

Arkiv: PLANID-
20220016, FA-
L13
Arkivsak: 22/42219 - 127
Saksbehandler: Cecilie Fjeldvik
Dato: 13.03.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
034/25	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	03.04.2025
027/25	Ungdomsrådet	07.04.2025
022/25	Eldrerådet	07.04.2025
043/25	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	09.04.2025

Plan for rekreasjon og tilgjengelighet, delområde H Roabukta - 1. gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for delområde H i plan for rekreasjon og tilgjengelighet langs indre del av Sandefjordsfjorden, med tilhørende reguleringsbestemmelser, begge datert 17.03.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Samtidig varsles det at endelig vedtak av reguleringsplanen vil medføre oppheving av deler av følgende reguleringsplaner:

- Korsvik, planid 19790001, vedtatt 24.01.1979
- Jahres, Jotun, planid 19940005, vedtatt 25.10.1994

Råd for personer med funksjonsnedsettelse behandlet saken 03.04.2025:

Behandling:

Tilleggsforslag: - Forslag, foreslått av Arne Larsen, ORG

1. Rådet slutter seg til kommunedirektørens innstilling med den forutsetning at flere feil i reguleringsbestemmelsens kap. 4.3 turvei, rettes før offentlig ettersyn.
2. Råd for personer med funksjonsnedsettelse konstaterer med tilfredshet at planforslaget for delområde H Roabukta vektlegger rullevennlighet, veier for alle trafikkantgrupper og HC-parkering.

Votering:

Det ble først votert alternativt over kommunedirektørens innstilling og forslag til pkt. 1 fremmet av Larsen, ORG. Forslag til pkt. 1 fremmet av Larsen, ORG, ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer. Mindretallet besto av Aadne, ORG, og Hansen, ORG.

Pkt. 2 - ble enstemmig vedtatt.

R-RPF- 034/25 Vedtak:

Råd for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse:

1. Rådet slutter seg til kommunedirektørens innstilling med den forutsetning at flere feil i reguleringsbestemmelsens kap. 4.3 turvei, rettes før offentlig ettersyn.
2. Råd for personer med funksjonsnedsettelse konstaterer med tilfredshet at planforslaget for delområde H Roabukta vektlegger rullevennlighet, veier for alle trafikkantgrupper og HC-parkering.

Eldrerådet behandlet saken 07.04.2025:**Behandling:**

Eldrerådet slutter seg enstemmig til kommunedirektørens innstilling.

R-ER- 022/25 Vedtak:

Eldrerådets uttalelse:

Eldrerådet slutter seg enstemmig til kommunedirektørens innstilling.

Ungdomsrådet behandlet saken 07.04.2025:**Behandling:**

Julian Angell, UNG, var ikke ankommet møtet ved start på behandling av denne saken.
Erik Johan Leonard Rydén, UNG, trådte inn.

Ungdomsrådet slutter seg enstemmig til kommunedirektørens innstilling.

Erik Johan Leonard Rydén, UNG, trådte ut.

R-UR- 027/25 Vedtak:

Ungdomsrådets uttalelse:

Ungdomsrådet slutter seg til kommunedirektørens innstilling.

Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 09.04.2025:**Behandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

H-MP- 043/25 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for delområde H i plan for rekreasjon og tilgjengelighet langs indre del av Sandefjordsfjorden, med tilhørende reguleringsbestemmelser, begge datert 17.03.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Samtidig varsles det at endelig vedtak av reguleringsplanen vil medføre oppheving av deler av følgende reguleringsplaner:

- Korsvik, planid 19790001, vedtatt 24.01.1979
- Jahres, Jotun, planid 19940005, vedtatt 25.10.1994

SAKSUTREDNING**Behandling:**

Saken legges fram for Ungdomsrådet, Eldrerådet og Rådet for personer med funksjonsnedsettelser til uttalelse. Hovedutvalg for miljø- og plansaker fatter vedtak om offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Kommunestyret i Sandefjord har i møte den 12.05.2022 – sak 044/22 behandlet sak om retningsvalg og overordnede føringer for planarbeidet for plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden. Det ble i saken fattet følgende vedtak:

KST- 044/22 Vedtak:

«1. Plan for rekreasjon og tilgjengelighet for indre del av Sandefjordsfjorden gjennomføres som reguleringsplan.

2. Ressurser til planarbeidet vurderes i behandling av rammer for handlings- og økonomiplan.

3. Føringer som ivaretar temaet, vil innarbeides ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

4. Arbeidet med kyststi og avtaler med grunneiere skal baseres på frivillighet.

5. I planarbeidet skal det vurderes å sikre hjemmelsgrunnlag for å:

- Så langt som mulig etablere sammenhengende trase for gående (kyststi) langs sjøen, inkludert passasjer, rundløyper og smett, samt merket trase 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.»*

Siden området fra Tranga via Sandefjord sentrum, og ut til Tranga på motsatt side av Sandefjordsfjorden er et svært stort og omfattende planområde, har man valgt å dele planområdet opp i til sammen 8 delområder, for enklere å kunne håndtere omfanget av planen. Reguleringsplanen som nå fremmes til førstegangs behandling (delområde H) er den andre av totalt 8 delområder som skal reguleres. Reguleringsplan for delområde D (Stub – Hjertnesstranda) ble vedtatt den 25.04.2024, sak 026/24. Oversikt over delområdene finnes i vedlegg 1.

Saksopplysninger:

Faktaopplysninger

Planens navn	Plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre Sandefjordsfjorden – delområde H
Gbnr.	111/352, 111/242, 111/2, 111/498, 111/444, 111/4, 111/140, 111304 m.fl.
Planen er utarbeidet av	Sandefjord kommune
Planens totale areal	70 744 m2
Dyrka mark	Ikke aktuelt
Status kommuneplan	Grønnstruktur/ bolig/næring

Planens hovedformål

Planens formål er å regulere sammenhengende fjordpromenade beregnet på gående, samt sikre og videreutvikle areal til allmennhetens rekreasjon og friluftsliv i de sjønære områdene langs indre deler av Sandefjordsfjorden. Planområde H –Roabukta tar for seg områdene fra Veratomta i nord til Kølaskjæret på Asnes i sør.

Beskrivelse av planen

Planområdet strekker seg fra den sørlige delen av Veratomten i nord og ned til Kølaskjæret i sør. I nord omfatter planen private eiendommer, mens den i sør består av kommunal eiendom avsatt til grønnstruktur og småbåthavn i kommuneplanens arealdel. Mot øst er planen avgrenset mot pågående reguleringsplan for trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien og tar derfor ikke med seg arealer helt opp til Veløyveien.

Innenfor de kommunale områdene i sør, legges det til rette for at området kan strammes opp og tilbakeføres til grøntområder. Det er i dag utstrakt parkering innenfor disse områdene. Planen åpner for etablering av tiltak som ballspill, etablering av sittegrupper, grill/bålplass, badstue, gapahuk mm. Mot Asnesveien strammes området opp og det legges opp til at noe parkering skjer via regulert gatetun. Videre ivaretas eksisterende båtslipp for småbåter. Denne skal være åpen og tilgjengelig for alle.

I tillegg til arealer på land, reguleres også småbåthavn i sjø. Ved forrige kommuneplanrullering ble det omdisponert areal med tanke på mulig utvidelse av Roabukta båthavn. Planen åpner for en utvidelse av eksisterende felles bryggeanlegg.

Planen sikrer at personer med ulike funksjonsnivåer og ulik kulturell og sosial bakgrunn får likeverdige mulighet til opplevelser, deltakelse, rekreasjon og aktivitet.

Der det er planer om å tilrettelegge med søknadspliktige tiltak, slik som bryggegang, 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.

Planforslaget tilrettelegger for at kyststien kan passere over fire boligeiendommer som strekker seg ned til sjøen. De aktuelle eiendommene har tilhørende brygger og kyststien vil passere mellom bolig og brygger. Det legges opp til at kyststien kan merkes i terreng på denne strekningen.

Ved varsel om oppstart, var Jotuns eiendom Veratomten tatt med. For dette arealer er det startet planarbeid med hensikt å rydde opp i forurensset grunn og legge til rette for etablering av boliger. Det er i derfor besluttet at området tas ut av reguleringsplanen for plart, slik at det ikke er to pågående planer for samme område. Allmennhetens tilgang til sjøen vil være en viktig premiss, også for Jotuns reguleringsarbeid. Dette er signalisert ved behandling av planforespørsel den 05.02.2025 (HMP-sak 014/25).

Som del av planarbeidet er det gjennomført konsekvensutredning for natur og vurdering av områdestabilitet. Rapporter fra arbeidet følger vedlagt saken (vedlegg 7 og 8). Konsekvensutredning for natur omfatter også areal regulert til parkering i eksisterende reguleringsplan for Korsvik. Reguleringsplan for Roabukta stiller rekkefølgekrav til etablering av nødvendig parkering ved opparbeiding av grønnstruktur og ved utvidelse av eksisterende bryggeanlegg. En mulig løsning er opparbeidelse av det nevnte, regulerte parkeringsarealet.

Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble varslet oppstart av planarbeid til grunneiere, naboer, regionale myndigheter m.fl. med brev datert 13.01.2023 og annonse i Sandefjord Blad den 14.01.2023. Frist for uttalelse var 20.02.2023. En mindre justering av planområdet ble varslet den 18.01.2024. Totalt har det kommet inn merknader fra 21 parter. Merknadene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i vedlegg 10, Merknadsdokument.

Økonomiske konsekvenser for Sandefjord kommune

Tilretteleggingstiltak for stitraseen og tiltak innenfor områder som reguleres til offentlig grønnstruktur må bekostes av Sandefjord kommune.

Ved opparbeiding av deler av areal regulert til offentlig grønnstruktur stilles det krav om at det må dokumenteres parkeringsdekning for eksisterende båtplasser. Dette kan løses ved etablering av parkeringsplass regulert i plan for Korsvik. Den aktuelle parkeringsplassen ligger på kommunalt eid grunn. Det kan være aktuelt med utbedringstiltak langs den kommunale veien Asnesåsen for å legge til rette for økt trafikk som følge av etablering av parkeringsplassen. Det er anslått at en etablering av parkeringsplassen vil beløpe seg til 5 - 6 mill kr, avhengig av valgt dekke på parkeringen. Videre er det anslått at en oppgradering av Asnesåsen fram til parkeringsplassen vil komme på ca 1,3 mill kr.

Kommunedirektøren vil vurdere løsninger for finansiering av tiltakene, herunder brukerfinansiering i form av parkeringsavgift på ny parkeringsplass.

Saksbehandlingsgebyr

Reguleringsplanen regulerer i hovedsak grønnstruktur. Regulering av grøntstruktur utløser i henhold til gjeldende gebyrforskrift ikke gebyr. Kommunedirektøren vurderer derfor at reguleringsplanen ikke utløser plangebyr.

Talspersonen for barn og unge

Talsperson for barn og unge ser at planen, slik den foreligger, bidrar til gode muligheter for aktivitet og rekreasjon for barn og unge. Det bemerkes som særlig positivt at det blir en tydeligere plan for parkering og kjørevei da dette vil bidra godt til en tryggere trafikkavvikling for alle som bruker området. Det er viktig at det merkes tydelig kyststi særlig der kyststien ligger tett på private eiendommer slik at opplevelsen av fri ferdsel blir reell.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til planbeskrivelsen med tilhørende ROS-analyse og fagrapporter. Enkelte forhold kommenteres ytterligere her.

Forholdet til private eiendommer

Planforslaget legger til rette for at det kan skiltes turtrasé over fire private boligeiendommer. Turtraseen skal tilrettelegges med skilt og bryggegang nær sjøen, og vil her krysse landfeste på eksisterende bryggeanlegg. I forbindelse med tidligere fradelinger og tillatelser til tiltak, er det for eiendommene med strandlinje gitt vilkår om ferdselsrett for allmennheten over eiendommene. Kommuneadvokaten har gjort en vurdering av disse rettighetene i forbindelse med planarbeidet for Plart, jf. vedlagt juridisk notat datert 12.03.2025 (vedlegg 9). Det vises her til at Sandefjord kommune gjennom flere tiår har sikret allmennheten fri ferdsel langs sjøen i Roabukta gjennom vedtak i enkeltsaker. Spesielt gjelder dette for de fire eiendommene som er aktuelle i dette tilfellet. Det er vurdert at det foreligger juridisk grunnlag for å påberope allmennheten hensynsfull, fri ferdsel langs sjøen.

Kommunedirektøren viser til at det har vært dialog med grunneierne av de aktuelle eiendommene, både ved felles befaringer og møter. Enkelte grunneiere har påpekt at en eventuell endret bruk av Veratomta til bolig, vil øke allmennhetens ferdsel langs sjøen. De mener omfanget og bruken av kyststien dermed vil medføre ferdsel ut over det som lå til grunn på den tiden erklæringene ble avgitt. Kommunedirektøren påpeker at tidligere avgitte erklæringer om allmennhetens ferdsel, må gjelde allmennheten generelt, uavhengig av endring i boligstruktur eller annen utvikling i samfunnet.

Det redegjøres her for de aktuelle strandeieendommene som berøres av planforslaget:

Gbnr 111/498 og 111/140:

Kommunedirektøren oppfatter at grunneierne av eiendommene gbnr. 111/498 og 111/140 aksepterer reguleringsplan for kyststi og ikke vil motsette seg nødvendig merking eller annen tilrettelegging som det legges opp til i reguleringsplanen.

Gbnr. 111/304:

Grunneier har signalisert at merking for kyststi på deres eiendom kan aksepteres under forutsetning at det tillates tiltak for etablering av privat strandsone, diverse skjermingstiltak og utbedring av landfeste for flytebrygge. Det vises til grunneiers tilbakemelding i merknader til planoppstart (vedlegg 12, side 66-126). Kommunedirektøren viser til at det i planarbeidet er vurdert at en utbedring av landfeste for flytebrygge kan aksepteres. Landfeste må etableres på en slik måte at det ikke vil være til hinder for at allmennheten kan krysse over dette på en enkel måte. Tiltaket er tatt inn i reguleringsplanen i bestemmelsesområde #3, samt i reguleringsbestemmelsene punkt 7.3. Videre er det vurdert at et skjermingstiltak i form av levegg på inntil 1,8 meter i grensen mellom boligeiendommen og offentlig grønnstruktur, kan aksepteres. Skjermingstiltak i form av beplantning inne på boligeiendommen vil kunne gjøres uavhengig av reguleringsplan. Kommunedirektøren mener tiltakene ikke vil være til fortrengsel for allmennhetens ferdsel i området, som er hovedhensikten med reguleringsplanen.

Når det gjelder øvrige tiltak foreslått av grunneier, mener kommunedirektøren at disse vil ha en negativ og privatiserende effekt i forhold til allmennhetens ferdsel langs sjøen, og dermed være i strid med hensikten bak reguleringsplanen. Tiltakene vil kreve en endring av byggegrense mot sjø, fastsatt i kommuneplanens arealdel og regional plan for kystsonen. Byggegrensen er satt ca 15 meter fra sjø, i veggliv på eksisterende bolig.

Kommunedirektøren mener allmennhetens rettighet til ferdsel er sikret over den aktuelle eiendommen, jf. juridisk notat.

Gbnr. 111/444:

I tilknytning til eksisterende landfast brygge, er det behov for tilrettelegging på ca 15 meter på hver side for å unngå å komme tett på boligen. Grunneier signaliserte i en tidlig fase av planarbeidet, at bryggegang ville være til minst ulempe. Kommunedirektøren mener det kan etableres bryggegang i tilknytning til eksisterende brygge på eiendommen. Dette er illustrert på følgende måte i planforslaget:



Kommunedirektøren presiserer at dette er illustrasjoner, og at endelig utforming av bryggegang vil kunne avvike fra dette.

Foreslått løsning er drøftet i møter med grunneier. I sitt seneste innspill til planprosessen, viser grunneier til at den illustrerte bryggegangen oppfattes som for dominerende i landskapet og at en slik tilrettelegging ikke lengre er ønskelig på eiendommen. Grunneier motsetter seg nå enhver etablering av tilretteleggingstiltak og merking av kyststi på eiendommen og mener kyststien bør merkes via gang-/sykkelvei langs Veløyveien og følge Asnesveien ned til Roabukta. Kommunedirektøren viser til at det har en helt egen verdi å kunne gå på en sti langs sjøen og mener dette må tilstrebes så langt det er mulig. I dette tilfellet, mener kommunedirektøren at det er et tydelig skille mellom privat hage og strandområder med utmarkspreg. Kommunedirektøren vektlegger derfor hensynet til allmennheten. Videre minner kommunedirektøren om at det er sikret rettighet for ferdsel over den aktuelle eiendommen ved tidligere fradelinger og tillatelse til tiltak.

Parkering

Reguleringsplanen setter rekkefølgekrav til at det skal dokumenteres tilstrekkelig parkeringsdekning før opparbeidelse av felt o_G3 og før det tillates utvidelse av eksisterende fellesbrygger. Det parkeres i dag innenfor det kommunale friområdet til fortrengsel for rekreasjonsbruk. Parkering dominerer området, som oppleves uoversiktlig og lite planlagt.

Reguleringsplanen tilrettelegger for at friområdet kan opparbeides for rekreasjon med sitteområder, griller og aktivitetselementer som sandvolleyballbane og badeanlegg. Dette krever at det sikres parkering utenfor planområdet. Kommunedirektøren viser til at det innenfor reguleringsplan for Korsvik er avsatt et areal på 2,8 daa som er regulert til parkering.

Det aktuelle området er kommunalt eid. Området er ikke opparbeidet og består av skog. Illustrasjoner viser at området kan opparbeides med 62 vanlig parkeringsplasser og ca 4 HC-plaser. I illustrasjonen er det ivare tatt skjerming mot tilgrensende boligeiendommer. Det er gjennomført naturkartlegging av området og det er ikke gjort funn av naturtyper som bør ivaretas. Kommunedirektøren mener en etablering av denne parkeringsplassen vil være et godt alternativ, da det vil flytte parkeringen bort fra de sjønære områdene, samtidig som det opprettholdes parkering i kort avstand fra friområder og bryggeanlegg. Aktuelt område er avmerket på vedlagt oversiktskart (vedlegg 1).



Naturmangfold

Det er gjennomført konsekvensutredning for natur for planområdet, samt for areal regulert til parkering i reguleringsplan for Korsvik. Det er registrert totalt fire områder med naturtyper i planområdet. Dette dreier seg om bløtbunnsområder i sjø, semi-naturlig strandeng og to områder med sanddynemark. I tillegg berører planen fredningsområde for hummer og grenser til gyteområde for torsk. I KU-rapport datert 26.02.2025 (vedlegg 8) er det konkludert med at foreslåtte tiltak i reguleringsplanen vil ha liten konsekvens for naturtypene. Det er i nye kartlegginger ikke registrert naturmangfold som bør ivaretas innenfor parkeringsareal i Korsvik. Kommunedirektøren legger dette til grunn for sin vurdering av planforslaget og anbefaling om å vedta å legge planforslaget ut på høring/offentlig ettersyn.

Småbåthavn og -brygger

Innenfor planområdet er det seks brygger med felles drift (brygge nummer 1, 2, 3, 4, 5 og 7 på plankartet), og fire mindre brygger (brygge nummer 6, 8, 9 og 10). I planforslaget legges det til rette for at brygger med felles drift kan utvides innenfor arealformålet småbåthavn. Det er i dag 292 båtplasser på fellesbryggene. I planbeskrivelsen er det illustrert en utvidelse av disse med til sammen 148 båtplasser. Videre åpnes det for etablering av en ny bølgebryter ut fra Kølaskjæret. Bølgebryteren skal ha en utforming som inviterer til bruk, og det åpnes for etablering av badstue, sittebenker mm. Kommunedirektøren viser til at båtplass er attraktivt for mange og mener det er positivt at det reguleres for at flere kan få tilgang til dette. Det tillates ikke at bryggene stenges med gjerde eller port. Dette ivaretar et åpent og inkluderende inntrykk og kompensere for den negative påvirkningen et småbåtanlegg kan ha for øvrig rekreasjon og friluftsliv. Eksisterende båtrampe videreføres og skal være åpen og tilgjengelig for alle.

For de fire mindre bryggene legges det opp til at disse kan videreføres, men ikke utvides. Kommunedirektøren begrunner dette med at utvidelser av brygger bør gjøres i felles bryggeanlegg for å begrense privatiseringen i strandsonen. Området som reguleres til småbåthavn er derfor avgrenset i forhold til det som er avsatt til dette arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Oppsummering

Kommunedirektøren mener planforslaget har mange gode kvaliteter og sikrer hensynet til allmennhetens interesser på en god måte. Der det er mulig, uten for store inngrep i natur eller av hensyn til private boligeiendommer, legges det til rette for rullevennlig kysttitrasé. Enkelte grunneiere av private boligeiendommer i området motstrider at det skal legges til rette for kyststi på sjøsiden av bebyggelsen. For alle de aktuelle eiendommene er det et klart skille mellom den private hagen og areal mot sjø, som har preg av utmark. Som det fremgår i juridisk notat, har høyesterett i flere saker vurdert at det skal mye til før allmennhetens bruk vurderes å være til fortrengsel for eiers egen bruk.

Kommunedirektøren vektlegger at det ved tillatelse til tiltak og ved fradeling av eiendommer i området, er tatt høyde for allmennhetens ferdsel på sjøsiden av bebyggelsen, tilbake til 1970-tallet. Foreslått tilrettelegging av kysttitrasé er ikke mer omfattende enn hva som måtte påregnes som følge av de tidligere aksepterte vilkår og avgitte erklæringer.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering for delområde H i plan for rekreasjon og tilgjengelighet langs indre del av Sandefjordsfjorden, med tilhørende reguleringsbestemmelser, begge datert 17.03.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg i saken:

- Vedlegg 1 Oversiktskart
- Vedlegg 2 Plankart
- Vedlegg 3 Bestemmelser
- Vedlegg 4 Planbeskrivelse
- Vedlegg 5 Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6 ROS analyse
- Vedlegg 7 Teknisk notat
- Vedlegg 8 KU natur
- Vedlegg 9 Juridisk notat
- Vedlegg 10 Merknadsdokument
- Vedlegg 11 Merknader