

Planbeskrivelse

Plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden Delområde H Detaljregulering, planid 20220016

Planområdet inkluderer arealene i Roabukta opp mot Vindal – «Veratomta».



1961



2022



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Utarbeidet av Sandefjord kommune, 18.03.2025

1	<u>Innhold</u>	
2	Sammendrag	4
3	Innledning/ bakgrunn	6
3.1	Formål.....	6
3.2	Overordnede vedtak som fører fram til denne planen	6
3.3	Lokalisering av planområdet	6
3.4	Eiendomsforhold	8
3.5	Varsel om regulering.....	8
4	Gjeldende lovverk, rammebetingelser, planstatus og planprosess.....	9
4.1	Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.....	9
4.2	Friluftsloven	9
4.3	Havne og farvannsloven.....	9
4.4	Statlige planretningslinjer (SPR) og føringer.....	9
4.5	Regionale planer.....	11
4.5.1	Regional plan for bærekraftig arealpolitikk - RPBA – (2013 – revidert 2019).....	11
4.5.2	Regional plan for kystsonen i Vestfold - Vedtatt 06.11.2014	11
4.6	Kommuneplanens arealdel	11
4.7	Reguleringsplanstatus – Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner....	12
4.7.1	Berørte reguleringsplaner.....	12
4.7.2	Tilgrensende planer	12
4.8	Vilkår som følger av tillatelser, inkludert juridisk avklaring	13
5	Planområdet – dagens situasjon.....	14
5.1	Naturmangfold - Naturverdier.....	14
5.2	Kulturminner og kulturmiljøer	16
5.3	Allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv	17
5.3.1	Frømrådet	17
5.3.2	Fjordpromenaden (kyststien)	18
5.4	Småbåthavner og -brygger	18
5.4.1	Småbåtrampe.....	19
5.5	Veisystemet	20
5.5.1	Parkering.....	20
5.5.2	Krysningspunkt.....	20
5.6	Grunnforhold	20
5.7	Grunnforurensning	22
5.8	Flom.....	23
5.9	Støy.....	23

5.10	Landbruk/ naturressurser	23
5.11	Tangerende prosesser.....	23
5.12	Risiko og sårbarhet (ROS).....	24
6	Medvirkning i planprosessen	25
7	Reguleringsforslaget	26
7.1	Vurdering av behovet for konsekvensutredning:	26
7.2	Reguleringsformål	26
7.3	Plankart	27
8	Virkninger av planforslaget.....	28
8.1	Naturmangfold - Naturverdier.....	28
8.2	Kulturminner og kulturmiljøer	31
8.3	Allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv	31
8.3.1	Frømrådet	31
8.3.2	Fjordpromenaden (kyststien)	34
8.4	Småbåthavner og brygger	35
8.4.1	Småbåtrampe.....	36
8.5	Veisystemet	37
8.5.1	Gatetun	37
8.5.2	Parkering.....	37
8.5.3	Krysningspunkt.....	37
8.5.4	Gang og sykkelvei.....	37
8.6	Grunnforhold	38
8.7	Grunnforurensning	38
8.8	Flom.....	39
8.9	Støy.....	39
8.10	ROS - vurdering	39
8.11	Hensyn til private eiere.....	40
8.12	Hensyn til industriområde.....	41
8.13	Anleggsfasen	41
9	Konklusjon	42

2 Sammendrag

Plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordfjorden (PLART) gjennomføres som en reguleringsplan. Området er delt inn i 8 delområder. Denne planen gjelder område H – Roabukta. Den inkluderer vegetasjonsskjerm på Veratomta, friområdet i Roabukta, og mellom disse - område på sjøsida av byggegrensen for boliger. Områdeavgrensning i nord er endra etter varsel, slik at industridelen av Veratomta i hovedsak er utenfor det som reguleres nå.

Nærheten til etablert boligområde, gir mulighet til opplevelser, deltakelse, rekreasjon og aktivitet i nærmiljøet og som turmål. Likeverdig inkludering av personer med ulike funksjonsnivåer og ulik kulturell og sosial bakgrunn ivaretas.

Hva tiltaket innebærer

Hovedformål er å sikre merking og tilrettelegging av kysttitrasé på allment tilgjengelige arealer langs sjøen fra Thorøya i vest, via sentrum og ut til Roabukta i øst. Roabukta er søndre område (område H i Plan for Rekreasjon og Tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden - PLART) på østsida av fjorden. Enkel tilrettelegging som bryggegang/klopper innarbeides. Det er potensiale for å merke Fjordpromenaden videre mot friområdene på Korsvik, Asnes og arealene ved Tangen, som er noe lenger ut fjorden.

Planen legger opp til at selve friområdet på Roabukta oppgraderes, natur restaureres og området gjøres mer parkmessig. Planen gir også hjemmel til å anlegge en klopp slik at gående kommer ut til «Kølaskjæret», med mulighet for bading og opphold. Samtidig strammes dagens parkeringsarealer opp og reduseres i omfang, for å gi plass til mere grønnstruktur.

Området tilrettelegges også med mulighet for å utvide kapasiteten for felles småbåtanlegg med til sammen ca. 150 nye båtplasser. Parkeringskapasitet i området ivaretas ved at parkeringsmuligheter kan utvides ved å opparbeide allerede regulert areal ved Korsvik, ca. 100 – 150 meter lenger øst.

Føringer i overordnet lovverk.

Strandsonen og 100- metersbeltet er spesielt nevnt i gjeldende lovverk og i statlige planretningslinjer, og er underlagt en lang rekke føringer, herunder byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjø og forventninger om at hensynet til allmennheten skal ivaretas i strandsonen. Denne planen har som mål å forbedre og sikre allmennhetens bruk av de sjønære områdene. I tillegg vurderes hvilke tilretteleggingstiltak som er nødvendige og aktuelle for å øke muligheten for merking og tilrettelegging av kysttitraséen slik at kvaliteten på ferdselsårene for gående økes og det blir en enkel tilrettelegging slik at gående skal kunne nyttiggjøre seg disse områdene. Et eget kapittel i planbeskrivelsen omtaler de ulike lover og regler som gir føringer for planen.



Figur 1 Varslet område H - Roabukta

Omfang av tiltak

Landområdene rundt Roabukta med tilhørende boligområde er i hovedsak gamle beite- og utmarksområder der bebyggelsen og industri for det meste er bygd opp i perioden etter 1945. Næringsvirksomhet har medført at det i dag er kjente forekomster av forurensning i sjø og nord i området.

Fire private boliger ligger langs sjøen mellom Veratomta og friområdet. Til grunn for fradelinger og tillatelser til boliger og brygger ligger at allmennheten har rett til ferdsel langs sjøen. Ved etablering av brygger er det stilt vilkår om allmennhetens rettighet til å ferdes/krysse brygga, eller landfestet.

Nordover fra friområdet i Roabukta er det behov for enkel tilrettelegging som merking for å synliggjøre trasé for kyststi, og når den ikke er farbar pga høyt vann. I tillegg kan bryggegang lede publikum til ønsket trasé, og øke muligheten for ferdsel i perioder det ikke er lavt vann. Over Veratomta planlegges gangforbindelse mellom Veløyveien og sjøen. Merking vurderes også på privat vei mellom Veløyveien og sjøen. Grunneier på Veratomta planlegger utvikling til bolig, og vurderer egen planprosess for dette.

Felles bryggeanlegg for småbåt kan utvides, og det kan etableres bølgebryter for beskyttelse mot sørvesten. Kapasiteten kan økes med 148 båtplasser fra dagens 292 plasser til 440 plasser.

Friområdet Roabukta restaureres for ivaretagelse av naturverdier og rekreasjonsarealer. Det tilrettelegges klopp/gangbane til Kølaskjæret. Parkeringsareal strammes opp. Parkeringskapasitet ivaretas ved allerede regulert, men ikke opparbeida, areal nærmere Korsvik.

Virkninger av planen

Bedret tilrettelegging for gående, opprydding i eksisterende trafikkforhold ved Roabukta, og mulighet for videreføring av eksisterende friområde som naturpark, vil gi positive virkninger for kommunen som helhet. Områdeattraktiviteten, spesielt for de som ikke har bolig direkte ved sjøen, vil øke. Utvidelse av småbåthavna med forlengelse av eksisterende felles brygger og bølgebryter gir flere mulighet for båtplass.

Reguleringsplanen vil befeste tidligere vilkår som ligger til grunn for boligbygging og etablering av private brygger i området. I tillatelser som er gitt er allmennhetens vilkår søkt ivaretatt. Planen vil befeste gåendes rettighet til ferdsel på sjøsida av fire private bolighus som har eiendom til sjøen. Den vil også avklare nivå på tilrettelegging som gjør stitraséen tilgjengelig og styre trasévalget til sjønær rute som er til minst ulempe for grunneier.

Forbi private boliger mellom Veratomta og friområdet planlegges merka tursti i terreng og på bryggeanger. Ellers vil det tilrettelegges for rullevennlig ferdsel.

Parkeringsareal strammes opp. På friområdet restaureres naturverdier, og det etableres rullevennlig tilkomst til Kølaskjæret og mulig bølgebryter som kan få landfeste her.

3 Innledning/ bakgrunn

Forslagsstiller:

Sandefjord kommune, Pb. 2025, 3202 Sandefjord
Seksjon park, idrett, friluftsliv
e-post: Postmottak@sandefjord.kommune.no
Sandefjord kommune – tlf.: 33 41 60 00

3.1 Formål

Regulering skal bidra til sammenhengende Fjordpromenade beregnet på gående, og sikre areal til allmennhetens rekreasjon og friluftsliv. I dette området ligger det til rette for å merke stitrasé fra planlagt gang og sykkelvei til sti i terreng på sjøsida av private boliger, småbåthavn i felles bryggeanlegg og friområde med badeplass, sittegrupper og toalettanlegg for alle. På friområdet legges det til rette for rollevennlig turvei.

Planen skal sikre hjemmelsgrunnlag for å:

- Så langt som mulig etablere sammenhengende trasé for gående (kyststi) langs sjøen, inkludert passasjer, rundløyper og smett, samt merket trasé på sjøsida av bebyggelse.
- Hindre at småbåtbrygger stenges med gjerde.
- Ivareta universell utforming.
- Fjerne stengsler.

Videre skal det arbeides for gode rammer for rekreasjon ved å sikre:

- Best mulig størrelse og kvalitet på areal langs sjøen, tilgjengelig for alle og med varierte muligheter for rekreasjon.
- Tilgang til sjø fra land og fra land til sjø.

3.2 Overordnede vedtak som fører fram til denne planen

Kommunestyret vedtok 12.05.2022 at arbeidet med Plan for rekreasjon og tilgjengelighet (PLART) skal gjennomføres som en reguleringsplan. Sak 044/22 – «Plan for rekreasjon og tilgjengelighet - Retningsvalg og overordnede føringer for planarbeidet». Oppdraget med å lage en slik plan, ble gitt i kommuneplanens handlingsdel slik den ble vedtatt 24.09.2019 (Oppgave 2 på side 92 i kapittel 14).

3.3 Lokalisering av planområdet

Planområdet for del H ligger på østsida av Sandefjordsfjorden, mellom Vindal og Asnes. I en del sammenhenger kan man si at området ligger på østsiden av det som i politisk vedtak er omtalt som «Tranga» ved innløpet til indre del av Sandefjordsfjorden.

Varsla planområdet var avgrenset i øst av Veløyveien og Asnesveien, i nord inngikk søndre del av «Veratomta» - tidligere industriområde som ligger brakk. Grense mot

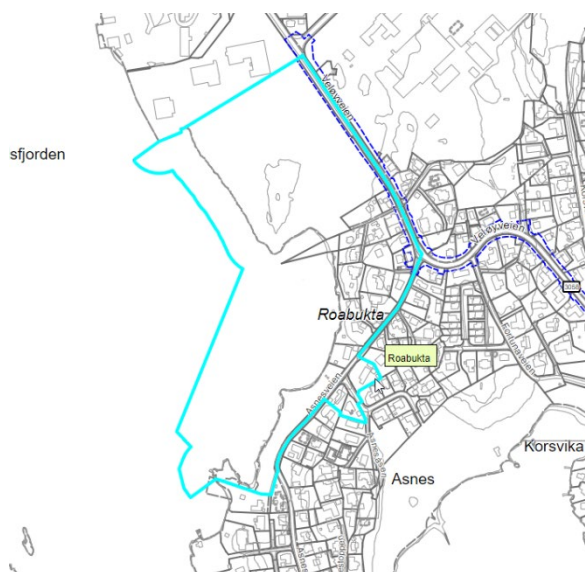


Figur 2 Roabukta ligger i Sandefjordsfjorden

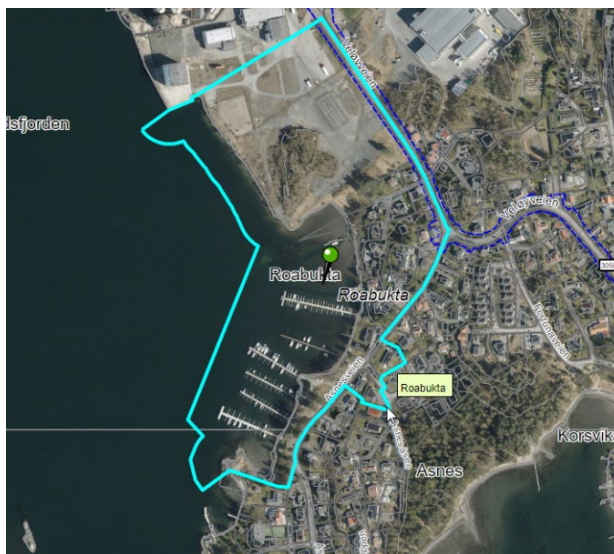
nord er justert til å gå i hovedsak i formålsgrensen mellom regulert buffersone og det regulerte industriområdet. I vest inngår sjøareal i Sandefjordsfjorden. Søndre del av planområdet består av friområdet Roabukta, med tilhørende sjøareal for småbåthavn. Det er private grunneiere i nordre og midtre del, mens kommunen eier friområdet i sør. Eierforholdene framkommer av tabell i kapittelet om eiendomsforhold senere i planbeskrivelsen.

Utenfor planområdet, sørover på Asnes, finner vi bolig og hyttebebyggelse og friområdet Asnes med campingdrift om sommeren.

Under vises kartutsnitt og flyfoto av planområdet som ble varslet ved oppstart av regulering. Varslet planområde er vist med turkis ramme. Varslet reguleringsplan for Veløyveien er vist med blå signatur.



Figur 3 Roabukta - kartutsnitt varslet område



Figur 4 Roabukta - flyfoto varslet område

Innenfor det varslede planområdet er det noen eksisterende detaljreguleringsplaner. Planavgrensning er etter første varsling justert noe ved krysset til Asnesåsen. Her var gammel plan vist med uforholdsmessig store frisktsoner, som det var naturlig å redusere med ny regulering. Krysset Asnesveien – Asnesåsen er adkomsten til det aktuelle parkeringsområdet på Korsvik. I eksisterende reguleringsplan for Korsvik er parkering regulert her, men den er ikke opparbeida. Planavgrensning er også justert i nord, slik at industriområdet på Veratomta i hovedsak ikke inngår. Ellers er planavgrensning innenfor områder for bolig justert til å være i byggegrensen i henhold til kommuneplanen.



Figur 5 Justert planområde

3.4 Eiendomsforhold

Planområdets utbredelse framkommer av kartet i figur 5.

Aktuelle grunneiere innenfor varslet planområde, er listet opp i tabellen nedenfor, slik de framkommer av kommunens eiendomsregister (matrikkelen) per 08.07.2024:

Gnr.	Bnr.	Eiers navn	Rolle	Eiendommens adresse
111	2	Jotun AS	Grunneier	Veløyveien 17
111	498	Steinar Kval	Grunneier	Veløyveien 31
111	444	Arild Just Christensen	Grunneier	Asnesveien 7 B
111	4	Arild Just Christensen	Grunneier	
111	140	Anders Kjell Christensen	Grunneier	Asnesveien 9
111	304	Kristine Stiansen Neset og Tor Øystein Neset	Grunneier	Asnesveien 11
111	126	Lill Hem og Kjell Aage Hem	Grunneier	Asnesveien 16
111	143	Mary Louise Brunvoll Orre og Eirik Orre	Grunneier	Asnesveien 18
111	276	Kirsti Ørneseidet og Svein Thorvaldsen	Grunneier	Asnesåsen 3
111	242	Sandefjord kommune	Grunneier	
111	352	Sandefjord kommune	Grunneier	Asnesåsen
609	1	Vestfold fylkeskommune	Grunneier	Veløyveien
0	0	Umatrikulert	-	Asnesveien

3.5 Varsel om regulering

Varsel om regulering for PLART, delområde H ble sendt ut med brev den 13.01.2023 til naboer og berørte samt annonse i Sandefjords Blad. En mindre justering av planområdet ble varslet den 18.01.2024.

Det er mottatt merknader fra 21 parter til varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i eget vedlegg (Merknadsoversikt) og følger også vedlagt i sin helhet (Merknader). Innspillene er til dels også kommentert under ulike tema senere i planbeskrivelsen og i reguleringssaken. Merknader fra regionale myndigheter er i all hovedsak generelle merknader til planarbeidet. Merknader fra privatpersoner dreier seg om forholdet mellom kyststi og private eiendommer, samt forslag til tiltak innenfor det kommunalt eide området i Roabukta.

4 Gjeldende lovverk, rammebetingelser, planstatus og planprosess

4.1 Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter

Plan – og bygningsloven er den overordnede loven for plan og regulering i Norge, og gir føringer for hvordan planprosesser og byggesaker skal håndteres. Loven gir føringer for en rekke underliggende forskrifter, retningslinjer mv.

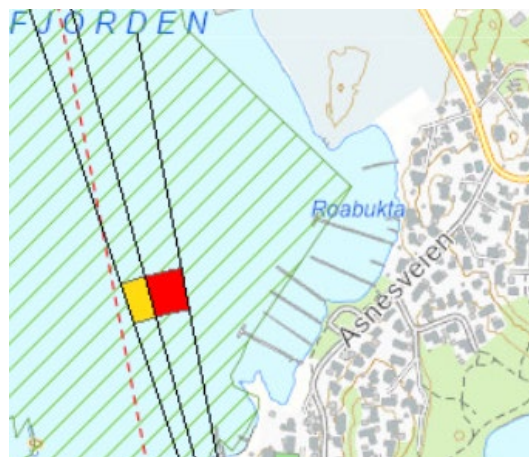
4.2 Friluftsloven

Ferdselsrett i utmark følger av lovens §2. Ferdselsrett på vei eller sti som fører til utmark følger av friluftsløven §3. I tillegg slår rundskriv T-3/07 om lov om friluftslivet fast gåendes rettighet til å krysse bryggers landfeste.

Etter friluftsløvens §35, kan «Kommunen ... varde og merke opp ruter og turstier i utmark, og den kan på bestemte steder bygge klopper eller bruer og sette i verk andre tiltak for å lette ferdsele langs ruter og turstier i utmark».

4.3 Havne og farvannsloven

Forskrift om farleder fastsetter hovedleder og biler etter havne- og farvannsloven. Farledene er trafikkårer for skipstrafikken, og dermed en infrastruktur med en viss prioritet. Kystverkets kart over farledene er tilgjengelig i kartløsningen Kystinfo.



Figur 6 . Kystinfo Kartutsnitt viser område for farled inn mot Roabukta

4.4 Statlige planretningslinjer (SPR) og føringer

SPR – Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – (2014)

Statlige planretningslinjer gir overordnede føringer for alle typer planarbeid på landsbasis. Denne konkrete planretningslinjen gir føringer for arealbruk og planlegging av transportsystemer, med tanke på å sikre samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse samt god trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Den skal bidra til utvikling av bærekraftige byer og tettsteder, med redusert behov for bilbruk, økt kollektivbruk, gange og sykkel. Den skal samtidig bidra til verdiskapning, næringsutvikling, samt fremme livskvalitet, helse og miljø. Praktiseringen må tilpasses regionale og lokale forhold.

SPR for Klima- og energiplanlegging i kommunene – (2018)

Denne SPR'en gir føringer for kommunen i klima- og energiplanleggingen. Den skal bidra til å sikre en mer effektiv energibruk, reduserte klimagassutslipp og mer miljøvennlige løsninger.

SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Statlig planretningslinje for arealutvikling i strandsonen (100- metersbeltet langs sjø). Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

RPR Barn og unges interesser i planleggingen. (1995)

Denne statlige planretningslinjen er en del av den norske tilretteleggingen for å oppfylle forpliktelsene i FNs barnekonvensjon. I forbindelse med regulering skal kommunen vurdere hvilke konsekvenser planarbeidet kan ha for barn og unge, arbeide for at planen tilpasses barn og unges behov og at planarbeidet organiseres slik at barn og unge kan bidra til, og komme med innspill til planleggingen.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen – T- 1442 - (2021)

Gjennom støyretningslinjen er det et mål at støy som miljøproblem skal reduseres, og at antall mennesker som plages av helseskadelig støy reduseres. Støy genererer mistrivsel, reduserer livskvalitet og bidrar til å redusere folks helsetilstand. Gjennom føringene i støyretningslinjene skal det sikres en langsiktig og hensiktsmessig areal- og transportplanlegging, som bidrar til forebygging av støyproblemer.

Retningslinje "Flaum- og skredfare i arealplanar" nr. 2/2011

Alle planer og tiltak under marin grense skal vurdere faren for områdeskred i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Universell utforming – rollevennlig standard

Ulike elementer har ulike krav for å kunne kalles universelt utformet. Med elementer menes dekke, stigningsforhold, belysning, skilt og skilting, møblering, bredder, vegetasjon, rekkverk, brygger, ledelinjer, trapper mm.

Kommunesektorens organisasjon (KS, 2021, s. 81) trekker fram at «*Tilgjengelighet for alle gjennom Universell utforming er et sentralt prinsipp for å nå viktig grupper, og skal tilstrebes der det er hensiktsmessig og der det ikke er negativt for naturverdier og opplevelseskvaliteter*». KS har også utarbeidet heftet «*Opparbeidet uteareal – universell utforming*» som viser løsninger og inspirasjon for opparbeidede uteareal. Heftet viser også løsninger ut over det som følger av Teknisk forskrift (TEK17). TEK 17 inneholder krav til opparbeiding av uteareal.

En turvei kan i seg selv oppfylle kravet til universell utforming, samtidig som naturen rundt ikke gjør det. Standard Norge har utarbeidet «*Norsk standard NS 11005:2011 Universell utforming av opparbeidede uteområder Krav og anbefalinger*» som tar for seg ulike elementer og hva som skal til for at dette skal være universelt utformet. I denne framkommer også at «*Mange steder vil naturgitte forhold, som topografi, sjelden eller sårbare naturtyper og landskapshensyn, gjøre det vanskelig å tilrettelegge områder slik at de tilfredsstiller kravene til universell utforming*». (Standard Norge, 2011, s. 3).

4.5 Regionale planer

4.5.1 Regional plan for bærekraftig arealpolitikk - RPBA – (2013 – revidert 2019)

RPBA- planen gir føringer for etablering av bolig og næringsetablering, og er en forpliktende plan for langsiktig arealbruk i perioden fram mot 2040. Planen tar høyde for framtidig befolkningsvekst, og arbeidsplasser innenfor bærekraftige rammer. Avklart arealbruk i henhold til planen skal i tillegg bidra til en mer forutsigbar og framtidsrettet arealutnyttelse av arealene i og utenfor byområdene i et langsiktig perspektiv. Ved revideringen i 2019 er også regional plan for handel tatt inn i bestemmelsene i RPBA- planen.

4.5.2 Regional plan for kystsonen i Vestfold - Vedtatt 06.11.2014

Planen er en oppdatering av kystsoneplan fra 2002, og gir føringer for arealbruk, tilrettelegging, hyttestørrelse mv. i strandsonen, og bygger delvis på SPR for utvikling av arealer i Strandsonen, nevnt over. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

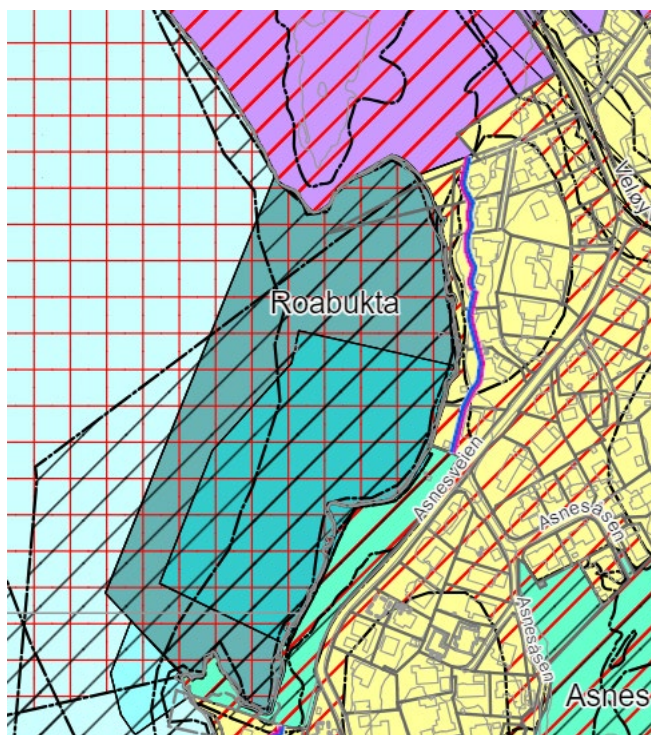
Planens mål er at: «Vestfoldkystens natur-, kultur-, nærings- og rekreasjonsverdier skal utvikles til beste for befolkningen i Vestfold og tilreisende. Utviklingen av Vestfold som «det gode bosted», identitetsskaping og opplevelse skal være vesentlig i en slik utvikling.»

Fylkeskommunen har startet en prosess for å revidere den regionale kystsoneplanen. Foreløpig arbeides det med å forenkle og justere kystsoneplanen, inkludert å gjennomgå retningslinjer og foreslå hvilke som skal beholdes, justeres, tas ut og ev innarbeides som nye. Ny versjon av planen sikter mot å vektlegge naturen, kystlandskapet, friluftsliv og Oslofjorden.

4.6 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel vedtatt 21.9.23 viser ønsket arealbruk innenfor de ulike områdene. Til høyre er et utsnitt av planområdet, slik det vises i kommuneplankartet.

Innenfor planområdet er arealene på land i hovedsak avsatt til næringsformål, boligformål og grønnsstruktur. Merk spesielt byggegrense mot sjø og vassdrag markert i gule områder for bebyggelse. Byggegrense mot sjø er tydelig definert til å være langs vegglivet på fire private boliger innenfor området. Arealene i sjø vises som småbåthavn, framtidig småbåthavn, friluftsområder i tillegg til arealer med bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Kommuneplanens retningslinjer for brygger, kap 4.1, legger til grunn at nye brygger i utmark bør være tilgjengelige for allmennhetens opphold og ferdsel.



Figur 7 Kartutsnitt kommuneplanens arealdel

Tilgjengeligheten innebærer ikke rettighet til å fortøye båt. Dette kravet gjelder også endring av eksisterende brygger i utmark.

Reguleringsplanen for Roabukta vil ikke medføre vesentlig endring av arealbruken vist i kommuneplanen. Utvidelse av småbåthavna og areal avsatt til dette, ble avklart mot farleden.

I kommuneplanen finner vi innenfor planområdet følgende soner med særlige hensyn

H310 - Marin grense og kvikkleire

H320 – Flom

H530 - Sone med særlige hensyn til friluftsliv

H560 - Sone med særlige hensyn bevaring av naturmiljø

H720 - Båndlagt etter naturmangfoldloven

4.7 Reguleringsplanstatus – Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

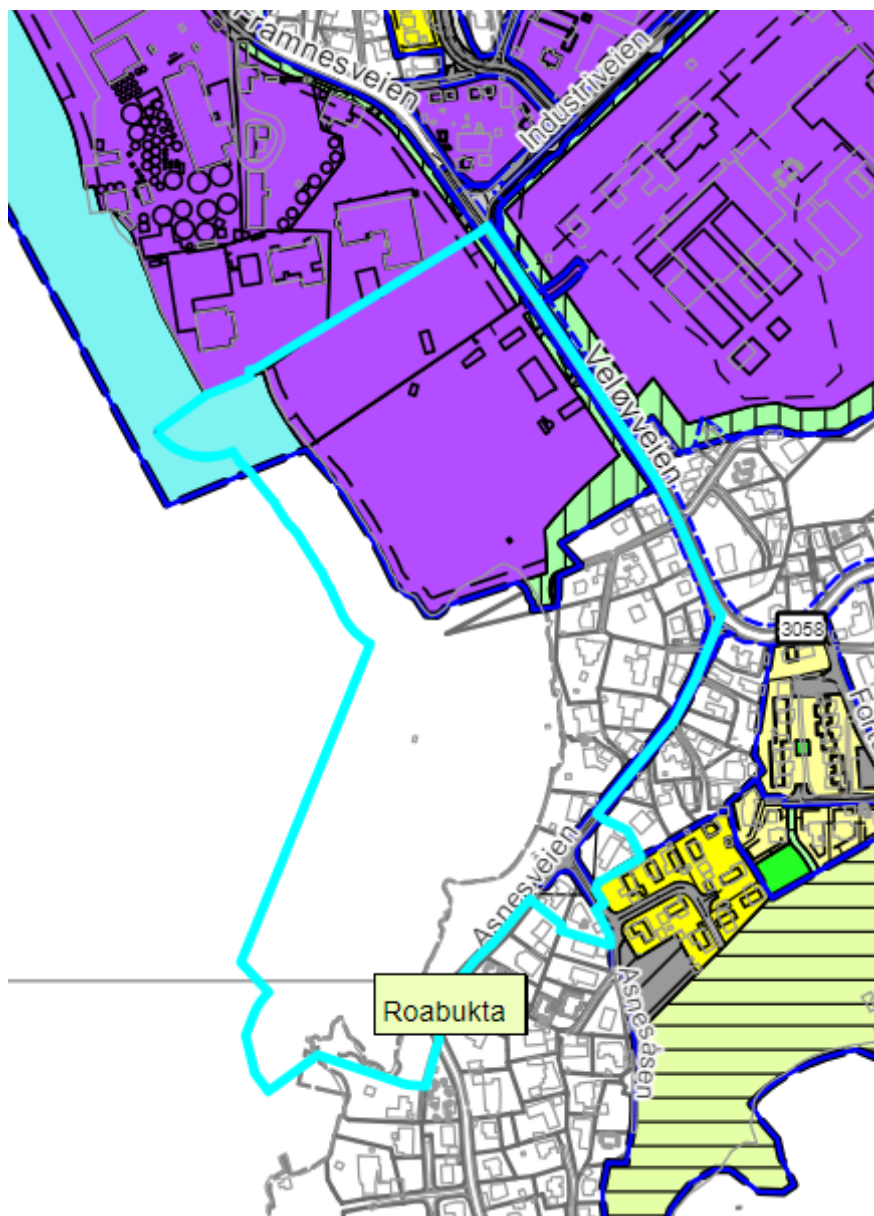
4.7.1 Berørte reguleringsplaner

- Jahres fabrikker, Jotun (Vera fabrikker) og J.C. Martens, gbnr 111/, bnr2 m.fl. Datert 22.5.92, med endringer 20.10.92 og 21.7.94. - PlanID: 19940005.
 - Trasé for turvei reguleres mellom Veløyveien og til sjøen
- Korsvik – PlanID: 19790001. Ikrafttredelsesdato: 24.1.1979
 - Siktsoner på to private tomter i krysset Asnesveien – Asnesåsen justeres
 - Ingen endring ellers langs Asnesveien

Jotun AS arbeider med utvikling av Veratomta til boligformål, ref presentasjon i formannskapet 10. september 2024 og sak 14/25 i møtet i HMP 5. februar 2025: Veratomta – gbnr 111/2 – behandling av planinitiativ – forespørselssak. Oppstartsmøte er holdt 9. januar 2025. Veratomta er etter dette i hovedsak tatt ut av planarbeidet for område H Roabukta, med et unntak for overlapping sør på Veratomta for helhetlig regulering av tilkomst kyststi via vegetasjonsskjermen.

4.7.2 Tilgrensende planer

Deler av planområdet tangerer reguleringsplan for trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien. Denne har PlanID: 20230005. Planene er avstemt, slik at de ikke overlapper. Gang-/ sykkelvei er et positivt supplement til trygg ferdsel og mulige rundløyper i kombinasjon med Fjordpromenaden.



Figur 8 Kartutsnitt Status for reguleringsplaner. Varslet planområde Roabukta vises med turkis signatur.

4.8 Vilkår som følger av tillatelser, inkludert juridisk avklaring

For flere tillatelser til privat bebyggelse og anlegg langs sjøen i området, er det lagt til grunn at allmennheten skal ha tilgang langs sjøen.

En sammenstilling av vilkår som følge av tillatelser, ligger vedlagt i kap.10. Forholdene er vurdert i juridisk notat av 18.03.25 fra kommuneadvokaten i Sandefjord. Notatet har følgende oppsummering og konklusjon: «Kommunen har gjennom flere tiår sikret allmennheten å kunne ferdes fritt langs sjøen i området Roabukta, og særlig på de 4 eiendommene som er vurdert her. Vurderingene over viser at det foreligger juridisk grunnlag for å påberope allmennheten hensynsfull, fri ferdsel langs sjøen.» I tillegg kommer det tydelig fram at det på eiendommene gnr/bnr 111/444 og gnr/bnr 111/140 er det tinglyst en rett til å opparbeide sti på vegne av allmennheten.

5 Planområdet – dagens situasjon

Reguleringsområdet består i all hovedsak av allerede opparbeida arealer med friområde, småbåthavn, buffersone mot tidligere industriarealer og private eiendommer.

5.1 Naturmangfold - Naturverdier

I sjø ligger Roabukta i vannforekomsten *Sandefjordsfjorden – indre*, like innenfor vannforekomst *Sandefjordsfjorden – ytre*. Begge vannområdene er i moderat økologisk og dårlig kjemisk tilstand. Sjøområdet i Roabukta består av bløtbunnsområder, med noen mindre områder med stein og fjellbunn i nord og sør. I de dypere områdene er det slakt hellende bløtbunn uten store variasjoner. I fjæresonen inn mot land er bunnen dominert av fjell og områder med steinfylling.

Indre del av Sandefjordsfjorden, omtrent tilsvarende vannforekomsten Sandefjordsfjorden-indre, er også et fredningsområde for hummer. I Sandefjordsfjorden ytre finner vi avgrensning av gyteområde for torsk like utenfor utredningsområdet.

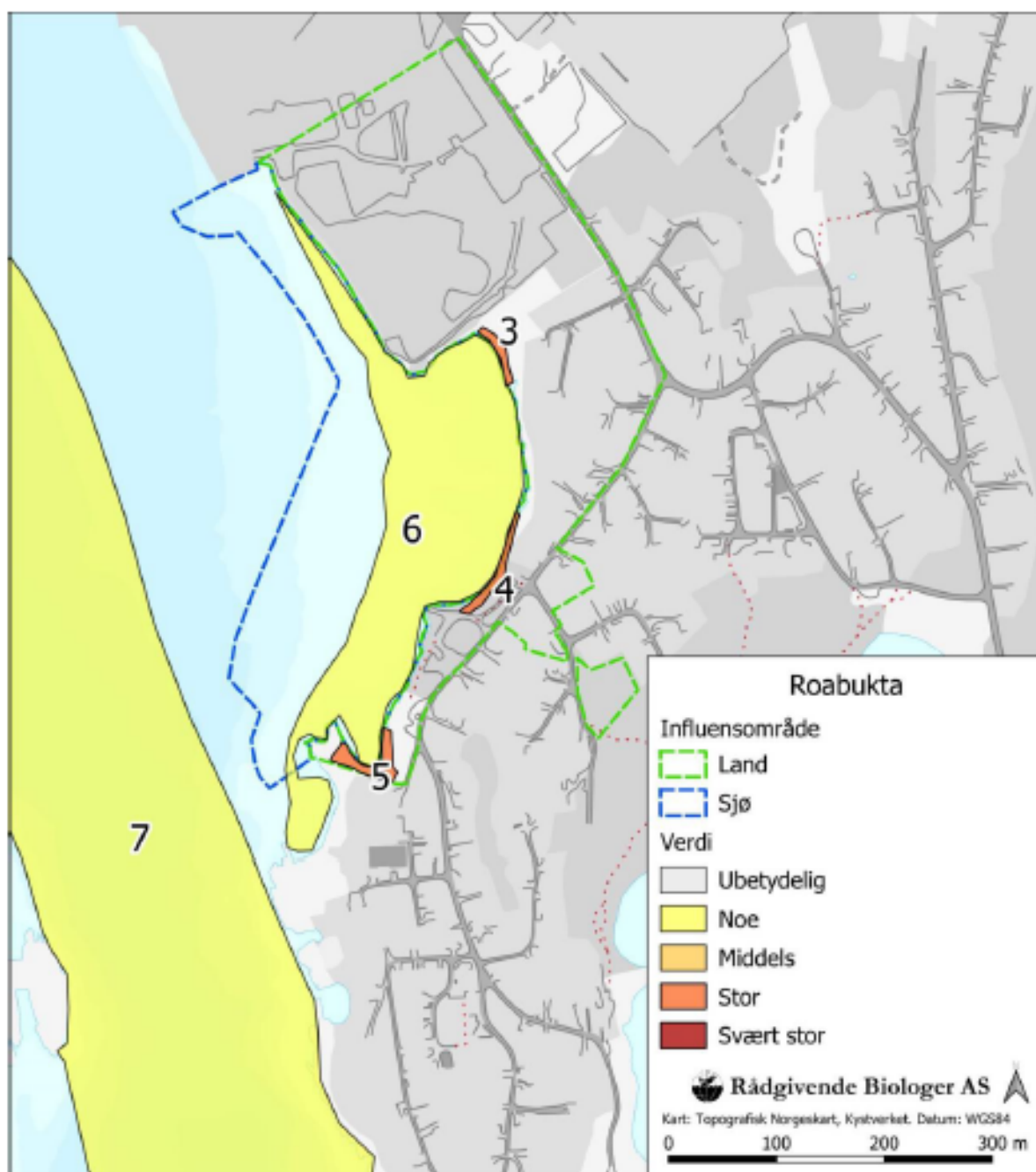
Området på land ble kartlagt i 2023 på vegne av Miljødirektoratet. Innenfor planområdet ble det da avgrenset to områder med sanddynemark, én i moderat, og én i dårlig tilstand. I tillegg ble det avgrenset et område med semi-naturlig strandeng i dårlig tilstand. Naturområder med vanlige arter og deres funksjonsområder, er klassifisert som hverdagsnatur og vurdert å ha noe verdi. Hverdagsnatur inkluderer deler av friområdet og område utenfor denne planen ved Asnesåsen. Dette er 24.1.1979 er regulert til P i plan for Korsvik (planid 3907 19790001 – Korsvik).

Det foreligger observasjoner av flere rødlistete arter og ansvarsarter innenfor planområdet. De fleste observasjonene er av stasjonær fugl, eller uten aktivitet. Det er også registret fremmede arter som rynkerose, mispelarter og parkslirekne på land og stillehavsøsters i sjø.

Rådgivende Biologer AS har på oppdrag fra Sandefjord kommune utarbeidet en konsekvensutredning for naturmangfold i området. De tidligere avgrensningene ble bekreftet i felt ved nåværende utredning, og det ble ikke avgrenset ytterligere naturtyper ved kartleggingen i 2024. Rapporten datert 26. februar 2025 ligger vedlagt i sin helhet. Kartutsnitt og oversikt over delområder med verdier er vist på neste side.

Tabell 7. Oversikt over registrerte delområder og verdier i utredningsområdet. FO = funksjonsområde.

Delområde	Type	Størrelse (daa)	Verdi
1 Sandeffjorden – indre	Vannforekomst, kystvann	1 612	Stor
2 Sandeffjorden - ytre	Vannforekomst, kystvann	13 969	Stor
3 Roabukta N1	Sanddynemark	0,44	Stor
4 Roabukta S2	Sanddynemark	0,68	Stor
5 Roabukta S1	Semi-naturlig strandeng	1,05	Stor
6 Roabukta	Blotbunnsområder	42,5	Noe
7 Framnes-Asneset	Gytefelt for torsk	429	Noe
8 Hverdagsnatur	FO for vanlig forekommende arter	175	Noe



Figur 19. Oversikt over registrerte delområder og verdier i utredningsområdet. Delområde 1, 2 og 8 er ikke vist i denne figuren. Delområder er nummerert jf. tabell 7.

Figur 9 Konsekvensutredning for naturmangfold tabell 7 og figur 19

5.2 Kulturminner og kulturmiljøer



Figur 10 Flyfoto 1947



Figur 11 Flyfoto 2022

Det øverste bildet er fra 1947 og det nederste er fra 2022. Området er betydelig transformert disse årene. Særlig utfyllinger i sjø, endring fra landbruk til industri, boligutbygging og småbåtbrygger er markante trekk.

Sjøfronten rundt daværende Vindalodden nord for planområdet er endret ved utfyllinger i sjø. Odden er i dag omgitt av fyllmasse. Tidligere båtplasser og badeplass er som følge av utfyllingene forsvunnet eller flyttet. Enkelte båtplasser i Roabukta er etablert til erstatning for de to tidligere bryggene som var landfaste til Vindalodden.

Det er etablert flere småbåtbrygger som enten er tilknyttet friområdet Roabukta eller private eiendommer.

Kølaskjæret sør i friområdet, har navn fra da dampbåter la til ved stålplatingen som var påmontert skjæret. Det var brygge inn til land og et kullager på Roasletta. Brygga ble fjernet på 1980-tallet. Skjæret er som følge av utfyllinger blitt landfast. I hovedsak inngår utfyllinga som del av privateiendommen sør

for friområdet. Det har etablert seg en seminaturlig strandeng mot utfyllinga. Se endring på bilder under, til venstre 1956, og til høyre 2022.

Det er i dag mulig for gående å spasere til Kølaskjæret fra friområdet når det er fjære sjø, men strandenga og sjøbunnen gjør skjæret utilgjengelig.

Innenfor området er det ikke registrert kulturminner som er automatisk freda etter kulturminneloven. Det har ikke kommet krav om kulturminnekartlegging fra fylkeskommunen



Figur 12 Kølaskjæret - flyfoto 1956



Figur 13 Kølaskjæret - flyfoto 2022

5.3 Allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv

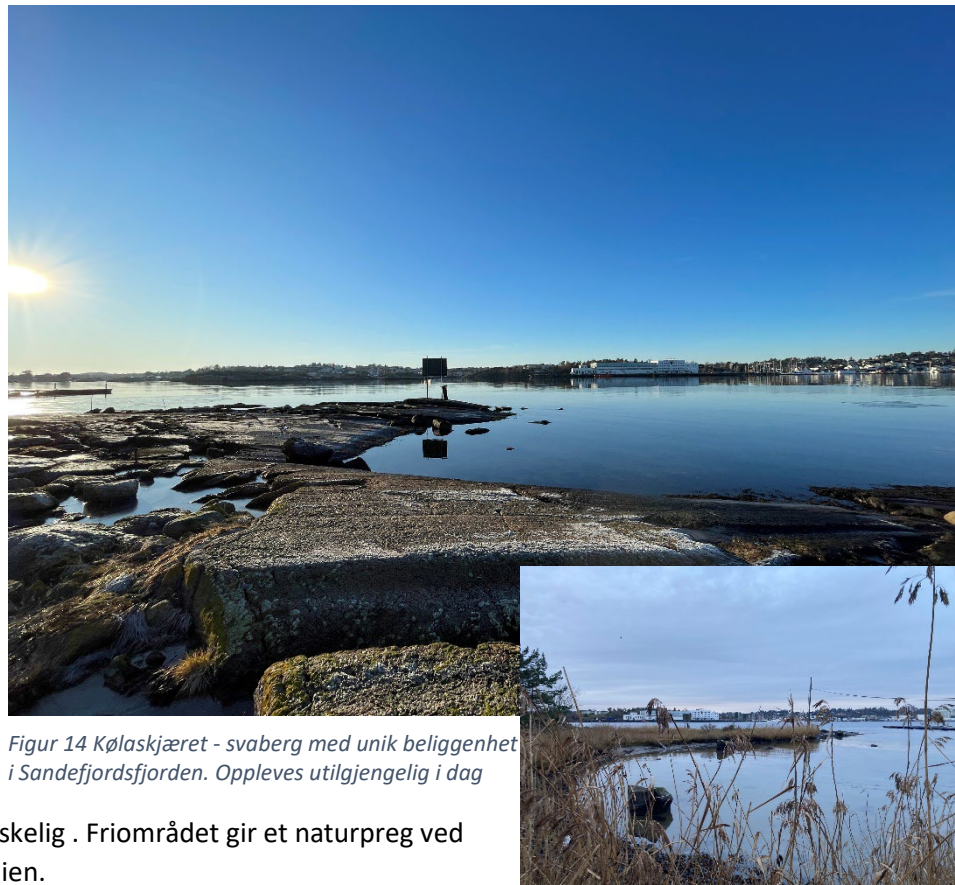
Tilgang til natur og rekreasjonsarealer har stor verdi for den enkelte innbygger og besøkende. Sikring av arealer for opphold og aktiviteter har vært et samfunnsansvar i svært lang tid. Erfaringsmessig følger turgåere tilrettelagte traséer og merking der dette er etablert. For grunneier er faste, merka ruter oftest en fordel, da merking kanalisere ferdselen til ønsket trasévalg. Selv om man har rettigheter til ferdsel etter friluftsløven, er det erfaringsmessig slik at den opplevde private sonen rundt en bolig, brygge eller hytte, kan gjøre det ubekvemt å ferdes langs sjøen. Det kan også være slik at allmenn ferdsel skjer langs traséer som øker ulempen for grunneier. Merking av kyststitrásé, og enkel tilrettelegging som klopper, trinn og rekkverk leder publikum til hensiktsmessig trasé.

Merking og tilrettelegging over innmark krever avtale med grunneier. Det er også en etablert praksis i å ha avtale med grunneier om tilrettelegging i utmark. Dersom det ikke oppnås avtale med grunneier, har kommunen etter friluftsløven § 35, mulighet til å formelt fatte vedtak om at traséen likevel skal etableres. Om grunneier ikke samtykker til tiltaka kommunen foreslår, *«pliktar kommunen å leggje ned mye arbeid i å komme fram til en frivillig avtale»*. Det er en forutsetning at kommunen må ha prøvd de muligheter som finnes uten å lykkes, før hjemmelen i friluftsløvens § 35 tas i bruk. Friluftsløven hjemler ferdselsrett i utmark.

Ferdsel og opphold på private brygger er ingen allemannsrett. Bruk av private brygger krever avtale med eier. Gjeldende rettspraksis og rundskriv T-3/07 *«om lov om friluftslivet»* fastslår en rettighet for allmennheten til å krysse brygger ved landfestet. Dette er gjerne tilfeller der det er utmark på begge sider av brygga, men forholdene er slik at brygga og arealene innenfor stenger for videre ferdsel. Det vil da være tillatt å ta raskeste vei over brygga langs land for å komme til utmark på den andre siden.

5.3.1 Friområdet

Friområdet i Roabukta framstår i dag primært som et område for småbåthavn og parkering. På friområdet er det mulig å ferdes til fots og å bade, men området er ikke spesielt tilrettelagt for dette. Det er utstrakt villparkeringer i området. Et par piknikbenker er på stedet. Område med heller, sør på friområdet, er delvis grodd igjen. Gåendes tilkomst til Kølaskjæret er vanskelig. Friområdet gir et naturpreg ved ferdsel langs Asnesveien.



Figur 14 Kølaskjæret - svaberg med unik beliggenhet i Sandefjordsfjorden. Opplevs utilgjengelig i dag

5.3.2 Fjordpromenaden (kyststien)

Muligheten for gåendes ferdsel i strandkanten nordover og sørover fra friområdet oppleves som svært liten. Utbygging av private boliger og næringsområde har gjort at muligheter for gåendes ferdsel er sterkt redusert som følge av tiltak som gjør at området oppleves privat, eller er stengt med gjerde. Det er vanskelig å komme opp og ned fra terreng for å krysse landfast brygge som skal være tilgjengelig for allmennheten, og skulle bedre forhold for ferdsel langs sjøen.

5.4 Småbåthavner og -brygger



Figur 15 Eksisterende brygger i Roabukta

Innenfor området er det seks brygger med felles drift, og fire mindre brygger. Disse fire bryggene, nr 6, 8, 9 og 10, disponeres av fire private grunneiere i området. Kun en av dagens felles brygger er stengt med port. Tilkomst til øvrige ni brygger er ikke stengt. Antall båtplasser i felles bryggeanlegg er i dag 292 plasser. 5 felles brygger er landfast til friområdet. Dette er

- Brygge 2, 3 og 4: Roa båthavn – tre flytebrygger med til sammen 142 plasser. Kommunalt eiet og drevet.
- Brygge 1: Asnespynten båtforening sin flytebrygge med 40 plasser. Stengt med port. Privat drevet.

- Brygge 5: Vindal motorbåtforening sin pålebrygge med 52 plasser. Privat drevet.

Brygge 7 -Roabrygga er landfast til privat grunn. Flytebrygga har 58 plasser og er privat drevet med 3 ulike forvaltere.



Figur 16 Brygge 5- Vindal motorbåtforening har den eneste pålebrygga i området



Figur 17 Brygge 1 tilhørende Asnespynten båtforening, er stengt med port

I sjø er det etablert noen moringer, slik at enkelte båter er fortøyd i området uten direkte tilknytning til eksisterende brygge.

Småbåthavnutredninga ble lagt fram i desember 2022. Den viser potensiale for utvidelse av småbåtbryggene i Roabukta. Mulighet for utvidelse av småbåthavna er vist i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2023.

5.4.1 Småbåtrampe

Småbåtrampa i Roabukta er mye benyttet. En Småbåtrampe forutsetter manøvreringsmulighet for bil, slik at båthenger kan rygges mot rampa. Dette er et attraktivt tilbud både for de som har småbåt og båtplass ved sesongstart og slutt, og de som har båt «på henger» og sjøsetter for hver tur.

I Sandefjordsfjorden er det tre allment

tilgjengelig ramper for utsetting og landing av

småbåter tilgjengelige for allmennheten: «Bivabrygga» med innkjøring fra Kilgata, Tangen og i Roabukta.



Figur 18 eksisterende rampe for utsetting av småbåter

5.5 Veisystemet

Veløyveien er fylkeskommunal vei. Her reguleres trafikksikkerhetstiltak i egen plan. Asnesveien er umatrikulert, men forvaltes som kommunal vei med adkomst fra Veløyveien. Asnesveien betjener boligområdene og Roabukta med småbåthavn og friområde, og Asnes friområde der det også er campingdrift om sommeren.

5.5.1 Parkering

Dagens parkering i området er sannsynligvis mest i forbindelse med båtutfart, og til bruk for håndverkere ved arbeid i området. Roabukta har en allment tilgjengelig rampe for utsetting av småbåt fra henger i Sandefjordsfjorden.

Kommuneplanen oppgir parkeringsbehovet for småbåthavner til å være 10 prosent av antall båtplasser. Avrundet innebærer det et parkeringsbehov for eksisterende private og kommunale felles brygger til 30.

Over tid har det utvikla seg en uønsket praksis med at friområdet benyttes til lagring av småbåter og hengere. I tillegg plasseres kjøretøy vilkårlig på grønne områder og fortrenger grønne arealer til fordel for parkeringsmuligheter. Grunneier Sandefjord kommune følger opp dette med krav om fjerning. Kapasiteten til slik oppfølging har imidlertid vært begrenset.



Figur 19 Roabukta – dagens bruk som parkering med vilkårlig inn og utkjøring langs Asnesveien.



Figur 20 Roabukta hensetting av båthenger og båt på land

5.5.2 Krysningspunkt

Planen legger ikke opp til endring av allerede eksisterende veinett og krysningspunkter eller vesentlig endret bruk av disse. Arbeidet med trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien sikrer trygg ferdsel langs denne. Her kan de som har behov for å benytte alternativ trasé enten ved høy vannstand eller ved behov for tilrettelegging ut over det som følger av merka stitrasé som ikke har rullevennlig standard ferdes trygt.

5.6 Grunnforhold

Områdestabilitet er vurdert av GrunnTeknikk AS i vedlagte rapport av 27.2.2025. Veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) nr 1/2019 er lagt til grunn.

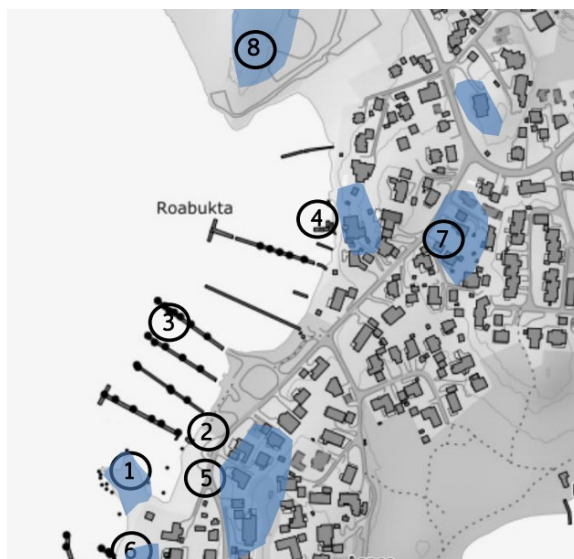
Rapporten viser mulig marine avsetninger innenfor området. Deler av planområdet ligger innenfor kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleire.

Blå skravur viser kartlagt aktsomhetsområde. Det er ingen kartlagte faresoner for kvikkleireskred, i nærheten av reguleringsområdet, noe denne figuren ville vist.

Kart fra høydedata viser fjell i dagen.



Figur 21 Utsnitt av figur 5 fra vedlagte rapport - Områdestabilitet «kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleireskred.



Figur 22 Utsnitt av figur 7 fra vedlagte rapport - Områdestabilitet Fjell i dagen (blå farge)

For tiltakskategori K0 er det ikke krav om at vurdering må forelegges eksternt firma for uavhengig kontroll.

Tabell 3.2 Tiltakskategori med eksempler på type tiltak

Tiltaks-kategori	Type tiltak
K0	Små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep. Lite personopphold. Ingen tilflytting av personer Garasjer, naust, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod, landbruk- og skogsveger
K1	Tiltak av begrenset størrelse. Lite personopphold. Ingen tilflytting av personer Mindre driftsbygninger i landbruket, lagerbygg av begrenset verdi, lokale VA-anlegg, private og kommunale veger, mindre parkeringsanlegg og trafikksikkerhetstiltak (G/S-veg, midtdeler)
K2	Tiltak som kun innebærer terrengendring; utgraving, opp- og utfylling og masseflytting Massedeponier, komposteringsanlegg, bakkeplanering/nydyrking, massetak, andre massefyllinger
K3	Tiltak som medfører tilflytting av personer med inntil to boenheter, større byggverk med begrenset personopphold eller tiltak med stor verdi Bolighus/fritidsbolig med inntil to boenheter, større driftsbygninger i landbruket, lagerbygg med større verdi, mindre nærings- og industribygg, mindre utendørs publikumsanlegg, større VA-anlegg
K4	Tiltak som medfører større tilflytting/personopphold, samt tiltak som gjelder viktige samfunnsfunksjoner Bolighus/fritidsboliger med mer enn to boenheter, sykehjem, sykehus, skoler, barnehager, idrettshaller, utendørs publikumsanlegg og nærings- og industribygg

Figur 23 NVE sin veileder 1/2019 «Gjennomføring av K0 tiltak uten forverring» - tabell 3.2 Tiltakskategori med eksempler på type tiltak

5.7 Grunnforurensning

Innenfor industriområdet på gbnr 111/2 Veratomta nord i planområdet er det to lokaliteter for forurenset masse:

- Lokalitet 2793-A Jotun - VERA-SØR (Deponi 2)
- Lokalitet 2775-A Jotun - VERA FYLLINGEN (Deponi 1)

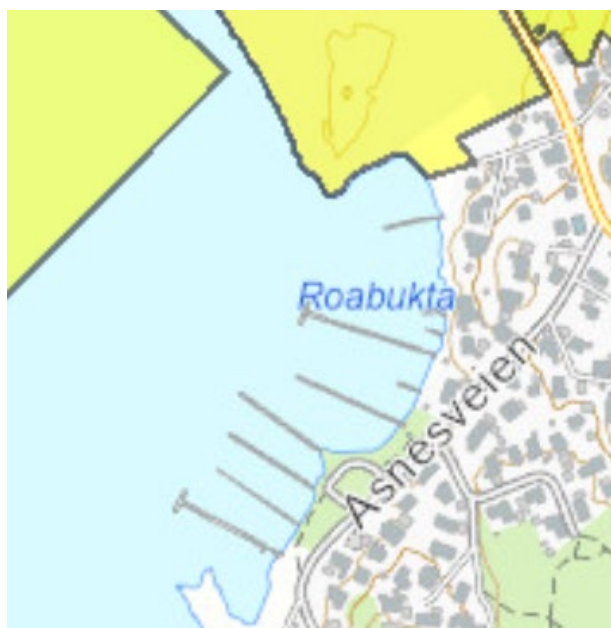
For begge er påvirkningsgrad satt til å være akseptabel tilstand med dagens bruk. Lokalitetene overvåkes av grunneier (Jotun AS) i dialog med forurensningsmyndighetene. Deponiene er listet i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Miljødirektoratet er forurensningsmyndighet i forhold til oppfølging av disse. På Veratomta har grunneier startet arbeidet med å vurdere grunnlag for opprydning med formål å avklare nivå og behov for å sanere forurenset masse.

I sjø ble grunnforurensningsstatusen vurdert i forbindelse med oppryddingsprosjektet for forurenset sjøbunn i indre del av Sandefjordsfjorden gjennomført i 2017 – 2018. Det ble da konkludert med at sjøbunnen i Roabukta hadde en så lav forurensningsgrad at det ikke var behov for tildekkningstiltak.

Det er to kjente karbidslamhauger i sjø. I forbindelse med overvåking etter fjordrenseprosjektet i 2019 ble det tatt prøver av karbidslamhaugene og de ble analysert for miljøgifter. Resultatene viste at det var lave verdier av miljøgifter i karbidslamhaugene, og TBT-konsentrasjoner innenfor miljømålet i Sandefjordsfjorden. Med bakgrunn i dette er det vurdert at det ikke er grunnlag for å registrere karbidslamhaugene i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, og at disse derfor ikke vil vises i kommunens temakart - forurensning.

All prøvetaking som kommunen gjennomfører i forbindelse med oppfølging av Renere Sandefjordsfjord registreres i Miljødirektoratets database for vann- og sedimentprøver, [Vannmiljø](#). Her er også karbidslamhaugene registrert og kartfestet, med bakgrunn i prøvetakingen gjennomført av COWI i 2019.

Kølaskjæret tidligere ble brukt som base for lasting og lossing av kull. Det var da bru over sjøen, og kullager på land. Ut over dette har det ikke vært noen kjent næringsaktivitet som kan gi negativ miljøpåvirkning i søndre og midtre del av området.



Figur 24 Kartutsnitt fra
<https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/> Gule
områder tilsier akseptabel tilstand med dagens bruk

5.8 Flom

Deler av planområdet ligger under kote 2,5, og vil være utsatt ved stormflo og eller spesielle værmessige situasjoner. Spesielt gjelder dette på sjøsida av privat bebyggelse. Sandefjord kommune har gjennomført en egen stormfloutredning (2021), som finnes på følgende lenke: [sandefjord-stormfloutredning_endelig.pdf](#). Stormflo er vurdert som egen hendelse i ROS- vurderingen, der ytterligere detaljer om vurderingen kommer fram.

Siden området ligger innenfor «Tranga» er området generelt sett vurdert å være lite bølgeutsatt. Grunnlaget for hensynssonen kommer fram av DSB's veileder «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» - 2016. Rapporten fra DSB finnes på følgende lenke: [havnivastigning-og-stormflo.pdf \(dsb.no\)](#)

5.9 Støy

Grunnlaget for dagens situasjon er utarbeidet ved siste rulling av kommuneplanen i 2019. Det er basert på SVV's framskrevne trafikk tall for veinettet. Kartet antas derfor å gi et godt bilde på dagens trafikk- og støysituasjon i området.

Tiltaket medfører ingen omlegging av veisystemet i området. Tiltakene vil i hovedsak bidra til bedret framkommelighet for gående langs sjøen.

Det er på denne bakgrunn vurdert at det ikke er behov for nye støyvurderinger i området.

5.10 Landbruk/ naturressurser

Området berører ikke registrerte dyrket eller dyrkbare arealer. Det er derfor ikke behov for å vurdere dette temaet videre.

5.11 Tangerende prosesser

Det pågår samtidig flere parallelle prosesser, som vil kunne bidra med utfyllende informasjon eller påvirke planområdets nærområder. Disse er:

- Forslag til regulering av trafiksikkerhetstiltak langs Veløyveien var på høring og hadde frist 22.02.2025
- Forslag til ny reguleringsplan for Jotun Vindal er på høring med frist 07.04.2025.
- Planinitiativ for Vera brygge (Veratomta) ble behandlet av hovedutvalg for miljø- og plansaker 05.02.2025 sak 014/25. Det pågår arbeid med forslag til planprogram.

Utvikling av Vera brygge vil følge av egen regulering. Jotun AS sine planer vil ha stor betydning for formålene PLART skal ivareta. Sammen med nasjonale føringer og kommuneplanen vil PLART vil gi



Figur 25 Kartutsnitt temakart støy - dagens støysituasjon

viktig grunnlag for forventning knytta til areal for rekreasjon og allmennhetens tilgjengelighet ved sjøen i dette området.

5.12 Risiko og sårbarhet (ROS)

Sandefjord kommune har utarbeidet en egen ROS- analyse for prosjektet, **datert XXX..** Analysen viser totalt 1 mulig hendelse. ROS- analysen er vedlagt i sin helhet.

6 Medvirkning i planprosessen

Etter varsling om oppstart av planarbeid, ble det gjennomført åpent møte på Sandefjord bibliotek 30. 01.2023. Møtet hadde god oppslutning og engasjerte deltagere.

I forkant av varsel om oppstart ble det gjennomført vandring med Vesterøya nærmiljøutvalg 07.09. 2020 for innspill og dialog tidlig i prosessen. Det ble også gjennomført direkte digital medvirkning i august/september 2021, der alle som ønsket kunne delta digitalt ved å svare på spørsmål. Eget brev ble sendt aktører som var involvert tidligere i prosessen, og foreninger med tilknytning til bruk av kysten fikk også eget brev. Grunneiere og beboere i området fikk direkte varsel til telefon og epost registrert på seg.

Det var som alltid også mulig å sende innspill til kommunen via epost eller brev.

Det er gjennomført befarings- og møter med berørte grunneiere slik:

- Private grunneiere felles befarings- 1. juni 2023, kjente vilkår knyttet til eiendommene blei delt ut.
- Næringsaktør 16. juni 2023
- Egne møter med befarings- med hver av de 4 private grunneiere langs sjøen i juni 2024. Etter ønske fra en av disse ble felles frist for supplerende informasjon og innspill fra disse fire private grunneiere satt til 1.9.24.
- I januar 2025 var grunneiere berørt av kyststillaséen invitert til presentasjon og informasjon av foreløpig utkast til plan.

7 Reguleringsforslaget

7.1 Vurdering av behovet for konsekvensutredning:

Kommunen har i forbindelse med oppstart av reguleringsplan vurdert forholdet til Forskrift om konsekvensutredninger, inkludert vedlegg I og II. Eksisterende arealbruk videreføres i all hovedsak som før.

Hensynet til kulturminner er avklart av fylkeskommunen i samråd med Norsk Maritimt museum (NMM), senest i e-post fra fylkeskommunen den 28.05.2024. Her konkluderer NMM med følgende:

...” Det er ikke registrert kulturminner i nærheten av havneutvidelsen. Det har vært mudret i bukta tidligere og potensialet vurderes som begrenset. Det er liten fare for at inngrep i sjøbunnen knyttet til utvidelsen vil komme i konflikt med kulturminner under vann. Vi ser derfor ikke at det er behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering her. ...”

Det er på denne bakgrunn konkludert med at det ikke kreves kulturminneundersøkelse i saken. Kommunen vil innarbeide kravet om stanse og undersøkelsesplikt i bestemmelsene på normal måte.

Det var tidlig kjent at området skulle NIN- kartlegges sommeren 2023. NIN- kartleggingen er gjennomført, og funnene framkommer av Naturbase. Det er i tillegg gjennomført en konkret naturmangfoldkartlegging av området som del av planarbeidet og de aktuelle tiltak planen legger opp til. Vurderinger etter naturmangfoldlovens § 8 – 12 framkommer på normal måte i plandokumentene.

Det er på bakgrunn av dette vurdert at planen ikke har et omfang eller medfører vesentlige endringer for miljø- og samfunn som utløser krav om konsekvensutredning.

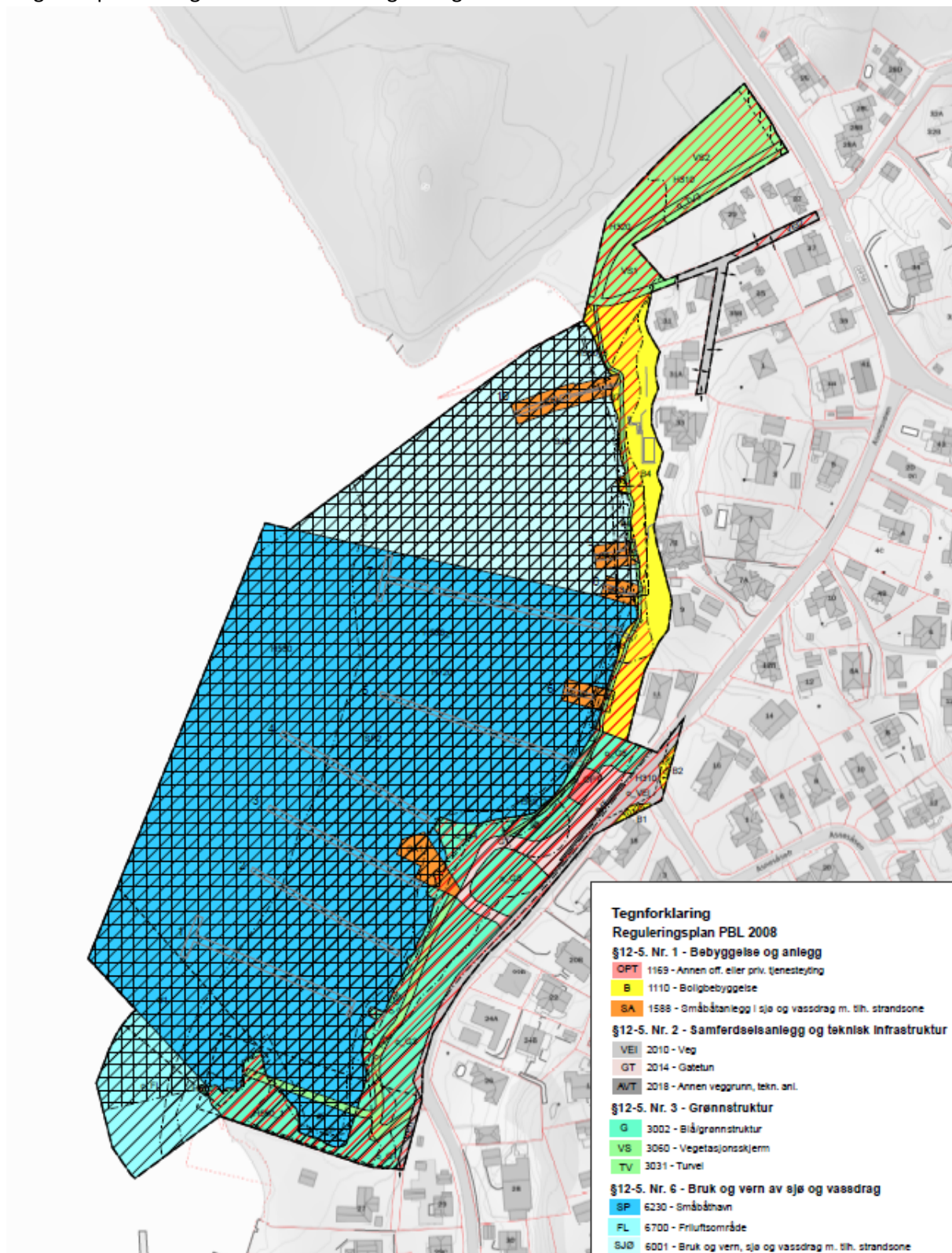
7.2 Reguleringsformål

Reguleringsplanens ulike hovedkategorier for arealbruksformål kommer fram av tabellen nedenfor:

Nummer	Arealformål	Arealstørrelse m2
1110	Boligbebyggelse	3508
1169	Annen offentlig eller privat tjenesteyting	140
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1438
2010	Veg	1799
2014	Gatetun	982
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	46
3002	Blågrønnstruktur	5971
3031	Turveg	1712
3060	Vegetasjonsskjerm	2808
6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	10516
6230	Småbåthavn	39231
6700	Friluftsområde	2591

7.3 Plankart

Følgende planforslag er utarbeidet for reguleringsområdet.



Figur 26 Utsnitt plankart

8 Virkninger av planforslaget

Planens mål er å sikre rekreasjonsarealer med grønne omgivelser og mulighet for gåendes ferdsel og opphold nær sjøen. Arealene og merka kyststi gjøres attraktive for innbyggere og tilreisende. Det gis mulighet for å utvide kapasiteten for småbåthavn med felles brygger.

Hensyn til grunneiere ivaretas basert på tidligere frivillighet som lå til grunn for at det ble gitt tillatelser, eksempelvis fradeling av eiendommer, bygging av boliger og etablering av brygger. Kommuneplanens føringer for byggegrense er videreført og innarbeida i planen.

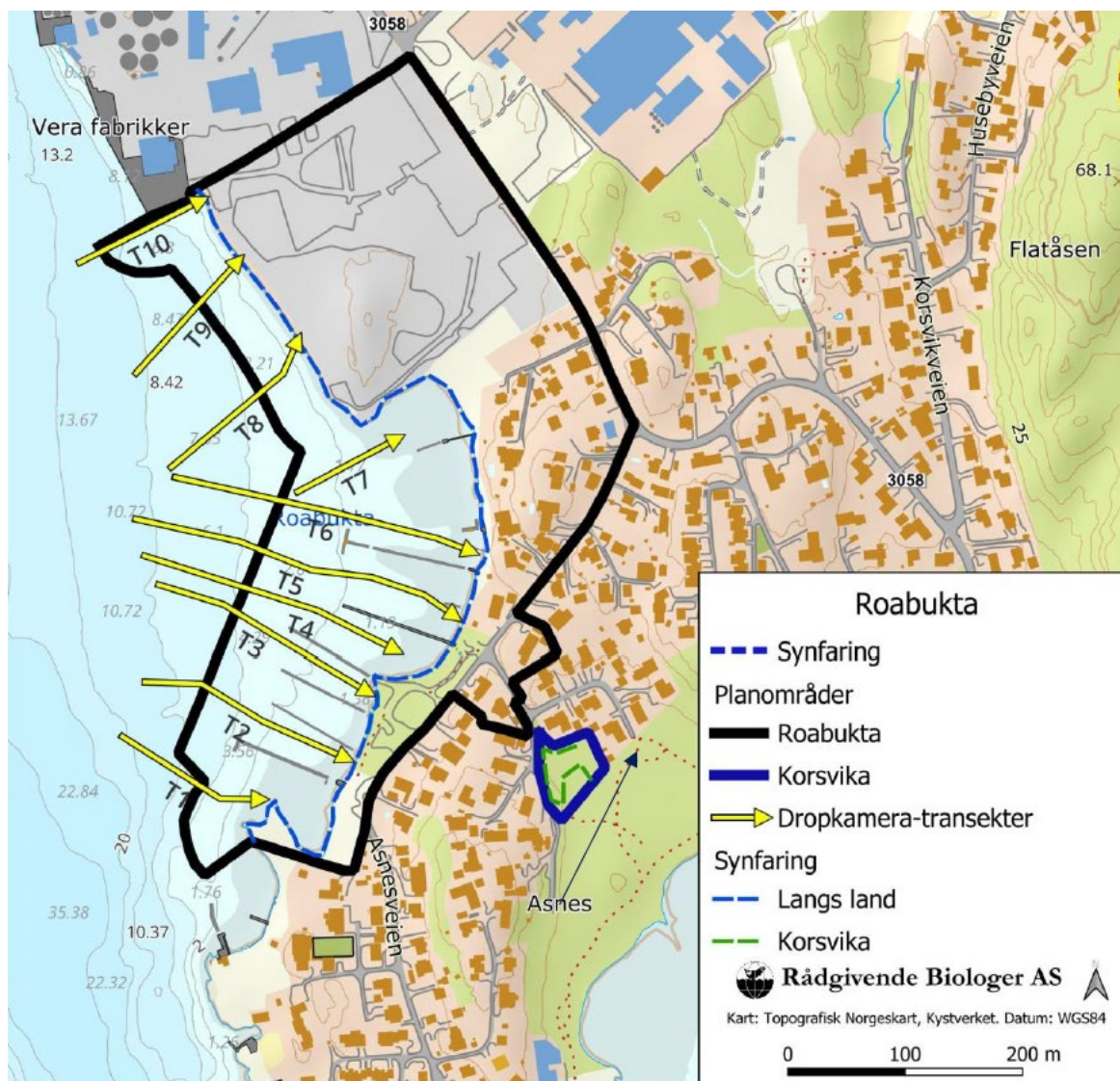
Muligheten for rekreasjon til sjøs økes ved utvidelse av småbåtanlegg og ivaretagelse av rampe for utsetting av småbåter. Enkel tilrettelegging for egenorganisert aktivitet innarbeides, som mulighet for badstue, sjøbad, aktivitetsanlegg med enkel standard, grilling og krabbefiske. Naturkvalitetene og opplevelsesverdiene i området ivaretas og restaureres i størst mulig grad. Naturkvaliteter på land og i sjø er vesentlige forutsetninger for at områdets verdi for rekreasjon opprettholdes.

Planen skal sikre at personer med ulike funksjonsnivåer og ulik kulturell og sosial bakgrunn får likeverdige mulighet til opplevelser, deltakelse, rekreasjon og aktivitet. Området strammes opp for å sikre avgrensning for kjøretøy og hengere. Det etableres tydelig markering for å skille kjøre- og parkeringsareal fra rekreasjonsareal.

Der det er planer om å tilrettelegge med søknadspliktige tiltak, slik som brygge ganger, klopper, utvidelse av småbåtanlegg og toalett, beskrives og klareres disse tiltakene på en slik måte at planen sikrer hjemmel for å kunne etablere disse tiltakene innenfor 100-metersbeltet og eksisterende byggegrense mot sjø. Når planen avklarer disse tiltakene, vil ikke byggesøknaden i ettertid utløse dispensasjonskrav eller behov for nye avklaringer med regionale myndigheter. Planen skaper således en forutsigbarhet for at tiltakene kan gjennomføres som planlagt uten vesentlig risiko knyttet til nødvendige tillatelser for dette.

8.1 Naturmangfold - Naturverdier

Konsekvensutredning av vannmiljø og naturmangfold er gjennomført av Rådgivende Biologer AS per 26.2.2025. Kartlegginger fra 2023 er supplert med synfaring 26. september 2024 hvor det ble tatt bilder på land og under havoverflaten.



Figur 27 Konsekvensutredning av vannmiljø og naturmangfold - gjennomført kartlegging

Samlet konsekvens for miljøtema er vurdert til noe negativ konsekvens.

Tabell 9. Oversikt over samlede konsekvenser for miljøtema naturmangfold. FO = funksjonsområde.

Vurderinger	Delområde	Konsekvens	
		0–alt	Tiltaket
Konsekvens for delområder	1 – Sandeffjordsfj. – indre	0	Noe konsekvens (–)
	2 – Sandeffjordsfj. – ytre	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	3 – Roabukta N1	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	4 – Roabukta S2	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	5 – Roabukta S1	0	Noe konsekvens (–)
	6 – Roabukta	0	Noe konsekvens (–)
	7 – Framnes-Asneset	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	8 – Hverdagsnatur	0	Noe konsekvens (–)
Avveininger	Begrunnelse for vektlegging		Ingen delområder vektlegges høyere enn andre.
	Samlede virkninger		Økosystemet på land og i sjø er i dag belastet, og en utviding av båthavn vil kunne gi økt trafikk i området som kan sette ytterligere press på området. Ved tilrettelegging av sti og gangvei rundt avgrensede delområder på land vil man kunne holde ytterligere belastning på et lavt nivå. Økosystemet i området Korsvika vil bli fullstendig nedbygget, men tiltak for restaurering i området ved Roabukta vil kunne ha en positiv effekt. Konsekvensen av utbygging av småbåthavnen anses å ville ha liten innvirkning på bløtbunnsområdene i Roabukta, og vannforekomst vil trolig ikke få redusert tilstand.
Samlet konsekvens for miljøtema	Samlet konsekvens		Noe negativ konsekvens
	Begrunnelse		Delområdet med ubetydelig til noe (0/–) konsekvens er i flertall, og områdene med stor verdi på land kan i stor grad unngås ved å legge planlagte tiltak utenom disse områdene.

Figur 28 Konsekvensutredning av vannmiljø og naturmangfold Oversikt over samlede konsekvenser for miljøtema naturmangfold

Naturverdiene Sanddynemark og Semi-naturlig strandeng er prioritert opp mot rullevennlig trasé for kyststi. Det legges til grunn at tilrettelegging for rullevennlighet for barnevogner og ved bruk av hjelpemidler for gange ikke skal gå på unøddig bekostning av naturverdier. Tiltakene er vurdert til ubetydelig konsekvens for områdene med sanddynemark. På sjøsida av private boliger legges det kun opp til enkel tilrettelegging som bryggegang og klopper, slik at gående kan passere på merka kyststi. Bløtbunnsområdene som påvirkes av bryggegang her blir dermed svært små og i ytterkant av bløtbunnsområdene. Det planlegges ikke tilrettelegging som ivaretar ferdselsmulighet ved svært høyt vann, eller rullevennlig trasé for hele strekningen. Dette ville vært et uforholdsmessig stort naturtinngrep. Rullevennlig klopp/bryggegang til Kølaskjæret planlegges utenom område med semi-naturlig strandeng.

Bløtbunnsområdet påvirkes også av utvidet bryggeanlegg med fortøyninger og anker. For bløtbunnsområdet er det ventet at tiltakene samla vil føre til noe forringelse. Noe arealbeslag på grunn av nye fortøyningslinjer, ankerfester, bryggegang og klopping er vurdert til å gi noe konsekvens (–) for delområde bløtbunnsområdet.

Tiltak for å bekjempe svartelistet natur er innarbeida i planbestemmelsene.

Det planlegges ikke tilførsel av sand. Dette er likevel vurdert at noe tilførsel av sand vil ikke medføre ytterligere konsekvens for områdene med sanddynemark og bløtbunnsområdet. Det er viktig å merke seg at konsekvens er avhengig av omfanget. Større tilførsler kan føre til økt konsekvens for delområdene, og vil kreve egen vurdering.

8.2 Kulturminner og kulturmiljøer

Planforslaget fører ikke til endringer for kulturmiljøet ut ifra dagens situasjon. Tilrettelegging for ferdsel på sjøsida av bebyggelse gjenoppretter denne tidligere muligheten.

Det er ikke gjort kartlegginger av ev kulturminner i sjø. Dersom det skal gjøres tiltak i sjø, vil dette måtte avklares med Norsk Maritimt Museum. Det er laget en egen planbestemmelse knyttet til dette.

Standard formulering om stanse-/ meldeplikten knytta til kulturminner er også tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

8.3 Allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv

Tilrettelegging sikrer tilgjengelighet for allmennheten til friområdet og kyststi. Reguleringsplanen for område H og tilrettelegging av kyststi med allmenn tilgjengelighet langs sjøen sender signal om å ivareta videreføring av merka trasé for kyststi nordover og sørover utenfor reguleringsområdet.

På sjøsida av private boliger vil det ikke legges opp til oppholdsareal for allmennheten i tilknytning til kyststien. Rettigheter til opphold i utmark, vil følge av friluftsløven. I og med at Roabukta friområde er like i nærheten er det sannsynlig at publikum vil velge dette området for opphold.

8.3.1 Friområdet

Områder som over tid har fått en uønsket karakter av parkeringsareal, restaureres til grønne områder for rekreasjon og ev. tilrettelegging for egenorganisert aktivitet. Det tilrettelegges for variasjon i funksjoner og tilrettelegging som tillates innenfor friområdene på land. Nødvendig areal for pumpestasjon og utsettingsrampe for småbåt videreføres. Tilkomst til pumpestasjon og båtrampe videreføres basert på dagens situasjon. Kjøremønster på friområdet strammes opp. Muligheten for kjøretøy innarbeides i gatetun på en måte som prioriterer myke trafikanter.

Dagens situasjon med landfaste brygger for småbåter videreføres. Det forutsettes allmenn ferdselsrett på de felles bryggeanlegga som har landfeste tilknyttet friområdet. Det settes bestemmelser som ivaretar at det ikke tillates aktiviteter som rens av båt, båtpuss, båtopplag, camping (i telt, campingvogn, bobil), eller privat lagring av båthenger/annet utstyr. Dette kan bidra til uønsket forsøpling. Enkel overnatting i hengekøye eller under åpen himmel er ikke omfattet av dette, men vil følge av friluftsløven.



Figur 29 Illustrasjon - Kølaskjæret med rullevennlig gangbane og tilkomst bølgebryter med badstue

Rullevennlig tilkomst til Kølaskjæret ivaretas med etablering av klopp/ gangbane /bryggegang over bløte arealer, tilsvarende tidligere tilkomst. Det gis også mulighet for enkel tilrettelegging for opphold og å bedre bademuligheten fra Kølaskjæret. I tillegg tillates landfeste for bølgebryter og mulighet for badstue. I tillegg til å gi beskyttelse for småbåter kan bølgebryteren være et aktivum for gående som vil litt «uti fjor'n».

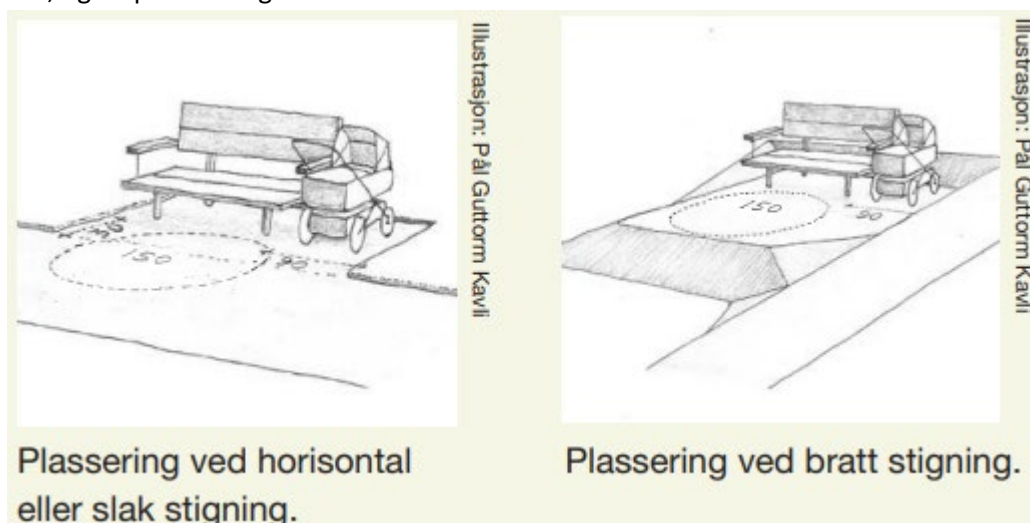
Frrområdene i Roabukta bør ha rom for enkle aktivitetsanlegg enkle installasjoner for felles/allmen bruk som kan øke attraktiviteten og rekreasjonsverdien i området. Dette kan være sittegrupper, fastmontert grill og/eller sikker bål plass, sandbaner, bocciabane, sykkelparkering, badstue, gapahuk og tilsvarende friluftsanlegg.

Sittebenker i frimrådet bør ha ulik utforming for tilpassing til publikums varierte funksjonsnivå og behov.



Figur 30 Eksempel på rullevennlig tilrettelegging - Bogen strand med grill, sittebenker og badebrygge

Områdene for mer tilrettelagte benker bør være litt tilbaketrukket fra selve gangbanen for manøvreringsareal, og ha plass til vogn eller rullestol ved siden av benken.



Figur 31 Illustrasjon fra KS hefte Opparbeidet uteareal - universell utforming (2021) viser prinsipper for plassering av benker

Toalettanlegg og tilgang til drikkevann på helårsbasis, bør kunne etableres rett sør for eksisterende pumpestasjon.

Samlet sett er det behov for en utvidelse av parkeringskapasiteten i området. Planen forutsetter at utvidet parkeringskapasiteten ivaretas ved at det opparbeides parkeringsplasser på allerede regulert areal ved Korsvik, ca. 100 – 150 meter lenger øst. Denne parkeringen vil bedre forholdene både på Roabukta og for friområdet på Korsvik. Beregnet kapasitet er vel 60 parkeringsplasser. Det legges også til rette for noe parkering i selve Roabukta. Det tillates ikke hensetting av hengere i grønne områder.

8.3.2 Fjordpromenaden (kyststien)

Fjordpromenaden merkes og tilrettelegges gjennom området. Full universell utforming vil medføre for store inngrep både for naturverdier og grunneiere. Planen tar høyde for tilrettelegging for rollevennlig ferdsel:

- På friområdet og ut til Kølaskjæret
- Mellom Veløyveien og sjøen nord i området, som et ledd i framtidig sammenheng med ønsket kyststi videre nordover.

Det skilles på rollevennlig turvei og turvei som ikke tilrettelegges for rollevennlig ferdsel. Alternativ rollevennlig trasé til tursti kan vises utenfor området, i kombinasjon med framtidig gang og sykkelveg langs Veløyveien og Asnesveien. Her gjøres ingen endringer.

Det kreves noe tilrettelegging før trasé er egnet for allmennhetens ferdsel. I nord vil tilretteleggingsbehovet for å sikre tilgangen fra Veløyveien og ned til sjøen variere for trasé via vegetasjonsskjerm eller for forlengelsen av privat vei.

Langs sjøen nord for friområdet, vil opparbeiding til rollevennlig standard innebære større terrenginngrep og tilrettelegging på et nivå som vil øke belastninga for grunneierne og naturverdier. Mellom industriområdet i nord og friområdet i sør vil Fjordpromenaden kunne merkes for gåendes ferdsel i terreng med noe tilrettelegging på spesielt utsatte punkter. Slik tilrettelegging vil være bryggegang, samlet ca 30 meter, langs bratt fjell, enkelte trappetrinn og mulig dandering av steiner. Gangbane uten rekkverk vil virke mindre dominerende i området. Ev rekkverk vil vurderes ut ifra den enkelte gangbane og krav til sikkerhet. Tilrettelegginga for gående forutsettes å tåle perioder med høy vannstand. Ved høyvann over normalen vil ikke traséen være tilgjengelig for noen, og alternativ trasé vil måtte benyttes av alle. Dette vil skilles.



Figur 32 Eksempel på skilting, Fjordpromenaden - Hjertnesstranda



Figur 33 Eksempel på gangbane uten rekkverk, Truberodden - Østerøya



Figur 34 Eksempel på gangbane med rekkverk, Ertsvika - Østerøya

Fra Asnesveien er det enkel tilkomst til friområdet i Roabukta. Rullevennlig trasé inngår delvis i gatetunet. Bruk av kjøretøy må underordne seg gåendes ferdsel.

Traséer for kyststi skiltes etter standard nasjonal mal, i dag Merkehandboka. Installasjoner som private brygger kan virke som hinder for allmennheten, selv om tillatelsen forutsetter rettighet til at gående kan passere. Skilting av tilgjengelig trasé over allerede etablerte, men privatiserende tiltak, sikrer den almenne opplevelsen av tilgjengelighet. Slik skilting fjerner på mange måter opplevelsen av stengsler i strandsonen.

Traséene planlegges etablert/tilrettelagt i tråd med Kultur- og likestillingsdepartementets veileder: [Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet \(V-0732 B\)](#), slik at det skal være mulig å søke spillemiddeltilskudd for hele eller deler av prosjektet.



Figur 35 Illustrasjon - rullevennlig trasé på friområdet med bryggegang for tilkomst til Kølaskjæret

8.4 Småbåthavner og brygger

Mulighet for båtplass er attraktivt for mange. Både offentlig og privat småbåthavn viderefører tradisjoner med bruk av fritidsbåt i Sandefjordsfjorden. Planen avklarer nivå på tilrettelegging for småbåter opp mot føringer fra kommuneplanens arealdel. I tillegg avklares grensesnittet opp mot føringer som gjelder for farleden.

Det tilrettelegges for utvidet kapasitet på felles bryggeanlegg for småbåter innenfor område avsatt til dette i kommuneplan (2023 – 2035) og i tråd med anbefalingene i småbåthavnutredninga. Utvidelsen gjøres ved å forlenge eksisterende felles brygger. Tilkomst til bryggene skjer fra land. Når kommunale og felles småbåtbrygger er etablert med landfeste og tilkomst fra kommunale friområder, bør de være tilgjengelige for allmenn ferdsel og opphold forgående. Dette ivaretar et åpent og inkluderende inntrykk, og kompenserer for den negative påvirkninga et småbåtanlegg kan ha for øvrig rekreasjon og friluftsliv. Tilgjengelighet videreføres ved at det ikke tillates å stenge adkomst til bryggeanleggene med gjerde eller port. Dette harmonerer med kommuneplanens retningslinjer for nye brygger i utmark.

Bølgebryter ut fra Kølaskjæret vil dempe virkninga av framherskende vindretning – sørvesten. Bølgebryteren skal ha allment tilgang og sammen med gangbanen til Kølaskjæret ha en utforming som inspirerer og inviterer til bruk.

På sikt kan det være hensiktsmessig å erstatte eksisterende pålebrygge med flytebryggeelementer, for at denne skal kunne forlenges og øke kapasiteten.

Økning i antall båtplasser forutsetter økt kapasitet til parkering. Dette ivaretas i bestemmelsene. Parkering – se eget kapittel.

Utvidelse som illustrert kan øke antall båtplasser med 148 plasser.



Figur 36 Illustrasjon mulig utvidelse felles brygger i småbåthavn med bølgebryter landfast på Kølaskjæret.

Bryggenr.	Båthavn/ bryggeanlegg	Antall plasser i dag	Utvidelse – plasser	Utvidelse - meter
1	Asnespynten båtforening	40	18	40
2, 3 og 4	Roa båthavn (kommunal)	142	66	144
5	Vindal motorbåtforening	52	36	78
7	Roabrygga	58	28	62
Sum felles brygger Roabukta		292	148	

8.4.1 Småbåtrampe

Eksisterende utsettingsrampe ivaretar mulighet for sesongmessig sjøsetting og landing av småbåt. I tillegg gir den mulighet for rekreasjon på sjøen, for eiere av småbåter som av ulike grunner ikke har båten sin på fast båtplass. Utsettingsrampe krever areal og kjøremønster til manøvrering av bil og henger. Planen legger ikke opp til endring fra dagens situasjon.



Figur 37 Utsettingsrampe for småbåt videreføres som i dag

8.5 Veisystemet

Ingen endringer for Veløyveien og Asnesveien som følge av plan. Noe justering av siktlinjer i krysset der Asnesåsen går ut i Asnesveien er til fordel for private eiere av boligtomter ved at areal til dette hensynet reduseres.

Innenfor friområdet etableres det et gatetun i tråd med dagens kjøremønster. Kjøremønster strammes opp, slik at ikke friområdet benyttes til vilkårlig hensetting av biler og båthengere over kortere eller lengre tid. Dette vil også hindre vilkårlig direkte inn og utkjøring fra friområdet til Asnesveien.

8.5.1 Gatetun

Gatetunet inkluderer rom for parkeringsplasser og ivaretar plass for HC-P og for av- og pålessing av utstyr. Gatetunet tillater kjøretøy til parkeringsområde og bruk av båtrampe i tillegg til tilgang til pumpestasjon.

Gatetunet ivaretar også rullevennlig trasé, og bruk av kjøretøy må skje på gåendes premisser. Områdets parkmessige uttrykk bevares ved at asketrær og større furutrær i området generelt tas vare på, noe som også søkes ivaretatt innenfor gatetunet. Gatetunet skal opparbeides og skiltet slik at kommer tydelig fram at ferdsel skjer på myke trafikanter premisser.

8.5.2 Parkering

Område for parkering innefor gatetun strammes opp. En opparbeiding av parkeringsplassene med fast dekke innebærer at plassene kan merkes opp. Dette gir mest effektiv utnyttelse av parkeringsareal, og vil definere kapasiteten på parkering.

Overnatting i bobil krever sikkerhetsareal rundt kjøretøyet som er større enn det som følger av standard areal til parkeringsplasser. Overnatting i bobil kan gjøres på campingplasser og bobilhavn der avstandskrav for overnatting i bobil er ivaretatt. Det vil ikke tillates overnatting i bobil på parkeringsplassene i Roabukta.

Parkeringskapasitet for småbåthavna og ellers i området ivaretas ved at parkering kan opparbeides på allerede regulert areal ved Korsvik, ca. 100 – 150 meter lenger øst.

8.5.3 Krysningspunkt

Ingen endringer som følge av planforslaget.

8.5.4 Gang og sykkelvei

Parallelt med utarbeidelse av denne reguleringsplanen, pågår regulering av reguleringsplan for trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien. - PlanID 20230005. Kyststien kan koble seg opp mot denne g/s - traséen og andre turløyper på en god måte og skape mulighet for flere rundturer i området.

Gang og sykkelveien vil ivareta trygg, alternativ trasé til Fjordpromenaden. Gang og sykkelveien vil med sitt faste dekke, være et rullevennlig alternativ for de som har behov for dette. Den vil også utgjøre del av alternativ trasé når kyststi er utilgjengelig på grunn av høyt vann.

8.6 Grunnforhold

I utredningen fra GrunnTeknikk AS har Geoteknikker vurdert tiltak som følger av planen til tiltakskategori K0. Dette er små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep. Lite personopphold og ingen tilflytting av personer. I denne tiltakskategorien er det tilstrekkelig å dokumentere at tiltaket ikke forverrer stabiliteten. I vedlagte rapport konkluderer geoteknikker med at områdestabiliteten for planlagt tiltak er tilfredsstillende.

Tiltak innenfor planen plasseres i tiltakskategori K0. Det er i henhold til NVEs veileder kap. 3.3.3 «sikkerhetskrav for tiltakskategori K0» tilstrekkelig å dokumentere at tiltaket ikke forverrer stabiliteten. For et tiltak i tiltakskategori K0 er det ikke krav om at GrunnTeknikk AS sin vurdering må forelegges eksternt firma for uavhengig kontroll.

Tiltaksklasse K0 tilsier i henhold til veilederens kapittel 3.3.3 følgende:

3.3.3 Sikkerhetskrav for tiltakskategori K0

Krav til sikkerhet oppfylles hvis det kan dokumenteres at tiltaket ikke forverrer stabiliteten. Dette kan oppnås ved å følge anbefalingene i vedlegg 2.

Hvis tiltaket forverrer stabiliteten skal det kreves absolutt sikkerhetsfaktor $F_{cu} \geq 1,40 \cdot f_s$ og $F_{c\phi} \geq 1,25$, hvor f_s er sprøhetsforholdet som korrigerer for sprøbruddeffekt i de udrenerte beregningene, se kap. 5.3.3.

Det er ikke behov for soneutredning.

Hvis tiltaket kan gjennomføres iht. vedlegg 2 er det ikke behov for geotekniker. Ved usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres iht. vedlegg 2 og/eller om tiltaket forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geotekniker. Se kap. 3.1 for krav til kompetanse. Kvalitetssikring gjennomføres internt i ansvarlig foretak.

Turveien skal legges i dagens terrengnivå uten oppfylling eller utgraving av betydning for stabilitet. Det er derfor ikke behov for videre utredning. Tiltak beskrevet i planen vil ikke forverre dagens situasjon, og områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende for tiltaket.

Det er en forutsetning at grave og grunnarbeider utføres i henhold til NVE sin veileder 1/2019 Vedlegg 2 «Gjennomføring av K0 tiltak uten forverring». Ved usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres som anvist her og/eller om tiltaket forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geotekniker.

8.7 Grunnforurensning

Utvidelsen av bryggeanleggene foreslås lagt i tilknytning til eksisterende småbåtbrygger lengst sør i området. Det forventes derfor ikke at det er fare for at utvidelsen av bryggeanleggene skal medføre fare for spredning fra to kjente karbiddeponier lenger nord i området.

For enkel skilting av kyststi og etablering av bryggegang for forventes minimal kontakt med forurenset grunn. Tilrettelegging for rullevennlig trasé kan medføre kontakt med forurenset grunn. Utforming må vurderes i henhold til behov for rullevennlig tilrettelegging. Opparbeiding av rullevennlig trasé for kyststi nord i området, må avstemmes med grunneiers arbeid med å sanere forurensning etter næringsvirksomhet, og arbeidet med å regulere Veratomta til bolig. Nødvendig dokumentasjon vil måtte legges fram ved søknad om igangsetting av grunnarbeider i henhold til forurensningsforskriften kap 2.

8.8 Flom

Arealene har en beskaffenhet som tilsier at større nedbørshendelser ikke medfører skadepotensial av betydning fra regnvann.

Høyt vann over normalen opptrer regelmessig. Springflo i området innebærer at eksisterende landfast brygge står under vann og ikke er egnet for ferdsel til fots. Bryggene tåler imidlertid å bli satt under vann ved stormflo. Tilsvarende vil også gjelde for nye brygge ganger festa til fjell eller på påler. Kyststien skiltes med informasjon om strekninger der ferdsel ikke kan skje ved høyt vann, og viser alternativ trasé.

8.9 Støy

Ingen endring som følge av planforslaget.

8.10 ROS - vurdering

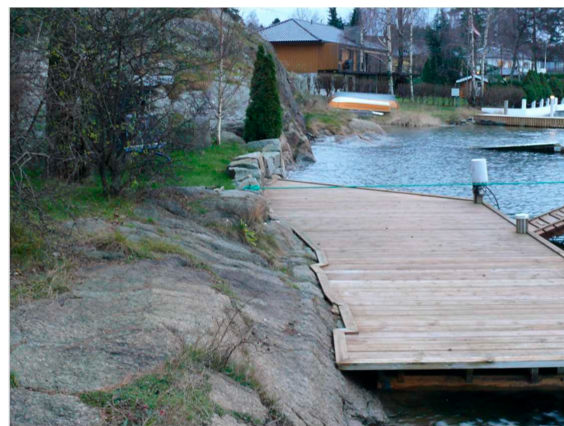
Det er gjennomført en ROS- vurdering som del av planarbeidet. Denne tar utgangspunkt i standard sjekkliste. Det er påvist følgende risikofaktor:

- Flom/stormflo

For en nærmere beskrivelse av hendelsen vises det til ROS- vurderingen, som både beskriver denne mer inngående, og vurderer avbøtende tiltak. Hendelsen er plassert i gul sone. ROS- analysen følger vedlagt plandokumentene, og oppdateres ved behov før sluttbehandling.



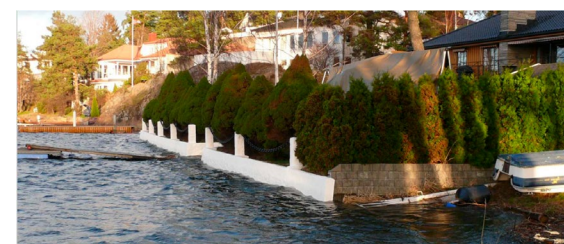
Figur 38 Bilde mottatt 5.3.23 i felles skriv fra grunneiere gbnr 111/498, 111/444 og 111/304. Bildetekst: Vannstand høy Asnesveien 7b sett mot nord.



Figur 41 Bilde mottatt 5.3.23 i felles skriv fra grunneiere gbnr 111/498, 111/444 og 111/304. Bildetekst: Vannstand høy Asnesveien 7b sett mot nord (skulle vært sør) sør NB: Ved springflo står hele plattingen ca 30 cm under vann.



Figur 39 Bilde mottatt 5.3.23 i felles skriv fra grunneiere gbnr 111/498, 111/444 og 111/304. Bildetekst: Vannstand høy Asnesveien 7b sett mot syd



Figur 40 Bilde mottatt 5.3.23 i felles skriv fra grunneiere gbnr 111/498, 111/444 og 111/304. Bildetekst: Vannstand høy Asnesveien 11 sett mot nord.

8.11 Hensyn til private eiere

Fire eiere av private boliger har tomter ned mot sjøen, og privat småbåtbrygge tilknyttet eiendommen. Langs sjøen på disse teigene, legges det kun opp til enkel tilrettelegging slik at gående kan passere på merka kyststi. Det planlegges ikke tilrettelegging som kan invitere til opphold. Det planlegges heller ikke tilrettelegging som ivaretar ferdselsmulighet ved svært høyt vann, eller rullevennlig trasé. Dette ville vært et uforholdsmessig stort inngrep for grunneiere, og det kunne også hatt en negativ påvirkning på naturverdier i tillegg til at det estetisk også ville vært lite heldig. 4 private små brygger (bryggenr. 6, 8, 9 og 10) tillates opprettholdt på dagens nivå.

Det etableres informasjon som viser når vannstand er så høy at alternativ trasé langs Asnesveien og Veløyveien må benyttes, fordi kyststitrasséen på sjøsida av bebyggelsen er uframkommelig. Ved springflo opplyser grunneier at eksisterende bryggeplattning på gbnr 111/444 kan stå opp mot 30 cm under vann. Det er ikke hensiktsmessig å etablere konstruksjoner i området som ivaretar passasje for gående under slike forhold.

Ved tillatelser som er gitt ved fradelinger av tomter og bygging av brygger er ferdselsrett langs sjøen lagt til grunn. I Juridisk notat /jf. kap 4.8) fremkommer det at *«de vilkår, forutsetninger og bestemmelser som følger av tillatelser og dispensasjoner gjennom flere år så kan det legges til grunn at allmennhetens ferdsel er sikret gjennom den frivilligheten som allerede har vært utvist fra grunneiere gjennom årene.»*

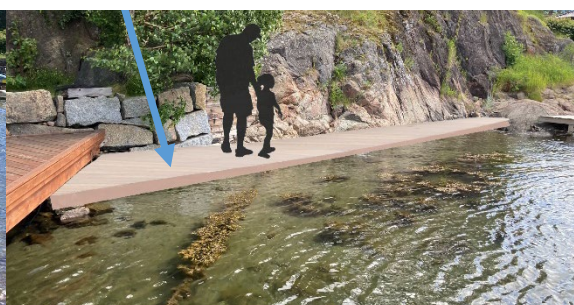
Trasé for kyststi i terreng reguleres på sjøsida av bebyggelsen. Merking av kyststi gjøres etter omforent nasjonal mal. Ut over merking av trasé, kan det gjøres enkel tilrettelegging som dandering av eksisterende steiner, enkle trinn/tråkkesteiner/klopper og muligens frittstående rekkverk for å lette framkommeligheten for gående. På gbnr 111/444 og 111/140 (midt i bildet under) er det behov for tilrettelegging både for å lede gående til trasé som gir minst ulempe for grunneier, og mulighet for å passere tørrskodd ved normal vannstand. Detaljprosjektering vil avklare utforming, inkludert behovet for rekkverk. På sjøsida av gbnr 111/304 (strandstripa mellom hvitt gjerde og sjø til høyre i bildet) planlegges ikke tiltak ut over merka trasé, og informasjon om alternativ trasé ved høyt vann.



Figur 44 Skråbilde fra 2023 viser strandlinje i privat eie. Behov for tilrettelegging er nord og sør for brygge midt i bildet.



Figur 42 Illustrasjon bryggegang ca 15 m nord for eksisterende brygge på gbnr 111/444.



Figur 43 Illustrasjon bryggegang ca 15 m sør for eksisterende brygge på gbnr 111/444 og til fjell på 111/140.

Regulering vil samle og formalisere allerede gitte tillatelser, og vise nivå på tilretteleggingstiltak for allmennheten i området.

Planen viderefører i all hovedsak fastsatt byggegrense mot sjø og vassdrag slik den er satt i gjeldende kommuneplan. Det innebærer at det ikke åpnes for nye søknadspliktige tiltak i boligområder innenfor planområdet. Østre plangrense mot 4 privatboliger i område B7 er identisk med byggegrense mot sjø og vassdrag i kommuneplan.

For gbnr 111/304 – Asnesveien 11 reguleres det inn rettighet til enkle tiltak på sjøsida av byggegrensa. Til godkjent oppsetning av bryggeanlegg fra 1984,

fulgte vilkår om at bryggen ikke skulle hindre den frie ferdselen over eiendommen. Dette er ivarettatt ved at grunneier i dag har lagt enkle tråkketrinn på hver side av bryggegangen. Denne tilrettelegginga kan med fordel gjøres mer inviterende for allmennheten. Bryggegangen er lang, og grunneier opplever ulempe ved at passerende «gynger» ved passering. Planen åpner for erstatning av bryggas landfeste. Det er en forutsetning at gode trinn for publikums kryssing av landfestet ivaretas og at utvidelsen reduserer privatiserende virkning. Nytt landfeste kan derfor ikke etableres i sammenheng med eksisterende trapp. Endra landfeste er vurdert i forbindelse med konsekvensutredning natur.

Det tillates også at hekk i formålsgrensen nord i friområdet (mellom o_G6 og B4) kan erstattes av levegg opp til 1,8 meters høyde.

8.12 Hensyn til industriområde

Regulert industriområde ligger i dag brakk. Områdeavgrensninga for denne planen er redusert etter varsel. Forslaget regulerer i hovedsak ikke industriområdet, men kun buffersonen. Oppdatert formål er foreslått til å være grønnstruktur med vegetasjonsskjerm og turvei. I nær framtid ønsker grunneier av sikkerhetsgrunner å hindre allmenn bruk som kan være en sikkerhetsrisiko knytta til deponiene for forurenset masse, forurensning i grunnen og dagens bruk som innebærer kjøring med større kjøretøy.

Grunneier er imøtekommande og vil bidra til gode turruter ved å tilrettelegge for tursti i buffersonen i nord for industriområdet. Det tillates etablert tursti mellom Veløyveien og sjøen, forutsatt det at det også etableres et hensiktsmessig gjerde mot industriområdet i buffersonen som er definert i gjeldende reguleringsplan for Veratomta. Grunneier er i gang med prosess med å utvikle Veratomta til boligformål.

8.13 Anleggsfasen

Det tas hensyn til naturverdier ved anleggsarbeid. I sjø, skal anleggsarbeid utføres utenfor hekkesesongen. Det er egne retningslinjer for støy.



Figur 45 Enkel merking av kyststi med maling og regningsviser

9 Konklusjon

Allmennhetens tilgang langs sjøen er ivaretatt i rettigheter som følger av tidligere planer og vilkår for fradelinger og bygging i området tilbake til 1970-tallet. Merking og enkel tilrettelegging av trasé for kyststi vil kompensere for at brygger og boliger som er etablert med vilkår om allmenn ferdsel langs sjøen, gir et inntrykk av at området ikke er tilgjengelig for gående. Tilrettelegging for småbåthavn med utsettingsrampe øker tilgjengelighet til sjøen for flere.

Planen baserer seg på tidligere vilkår. Grunneier av gbnr 111/4 (privat vei mellom Veløyveien og sjøen) ønsker ikke at det merkes kyststi her. Det er samme grunneier på gbnr 111/444. Han ønsker ikke at det tilrettelegges kyststi på sjøsida av bebyggelsen med bryggegang. Han har ikke kommet med forslag til alternativ trasé. Planen ivaretar muligheter for justert trasé, dersom grunneier likevel ønsker denne nærmere boligen enn nedenfor fjellet langs sjøen.

Innenfor planområdet er det utvalgte naturtyper og kjent og sannsynlig forurensning. Dette må tas hensyn til ved anleggsarbeider og tilrettelegging av gangbaner. De foreslåtte tiltak kan gjennomføres, da de ikke påvirker naturtyper uforholdsmessig negativt eller etableres på en måte som genererer økt forurensning.

Planen vil bedre mulighet for tilrettelegging som ivaretar allmennhetens kontakt med og nærhet til sjøen. Kulturverdier og muligheter for egenorganisert rekreasjon og aktivitet ivaretas i stor grad i planen.

10 Vedlegg - Roabukta – føringer og vilkår - skjematisk oversikt per strandeendom som ikke er i offentlig eie

gbnr	dato	Føring - vilkår	Grunnlag	Referanse
111/2	25.10.94	Trase for friområde- Kyststi er innarbeida	Endelig vedtatt arealplan	Reguleringsplan - 19940005 - Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens
111/498	25.10.94	Trase for friområde- Kyststi er innarbeida	Endelig vedtatt arealplan	Reguleringsplan - 19940005 - Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens
111/498	24.7.2007	Allmennhetens rettighet inngår i vilkår for fradeling	Administrativt vedtak Sandefjord kommune – fradeling fra gbnr 111/2 til nytt gbnr 111/498	Saksnummer 07/2713-3
111/444	16.1.1991	Verdifullt strandareal bør ikke stykkes opp i mindre biter, men beholdes samlet. Strandarealet var dermed ca 140 meter nord- sør, mellom dagens 111/498 og 111/304	Fradeling av strandarealet (fra 111/4) ble godkjent som tillegg til gbnr 111/140. Søknad om fradeling av byggetomt inklusive strandareal fra 111/140 til ny tomt ble ikke imøtekommet 16.1.91. Klage behandlet 17.4.91 – vedtak opprettholdt.	Sandefjord bygningsråd 16.1.91 og 17.4.1991
111/444	29.10. 1991	Erklæring om allmennhetens rettighet til ferdsel langs stranden	Ønske om fradeling av byggetomt inkludert strandareal lå til grunn for erklæring.	Tinglyst 27.01.1992 – dagboknummer 581
111/444 (da tidligere, nå utgått 111/443)	7.11.1991	Allmennhetens interesser og kommunens ønske om kyststi ivarettatt i erklæring datert 29.10.1991.	Søknad om fradeling fra 111/140 til ny byggetomt ink strandareal til gbnr 111/443 godkjent.	Vedtak gjort av bygningssjefen med referanse til føringer i bygningsrådet 16.1.1991
111/443	22.11.1991	Inkluderer areal ned til sjøen, men ikke hele 111/444.	Kart og delingsforretning	Målebrev

gbnr	dato	Føring - vilkår	Grunnlag	Referanse
111/444	20.12.1991	Oppfølging av vedtak om fradeling	Opprett ny grunneiendom ved fradeling fra bnr 111/4	Tinglyst 23.12.1991
111/444 (tidligere - nå utgått - 111/443)	20.12.1991	Oppfølging av vedtak om fradeling.	Opprett ny grunneiendom ved fradeling bekrefta ved oppslag på gbnr 111/140 Involverte • 3907 - 111/140/0/0 -1200 (Avgiver) • 706 - 111/443/0/0 1200 (Mottaker)	Tinglyst 23.12.1991
111/444	14.02.1992	Sammenslåing av matrikkelenheter	Involverte • 706 - 111/443/0/0 -1200 (Avgiver) • 3907 - 111/444/0/0 1200 (Mottaker)	
111/444	25.6.03 og 14.12.2011	2003:Vilkår om at <i>treplattingen på land etableres slik at den ikke virker privatiserende med andre tiltak som flaggstenger m.v.</i> 2011: presisering ... <i>Vilkår overholdes Slik at plattingen ikke privatiseres med solstoler eller andre privatiserende effekter.</i>	Dispensasjon i 2003 til brygge inkludert treplatting langs land. Hensikten med treplattingen langs land ble blant annet oppgitt til å være å bedre framkommeligheten for ferdsel langs strandkanten. I 2011 ble endring av brygge godkjent. I saken kommer det tydelig fram at «<i>Treplattingen er ikke godkjent som privat uteoppholdsareal</i>» Det var en forutsetning for godkjenning av endringer i 2011 at vilkårene i den opprinnelige tillatelsen fra 2023 overholdes.	Plan og utbyggingsutvalget sak 135/11 Søknad om endring /justering ref. sak 03/1159 20.9.2012 – Sluttbehandling av klage hos statsforvalteren. Økt størrelse og endring i plassering av bod ble godkjent til slik det er i dag. Vilkår om treplatting ble ikke endret

gbnr	dato	Føring - vilkår	Grunnlag	Referanse
111/140	16.11.1953		Opprett ny grunneiendom ved fradeling fra bnr 111/4	Grunnboksutskrift
111/140	4.6.75.	Erklæring 12.3.74 om « <i>passasje fra vei til gammel brygge på 2-4 meter, og en passasje langs stranda på 4-6 meter (som skravert på vedlagte kart) vil bli holdt åpen for allmenheten, slik at denne uten ubehag og hinder får passasje</i> ». På kartet er traseen vist fra Asnesveien sør på det som i dag er gjenværende gbnr 111/140 til «gammel brygge» og langs sjøen øst på dagens 111/304 og videre til «ny brygge» på gbnr 111/242 (friområdet)	Tilleggsopplysning til søknad om byggetillatelse og fradeling til nytt gbnr 111/304. <i>Søknaden om fradeling imøtekommes idet tomten anses å ligge i tettbebygget strøk. Det forutsettes at søkeren avgir en erklæring som kan tinglyses, overensstemmende med hans skrivelse mottatt 12.3. 74.</i>	Sandefjord bygningsråd 4.6.75 sak 460/75
111/140	3.10.1975	Tilgang fra Asnesveien til «gammel brygge» og langs sjø mellom «gammel brygge» og «ny brygge»	Fradeling fra gbnr 111/140 til 111/304 som ble opprettet som ny grunneiendom	Sandefjord bygningsråd 410sak 460/75
111/140	29.10.1991	Erklæring om allmennhetens rettighet til ferdsel langs stranden		Tinglyst 27.01.1992 – dagboknummer 581
111/304	3.10.1975	Erklæring 12.3.74 om « <i>passasje fra vei til gammel brygge på 2-4 meter, og en passasje langs stranda på 4-6 meter (som skravert på vedlagte kart) vil bli holdt åpen for</i>	Opprettet (gbnr 111/304) som ny grunneiendom (fradelt fra 111/140) <i>Søknaden om fradeling imøtekommes idet tomten anses å ligge i tettbebygget strøk. Det forutsettes at søkeren avgir en</i>	Sandefjord bygningsråd 4.6.75 sak 460/75:

gbnr	dato	Føring - vilkår	Grunnlag	Referanse
		<i>allmenheten, slik at denne uten ubehag og hinder får passasje».</i> På kartet er traseen vist fra Asnesveien sør på det som i dag er gjenværende gbnr 111/140 til «gammel brygge» og langs sjøen øst på dagens 111/304 og videre til «ny brygge» på gbnr 111/242 (friområdet)	<i>erklæring som kan tinglyses, overensstemmende med hans skrivelse mottatt 12.3. 74.</i>	
111/304	4.6.75	Det forutsettes at søkeren avgir en erklæring som kan tinglyses i overensstemmende med hans skrivelse mottatt 12.3. 74. Erklæring 12.3.74 om « <i>passasje fra vei til gammel brygge på 2-4 meter, og en passasje langs stranda på 4-6 meter (som skravert på vedlagte kart) vil bli holdt åpen fer allmenheten, slik at denne uten ubehag og hinder får passasje».</i> På kartet er traseen vist fra Asnesveien sør på det som i dag er gjenværende gbnr 111/140 til «gammel brygge» og langs sjøen øst på dagens 111/304 og videre til «ny	Tilleggsopplysning 12.3.74 til søknad om byggetillatelse.	Sandefjord bygningsråd 4.6.75 sak 460/75 med grunnlag i Anmeldelsesnummer 460/1975 til Sandefjord bygningsråd mottatt 12.3.1974.

gbnr	dato	Føring - vilkår	Grunnlag	Referanse
		brygge» på gbnr 111/242 (friområdet)		
111/3041	23.12.1975	Erklæring datert 23.12.75 om at» bryggerettshavere til brygge på 111/40 og 111/242 ved Roabukta skal ha fri passasje over min eiendom langs stranden mellom de to brygger i Roabukta		Dagboknr 392/1976 Sandefjord byfogdembede
111/304	15.7.1977	Erklæring 12.3.74 med vedlagt kart var vesentlig i saksgangen.	Bygningsrådets vedtak 15.9.76 om flytting av mur på boligeiendommen. Det var satt opp en mur ut i sjøen som hindret allmennhetens ferdsel og var i strid med erklæringa av 12.3.74. (Rester av muren er vist ved steiner i bløtbunnsområdet utenfor nåværende mur. Eiere av gbnr 111/444 og 111/140 har bekrefta at muren er flytta til dagens plassering)	Stadfestelse fra fylkesmannen i Vestfold. Bygningsrådets vedtak ble opprettholdt.
111/304	12.3.1984	Dispensasjon kan anbefales under forutsetning av at bryggen ikke hindrer den frie ferdsel langs sjøen.	Dispensasjonssøknad om oppsetting av pele -flytebrygge	Sandefjord kommune, NFI-utvalget 12.3.84 sak 12/84