



Deres ref: | Vår ref: 10262537-01
Dokumentkode: 10262537-01-PLAN-NOT-01

17.12.2024

Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte

Veratomta gbnr. 111/2 m.fl., Vesterøya Sandefjord

Multiconsult AS er engasjert av Jotun AS for å bistå med utarbeidelse av detaljregulering for tomten Vera Industrier, eiendommen er en del av reguleringsplan for *Jahres. Jotun (Vera fabrikker)*.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området i hovedsak avsatt til næringsvirksomhet. De berørte arealene i sjøen er i hovedsak avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I gjeldende reguleringsplan er området i hovedsak regulert til industri med tilhørende havn og trafikkområde i sjø.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon fra industri til et sjønært boligområde, og med dette legge til rette for bruk og opphold ved fjorden ved et variert tilbud av byrom, funksjoner, parker, småbåthavn, og ivaretagelse av hensyn til kyststi med ny sjøfront. Det søkes å tilrettelegge for flere funksjoner som handel og bevertning, da området har potensial til å bli et nærsenter ved fjorden. I tillegg skal det legges til rette for videreføring av dypvannskai mot nord, med tilknyttede næring/logistikkarealer.

Skissene av foreslått utvikling som presenteres i dette planinitiativet, er presentert for formannskapet i Sandefjord, i møte den 10. september 2024. Utvikling av Veratomta sees i sammenheng med Jotuns miljøsaneringsprosjekt for Vera og Holtskjær, og det ble derfor også informert om disse miljøsaneringsplanene for formannskapet.

Målsettingen er å rydde Veratomta for forurensning og etablere et nytt attraktivt boligområde med nærsenterkvaliteter ved fjorden, bidra til åpne og tilgjengeliggjøre fjorden, samt bygge opp under ren Oslofjord.



Innhold

Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte	1
1 Generell informasjon	3
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent	3
1.2 Forslag til navn på plan	3
1.3 Beliggenhet	3
2 Materiale:	4
2.1 Planavgrensning	4
2.2 Skisser/illustrasjoner	5
3 Informasjon	7
3.1 Kort presentasjon av prosjektet/ planidéen	7
3.1.1 Flerkjernet struktur, boligkvaliteter og aldersvennlig stedsutvikling	8
3.1.2 Funksjoner	8
3.1.3 Bebyggelse	9
3.1.4 Prinsipper for utvikling:	10
3.1.5 Mobilitet og adkomst	12
3.2 Planstatus:	13
3.2.1 Regionale planer	13
3.2.2 Kommuneplanens arealdel	14
3.2.3 Kommunedelplan	15
3.2.4 Reguleringsplan	15
3.2.5 Pågående planarbeid	16
3.2.6 Andre større prosjekter	17
3.3 Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?	18
3.4 Hvilke infrastrukturiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?	18
3.5 Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning?	18
3.6 Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?	19
3.7 Utredninger	19
3.7.1 Nærmere om behov for utredninger	19
3.8 Er det mulige interessekonflikter som følge av planidéen?	23
3.9 Fremdrift og prosess	23

1 Generell informasjon

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Jotun AS v/ Jan Helge Eriksen

Jotun A/S, Postboks 2021, 3248 Sandefjord

Kontakt: jan.helge.eriksen@jotun.no Tlf: 33 45 70 00

Plankonsulent:

Multiconsult Norge AS, Strømsø Torg 9 | Postboks 2345, 3003 Drammen

Kontakt plankonsulent: Anders Rudlang anders.rudlang@multiconsult.no tlf: 92 08 73 10

Kontakt plankonsulent: Richard Sletten Nilsen richardsletten.nilsen@multiconsult.no tlf: 90 41 90 92

1.2 Forslag til navn på plan

Detaljregulering for Veratomta gbnr. 111/2 m.fl.

1.3 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Vesterøya, 2,5 km sør for Sandefjord sentrum, og består hovedsakelig av Jotuns gamle fabrikkannlegg. Den foreslåtte planavgrensningen har et areal på 124 daa og grenser til Sandefjordsfjorden i vest, Veløyveien i øst, Jahrestranda næringspark i nord og Roabukta i sør.

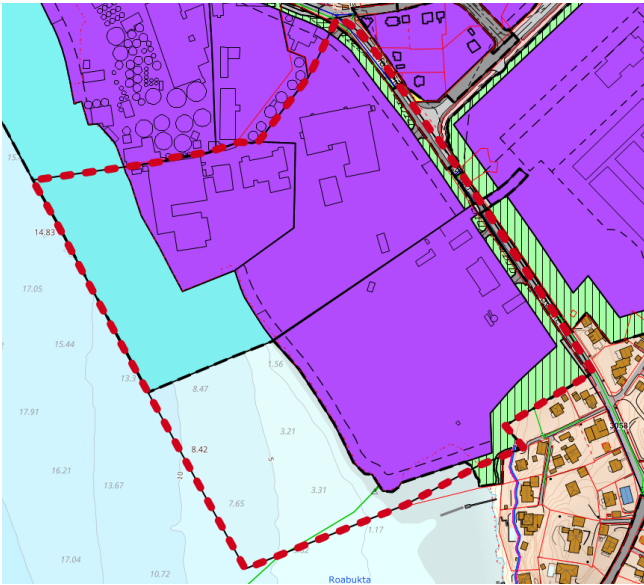


Figur 1 Beliggenhet av planområdet. [Sandefjord Geolnnsyn](#).

2.1 Planavgrensning

Figur 2 Forslag til planavgrensning

Avgrensning i vest mot Sandefjordsfjorden tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens (planid. 19940005), som inkluderer arealer i sjø. Bakgrunnen for dette er at det vil vurderes mulighet for småbåthavn, dypvannskai, badeplasser og utvidelse av sjøfront som en del av planarbeidet. Det foreslås derfor en avgrensning som går parallelt med gjeldende reguleringsplan i fjorden, med en utvidelse mot sørvest. Endelig avklaring på arealbehov ut i sjøen vil foregå under utarbeidelsen av planforslaget og størrelsen av planområdet vil ev. reduseres ved innsending av planforslag.



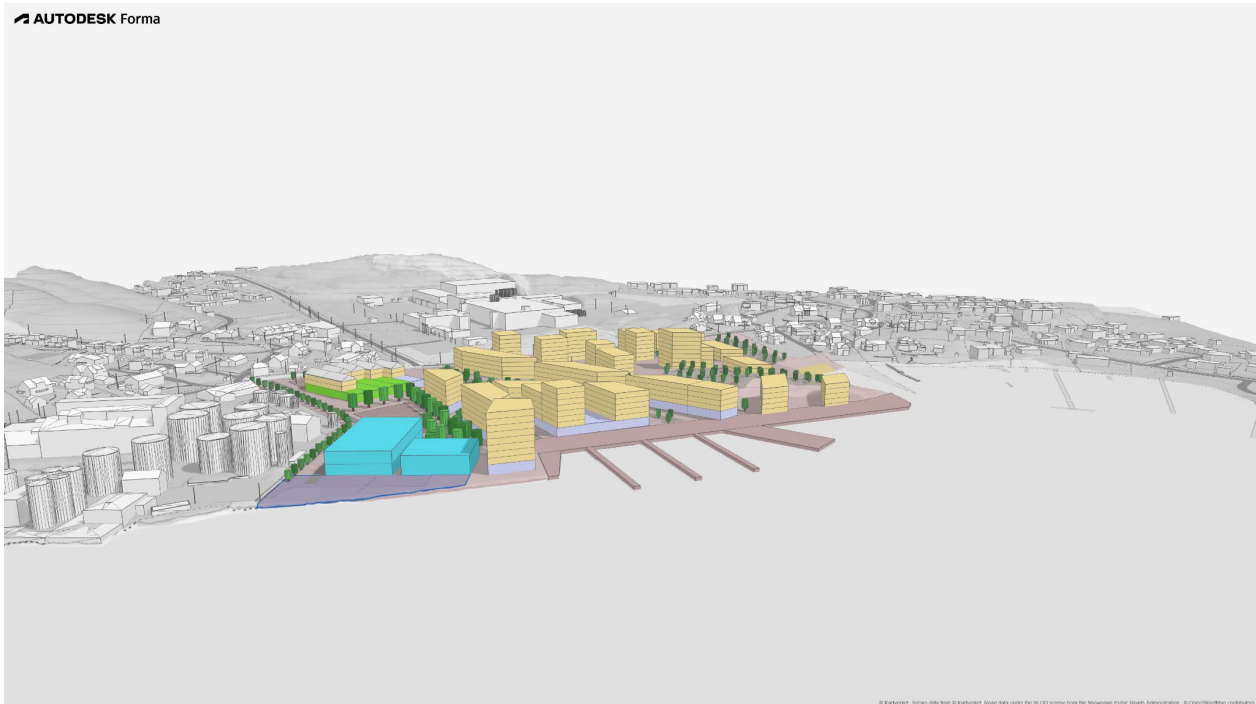
Figur 3 Gjeldende reguleringsplaner og avgrensning til foreslått planområde. Foreslått planområde vist i rød stiplet linje. [Sandefjord Geolnnsyn](#).

2.2 Skisser/illustrasjoner

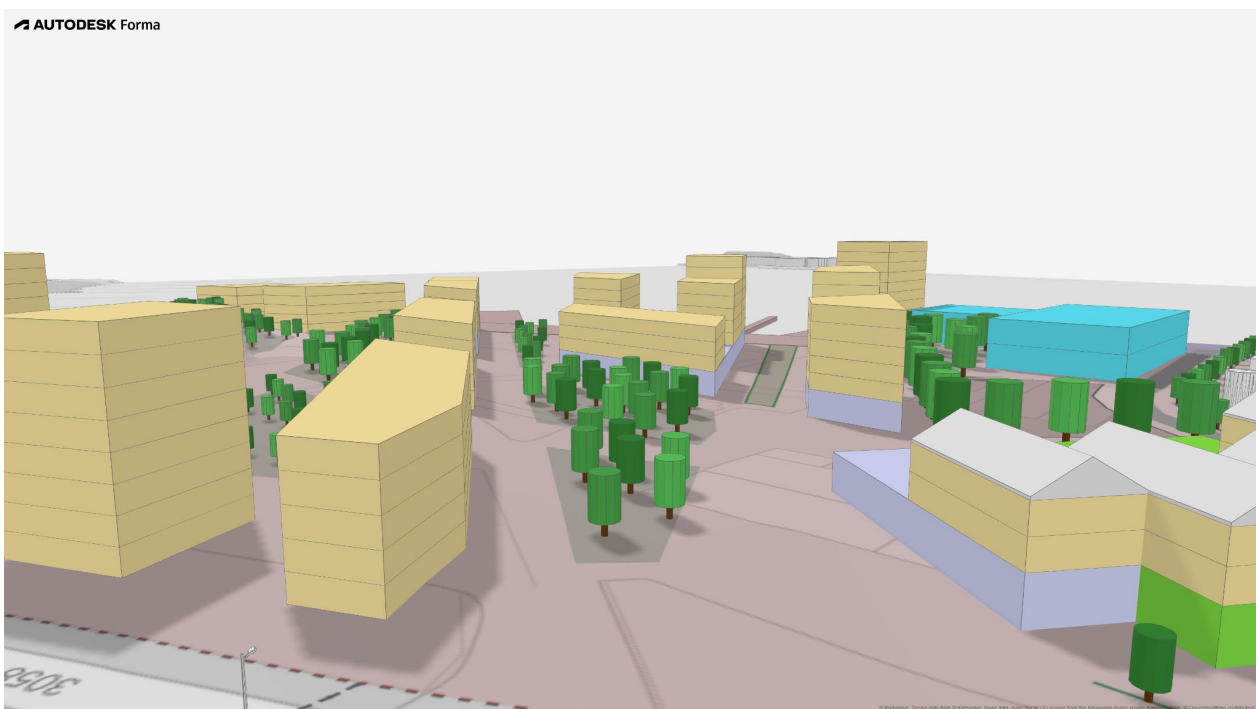
Multiconsult har utarbeidet skisser for transformasjon til boligutvikling med nærsenterfunksjoner som kun illustrerer en visjon for en fremtidig utvikling av området. Skissene og strukturen vil bli videreutviklet i planprosessen hvor bl.a. utredningstemaer som stedsanalyse, grunnforhold, overvann, kommunalteknisk utredning med mer, vil være avgjørende for bl.a. arealbruk, utnyttelse og utforming av bebyggelsen inkludert byggehøyder.



Figur 4 Skisser av ny utvikling Veratomta - sett fra syd



Figur 5 Skisser av ny utvikling Veratomta - sett fra sydvest.



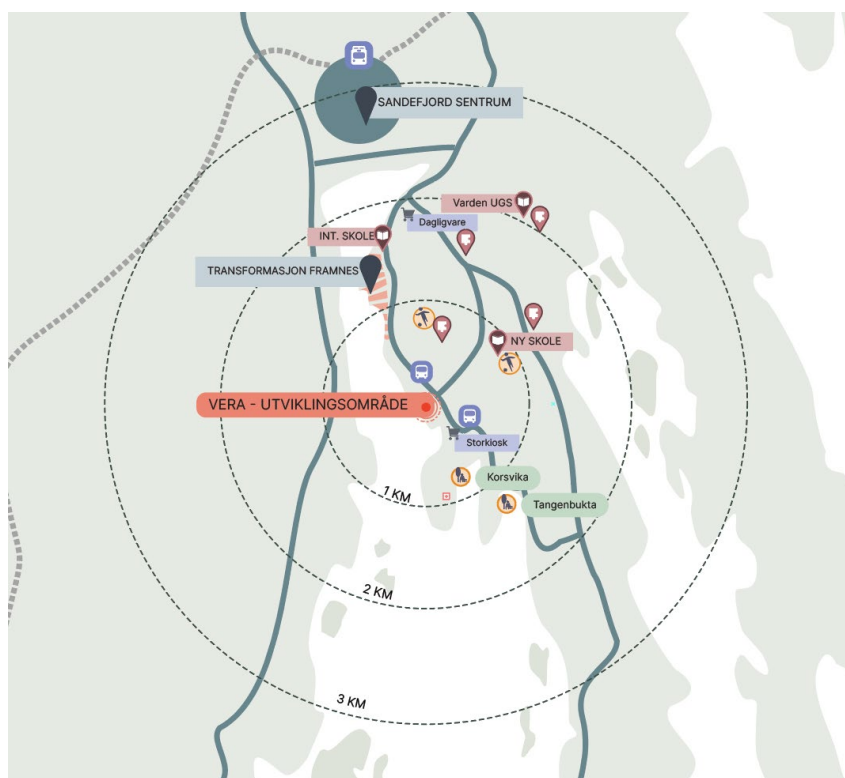
Figur 6 Figur 7 Skisser av ny utvikling Veratomta – Torg mot krysset ved Veløysveien og Industriveien. Sett fra nord.

3 Informasjon

3.1 Kort presentasjon av prosjektet/ planidéen

Den aktuelle delen av Veratomta er om lag 78 daa, har svært gode solforhold og ligger attraktivt til ved fjorden, men er i dag en avstengt og forurenset industritomt med i all hovedsak grå arealer.

Visjonen er å transformere Vera industrier til et attraktivt og grønt boligområde med nye møteplasser og nærsenterfunksjoner, som åpner og tilgjengeliggjør fjorden gjennom å legge til rette for rekreasjon, byrom, båtliv, fjordpromenade, badeplasser og møteplasser ved sjøen.



Figur 8 Området ligger nær kollektivtilbud og ny skole. Nærområdet har mange gode bokvaliteter, men lite variasjon av tilbud.

Veratomta har potensial for å danne et attraktivt nærsenter for ytre deler av Vesterøya, og det foreslås derfor å utvikle et variert tilbud av møteplasser, innslag av forretning, bevertning og annen tjenesteyting, slik at Veratomta kan bidra til et bredere lokalt tilbud. Det vil i planarbeidet undersøkes om Veratomta kan utvikles etter prinsipper for 15-minuttersbyen, ved å bidra til at flere av hverdagsfunksjonene kan etableres på Vera, slik at det kan bli redusert behov for lengre reiser inn til sentrum i det daglige, både for beboere på Veratomta og for eksisterende boligområder på Vesterøya. Lokalisert nær ny Vesterøya skole, med sammenhengende g/s-nett under utbygging til både skole og idrettsområde, får de nye boligene god tilgang til viktige funksjoner som skole og idrett. Veratomta som et nærsenter vil også kunne bidra positivt til barn og unges oppvekstmiljø ved å etablere møteplasser ved fjorden i nærheten av den nye skolen.

Jotun utreder et større miljøsaneringsprosjekt for Veratomta, som skal bidra til å klargjøre tomten for transformasjon til boliger. Miljøsaneringstiltak planlegges gjennomført og prosjektert i tråd med plangrepet som defineres gjennom denne planprosessen. Foreslått utvikling vil derfor bidra til opprydding av forurensing, og oppbygging av et nytt trygt og flomsikkert boligområde, som bidrar til ren Oslofjord og som styrker blågrønne kvaliteter ved fjorden. Hensyn til kyststi planlegges ivaretatt



gjennom ny sjøfront med fjordpromenade og parkdrag ved Roabukta. Ny struktur for området legger til rette for koblinger videre til øvrig gang-/sykkelnett, og mulighet for å videreføre kyststien ved fjorden på tiliggende områder.

Arealstrategisk vil transformasjon av Veratomta bidra til at allerede bebygd areal innenfor byggesonen nyttes til fortetting, framfor spredning av byggesonene med nedbygging av natur og LNF. Planforslaget vil derfor både bidra til et nøytralt arealregnskap og ivaretagelse av overordnede målsettinger om å åpne og tilgjengeliggjøre ved fjorden, jf. Sandefjord kommunes samfunnsdel/arealstrategi, vedtatt 24.09.2019, samt viktige målsettinger i Vestfoldplanen som er på høring / viktige prinsipper i RPBA. Utvikling av Vera fører seg til transformasjon av fjordnære industriområder, slik som den pågående transformasjonen av Framnes. I sum vil denne utviklingstendensen bidra til bedre sammenhenger ved fjorden, og mer tilgjengelig fjord ved Sandefjord sentrum, som kan bidra positivt for sentrum, Vesterøya, og kommunen for øvrig.

3.1.1 Flerkjernet struktur, boligkvaliteter og aldersvennlig stedsutvikling

Planene for fortetting av Veratomta bygger opp under behov som påpekes i kommunens nye planstrategi, hvor det skal vurderes styrt bydelsutvikling for å stimulere til at flere eldre kan bli boende i sitt nærmiljø om de flytter fra eneboligen¹. Videre har Kommunen over en lengre periode arbeidet med fortettingsprosjekt, blant annet med hensikt å legge til rette for flere leiligheter i kommunen. Knyttet til arbeidet med boliger og aldersvennlige samfunn, har Sandefjord kommune fått utarbeidet en rapport, *Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov*². Det er en ambisjon for planarbeidet å følge opp disse faglige rådene og legge til rette for universelt utformede boliger med et nytt nettverk av trygge, tilgjengelige og attraktive gater og møteplasser, samt kort avstand til kollektivtransport. Rapporten anbefaler bla. små sentrum med mulighet for tjeneste og handel, flere leiligheter og sosiale bomuligheter, etablering av boligområder med grønne lunger, samt tilrettelegging for fellesfunksjoner i nærheten av boligen som f.eks. badeplasser, hyppighet av benker i utearealene mv. Anbefalingene gir generelt et godt grunnlag for kvalitativ stedsutvikling for alle aldersgrupper, det vil som nevnt også legges til rette for kvaliteter som er ønsket av barn og unge, og voksne.

3.1.2 Funksjoner

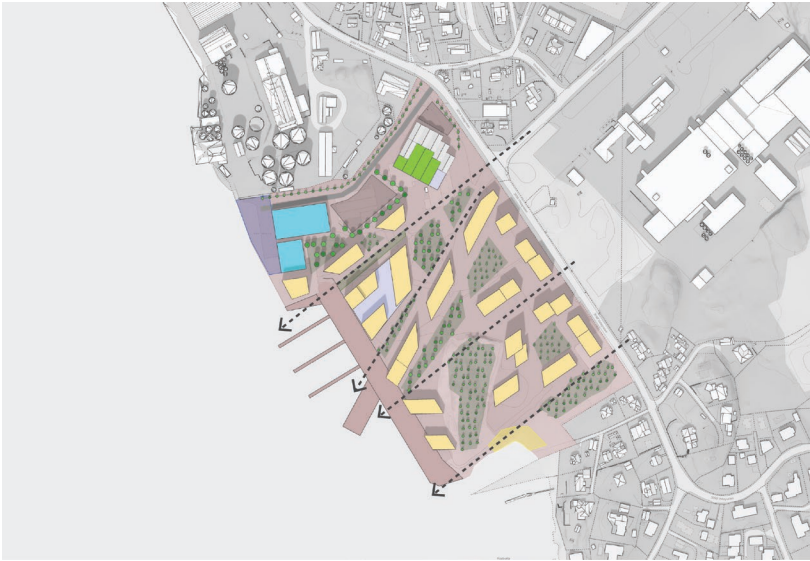
Det legges opp til en ny struktur som bidrar til boligfortetting med tydelige offentlige rom som inviterer til bruk av området, og som etablerer nye byrom og rekreasjonsareal ved fjorden. Hovedfunksjonen er bolig, men det er ønskelig å balansere dette med innslag av utadrettete funksjoner i førsteetasjene for å bidra til aktivitet og opphold i området. Videre vurderes funksjoner som dagligvare, tjenesteyting o.l. for å kunne etablere Veratomta som et senter for nærområdet som bidrar til å komplettere dagens tilbud med hverdagsfunksjoner. Fortetting til bolig vil gi grunnlag for bredere tilbud og bidra til etablering av sjøfront og opprusting av rekreasjonsareal i området. Ved dypvannskai mot nord, som opprettholdes, foreslås det småbåthavn. Båtplassene er i hovedsak tiltenkt de nye boligene på Vera.

¹ Sandefjord kommunes planstrategi 2024-27. [Planbehovet for perioden 2024-2027](#)

² Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov, Natural state 2024

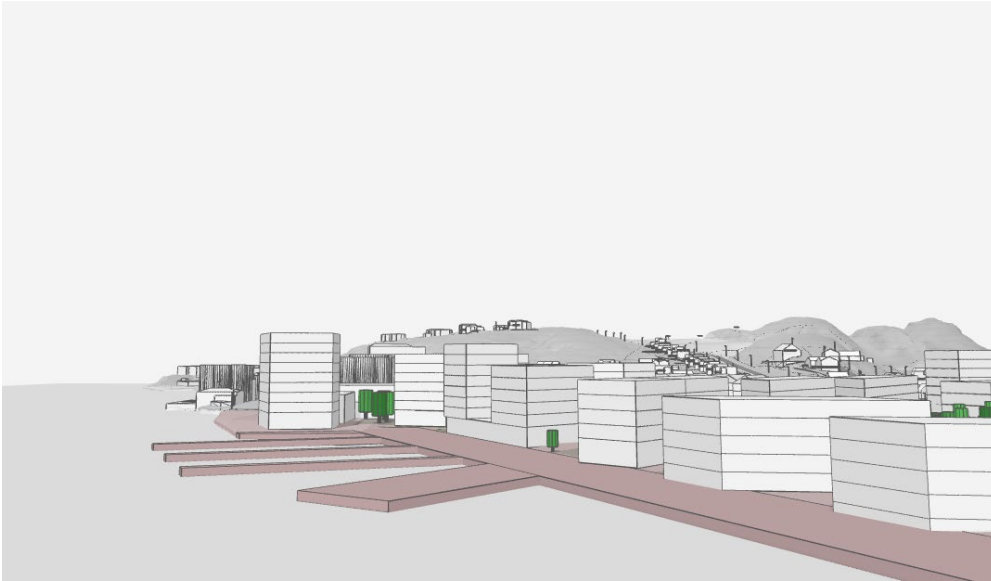


3.1.3 Bebyggelse



Figur 9 Ny struktur etableres med siktlinjer til fjorden.

Bebyggelsen foreslås fordelt med siktlinjer som bidrar til kontakt mot fjorden. Området befinner seg i overgangen fra industribebyggelse til småhusområder. Byggehøydene foreslås med en variasjon tilpasset de tiliggende industriområdene med større byggehøyder og bygninger, og med nedtrapping mot småhusområdene, i skissene vises det et spenn mellom 9 og 3 etasjer. Skissene viser et omfang av om lag 500-550 boliger, i tillegg til næring. Det foreslås innslag av høyere bygg, noe som bidrar til en mer åpen og variert bebyggelse som har mer park- og uteoppholdsareal, sammenlignet med en tettere lav struktur med samme volum. Mot småhusområdet ved Roabukta, foreslås det en overgang med parkdrag og nedtrapping av bebyggelsen. Mot krysset Veløyveien og industriveien etableres det et torg som bidrar med nedtrapping og en åpen overgang mot industriveien og småhusområdene i Veraåsen. Mot Jahrestranda næringspark mot nord, som har høye bygg og installasjoner, vurderes at det er tålegrense for økte byggehøyder, noe som også vil bidra til en intern visuell skjerming mot Jahrestranda slik at disse industri-installasjonene ikke i for stor grad vil dominere de nye bolig- og rekreasjonsområdene på Vera. Som del av dette foreslås et høyere, slankt bygg ved sjøen for å markere tyngdepunktet med byrom ved fjordpromenaden, og som bidrar til attraktive rammer for sjøfronten med en avgrensning mot industrien mot nord.



Figur 10 Nedtrapping av bebyggelse fra industriområde mot nord.

Mot nord ønsker Jotun å opprettholde tilgangen til dypvannskai med mulighet for tilhørende funksjoner som, logistikkbygg o.l. Den nordre delen av området mot Jahrestranda industrier, vurderes nyttet til næring, forretning, parkering o.l. da det vurderes som mindre attraktivt å legge opp til boliger tett på industribebyggelsen.

3.1.4 Prinsipper for utvikling:

Byrom som kobling mellom sjøfronten og torg ved Veløyveien



Det legges opp til en akse av byrom som bidrar til åpne og aktivisere området, og inviterer inn til bruk og opphold av området. Det vektlegges å knytte adkomsten ved Veløyveien til byrom ved den nye fjordpromenaden. Det foreslås bymessige kvaliteter og mulighet for bevertning i de sentrale delene av fjordpromenaden, hvor det også vurderes småbåthavn.



Fjordpromenade og ny sjøfront:



Det skal åpnes og tilgjengeliggjøres ved fjorden, ved å etablere en attraktiv ny sjøfront som forbinder nye byrom, småbåthavn og parkdrag ved kollen og Roabukta. Eksisterende sjøfront er lite egnet for rekreasjon, og opphold ved vannet. Det foreslås utvidelse av sjøfront i sjøen langs vestsiden av området for å etablere en ny bred, sjøfront med badeplasser, møblering to tilrettelegging for opphold og båt- og sjøliv ved småbåthavn og nye byrom.

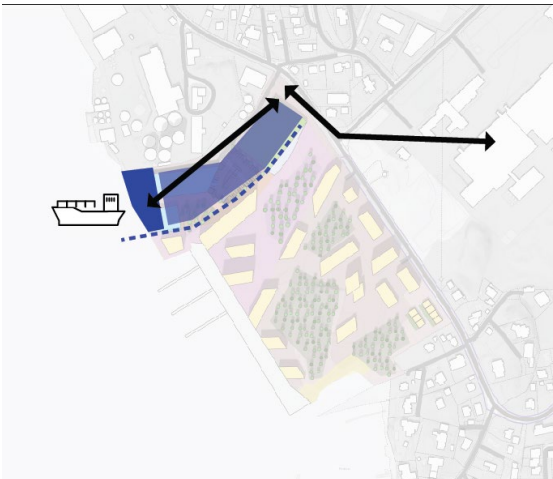
Grøntområder, Badeplasser



Ivareta «kollen» i sydøst som et naturelement og forbinde den med grøntdrag ved Roabukta. Det ønskes å legge til rette for badeplasser langs sjøfronten, og skal undersøkes om det er mulig å legge til rette for badestrand i Roabukta. Variasjon av type badeplasser og aktiviteter og gir variert tilbud og møteplasser for flere brukergrupper.



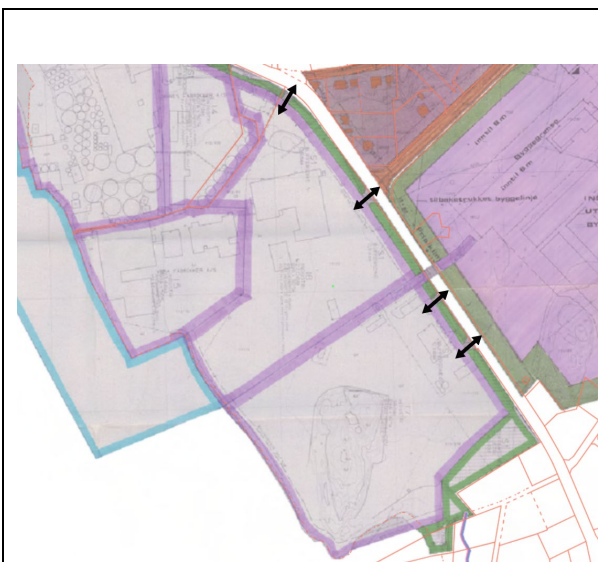
Dypvannskai og buffer til industriområder mot nord



Det legges til rette for videreføring av for Dypvannskai for Jotun. Da det også er industrivirksomhet på naboområdet Jahrestranda som også ligger mot nord, vil det vurderes en «buffer» mot nord som primært nyttes til formål som næring, forretning, logistikk, kontor/tjenesteyting, parkering, grøntarealer mv. Dypvannskaieen og tilhørende arealer kan også gi mulighet til å nyttes til støttefunksjoner for ny småbåthavn.

3.1.5 Mobilitet og adkomst

Gjeldende regulering sikrer fire avkjørsler til Veløysveien. Det foreslås å videreføre disse, og eventuelt tilpasse de ny kvartalsstruktur, dette muliggjør et internt hensiktsmessig kjøremønster på Veratomta med korte avstander til parkeringsanlegg, og bedre forutsetninger for å ivareta renovasjon og nyttetransport på en hensiktsmessig måte. Dette gir mindre behov for intern bilkjøring, slik at det kan legges til rette for opphold i gater og forbindelser, og et tryggere bomiljø for barn og unge.



Avkjørsler i gjeldende reguleringsplan



Avkjørsler opprettholdes, men vurderes flyttet for å tilpasses nytt plangrep for Veratomta

Mobilitet vil være et viktig tema for planarbeidet. Det er kort vei til bussholdeplasser slik at området kan betjenes kollektivt, og fortetting på Vera vil bidra til å bygge opp under kollektivtilbudet. Ny g/s vei som er under utbygging i Industriveien vil også gi sammenhengende tilbud for gående og syklende til sentrum, slik at området kan betjenes med grønn mobilitet. Det vil undersøkes om deleløsninger for bil, eller andre transportmidler, kan bidra til at deler av mobilitetsbehovet kan løses på en innovativ og fleksibel måte. Fortetting til boliger på Vera gir grunnlag for å utvikle mer variert tilbud, og nye møteplasser som bidrar til et levende og attraktivt nabolag, samt gir et bredere tilbud for ytre deler av Vesterøya. Det vurderes funksjoner som dagligvare, apotek, innslag av tjenesteyting og bevertning,

3.2 Planstatus:

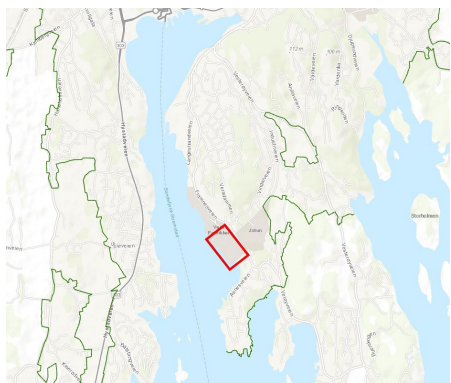
3.2.1 Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt av Fylkestinget 26.september 2019

En viktig hensikt med denne utgaven av RPBA er at en større andel av utbyggingen i Vestfold skal skje som fortetting og transformasjon. Derfor forventes det at kommunene kartlegger potensialet for fortetting og transformasjon som et grunnlag for å vurdere hvor og hvordan dette kan gjøres. Potensialet for fortetting og transformasjon i de fem største vestfoldbyene, bør tas i bruk før det åpnes for å ta inn nye arealer til utbyggingsformål i kommuneplanene

«Arealutviklingen er en av de viktigste faktorene som vil påvirke framtidens transportbehov og transportløsninger. RPBA søker å fastlegge prinsipper som skal sikre at arealbruken bygger opp under dagens transportsystem, og at det ikke etableres virksomheter som fører til en større avhengighet av biltransport. Fortetting i eksisterende byer og tettsteder vil øke muligheten for å bruke kollektivtrafikk, gange og sykkel som alternativer til privatbil.»

Planområdet ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG), prinsippet er at vekst går foran vern – samtidig må det ivaretas verneinteresser og sikres tilgang til rekreasjonsarealer.



Figur 11 Utsnitt temakart over langsiktige utviklingsgrense (LUG).

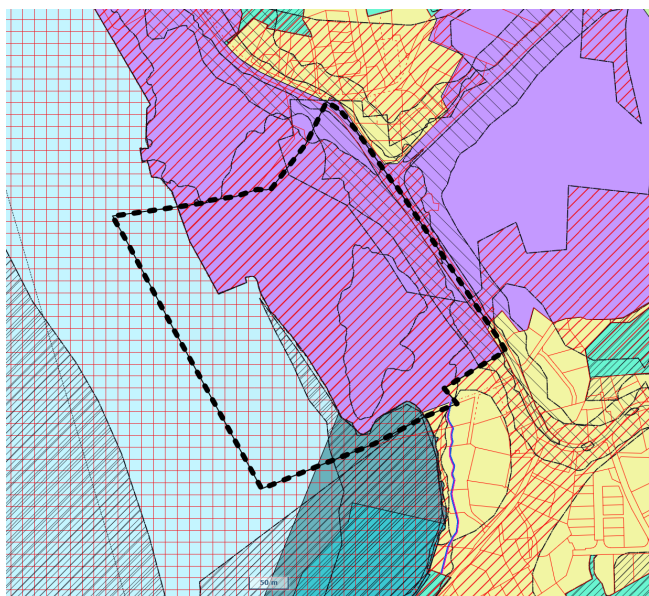
Høringsutkast Regional planstrategi for Vestfold 2024-2028, vedtatt utlagt på offentlig høring 18. juni 2024

Vestfoldplanen er en overordnet plan som gir retning til samfunnsutviklingen i fylket og for prioriteringer av fylkeskommunens egne ressurser. Viktige momenter er å styrke fylkets egenart og attraktivitet ved forvaltning og utvikling av fylkets natur-, kultur- og rekreasjonsverdier på en bærekraftig måte, og sikre befolkningen tilgang til verdifulle natur- og rekreasjonsområder langs kysten. Gode lokalsamfunn og nabolag i byer, tettsteder og distrikter gir grunnlag for stabile bomiljøer og livskvalitet i ulike faser av livet.

Arealforvaltningen skal være bærekraftig. Nedbygging av dyrket mark, dyrkbar mark og strandsone reduseres, og truede naturtyper og arter ivaretas. Arealknapphet er en utfordring i arbeidet med å

utvikle Vestfold, og planleggingen må balansere hensynet til vekst og vern. Fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder, reduserer behovet for å ta i bruk nye arealer og er ett skritt på veien mot arealnøytralitet. Gjennom samordnet areal- og transportplanlegging tilrettelegges det for at flere kan gå, sykle og reise kollektivt. Valg av transportform på daglige reiser i forbindelse med skole, jobb, handel, besøk eller fritidsaktiviteter, har betydning for utslipp av klimagasser, lokal forurensning og arealbruk. En bærekraftig forvaltning av arealene bidrar til å bremse klimaendringer. Utvikling i form av fortetting og transformasjon fremfor å ta i bruk nye arealer bevarer landbruks-, natur- og kulturområder. Det skal sikres en ren Oslofjord, gjennom oppfølging av tiltaksplan for Oslofjorden.

3.2.2 Kommuneplanens arealdel



Figur 12 Gjeldende kommuneplan for Sandefjord kommune. Forslag til planavgrensning i svart stiptet linje. [Sandefjord Geolnnsyn](#).

I kommuneplanens arealdel (2023-2035) er det foreslåtte planområdet hovedsakelig avsatt til næringsbebyggelse, nåværende (område BN), samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende (område V). Det er også et mindre område avsatt til småbåthavn, framtidig (område VS), samt boligbebyggelse, nåværende (område B). Hensikten med planen er i strid med arealformål i arealdelen.

Det er i tillegg følgende hensynssoner innenfor det foreslåtte planområdet:

- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)
- Sone med særlige hensyn til bevaring naturmiljø (H560)
- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

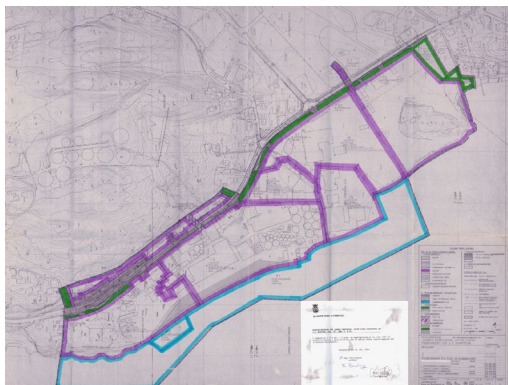
3.2.3 Kommunedelplan

Det er ingen gjeldende kommunedelplaner innenfor det foreslåtte planområdet.

3.2.4 Reguleringsplan

Foreslått planområde overlapper delvis følgende reguleringsplaner:

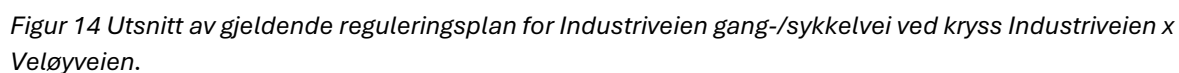
- Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens, vedtatt i 1994 (planid. 19940005)



Figur 13 Gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens.

I hovedsak er det foreslåtte planområdet regulert til industri og trafikkområde i sjø (T2). T2 er havneområde for bedriftene og det tillates utstikkere for oppankring av skip. For industri er utnyttelsesgraden 50 % BYA. For felt i5 er maks. tillatt byggehøyde kote +21,0. For felt i6 er maks. tillatt gesimshøyde mellom 9 og 13 meter. For felt i7 er maks. tillatt gesimshøyde 9 meter. Det utdypes i bestemmelse 2.4, at byggehøyden for prosesstårn/destillasjonstårn og piper gis «ut i fra de krav produksjonsprosessen stiller og søkes godkjent ved byggemelding». Reguleringsplanen har byggegrenser mot sjø mellom 0 og 10 meter. For felt i6 og i7 tillates utfylling i sjø som vist på plankartet. Mot sydøst langs eiendomsgrensen på Veratomta er det regulert Buffersone industri. Mot Roabukta er et mindre område regulert til friområde – kyststi, delvis på gbnr. 111/2 (Veratomta) og til dels på andre tilgrensende eiendommer.

- Industriveien gang-/sykkelvei, vedtatt i 2015 (planid. 20110001)



3.2.5 Pågående planarbeid

Følgende planarbeid pågår i/ og ved planområdet

- Side 16 av 24

**Detaljregulering for Jotun Vindal – Gbnr. 111/2, kunngjort oppstart 07.08.2024**

Jotun AS er forslagsstiller for dette planarbeidet, og vil koordinere relevant grensesnitt med planarbeidet som skal påbegynnes på Veratomta.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å bygge et nytt høytlager på eiendommen, nordøst for Veløyveien. Planområdet foreslås regulert til kombinert formål industri/lager. I tillegg vil formål vegetasjonsskjerm og sikringssone reguleres inn. Planområdet er på 121,6 daa.

Plan for rekreasjon og tilgjengelighet - Felt H, Nasjonal Planid:

Planarbeidet er del av prosjektet plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for mest mulig sammenhengende kyststi og legge til rette for rekreasjon og tilgjengelighet ved fjorden. For felt H, Roabukta, oppgis følgende fokuspunkter i kommunens presentasjon ved oppstart³: Opprydding i områder som har vært i søkelyset, tydelig signal om bruk av kommunal grunn, mulighet til å legge føringer for reguleringsplaner som kommer, og om planarbeidet kan bidra til sentrumsutvikling – ved å bidra til å ivareta forbindelse for gang og sykkel mellom Vesterøya og sentrum

Forslagstiller har vært i dialog med planadministrasjonen i kommunen for å avklare grensesnitt mot planarbeidet for plan for rekreasjon og tilgjengelighet. Det er enighet om at det vil være viktig å finne et hensiktsmessig grensesnitt mellom planarbeidene. For planarbeidet på Veratomta legges det opp til å ivareta hensyn til rekreasjon og tilgjengelighet ved å etablere sjøfront med fjordpromenade/kyststi i tillegg til parkrom og byrom langs fjorden. Slik sett kan planarbeidet på Veratomta ivareta hensyn til kyststi innenfor eget planområde, og utformes i dialog med planmyndigheten. Det er ønskelig å diskutere hensiktsmessig grensesnitt med planmyndigheten ved oppstart av planarbeid.

Veløyveien, Gang- og sykkelveiltak, PlanID:20230005

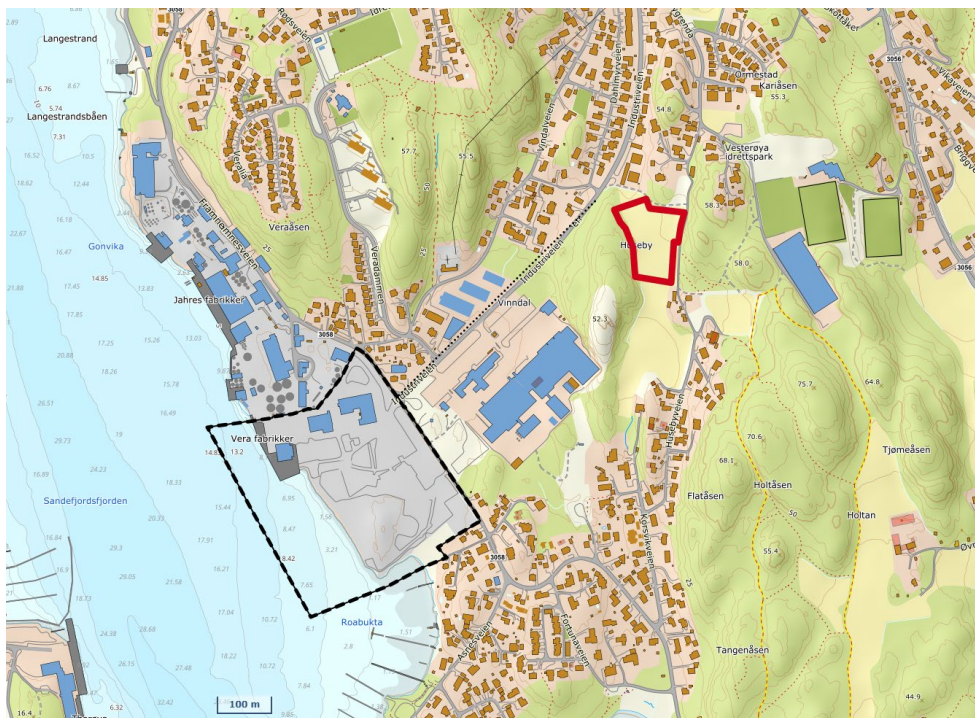
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bedre trafiksikkerhet for syklende og gående.

- Det er foreløpig vurdert at en gang- / sykkelveiløsning bør legges på øst og nordsiden av Veløyveien.
- I tillegg til gang-/ sykkelløsning vil det bli vurdert utbedring av kryss, avkjørsler, friskt, samt midlertidig anleggsbelte for gjennomføring av tiltakene. Slik regulering vil gå ut over de arealene som er vist på kartvedlegget.

3.2.6 Andre større prosjekter**Vesterøya skole**

Sandefjord kommune startet et arbeid i 2017 ((KST sak: 88/17 – dato: 26.09.2017) som hadde til hensikt å vurdere skole- og barnehagestrukturen i kommunen. Under behandling av rammesaken for budsjettet til kommunen i 2019, ble det fattet et vedtak i kommunestyret som innebar å gå videre med ny skole til erstatning for Ormestad-, Framnes- og Vesterøy skoler. Som et resultat av dette ble det utarbeidet en reguleringsplan for ny skole på Vesterøya for 1 – 7 trinn, med kapasitet til rundt 500-600 elever. Reguleringsplanen åpner for oppføring av ny bygning i 4 etasjer med et fotavtrykk på maks. 5.000 m². Reguleringsplanen ble vedtatt i juni 2023 og byggestart av den nye barneskolen er januar 2025. Den nye skolen er lokalisert ca. 500 meter fra det foreslåtte planområdet for Veratomta.

³ [Detaljregulering område Roabukta \(H\) - Sandefjord kommune](#) powerpoint



Figur 16 Forslag til planavgrensning i svart stiptet linje. Lokalisering av ny barneskole vist i rød linje.
[Sandefjord Geolnnsyn](#).

3.3 Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?

Den foreslåtte planavgrensningen omfatter hovedsakelig eiendom gbnr. 111/2 hvor forslagsstiller (Jotun AS) er hjemmelshaver. Under følger det en liste over alle berørte eiendommer:

- 111/2, forslagsstiller (77 673,2 m²)
- 111/22, privat eiendom (3,3 m²)
- 111/80, privat eiendom (5,6 m²)
- 609/1, samferdselsareal/fylkesvei (2 724,4 m²)

Foreslått planavgrensning omfatter i tillegg ca. 43 500 m² sjøareal.

Bakgrunnen for at eiendommene 111/22 og 111/80 er delvis med i den foreslåtte planavgrensningen er at disse eiendommene allerede omfattes av gjeldende regulering. Hensikten med å inkludere det regulerte arealet er å omregulere til dagens situasjon, i tråd med kommuneplanens arealdel.

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

Foreløpig antas det at anlegg av internveisystem og vann- og avløpsanlegg samt håndtering av overvann innenfor området vil være de viktigste infrastrukturtiltakene.

3.5 Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning?

Plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav til konsekvensutredning av planens virkninger for miljø og samfunn for regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, samt reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. For å gjøre en



nærmere vurdering av behov for konsekvensutredning i reguleringsplaner vises det til forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Tiltak i forslag til reguleringsplan vurderes å være omfattet av vedlegg 1 pkt. 25 om nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan og vil derfor utløse krav om planprogram og konsekvensutredning jf. KU-forskrift § 6. Nærmere vurderinger til behov for utredningstemaer som en del av konsekvensutredningen, gjøres ved utarbeidelsen av planprogrammet.

3.6 Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?

Eksisterende FKB-data vurderes å være tilfredsstillende på nåværende tidspunkt. Det er eiendomsgrenser mot sjøen som har dårlig nøyaktighet, men som vil avklares som en del av planprosessen.

3.7 Utredninger

Vi vurderer foreløpig at følgende utredningstema vil være aktuelle:

- Kommunalteknisk utredning (VAO).
- Trafikk herunder trafiksikkerhet, adkomstløsninger, adkomst og trafikk i anleggsfase m.m.
- Støy.
- Områdestabilitetsvurdering.
- Grunnforurensning og miljøsanering.
- Flom, stormflo / hydrologi.
- Naturmangfoldsvurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold § 8-12.
- Lokalklima.
- Tilgjengelighet og ganglinje langs sjøen.
- Stedsanalyse og bebyggelsesstruktur og byggehøyder.
- Mobilitet.

3.7.1 Nærmere om behov for utredninger

Tilgjengelighet til fjorden og rekreasjonsarealer:

Veratomta er et avstengt industriareal som ikke har vært tilgjengelig for friluftsliv eller for allmenhetens tilgang til fjorden. Det legges opp til å utrede fjordpromenade og grøntarealer og byrom ved sjøen som gir tilgang til fjorden og som legger til rette for bruk og opphold. Dette vil vurderes i sammenheng med forslag om småbåthavn og dypvannskai. Hensyn til kyststi (jf. pågående planarbeid Plan for rekreasjon og tilgjengelighet) foreslås ivaretatt gjennom ny sjøfront med fjordpromenade og parkdrag ved Roabukta. Ny struktur for området vil utrede koblinger videre til øvrig gang-/sykkelnett, og muligheter for å videreføre kyststien ved fjorden på tilliggende områder.

Støy:

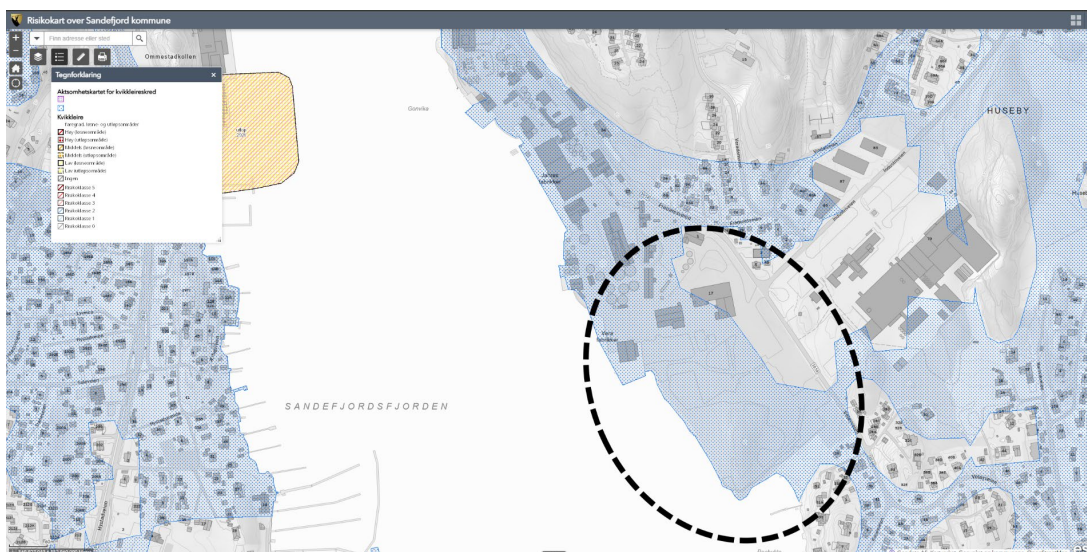
Fv. 3058 Veløyveien har en ÅDT på rundt 2400 med 6 % andel lange kjøretøy ved det foreslåtte planområdet (jf. [kartløsning til Statens vegvesen](#)). Kommunens risikokart viser at det er et mindre støyutsatt område langs Veløyveien som må hensyntas ved utarbeidelse av planforslaget. Det skal i forbindelse med planarbeidet dokumenteres tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse ev. med avbøtende tiltak.



Figur 17 Utsnitt av [kommunens risikokart](#). Støysoner.

Områdestabilitetsvurdering:

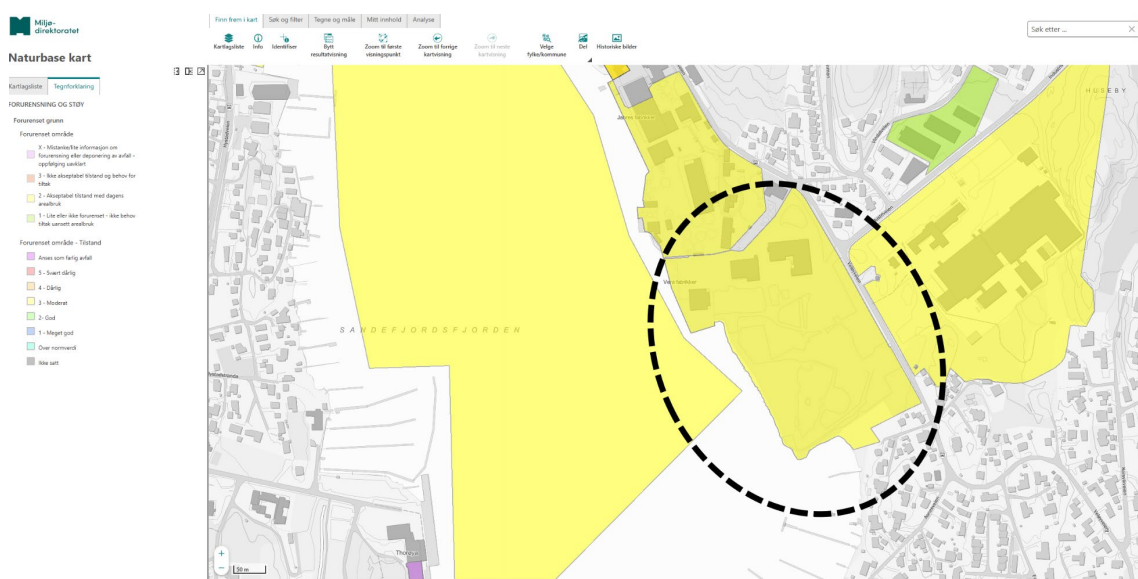
Multiconsult har gjennomført grunnundersøkelser og en innledende områdestabilitetsvurdering. Basert på utførte undersøkelser vurderes løsmassene på land å bestå av et topplag av fyllmasser med varierende innhold og tykkelse. I de sentrale delene av området er det påtruffet fyllmateriale ned til ca. 7 meter under terrengnivå. Under fyllmassene er det generelt siltig leire. Det er også avdekket kvikkleire i den nordøstlige delen av tomten. Basert på terrengeanalysen og de gjennomførte undersøkelsene vurderes det at tomten ikke ligger innenfor et løsne- eller utløpsområde for skred. Naturlige barrierer, som registrerte berg i dagen og utfyllingene langs strandkanten, fungerer som avgrensning for potensielle løsne- og utløpsområder. Planforslaget skal inneholde en områdestabilitetsvurdering i tråd med NVEs veileder 1/2019.



Figur 18 Utsnitt av [kommunens risikokart](#). Aktsomhetskartet for kvikkleireskred.

Grunnforurensning og miljøsanering:

Planområdet er en industritomt, som i lang tid har vært nyttet til industri. Jotun AS har engasjert Multiconsult for å utrede grunnforurensning og miljøsaneringstiltak på eiendommen. Denne dokumentasjonen tilsier at det ved boligutvikling er behov for å gjennomføre miljøsaneringstiltak. Grunnforurensning/miljøgeologi vil dokumenteres og utredes i planarbeidet.



Figur 19 Utsnitt av [naturbase kart](#) som viser forurensede områder i og ved det foreslåtte planområdet.

Flom, stormflo / hydrologi:

Det foreslåtte planområdet er omfattet av hensynssone for flom H320 i arealdelen. Planområdet grenser til fjorden og er av den grunn nødvendig å ta hensyn til flom og stormflo. Arealdelen fastsetter en sikker kote på +2,5 moh. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn den angitte koten, må det dokumenteres at nye bygg er i tråd med sikkerhetskravene i teknisk forskrift. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.

Kommunens risikokart viser også at planområdet er utsatt for flom fra overvann. Kartet viser dreneringslinjer som stammer fra bl.a. Industriveien og Framnesveien, går nedover mot planområdet og munner ut i sjøen. Det skal i forbindelse med planarbeidet utredes fare for overvann, samt sikre



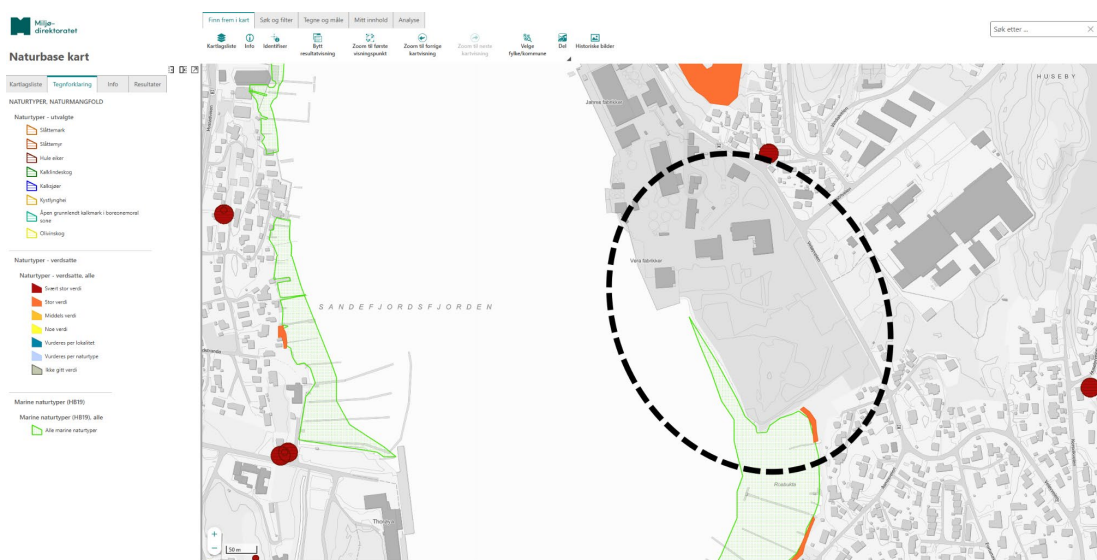
arealer for overvannshåndtering. Det skal vurderes naturbaserte overvannsløsninger som kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteområdene.



Figur 20 Utsnitt av [kommunens risikokart](#). Aktsomhetskartet for flom og flomveier.

Naturmangfoldsvurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold § 8-12:

Det er registrerte naturverdier innenfor det foreslåtte planområdet i, eller ved fjorden. Det er registrert en lokalt viktig naturtype med bløttbunnsområde i strandsonen og et område med sanddynemark med lav kvalitet. Bløttbunnsområdet er også en del av arealdelen og er vist med hensynssonen H560. Ifølge kommuneplanen bør området angitt som hensynssone tillegges særlig stor vekt, og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert, ved lokalisering og utforming av tiltak. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslag.



Figur 21 Utsnitt av [Naturbase kart](#). Kartløsning utviklet av Miljødirektoratet.



3.8 Er det mulige interessekonflikter som følge av planidéen?

Vi er så langt ikke kjent med interessekonflikter. Av mulige interessekonflikter kan nevnes:

Foreslått utvikling bolig/lokalsenter er i strid med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til næring. I konsekvensutredningen vil det utredes et 0-alternativ med industriutvikling iht. gjeldende regulering/KPA, slik at konsekvensene for miljø og samfunn kan sammenlignes med industriutvikling.

Planområdet er lokalisert utenfor fortettingssone i kommuneplanen, og hensynet til mobilitet vil være et viktig utredningstema i det videre planarbeidet.

Etablering av ny sjøfront og forslag om utvidelse av deler av området i sjøen, må vurderes i forhold til naturmangfold.

3.9 Fremdrift og prosess

Koordinering mot prosess for miljøsanering og pågående planarbeid Detaljregulering for Jotun Vindal

Forslagsstiller, Jotun AS, har som nevnt et prosjekt med miljøsanering av Veratomta og Holtskjær, og et pågående planarbeid på naboarealet Jotun Vindal. På Jotun Vindal skal det legges til rette for etablering av høytlager. For å bygge ut høytlageret vil det være behov for å spreng ut fjell, dette gir overskuddsmasser som vil vurderes benyttet til flomsikring av Veratomta. Det er derfor avhengigheter mellom prosessene, og stort potensial for å redusere klimafotavtrykk ved å se massebehandling i disse prosjektene i sammenheng.

Planen er at miljøsaneringstiltak på Veratomta utvikles i sammenheng med utarbeidelse av reguleringsplan for Vera. Det tas sikte på å sende søknad om tiltaksplan til miljødirektoratet i løpet av desember 2024, og omsøking av ev. søknadspliktige tiltak knyttet til gjennomføring av saneringstiltak i løpet av vårhalvåret 2025. Dette gir behov for å koordinere framdrift i planarbeidet med gjennomføring av miljøsaneringstiltakene, slik at ferdigstilling og tomteklargjøring kan utformes i tråd med framtidig løsning for tomte som reguleres i planprosessen. Det er ønskelig med dialog med plan- og byggesaksmyndigheten i kommunen om hvordan gjennomføring av miljøsaneringstiltak, med tomteklargjøring kan gjennomføres med en hensiktsmessig prosjektgjennomføring.

Medvirkning

For planarbeidet på Veratomta, som skal utvikles med varierte møteplasser, funksjoner og rekreasjonsområder ved sjøen, planlegges det å legge til rette for utvidet medvirkning. Opplegg for medvirkning vil vi komme tilbake til i forbindelse med utarbeidelse av planprogram.

Milepæler og framdrift

Ut ifra dette har vi satt opp følgende framdrift og milepæler, slik at planarbeidet kan koordineres på en hensiktsmessig måte med miljøsaneringsarbeidet:

Aktivitet	Fremdrift
planinitiativ og oppstartsmøte (ink. Politisk prinsippsak v oppstart)	Q4 2024 / Q1 2025
Planprogram	Q1 og Q2 2025



Planutarbeidelse og konsekvensutredning	Q2 2025 til Q1 2026
Revidering av plan og planvedtak	Q1 2026 til Q2 2026