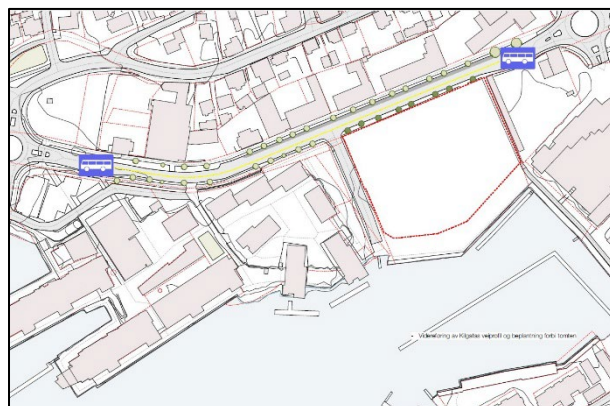
1. Rammer for ny bebyggelse, herunder byggegrenser/plassering av bebyggelse, byggehøyder og utnyttelsesgrad/tillatt bruksareal vurderes uavhengig av områdeplanen for Kilen vedtatt 28.06.2001
2. Bebyggelsen skal trekkes tilbake fra sjø for å gi rom for en urban havnefront tilrettelagt for opphold og aktiviteter for alle aldersgrupper. Mulighetsstudie for sjøfronten fra Kilen til Stub utarbeidet av Civitas og Dyrvik arkitekter skal være retningsgivende.
3. Forutsetningene i områdeplan for Kilen vedtatt 28.06.2001 knyttet til samlet areal for byrom bør i hovedsak opprettholdes. Fasadene i første etasje og tilstøtende arealer skal utformes med sikte på å skape gode byrom som innbyr til opphold og aktivitet. Dette skal vektlegges spesielt mot havnefronten, mot vest/delfelt D-E, mot Bayer Street og Kilgata.
4. I tillegg til Bayer Street og gaterommet mot vest/delfelt D-E bør det legges til rette for forbindelser for gående inn i og gjennom Kilgata 17-19. Enkelte av forbindelsene bør ligge på terrengnivå. Reguleringsplanen skal sikre gode forbindelser mellom ulike offentlige byrom innenfor området. Forbindelsene inn i og gjennom området utformes slik at de fremstår inviterende, og tilrettelegges for ulike brukergrupper.
5. Det skal vurderes åpninger i bebyggelsen og oppdeling av fasadene for å redusere barrierevirkninger av ny bebyggelse mot omkringliggende områder. Åpninger i bebyggelsen som ivaretar visuelle forbindelser fra Kilgata/Grønliområdet retning sjø skal vektlegges spesielt. Ovennevnte vurderes mot byliv, veitrafikkstøy og lokalklima
6. Alle formål som inngår i kommuneplanens sentrumsformål tillates innenfor Kilgata 17-19. Deler av første etasje/flomsikkert nivå skal ha utadrettet virksomhet i form av eksempelvis tjenesteyting/service/forretning/kontor/kultur. Omfanget og lokaliseringen av dette vurderes i reguleringsarbeidet.
7. Krav til parkeringskapasitet skal følge den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. Parkeringsanlegg på terreng tillates ikke.

4. Begrunnelse for foreslått planavgrensning

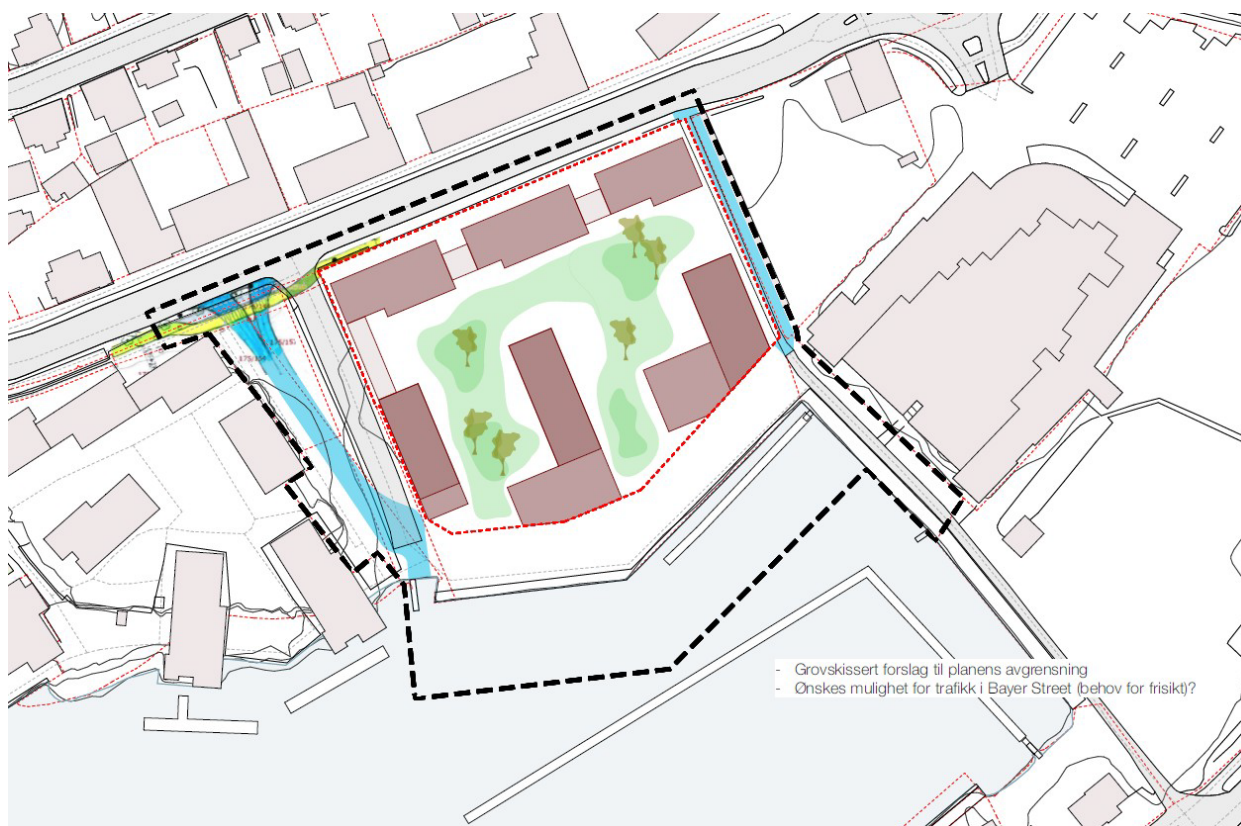
Foreslått planavgrensning tar med seg arealer vest for dagens adkomstvei. Det er ønskelig å forskyve dagens avkjørsel lengre mot vest. Kilgata foreslås opparbeidet med samme gateprofil som vest for avkjørsel inn til planområdet. For å sikre flere snarveier for gående og syklende anlegges en gang- og sykkelvei i Bayer Street i ca. fem meters bredde. Halve bredden anlegges inn på naboeiendom Kilgata 23/Gbnr. 175/38. Endelig planavgrensning avklares med planadministrasjon i oppstartsmøte.



Figur. 17 Det foreslås å forskyve dagens avkjørsel mot vest



Figur. 18. Kilgata videreføres med samme gatetverrsnitt som eksisterende fra sentrum



Figur 19. Planavgrensning med bebyggelsesstruktur, atkomstsituasjon og Bayer Street i øst.

5. Grunneiere eller rettighetshavere innenfor foreslått planavgrensning

GBNR	Grunneier	Adresse
175/35	Sandefjord Kommune/Kilgata 17 AS	Kilgata 17
175/36	Sandefjord Kommune/Kilgata 17 AS	Kilgata 17B
175/37	Sandefjord Kommune/Kilgata 17 AS	Kilgata 19
175/116	Sandefjord Kommune	Areal mot sjø i øst
175/144	Vestfold Fylkeskommune	Fortau langs Kilgata
175/147	Sandefjord Kommune	Areal mot sjø
175/154	Sandefjord Kommune	Areal mot felt E
175/155	Sandefjord Kommune	(areal mot felt D)
175/156	Sandefjord Kommune	(dagens båtslipp)
175/157	Sandefjord Kommune	Areal vest for dagens adkomst
175/158	Sandefjord Kommune	Dagens adkomst
608/1	Vestfold Fylkeskommune	(Kilgata, fylkesvei)
175/38	Kilgata 23 AS	Kilgata 23

6. Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?

Foreslått planavgrensning tar med seg tilgrensende veiareal og planinitiativet legger til grunn at man viderefører dagens gatetverrsnitt langs Kilgata med fortau og sykkelvei i egen trase.

Forslagsstiller har hatt dialogmøter med Sandefjord kommune, og adkomst inn til området foreslås direkte fra Kilgata som i dag, noe forskjøvet mot vest for å få mer grøntareal på begge sider av adkomstveien som er avsatt til offentlig gatetun i gjeldende regulering fra 2016.

Utforming og innhold i Bryggetorget/promenaden mot sjø bør skje i nær dialog med Sandefjord kommune. Avgrensning og omfang av opparbeidelsen av bryggepromenaden frem til Kamfjordparken

Hoved trasé for sykkel må vurderes nærmere, det er i foreløpig utkast lagt til grunn mulighet for sykkel både i Bayer Street og langs Bryggepromenaden.

Kapasitet på VA, slukkevann og overvannshåndtering vil også være sentrale temaer i den videre plansaken.

7. Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger.

Det vises til forskrift om konsekvensutredning (01.07.17). Jf. § 6b skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid ha konsekvensutredning. Vedlegg I nr. 24 omfatter blant annet bygg for allmennyttige formål, med et bruksareal på mer enn 15.000 m² (BRA). Unntak fra kravet, gjør seg gjeldende der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med

denne tidligere planen. Planforslaget skal i hovedsak legge til rette for boligformål, og er utredet i både tidligere områdeplan for Kilen og kommuneplanens arealdel.

Planforslaget legger opp til ca. 160-170 boenheter noe næring, som utgjør et bruksareal på ca. 18 000 m² BRA. i gjeldende reguleringsplan fra 2001, tillates etablert inntil 12 500 m² BRA. En økning på 5500 m² BRA i forhold til tidligere utredet planforslag, vil ikke medføre en vesentlige konsekvenser, og vurderes derfor ikke å falle inn under vedlegg 1 i forskrift om konsekvensforskriften.

I forskriftens § 8 er det redegjort for hvilke planer og tiltak hvor KU skal vurderes, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planene skal da konsekvensutredes, hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Hvilke planer som omfattes står i vedlegg II.

Planinitiativet/tiltaket er vurdert i henhold til vedlegg II:

Vedlegg II nr.10 b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

I vedlegg II nr. 11 j) omfatter næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål.

I vedlegg II nr. 13, omfatter utvidelse eller endring av tiltak nevnt i vedlegg I eller II som kan få vesentlige konsekvenser.

Sett opp mot kriteriene i § 10, som omhandler om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, vil ikke planen medføre eller komme i konflikt med bokstavene a til h. Planområdet er allerede utredet i gjeldende reguleringsplan, og i gjeldende kommuneplan. Ny arealbruk er i hovedsak dominert av boligbebyggelse, som etter vurderinger i § 10 i forskriften ikke kan se å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Jf. veileder til KU forskriften vil det være relativt få planer og tiltak etter § 8 som vil falle inn under forskriftens definisjon av vesentlige virkninger. I veilederen står det blant annet: "På bakgrunn av lovreguleringen vi har i Norge gjennom plan- og bygningsloven, sektorlover og med naturmangfoldloven og vannforskriften legges det til grunn at saker som ikke blir omfattet av kravet til konsekvensutredning likefult blir tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen."

Vår vurdering er at planforslaget ikke fanges opp av kriteriene for krav til konsekvensutredning. Nødvendige utredninger og vurderinger vil ivaretas gjennom de kravene som stilles i plan- og bygningsloven og andre sektorlover.

8. Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?

Ja.

9. Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet?

- Grunnforhold – geoteknikk
- Forurensning
- ROS
- Vann-, avløps- og overvannshåndtering

- Støy- og luftforurensing
- Sol- og skyggestudier
- Trafikkvurdering
- Flom

10. Er det potensielle interessekonflikter som følger av planidéen?

Det blir et viktig oppfølgingspunkt i plansaken å vise og illustrere hvordan den nye bebyggelsen som planlegges kan tilpasse seg til og fullføre et av de siste utbyggingstrinn i Kilenområdet, og gjøre denne delen av sjøfronten i Sandefjord enda mer attraktiv for opplevelse, opphold og byliv.

Tilknyttingen til sjøen er viktig for Sandefjords identitet og karakter. Utsikt og forbindelser til sjøen er derfor viktige kvaliteter å ivareta i byutviklingsprosjekter. Kilgata utgjør i dag en barriere mellom Grønliområdet og sjøen. Det er i dag få eller ingen visuelle forbindelser fra Grønliområdet til sjø under ca. 2. etasjers byggehøyde. En utbygging av Kilgata 17-19 vil vekte å skape en større åpenhet fra Kilgata, samtidig som man tilfredsstiller støy- og luftforurensningskrav for de nye boligene og tilhørende uteareal.

Visuelle forbindelser i form av åpninger i bebyggelsen vil kunne bidra til å motvirke dette og gi et bedre møte med byen og landskapet omkring. Visuelle forbindelser fra Grønli retning sjø skal vurderes spesielt. Åpninger i bebyggelsen og siktlinjer kan ha betydning for eksempelvis støyforhold, lokalklima og byliv og bør i det videre reguleringsarbeidet derfor også vurderes opp mot disse forholdene.

11. Annen kjent informasjon som eks. natur, friluftsliv, forurensning, flom, grunnforhold eller annen farerisiko som kan ha innvirkning på planområdet

Tiltakshaver er kjent med at det er dårlige grunnforhold i området og fare for forurenset grunn, og det vil derfor bli gjort grunnundersøkelser og temaet vil bli ivaretatt i den videre planprosessen.

Området ligger under kote + 2,5 og må flomsikres. Ut over dette er det ikke annen kjent fare innenfor planområdet.

12. Planlagt fremdrift:

	2025	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Des	2026	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Juli
Dialogmøte/ forhåndsavklaringer																					
Innsending planinitiativ																					
Oppstartsmøte																					
Varsel om planoppstart																					
Utarbeide og levere komplett planforslag																					
1.gangsbehandling(12 ukers frist)																					
Offentlig ettersyn																					
Bearbeide planforslag																					
2.gangsbehandling																					
Evt. klagebehandling																					