

Rapport

Detaljregulering for Vera brygge

OPPDRAAGSGIVER

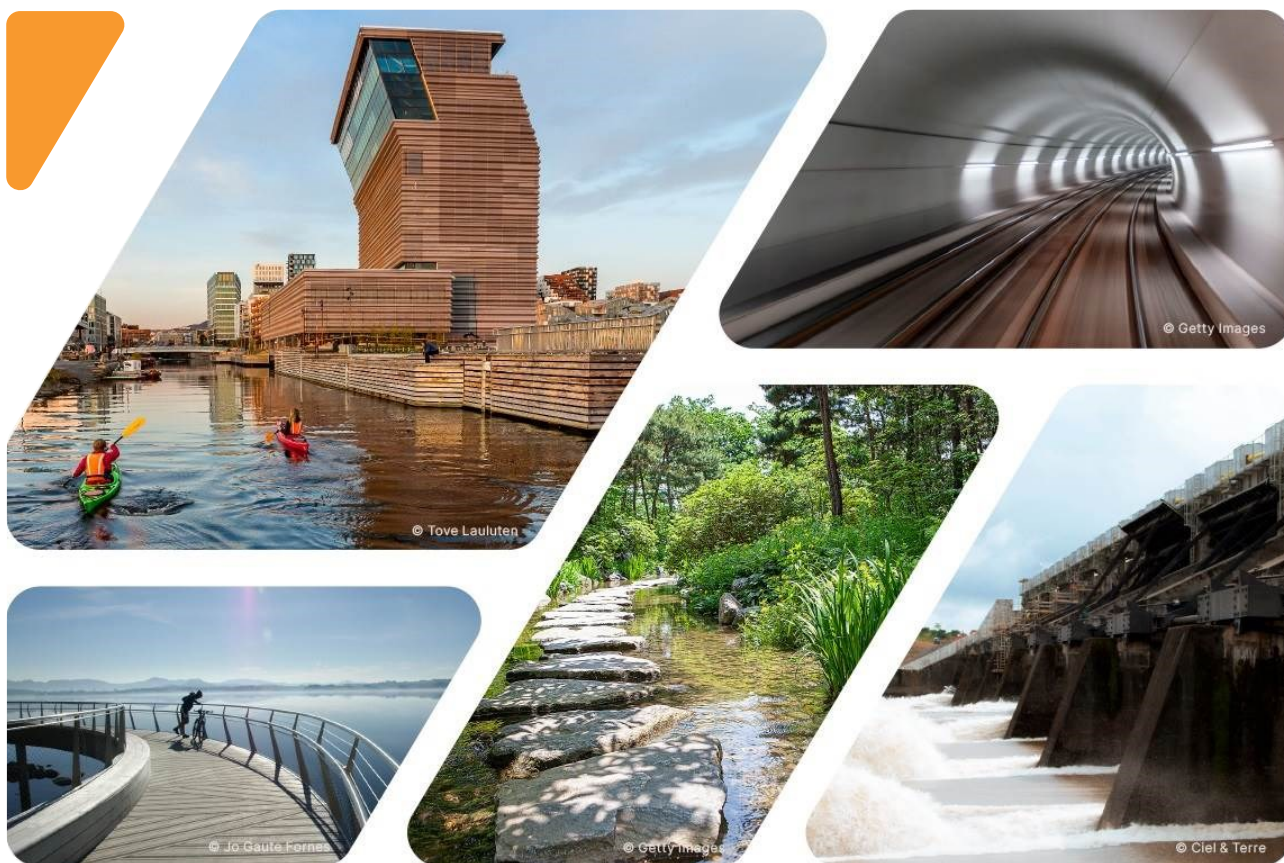
Jotun AS

EMNE

Forslag til planprogram

DATO / REVISJON: 30. april 2025 / 01

DOKUMENTKODE: 10262537-01-PLAN-RAP-001



Multiconsult



Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.



RAPPORT

OPPDRAAG	Detaljregulering for Vera brygge	DOKUMENTKODE	10262537-01-PLAN-RAP-001
EMNE	Forslag til planprogram	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Jotun AS	OPPDRAAGSLEDER	Anders Rudlang
KONTAKTPERSON	Jan Helge Eriksen	UTARBEIDET AV	Anders Rudlang og Sebastian Belalcazar
GNR./BNR.	111/2 Sandefjord	ANSVARLIG ENHET	BO BVT

01	30.04.2025	Planprogram revidert etter 1.gangsbehandling i tråd med vedtak	Anders Rudlang, David Sebastian Belalcazar	Anders Rudlang	Richard S. Nilsen
00	12.03.2025	Planprogram til førstegangsbehandling	Anders Rudlang, David Sebastian Belalcazar	Gunnar Bratheim	Richard S. Nilsen
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	7
1.1	Tiltakshaver og konsulent	7
1.2	Hensikten med planarbeidet	7
1.3	Krav om konsekvensutredning.....	7
1.4	Planprogram, konsekvensutredning og detaljregulering.....	8
2	Beskrivelse av planområdet	9
2.1	Beliggenhet	9
2.2	Avgrensning av planområdet	10
2.3	Dagens situasjon	11
2.4	Topografi.....	12
3	Planen/planforslaget	12
3.1	Influensområdet	13
3.2	Alternativer	13
3.2.1	Utviklingsalternativet.....	13
3.2.2	Nullalternativet	16
4	Gjeldende planer, retningslinjer og føringer.....	19
4.1	Nasjonale føringer	19
4.1.1	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027	19
4.1.2	Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).....	19
4.1.3	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024).....	19
4.1.4	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)	20
4.1.5	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995).....	20
4.1.6	Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (2011).....	20
4.2	Regionale planer	21
4.2.1	Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt av Fylkestinget 26.09.2019	21
4.2.2	Vestfoldplanen, regional planstrategi for Vestfold 2024–2028	21
4.3	Kommuneplanens arealdel	22
4.4	Reguleringsplaner	22
4.4.1	Gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens, vedtatt i 1994 (planid. 19940005)	23
4.4.2	Gjeldende detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Industriveien, vedtatt i 2015 (planid. 20110001)	23
4.4.3	Planarbeid for detaljregulering for Jotun Vindal (planid. 19770002E1)	24
4.4.4	Planarbeid for detaljregulering for rekreasjon og tilgjengelighet – Felt H (planid. 20220016).....	24
4.4.5	Planarbeid for detaljregulering for Trafikksikkerhetstiltak langs Veløysveien (planid: 20230005)	25
5	Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes.....	26
5.1	Naturmangfold.....	26
5.1.1	Dagens situasjon	26
5.1.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	26
5.1.3	Metode og kilder.....	27
5.2	Vannmiljø.....	27
5.2.1	Dagens situasjon	27
5.2.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	28
5.2.3	Metode og kilder	29
5.3	Landskap	29
5.3.1	Dagens situasjon	29
5.3.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	31
5.3.3	Metode og kilder	31
5.4	Handel og service.....	31
5.4.1	Dagens situasjon	31
5.4.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	32
5.4.3	Metode og kilder	32
5.5	Byform og bebyggelsesstruktur, offentlige rom/ møteplasser og nærsenter.....	32
5.5.1	Dagens situasjon	32
5.5.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	33
5.5.3	Metode og kilder.....	34
5.6	Trafikkforhold	34
5.6.1	Dagens situasjon	34
5.6.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	35



5.6.3	Metode og kilder	36
5.7	Støy	37
5.7.1	Dagens situasjon	37
5.7.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	37
5.7.3	Metode og kilder	37
5.8	Friluftsliv	38
5.8.1	Dagens situasjon	38
5.8.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	38
5.8.3	Metode og kilder	39
5.9	Forurensset grunn	39
5.9.1	Dagens situasjon	39
5.9.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	41
5.9.3	Metode og kilder	42
5.10	Grunnforhold	42
5.10.1	Dagens situasjon	42
5.10.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	42
5.10.3	Metode og kilder	43
5.11	Stormflo	43
5.11.1	Dagens situasjon	43
5.11.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	43
5.11.3	Metode og kilder	43
5.12	Overvann	44
5.12.1	Dagens situasjon	44
5.12.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	44
5.12.3	Metode og kilder	44
5.13	Kulturminner	44
5.13.1	Dagens situasjon	44
5.13.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	46
5.13.3	Metode og kilder	46
5.14	Beredskap og ulykkesrisiko	46
5.14.1	Dagens situasjon	46
5.14.2	Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet	46
5.14.3	Metode og kilder	47
5.15	Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	47
5.16	Tema som skal beskrives nærmere i planforslaget	49
5.17	Risiko- og sårbarhetsanalyse	51
6	Planprosess, medvirkning og framdrift.....	51
6.1	Informasjon og medvirkning	51
6.2	Tentativ framdriftsplan for planarbeidet	52
7	Referanser	53



FORORD

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

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

Skissene av foreslått utvikling er presentert for formannskapet i Sandefjord, i møte den 10. september 2024. Utvikling av Veratomta sees i sammenheng med Jotuns miljøsaneringsprosjekt for Vera og Holtskjær, og det ble derfor også informert om disse miljøsaneringsplanene for formannskapet. Planinitiativet ble behandlet politisk av Hovedutvalget for miljø- og plansaker i møte 05.02.2025 (1). Det er vedtatt å gå videre med planarbeidet med føringer for planarbeidet.

Drammen, 12.03.2025

1 Bakgrunn

1.1 Tiltakshaver og konsulent

Forslagsstiller:

Jotun AS v/ Jan Helge Eriksen

Jotun A/S, Postboks 2021, 3248 Sandefjord

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

Plankonsulent:

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

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

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

Saksbehandler:

Sandefjord kommune, Dag Yttri dag.yttri@sandefjord.kommune.no

Sandefjord kommune, Cecilie Fjeldvik cecilie.fjeldvik@sandefjord.kommune.no

1.2 Hensikten med planarbeidet

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

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon fra industri til et sjønært boligområde, og med dette legge til rette for bruk og opphold ved fjorden ved et variert tilbud av byrom, funksjoner, parker, småbåthavn, og ivaretagelse av hensyn til kyststi med ny sjøfront. Det søkes å tilrettelegge for flere funksjoner som handel, tjenesteyting og bevertning, med lokale tilbud og hverdagsfunksjoner som kan være til nytte for området og nærmiljøet. Det skal i den sammenheng undersøkes om området kan betraktes som et nærsenter ved fjorden. I tillegg skal det legges til rette for videreføring av dypvannskai mot nord, med tilknyttede næring/logistikkarealer.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav til konsekvensutredning av planens virkninger for miljø og samfunn for regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, samt reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. For å gjøre en nærmere vurdering av behov for konsekvensutredning i reguleringsplaner vises det til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften, FOR-2017-06-21-854).

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for et større boligområde som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Planarbeidet omfatter dermed tiltak som nevnt i forskrift om konsekvensutredninger vedlegg 1 punkt 25: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Det innebærer at planarbeidet utløser krav om planprogram og konsekvensutredning jf. KU-forskriftens § 6.



1.4 Planprogram, konsekvensutredning og detaljregulering

Det skal utarbeides en detaljregulering med konsekvensutredning i tråd med plan- og bygningsloven og konsekvensutredningsforskriften. Fordi tiltakene i forslag til reguleringsplan omfattes av vedlegg 1 i KU-forskriften, er det også krav til at det utarbeides planprogram. Den viktigste funksjonen til planprogrammet er å avklare hvilke temaer som skal utredes, og hvordan utredningen skal gjennomføres. Samtidig skal det gjøres rede for formålet med planarbeidet, prosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning og oversikt over alternativer som vil bli vurdert, samt behov for utredninger.

Multiconsult har på vegne av Jotun AS, utarbeidet planinitiativ 17.12.2024 (2) med ønske om å starte et planarbeid for detaljregulering for Vera brygge. Det ble avholdt et oppstartsmøte for planarbeidet i Sandefjord kommune den 09.01.2025. Oppstartsmøtereferatet, sammen med planinitiativet, dannet grunnlaget for den politiske behandlingen i hovedutvalget for miljø- plansaker den 05.02.2025.

Utvalget fattet følgende vedtak:

«Planinitiativ for Veratomta gbnr 128/299 datert 17.12.2024 stoppes ikke, jf. plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd.

Det gis følgende føringer for planarbeidet

- *Det innarbeides tiltak i planen som ivaretar utfordringene knyttet til kapasitet i trafikksystemet i Kilen*
- *Allmennhetens tilgang til fjordpromenade og sjønære rekreasjonsarealer sikres i planen og koordineres med pågående reguleringsarbeid for “Plan for rekreasjon og tilgjengelighet - felt H”.*
- *Utnyttelsesgrad og foreslått nærsenterfunksjon vurderes i planarbeidet.» (1)*

Det skal utarbeides et planforslag med konsekvensutredning som følger reglene i KU-forskriften. For nærmere informasjon om videre framdrift, vises det til kap. 6.2 [Framdriftsplan](#).

2 Beskrivelse av planområdet

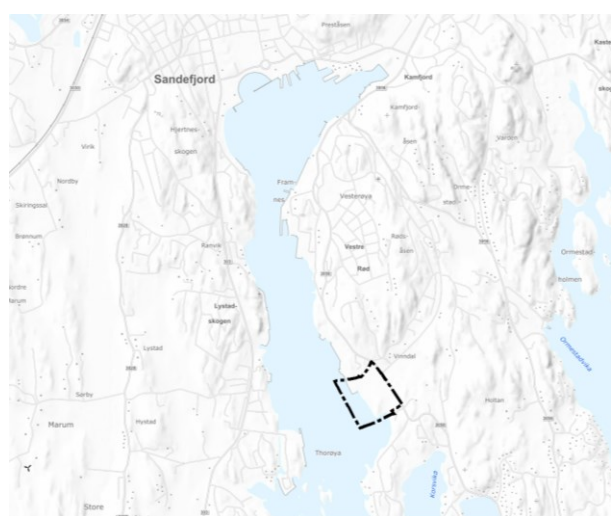
2.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Vesterøya i Sandefjord kommune, med omtrent 4 km gå- og sykkelavstand for Sandefjord sentrum. Området består hovedsakelig av eiendom med gbnr. 111/2, Jotuns gamle fabrikkanlegg, som inkluderer flere større industribygg. Planområdet har atkomst fra Fv. 3058 Veløyveien. Terrenget er relativt flatt, men det finnes noen små høyder og vegetasjon i sørvest. Den aktuelle delen av eiendommen har svært gode solforhold og ligger attraktivt til ved fjorden, men er i dag en avstengt og forurenset industritomt med i all hovedsak grå arealer.

Den foreslåtte planavgrensningen dekker et areal på rundt 124 dekar, hvorav 78 dekar er på land og 45 dekar er i sjøen. Området grenser til Sandefjordsfjorden i vest, Veløyveien i øst, Jahrestranda næringspark i nord og Roabukta i sør.



Figur 1 Vestfold fylke og Sandefjord kommune.
Kartgrunnlag: Kartverket 2025. [Creative Commons BY 4.0 \(CC BY 4.0\)](#).



Figur 2 Oversiktskart. Sandefjord kommune.
Planavgrensning i svart stiptet linje. Kartgrunnlag: Kartverket 2025, [Creative Commons BY 4.0 \(CC BY 4.0\)](#).



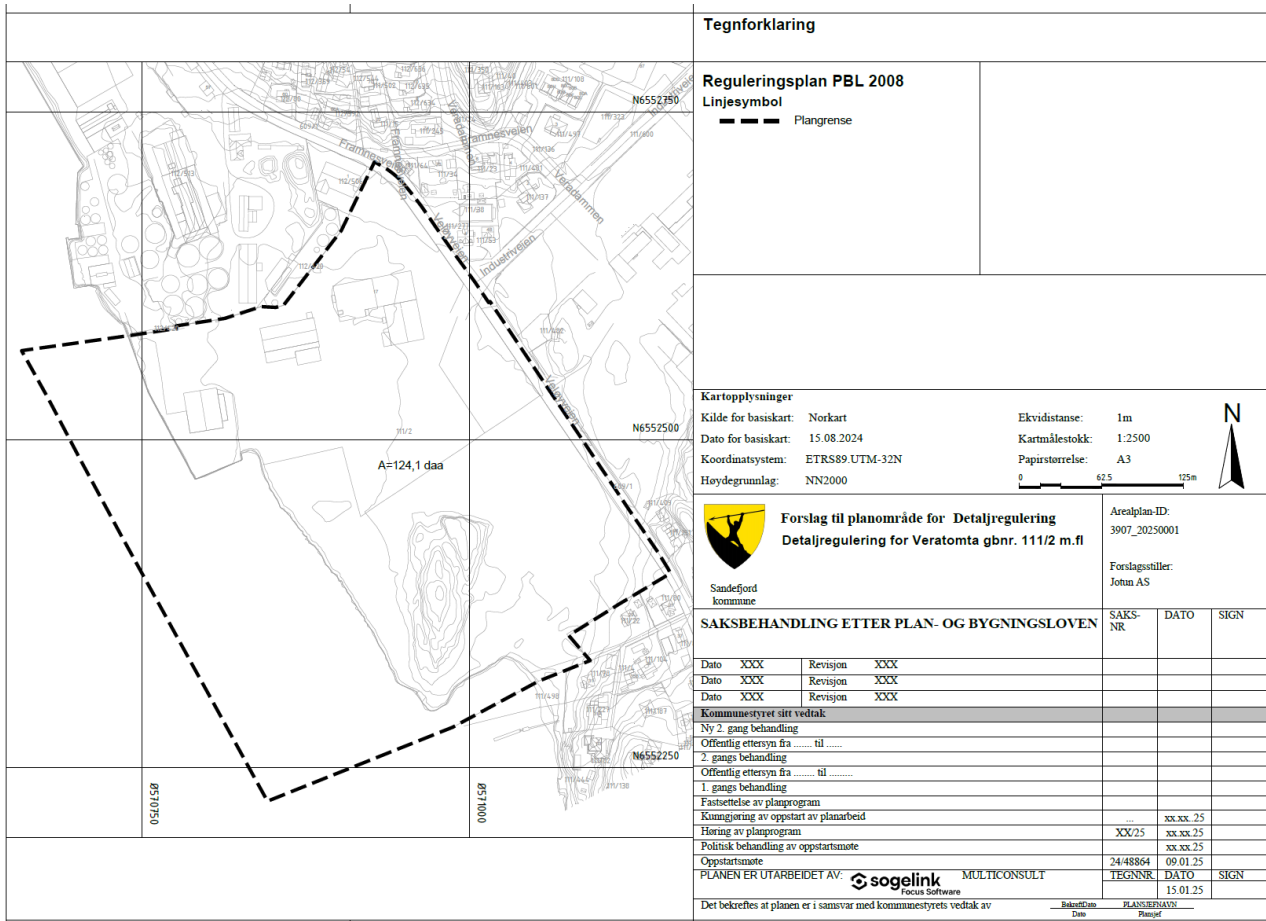
Figur 3 Beliggenhet av planområdet.



2.2 Avgrensning av planområdet

Planområdet består hovedsakelig av eiendom med gbnr. 111/2 på vestsiden av Veløyveien og er på ca. 124 daa. Planområdet inkluderer både eiendommen som ønskes utviklet og tilgrensende fjordområde. Avgrensningen mot Veløyveien tar utgangspunkt i senterlinje vei, samt avgrensning til foreslått planområde for pågående planarbeid for Roabukta (planid. 20220016). Avgrensning i sør tar utgangspunkt i eiendomsgrenser til gbnr. 111/2, med unntak av eiendommene med gbnr. 111/80 og 111/22. De to sistnevnte eiendommene er delvis regulert i gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens (planid. 19940005) til buffersone industri. Arealet som er regulert innenfor gbnr. 111/80 og 111/22 tas med i planavgrensningen for å rydde opp i plansituasjon og regulere etter dagens situasjon (boligformål).

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



Figur 4 Forslag til planavgrensning

Tabell 1 Oversikt over eiendommer som helt, eller delvis ligger innenfor planområdet

Side 11 av 53



2.4 Topografi

Terrenget er tilnærmet flatt over hele området, varierende mellom ca. kote +1,5 og +3,0. Helt sør i planområdet stikker det opp en bergkulle. I fjorden, vest for området, faller havnivået generelt slakt utover i fjorden. Ved kaiområdet nord på tomten er det større dybder til sjøbunn og en høydeforskjell på 10-12 m mellom kaia/terrenget på land og sjøbunn. Sør for bergkollen i Roabukta er det svært langgrunt.

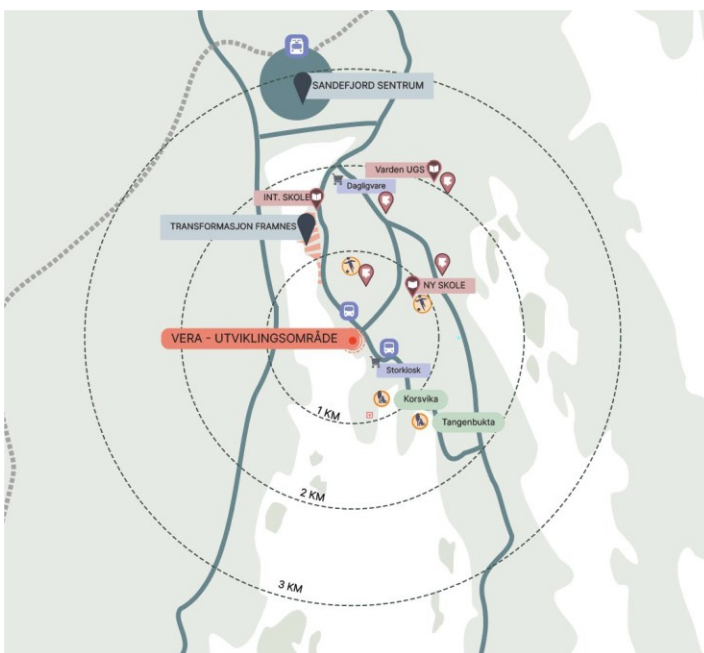
Nord for tomten stiger terrenget noe mot Jahrestranda Næringspark og videre opp mot Veraåsen.

Vest mot Vindal og Industriveien skrår terrenget oppover mellom kollene. Tilsvarende stiger også terrenget mot boligbebyggelsen i sør.

3 Planen/planforslaget

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

Veratomta har potensial for å danne et attraktivt nærsenter for ytre deler av Vesterøya, og det foreslås derfor å utvikle et variert tilbud av møteplasser, innslag av forretning, bevertning og annen tjenesteyting, slik at Veratomta kan bidra til et bredere lokalt tilbud. Det vil i planarbeidet undersøkes om Veratomta kan utvikles etter prinsipper for 15-minuttersbyen, ved å bidra til at flere av hverdagsfunksjonene kan etableres på Vera, slik at det kan bli redusert behov for lengre reiser inn til sentrum i det daglige, både for beboere på Veratomta og for eksisterende boligområder på Vesterøya. Veratomta som et nærsenter vil også kunne bidra positivt til barn og unges oppvekstmiljø ved å etablere møteplasser ved fjorden i nærheten av den nye skolen.



Figur 6 Området ligger nær kollektivtilbud og ny skole. Nærområdet har mange gode bokvaliteter, men lite variasjon av tilbud.

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

Planforslaget vil derfor både bidra til et nøytralt arealregnskap og ivaretagelse av overordnede målsettinger om å åpne og tilgjengeliggjøre ved fjorden, jf. Sandefjord kommunes samfunnsdel/ arealstrategi, vedtatt 24.09.2019, viktige målsettinger i nylig vedtatt Vestfoldplanen – regional planstrategi for Vestfold 2024–2028, samt nye statlige planretningslinjer for klima og energi ([se kap. 4.1.2](#)) og arealbruk og mobilitet ([se kap. 4.1.3](#)).

3.1 Influenzsområdet

The map shows a topographic representation of the Vråslätt area. The proposed development area is highlighted in orange. Key locations labeled include Vråslätt, Högsta, Tångensåsen, and Sandefjordstjorden. Contour lines and elevation points are visible throughout the map. A scale bar at the bottom indicates 1000 m.

3.2 Alternativer

Utviklingsalternativet skal legge til rette for fortetting og transformasjon av planområdet fra industri/næring til et boligområde med nærsenterfunksjoner. Det skal legges til rette for ny sjøfront med gangforbindelse og oppholdskvaliteter, badeplasser og variasjon av byrom og parkdrag. Det foreslås videre å videreføre dypvannskai-funksjonen, etablering av småbåthavn, samt etablering av



badeplass/sandstrand i Roabukta. Hovedformålene for byggeområdene vil være bolig med tilhørende funksjoner.

Funksjoner

Det legges opp til en ny struktur som bidrar til boligfortetting med tydelige offentlige rom som inviterer til bruk av området, og som etablerer nye byrom og rekreasjonsareal ved fjorden. Hovedfunksjonen er bolig, men det er ønskelig å balansere dette med innslag av utadrettete funksjoner i førsteetasjene for å bidra til aktivitet og opphold i området. Videre vurderes funksjoner som dagligvare, tjenesteyting o.l. for å kunne etablere Veratomta som et senter for nærområdet som bidrar til å komplettere dagens tilbud med hverdagsfunksjoner.

Bebyggelse

Bebyggelsen foreslås fordelt med siktlinjer som bidrar til kontakt mot fjorden. Området befinner seg i overgangen fra industribebyggelse til småhusområder. Byggehøydene vurderes med en variasjon tilpasset de tiliggende industriområdene med større byggehøyder og bygninger, og med nedtrapping mot småhusområdene. Det foreslås innslag av høyere bygg, noe som bidrar til en mer åpen og variert bebyggelse. Mot småhusområdet ved Roabukta, foreslås det en overgang med parkdrag og nedtrapping av skalaen til bebyggelsen.

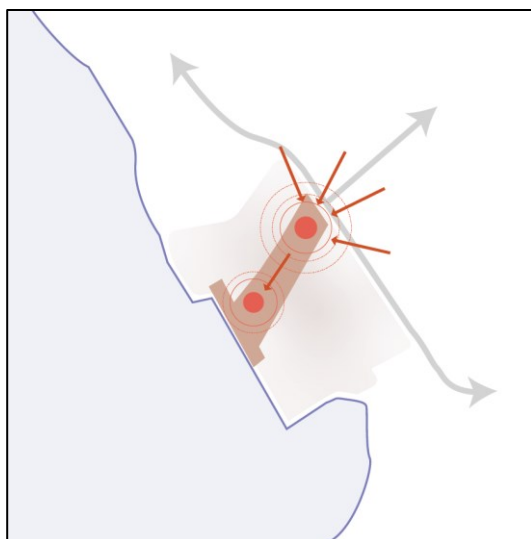
Det vurderes et utbyggingsomfang på om lag 500-600 boliger.

Mot Jahrestranda næringspark mot nord, som har høye bygg og installasjoner, vurderes at det er høyere tålegrense for økte byggehøyder, noe som også vil bidra til en visuell skjerming mot Jahrestranda slik at disse industri-installasjonene ikke i for stor grad vil dominere de nye bolig- og rekreasjonsområdene på Vera. Som del av dette foreslås et høyere, slankt bygg ved sjøen for å markere tyngdepunktet med byrom ved fjordpromenaden, og som bidrar til attraktive rammer for sjøfronten med en avgrensning mot industrien mot nord.

Mot krysset Veløyveien og industriveien etableres det et torg/offentlig rom som bidrar med nedtrapping og en åpen overgang mot industriveien og småhusområdene i Veraåsen.

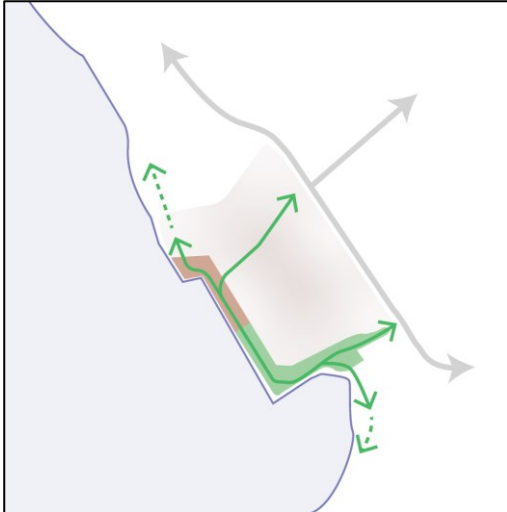
Prinsipper

Byrom som kobling mellom sjøfronten og torg ved Veløyveien



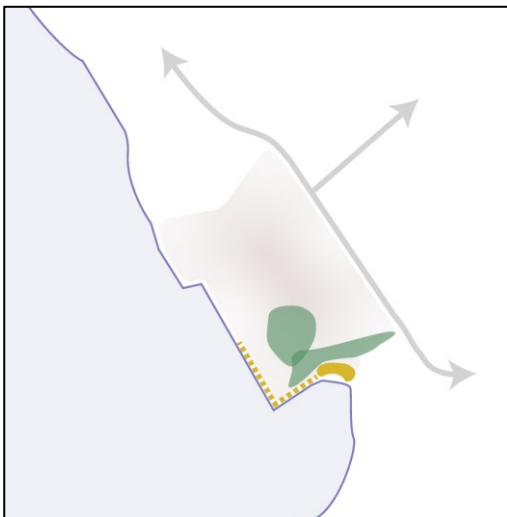
Det legges opp til en akse av byrom som bidrar til åpne og aktivisere området, og inviterer inn til bruk og opphold av området. Det vektlegges å knytte adkomsten ved Veløyveien til byrom ved den nye fjordpromenaden. Det foreslås bymessige kvaliteter og mulighet for bevertning i de sentrale delene av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

Fjordpromenade og ny sjøfront:



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

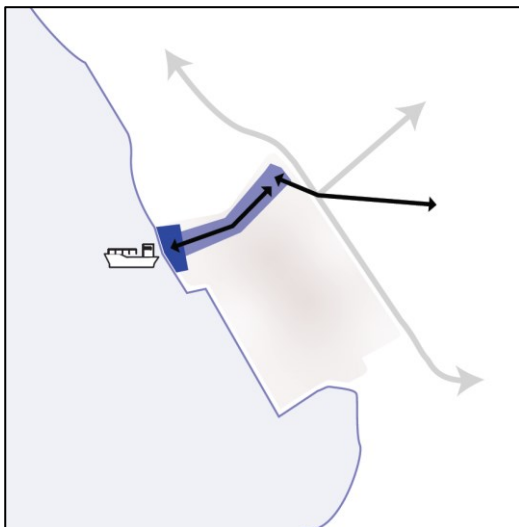
Grøntområder, Badeplasser



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



Dypvannskai og buffer til industriområder mot nord



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

Tiltak i sjø

Oppsummert, foreslås det å utrede flere tiltak i sjø:

- Ny og utvidet sjøfront: Det foreslås å etablere en ny og utvidet sjøfront som bedre tilrettelegger for bruk og opphold langs fjorden.
- Dypvannskai: Eksisterende dypvannskai har behov for å rehabiliteres, eller utskiftes. Det vil i denne sammenheng også vurderes utfylling, eller utvidelse, av dypvannskaiaen.
- Småbåthavn
- Badeplasser: etablering av badeplasser/badebrygger langs ny sjøfront, og det vurderes etablering av sandstrand/badestrand i Roabukta.

Kyststi og rekreasjonsareal

I planarbeidet for Vera vil det foreslås å legge til rette for hensynet til kyststi og allmennhetens tilgang til fjorden ved å etablere ny sjøfront med ganglinje langs fjorden, og etablere en ny struktur av parker, byrom og forbindelser. Kommunen jobber med en reguleringsplan for rekreasjon og tilgjengelighet (PLART-H), som omfatter store deler av foreslått planavgrensning for Vera brygge. Da ivaretagelse av gangforbindelse og allmenhetens tilgang er del av planarbeidet for Vera brygge, ble det i oppstartsmøtereferatet (3) avklart at kommunen vil tilpasse grensesnitt til PLART-H til Vera. Det vises til avsnitt 5.7 [friluftsliv](#) og 4.4.4 [pågående planarbeid](#) for mer informasjon om tilgjengelighet og kyststi.

3.2.2 Nullalternativet

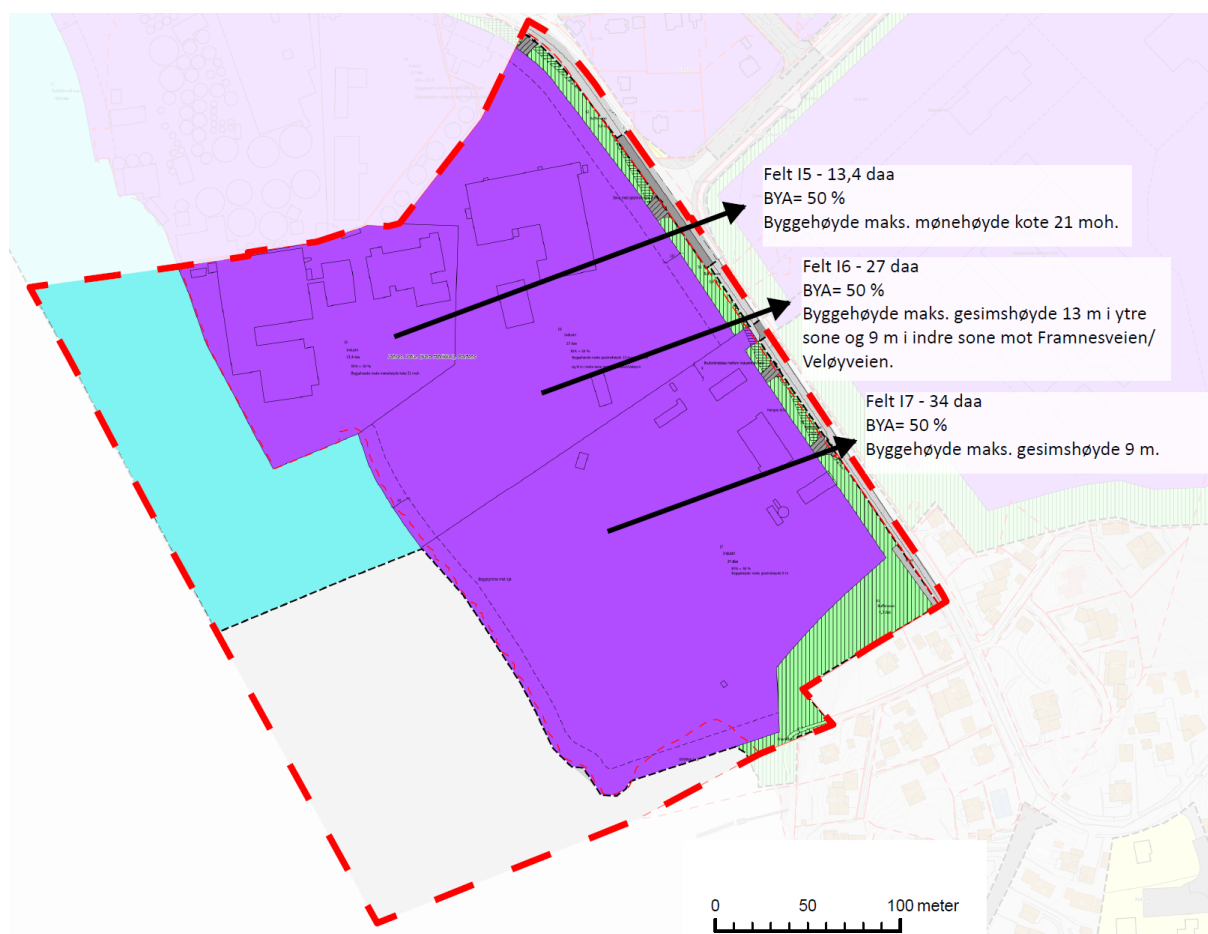
Konsekvensene av en plan framkommer ved at man beregner eller vurderer forventet tilstand etter gjennomføring av planen mot forventet tilstand hvis planen ikke gjennomføres. Den forventede tilstanden hvis planen ikke gjennomføres, kalles 0-alternativet eller sammenlikningsalternativet.

Sammenlikningsalternativet er definert som en utvikling basert på gjeldende regulering. Planområdet omfattes hovedsakelig av gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker) fra 1994.

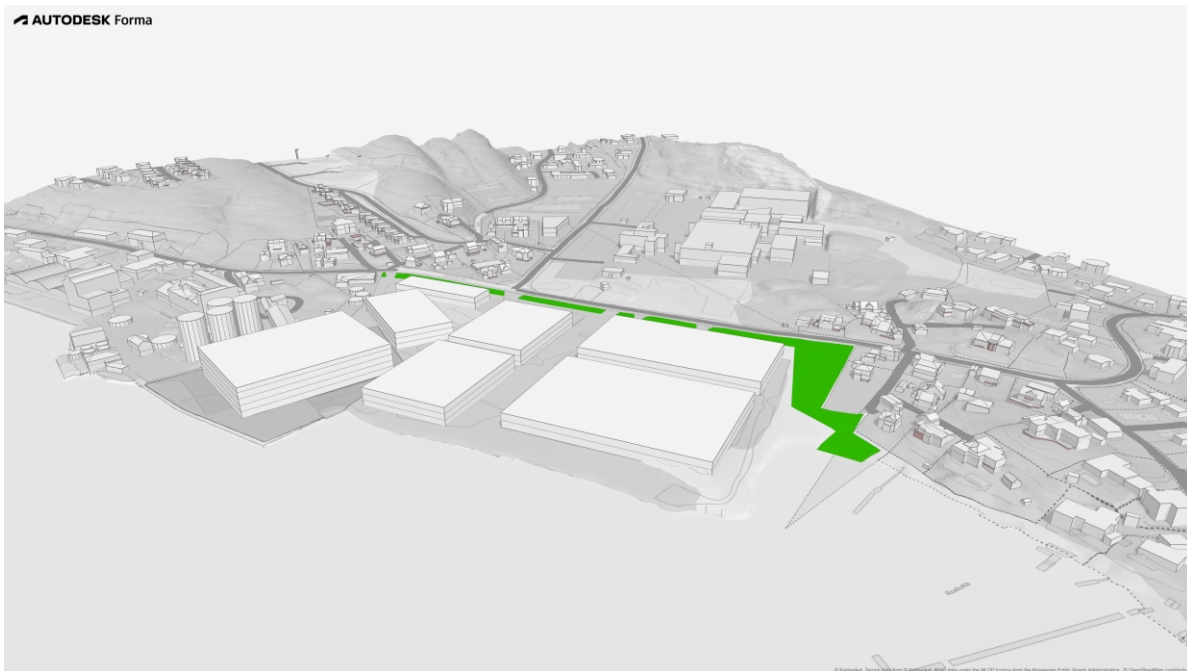
Gjeldende reguleringsplan åpner hovedsakelig for industri (felt I5, I6 og I7) og trafikkområde i sjø (T2). Det er satt en utnyttelsesgrad på 50 % BYA på industrifeltene, med en byggehøyde som varierer fra 9 meter til rundt 19 meter. Dette tilsier en byggehøyde på 2 til 4 næringsetasjer og eventuelt en kontoretasje. Det utdypes i bestemmelse 2.4, at byggehøyden for prosessstårn/destillasjonstårn og piper gis «ut ifra de krav produksjonsprosessen stiller og søkes godkjent ved byggemelding». Reguleringsplanen har byggegrenser mot sjø mellom 0 og 10 meter. For felt I7 tillates det i tillegg en mindre utfylling i sjø som ennå ikke er realisert pr. i dag. Basert på en enkel beregning av utnyttelse for gjeldende reguleringsplan, innebærer 0-alternativet en samlet utnyttelse på ca. 105 000 m² BTA industri.

Tabell 2 Utnyttelse i tråd med gjeldende regulering / 0-alternativet.

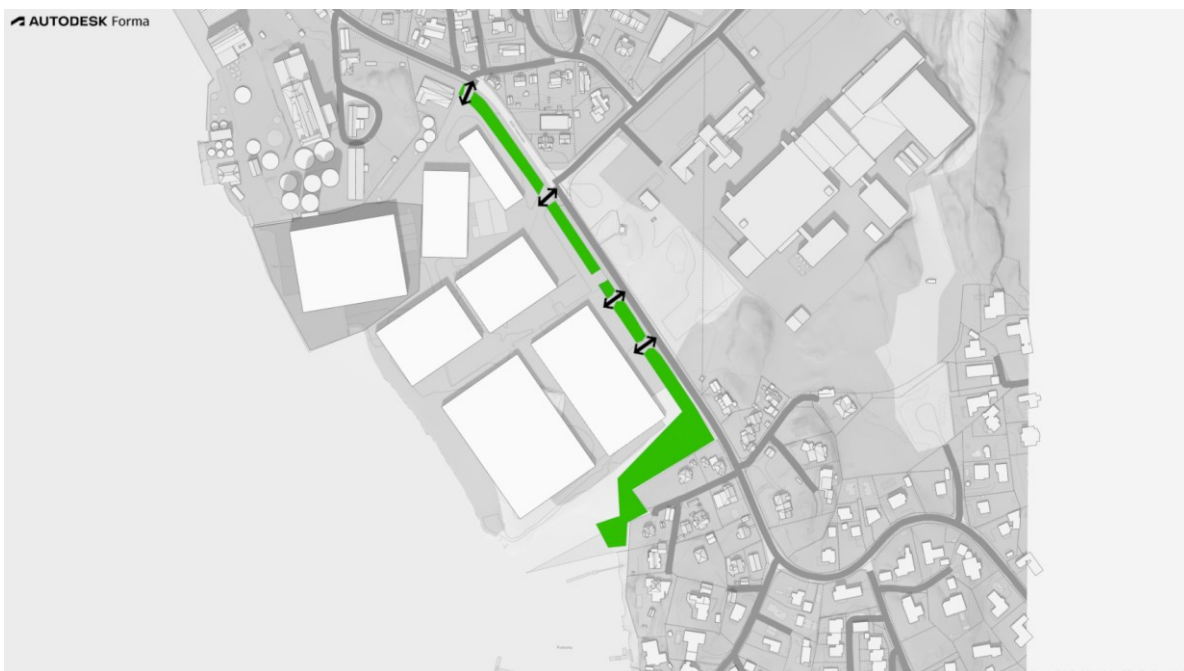
Felt	Areal	Utnyttelse	Høyde	Antall etasjer	Utnyttelse BTA
I5	13 400m ²	50 %-BYA	21 m moh.	5	33 500m ²
I6 (mot vei)	3 000m ²	50 %-BYA	9 m gesims	2	3 000m ²
I6	22 600m ²	50 %-BYA	13 m gesims	3	33 900m ²
I7	34 000m ²	50 %-BYA	9 m gesims	2	34 000m ²
Totalt	73 000 m²				104 400m²



Figur 8 Illustrasjon som viser gjeldende reguleringsplaner. Forslag til ny planavgrensning i rød stiptet linje.



Figur 9 Illustrasjon på utvikling av området i tråd med gjeldende regulering; 0-alternativ.



Figur 10 Illustrasjon av gjeldende reguleringsplan og en utvikling i tråd med denne; 0-alternativ.

Det finnes to registreringer om grunnforurensning på land innenfor planområdet. Begge er registrert med påvirkningsgrad 2 – akseptabel tilstand med dagens arealbruk og prosess status «Avsluttet». Det foregår ingen industriell aktivitet av betydning i planområdet i dag, men 0-alternativet innebærer at området brukes til industriformål.

For hensyn til grunnforurensning / miljøsanering av området, skal dette tilfredsstillende gjeldende krav til industri, siden 0-alternativet innebærer en utvikling hvor området nyttes til industri.

4 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

4.1 Nasjonale føringer

4.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging blir gitt ut hvert fjerde år og beskriver regjeringens forventninger til både regional og kommunal planlegging. De gjeldende nasjonale forventningene (4) angir 72 ulike forventninger for regional og kommunal planlegging fordelt på fem hovedområder: Samordning og samarbeid i planleggingen, trygge og inkluderende lokalsamfunn, velferd og bærekraftig verdiskaping, klima, natur og miljø for fremtiden og samfunnssikkerhet og beredskap. Regjeringen har videre bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

4.1.2 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Statlige planretningslinjer for klima og energi ble fastsatt i desember 2024 (5). Formålet med retningslinjene er at kommunesektoren og staten skal stimulere og bidra til ytterligere reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Retningslinjene legger samtidig vekt på klimatilpasning i planlegging og arealplaner. Noen av de mest relevante punktene i retningslinjene angis nedenfor:

Energiltak må løses på allerede nedbygde arealer eller i kombinasjon med andre utbyggingsformål for å begrense den totale nedbyggingen av landbruks- og naturområder. Det skal vurderes om det kan produseres fornybar energi på området ved større utbyggingsområder.

Planlegging skal tilrettelegge for sirkulære løsninger og på den måten redusere klimagassutslipp f.eks. gjennom samlokalisering, massehåndtering og god infrastruktur for ombruk og avfall. Planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivare tatt.

Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå.

Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Planmyndigheten må selv vurdere behovet for å supplere nasjonal og regional informasjon med kunnskap om lokale forhold, herunder tidligere uønskede naturhendelser.

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

4.1.3 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ble fastsatt i desember 2024 (6) og erstatter hittil gjeldende statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skiller mellom regioner med større byer der det



er høyt utbyggingspress og distriktsområder med lavt utbyggingspress. Sandefjord kommune vurderes å være en del av et storbyområde og retningslinjenes kap. 1 til 4 og 6 til 8 gjelder for videre planlegging.

Ifølge retningslinjene må utbyggingsmønster og transportsystem samordnes for arealeffektive løsninger. Transportbehovet skal begrenses, samtidig som det legges til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem skal baseres på oppdatert kunnskap og inkludere vurderinger av miljø- og samfunnskonsekvenser. Ved behov for økt transportkapasitet skal det utredes muligheter for å ta veksten med et effektivt kollektivtilbud, og god tilrettelegging for sykkel og gange

Planleggingen skal videre bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Fortetting og transformasjon bør vurderes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle og bl.a. legge til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Samtidig skal det legges til rette for riktig virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall og transportgenerering.

Videre skal planleggingen ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet mot naturfare og uønskede hendelser. Kommuner, fylkeskommuner og statlige myndigheter må samarbeide for å sikre samordning, og regionalt planforum bør brukes aktivt.

4.1.4 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen ble fastsatt i 2021 (7). Hovedformålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Dette skal bidra til bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på delvis utbygde arealer, skal det ifølge retningslinjene legges særlig vekt på ferdselshensyn og tilpasning av tiltak til landskapet. Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting, sentrums- og byutvikling tillegges vekt. I tidligere havne- og næringsområder, som ikke lenger er næringsaktive, skal det være en mindre restriktiv holdning til omdisponering til bolig- eller fritidsbebyggelse. Det må legges vekt på å sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen, for eksempel ved ivaretagelse og etablering av strandpromenader, turveier og badeplasser. Det bør legges vekt på hensynet til universell utforming i denne planleggingen.

Strandsonen kan være en ressurs i utviklings- og transformasjonsprosesser for å øke attraktiviteten i sentrum. Byer og tettsteder som åpnes mot sjøen, slik at kaier og sjøfront utgjør en del av byrommet, bidrar til dette.

4.1.5 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Retningslinjene (8) stiller krav til kvalitet på arealer og anlegg av betydning for barn og unge, bl.a. arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Hvis et område som brukes aktivt av barn tas til utbygging, er regelen at det skal skaffes erstatningsarealer.

4.1.6 Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (2011)

Formålet med forskriften (9) er å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det arts mangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtypen. Planområdet grenser til to utvalgte naturtyper (hule eiker) som befinner seg på andre siden av fylkesveien og som det må tas hensyn til under planleggingen.

4.2 Regionale planer

4.2.1 Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt av Fylkestinget 26.09.2019

En viktig hensikt med denne utgaven av RPBA er at en større andel av utbyggingen i Vestfold skal skje som fortetting og transformasjon (10). Derfor forventes det at kommunene kartlegger potensialet for fortetting og transformasjon som et grunnlag for å vurdere hvor og hvordan dette kan gjøres.

Potensialet for fortetting og transformasjon i de fem største vestfoldbyene, bør tas i bruk før det åpnes for å ta inn nye arealer til utbyggingsformål i kommuneplanene

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



Figur 11 Utsnitt temakart over langsiktige utviklingsgrense (LUG).

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

4.2.2 Vestfoldplanen, regional planstrategi for Vestfold 2024–2028

Vestfoldplanen (11) er en overordnet plan som gir retning til samfunnsutviklingen i fylket og for prioriteringer av fylkeskommunens egne ressurser. Viktige momenter er å styrke fylkets egenart og attraktivitet ved forvaltning og utvikling av fylkets natur-, kultur- og rekreasjonsverdier på en bærekraftig måte, og sikre befolkningen tilgang til verdifulle natur- og rekreasjonsområder langs kysten. Gode lokalsamfunn og nabolag i byer, tettsteder og distrikter gir grunnlag for stabile bomiljøer og livskvalitet i ulike faser av livet.

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

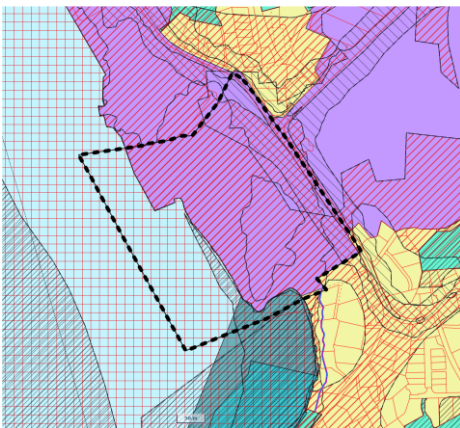


4.3 Kommuneplanens arealdel

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

Det er i tillegg følgende hensynssoner innenfor det foreslåtte planområdet:

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



Figur 12 Gjeldende kommuneplan for Sandefjord kommune. Forslag til planavgrensning i svart stiplet linje. KILDE Sandefjord Geolnnsyn.

4.4 Reguleringsplaner

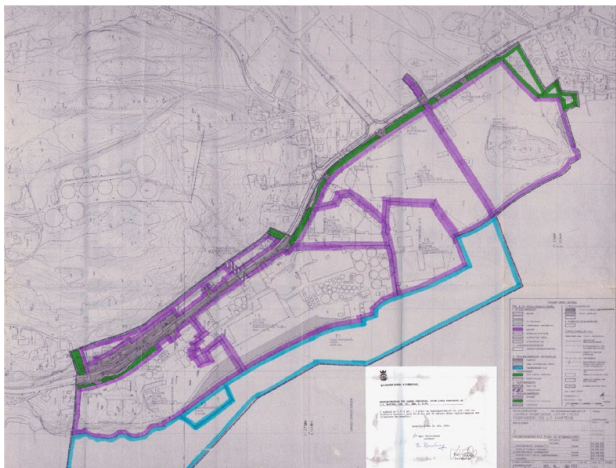
Foreslått planområde overlapper delvis følgende gjeldende reguleringsplaner:

- Jahres. Jotun (Vera fabrikk), Martens, vedtatt i 1994 (planid. 19940005)
- Industriveien gang-/sykkelvei, vedtatt i 2015 (planid. 20110001)

Det pågår i tillegg følgende reguleringsplaner i området:

- Jotun Vindal (planid. 19770002E1)
- Plan for rekreasjon og tilgjengelighet - Felt H (planid. 20220016)
- Veløyveien. Tiltak for syklende og gående (planid: 20230005)

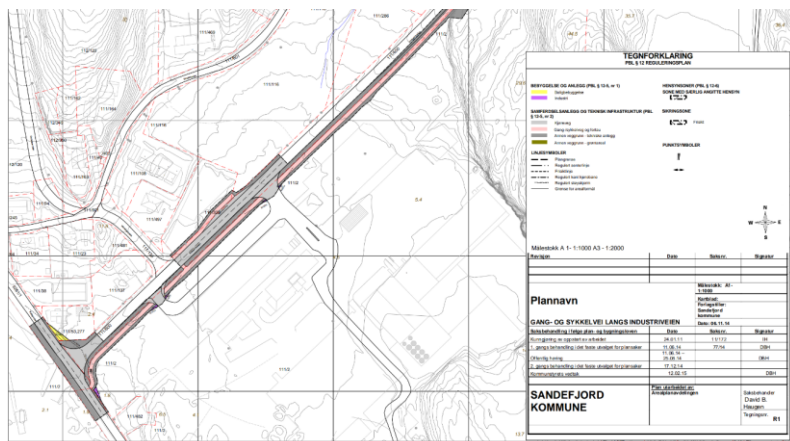
4.4.1 Gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens, vedtatt i 1994 (planid. 19940005)



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

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

4.4.2 Gjeldende detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Industriveien, vedtatt i 2015 (planid. 20110001)

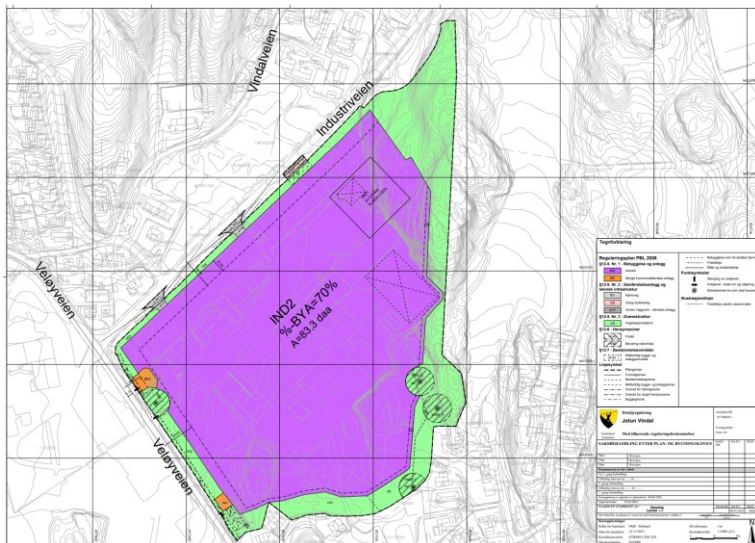


Figur 14 Utsnitt av gjeldende detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Industriveien. Reguleringsplanen omfatter deler av Veløyveien som grenser til foreslått planområde.

Det foreslåtte planområdet overlapper delvis gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Industriveien. Veløyveien tas med i den nye planavgrensningen fram til senterlinje vei.



4.4.3 Planarbeid for detaljregulering for Jotun Vindal (planid. 19770002E1)



Figur 15 Planforslag for detaljregulering for Jotun Vindal. Utsnitt av plankart datert 09.01.2025.

Planområdet omfatter Jotuns produksjons- og lagerområde for malingsprodukter på Vindal på Vesterøya (gbnr. 111/2 på nordsiden av Veløyveien), ca. 4 km fra Sandefjord sentrum. I tillegg har Jotun kjøpt eiendommen 111/131 som i dag er en boligeiendom, og inkludert denne i planområdet. Jotun har behov for å modernisere og effektivisere aktiviteten på Jotun Vindal på Vesterøya. Hensikten til reguleringsplanen er blant annet åpne for et nytt produktlager med høyere byggehøyde enn det eksisterende reguleringsplan åpner for. I tillegg skal reguleringsplanen tilrettelegge for langsiktig utvikling av aktivitetene på Jotun Vindal.

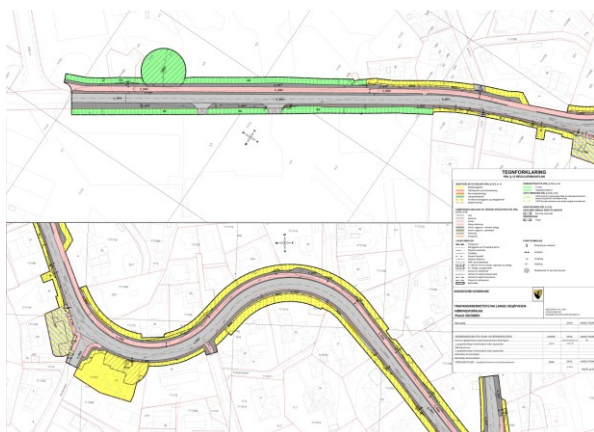
4.4.4 Planarbeid for detaljregulering for rekreasjon og tilgjengelighet – Felt H (planid. 20220016)



Figur 16 Oppdeling av plan rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden.

Plan for Rekreasjon og Tilgjengelighet (PLART) skal sikre hjemmelsgrunnlag for rekreasjon og tilgjengelighet ved sjøen innenfor Tranga, inkludert kyststi. Det er gjort en inndeling i 8 delområder A til og med H. Planavgrensningen til området H, Roabukta er på ca. 164 daa. og dekker store deler av eiendom med gbnr. 111/2.

4.4.5 Planarbeid for detaljregulering for Trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien (planid: 20230005)



Figur 17 Utsnitt av forslag til plankart for pågående detaljregulering for Trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien.

I forbindelse med regulering av ny skole på Vesterøya er det stilt krav til trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien. Hvilke tiltak som skal gjennomføres og prioriteres i forbindelse med bygging av ny skole er vurdert i pågående detaljregulering for Trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 vedtok hovedutvalg for miljø- og plansaker i møte den 18.12.2024, sak 185/24, å legge forslag til detaljregulering for Trafikksikkerhetstiltak langs Veløyveien, med alternativ 2 på delstrekningen ved Asnes, ut til høring og offentlig ettersyn. Tiltakene innebærer i hovedsak tilrettelegging for sammenhengende gang/-sykkelvei langs Veløyveien, utsnitt av plankart er vist i figuren over.



5 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

5.1 Naturmangfold

5.1.1 Dagens situasjon

Eiendommen er i dag preget av industri og grå arealer. Området inngår i naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks i området «Sandefjord kyst sør» utført i 2023. Det ble da beskrevet naturtype sanddynemark i Roabukta som går inn i planområdet i sør. Den er vurdert å ha lav kvalitet, tilstanden er moderat på grunn av slitasje og naturmangfoldet er lite (12). Til tross for dette gis den stor verdi, noe som kommer av at sanddynemark er rødlistet naturtype (sårbar VU).

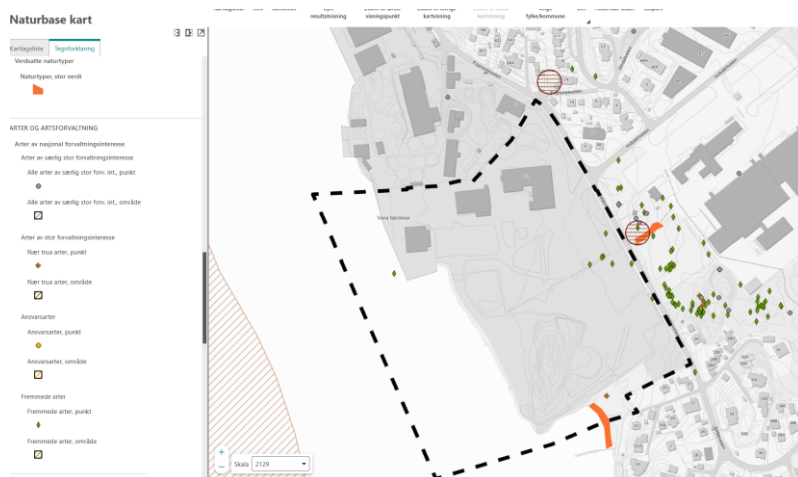
Artskart har en registrering av rødlisteart (NT-nær truet) nikkesmelle i samme området som sanddynemarka. Den ble registrert i 2007 med stedsangivelse «Vindal, ved industrilokaler».

Planområdet grenser i tillegg til to utvalgte naturtyper (hule eiker) som befinner seg på andre siden av fylkesveien.

Rådgivende Biologer har nylig utarbeidet en konsekvensutredning av vannmiljø og naturmangfold for etablering av kyststi, utvide småbåthavn, etablere bølgebryter og parkeringsplass i Roabukta (13). Deres influensområde overlapper med planområdet for Vera brygge. Utførte undersøkelser i september 2024 avdekket ingen nye naturverdier på land. Nikkesmelle ble ikke observert.

For naturmangfold i vann, vises det til kapittel 5.2 ([vannmiljø](#)).

Det er registrerte flere fremmede arter innenfor planområdet som det må tas hensyn til i videre planlegging.



Figur 18 Naturverdier i området. Hule eiker vist med brunskravert sirkler og sanddynemarka Roabukta vist i oransje farge mot Sandefjordsfjorden. Punktregistreringer er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Planområdets avgrensning i svart stiplet linje (utsnitt av [Naturbase kart](#)).

5.1.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Utbyggingsalternativet innebærer at området skal transformeres og det vil være behov for å gjøre tiltak i store deler av planområdet. Dette kan bety tiltak som vil påvirke den registrerte naturtypen. De to eiketrærne vil ikke påvirkes.

Det må vises særlig hensyn ved tiltak i områder med fremmede arter for å unngå videre spredning av disse artene og riktig håndtering av masser.

5.1.3 Metode og kilder

Siden tiltaket kan føre til konflikt med en truet naturtype, samt at det ligger i en sone med særlige hensyn til bevaring naturmiljø (H560), vurderes det at kravet om konsekvensutredning slår inn for tema naturmangfold.

Siden det foreligger nye kartlegginger fra området anses det ikke å være nødvendig med nye undersøkelser for dette temaet. Eksisterende kunnskap benyttes til å vurdere konsekvens av tiltaket. Videre skal det gjøres en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8–12. Utredningen skal gjennomføres iht. Miljødirektoratets veileder M-1941.

5.2 Vannmiljø

5.2.1 Dagens situasjon

Vannmiljø er ifølge veileder M-1941 et tema som omfatter en vurdering av økologisk og kjemisk tilstand til vannforekomsten, samt naturmangfoldet i vann. Deler av Sandefjordsfjorden vil inngå i plan- og influensområdet. Den omfattes av vannforvaltningsplanen for Vestfold og Telemark vannregion 2022–2027 (14). Hensikten med vannforvaltningsplanen er å sikre en bærekraftig bruk og forvaltning av vannmiljøet og vannressursene i regionen. Sandefjordsfjorden-indre er en sterkt modifisert vannforekomst med moderat økologisk potensial og dårlig kjemisk tilstand. Miljømålene er godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand. Klassifiseringen av økologisk tilstand skyldes indeksen for artsdiversitet (ShannonWiener), siktedypet samt dårlig tilstand for benzo(a)antracen i sediment. Den dårlige kjemiske tilstanden skyldes innholdet av andre PAH-forbindelser og kvikksølv i sedimenter. Miljømålet skal i utgangspunktet nås i perioden 2027–2033, men har et unntak etter § 9 - utsatt frist av tekniske årsaker. Det er identifisert ni tiltak for bedring av økologisk tilstand. Diffus avrenning fra byen kan for eksempel ha stor påvirkning på tilstand og planforslaget skal ta høyde for det.

Miljømål for økologisk tilstand eller potensial

VannforekomstID	Vannforekomstnavn	Vannkategori	Naturlig eller SMVF	Økologisk tilstand eller potensial	Økologisk miljømål	Frist for økologisk miljømåloppnåelse	Tidsutsettelse for oppnåelse av miljømål	Vannområde	Kommuner
0101040200-1-C	Sandefjordsfjorden-indre	Kystvann	SMVF	Moderat	Godt	Miljømålet nås 2028--2033	§9 - Utsatt frist a)	Horten - Larvik	Sandefjord

Figur 19 Miljømål fastsatt i regional vannforvaltningsplan for Vestfold og Telemark vannregion 2022–2027.

Når det gjelder naturmangfold i sjø, er det registrert naturtypen bløtbunnsområde i strandsonen, vurdert som lokalt viktig. Bløtbunnsområdet vises i arealdelen med hensynssone H560. Sandefjordsfjorden er også et gyteområde for kysttorsk, og planområdet berører et fredningsområde for den rødlistede arten hummer (VU). Gyteområdet vises i arealdelen med hensynssone H560. Verneområder for hummer er hjemlet i egen forskrift (forskrift om fredningsområder for hummer J-166-2024) og vises i arealdelen med hensynssone H720.



Figur 20 Marine naturtyper (grønn flate), registrerte fremmede arter (grønt punkt) og gyteområder torsk (brun skravur). Planavgrensning vist i svart stiplet linje (utsnitt av [naturbase kart](#)).



Figur 21 Utstrekning av fredningsområdet for hummer i Sandefjordsfjorden. Planområdet vist med svart stiplet linje. Data hentet av [Fiskeridirektoratet](#).

Tidligere var sjøbunnen i store deler av indre Sandefjordsfjord klassifisert i dårlig og svært dårlig tilstand (klasse 4 og 5). Etter initiativ fra Miljødirektoratet gjennomførte Sandefjord kommune i 2017-2018 en omfattende opprydding av sjøbunnen (miljøprosjektet «Renere Sandefjordsfjord»). Miljømålet over tid var tilstandsklasse 3. Arealet det ble ryddet opp i er på en million kvadratmeter innenfor Trangsholmene. Etter at det først ble gjennomført mudring i Indre havn, ble sjøbunnen dekket til. Det er opplyst at området blir overvåket og undersøkt jevnlig, og at dette skal gjøres i minst ti år etter at prosjektet ble avsluttet

Overvåkning av Ytre Oslofjord viser at Ytre Sandefjordsfjorden har god tilstand mht. næringssalter, men det er imidlertid funnet sparsomt med målinger av metaller og organiske stoffer i vannprøver fra indre deler av Sandefjordsfjorden. Påvirkning på selve vannkvaliteten vil være mest sentralt i perioder med anleggsarbeider, og overvåkning av dette må følges opp i disse fasene.

Som nevnt under 5.1 Naturmangfold, ble store deler av planområdet kartlagt i 2024 i forbindelse med konsekvensutredning for Roabukta (13). Ti transekter ble undersøkt med drop-kamera. Kartleggingen ble gjennomført med bruk av anerkjent metodikk og vurderinger foretatt etter DN-håndbok 19 og Miljødirektoratets veileder M-1941. Den eneste marine naturtypen som ble verdisatt var Bløtbunnsområde i strandsonen, vurdert å ha «noe verdi». I Artskart er det registrert flere sårbare arter og ansvarsarter i nærheten av planområdet, noe også undersøkelsene fra 2024 bekrefter. Enkelte av artene har tilknytning til sjø (primært fugl). Arealer på land og i sjø som fungerer som funksjonsområde for vanlige forekommende arter i dette området ble også vurdert å være av «noe verdi».

5.2.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Tiltaket kan påvirke vannmiljø og marint naturmangfold og må vurderes i planprosessen. Noen av tiltakene som kan påvirke vannmiljø og marint naturmangfold er:

- Eksisterende sjøfront er lite egnet for rekreasjon og opphold ved vannet, og det foreslås en utvidelse av denne som forbinder nye byrom, småbåthavn og parkdrag ved kollen og Roabukta. Dette innebærer utfylling i sjø eller konstruksjoner i sjø. Inngrep i sjøen kan føre til spredning av forurensete sedimenter, arealinngrep i registrert naturtype i sjøen og påvirke områdets økologiske funksjon.

- Det foreslås etablering av sandstrand i Roabukta. Etablering av sandstrand vil også kunne endre naturlig substrat, litt avhengig av hvordan og hvor den anlegges. Effektene er gjerne mindre, men av noenlunde samme karakter som ved utfylling. Det vil være spesielt viktig å sikre at sanden som legges faktisk blir liggende, og ikke kontinuerlig vaskes ut og spres i omliggende områder.
- Ved eksisterende dypvannskai mot nord, som opprettholdes, foreslås det småbåthavn. Båtplassene er i hovedsak tiltenkt de nye boligene på Vera. Småbåthavnens påvirkning på sjøbunnen vil også avhenge av hvordan den anlegges, generelt vil det kunne medføre tiltak som påvirker sjøbunn, beslaglegger sjøbunn, og kan medføre ny forurensning fra småbåtene. Småbåthavner kaster generelt skygge på sjøbunnen og reduserer dermed potensialet for primærproduksjon. Dette er mest problematisk i områder hvor det for eksempel finnes undervannseng.

5.2.3 Metode og kilder

Temaet skal konsekvensutredes. Utredningen skal gjøres iht. metoden i veileder-1941 for temaet vannmiljø og naturmangfold i vann.

Det er lav presisjon på dagens økologiske potensial for vannforekomsten og middels presisjon på kjemisk tilstand på vannforekomsten jf. Vann-Nett. Ifølge metodikken til M-1941 innebærer dette at det er behov for ytterligere kartlegging og prøvetaking. I influensområdet skal både dagens tilstand for vannmiljøet og forekomst av naturtyper og arter i vann beskrives. Planområdet er ikke kartlagt i sin helhet, og supplerende undersøkelser vil være nødvendig, spesielt i den nordlige delen. For aktuelle planer vil kartlegging av forurensningstilstanden og risikovurdering av utfylling og deponering av masser i sjø (både sandstrand og utfylling) være sentralt. Det vil være nødvendig å foreta en vurdering av omfanget på sedimentundersøkelser som må gjøres ifm. søknader og tiltak i sjø. Det bemerkes at det ble tatt sedimentprøver på planområdet i 2024 og at nye sedimentundersøkelser vil bli gjennomført som del av oppfølging av tiltaksplan for forurenset grunn.

Området vil kartlegges med bruk av anerkjent metodikk og skal tilfredsstille krav til grunnlag for konsekvensutredning. Det betyr blant annet at naturen skal registreres på en måte som gjør at den kan verdivurderes etter M-1941. Videre skal det gis en beskrivelse av påvirkning som følge av planforlaget og hvilke tilpasninger og tiltak som er gjort i planen for å unngå, begrense eller kompensere for negativ påvirkning. Det skal også gis en vurdering av faren for forringelse av vannmiljøet og negative konsekvenser for naturtyper og arter i vann, en sammenligning med 0-alternativet og en vurdering av usikkerhet, og eventuelt behov for ytterligere undersøkelser. I likhet med for naturmangfold på land, skal det gjøres en vurdering av planen sett opp mot naturmangfoldloven §§ 8–12.

Det skal samtidig dokumenteres at planlagt arealbruk ikke er i strid med oppnåelsen av miljømålene for vannforekomsten, fastsatt i gjeldende regional vannforvaltningsplan. Dersom reguleringen innebærer at vannforekomsten ikke oppfyller fastsatt miljømål, skal det vurderes å stille rekkefølgekrav som bidrar til bedringen av miljøtilstanden og oppnåelsen av miljømålet jf. oppstartsmøtereferatet.

5.3 Landskap

5.3.1 Dagens situasjon

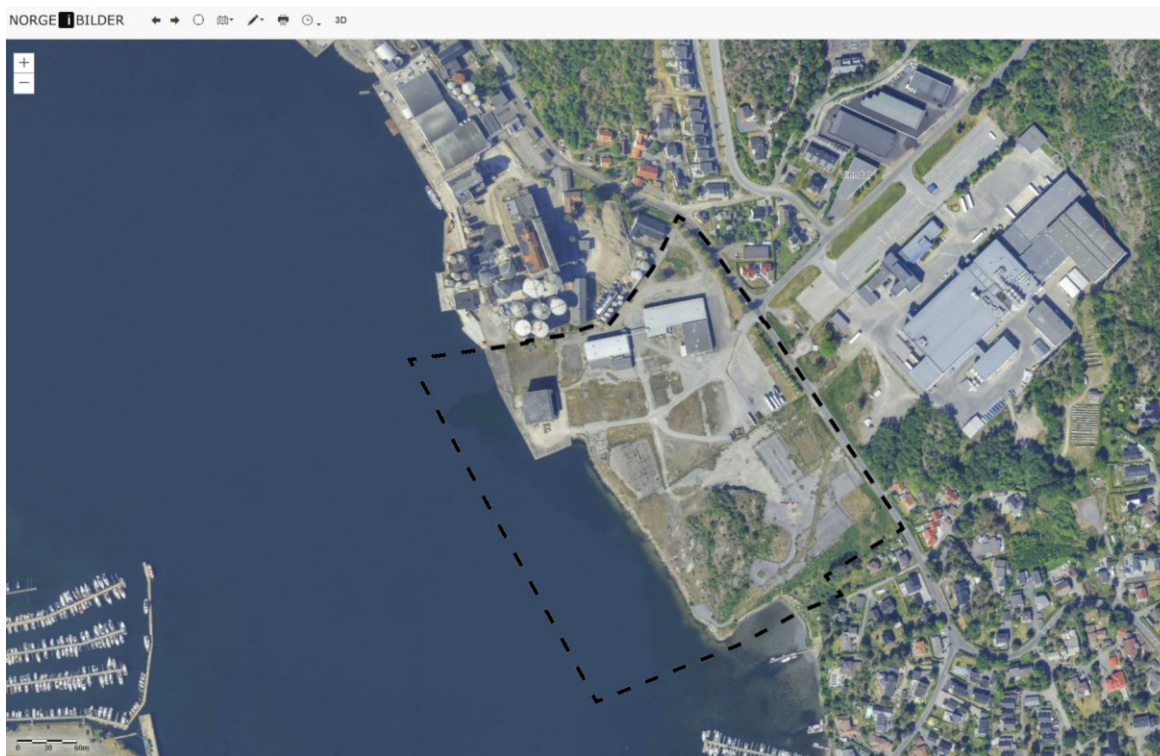
Planområdet er en industritomt preget av grå flater, og er del av et industriområde langs Sandefjordsfjorden. Store deler av planområdet på land er fyllinger, som er gjennomført i forbindelse med industri og næringsvirksomhet og deponi på Vera. Dagens kystlinje er i dag i stor grad fyllinger med dypvannskai mot nord, og mot sør i Roabukta er det en strekning med opprinnelig kystlinje. Mot



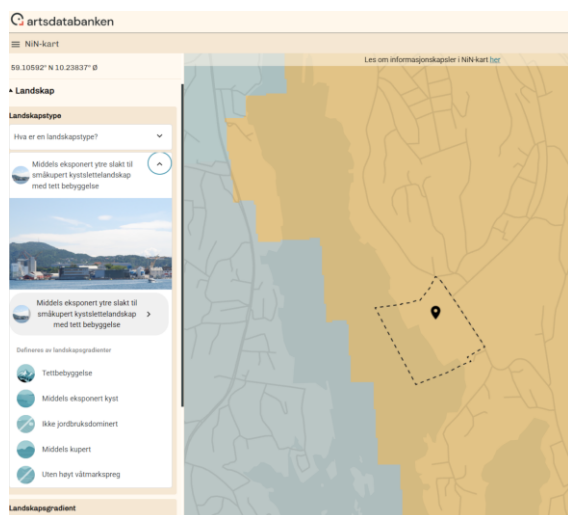
nord ligger industriområdet Jahrestranda industripark, og øst for Veløyveien ligger fabrikken Jotun Vindal. Mot nord ved Veraåsen, og mot sør, ligger det boligområder.

Mot sør i planområdet er det en liten kolle med vegetasjon, og ved Roabukta er det kartlagt naturtype sanddynemark i Roabukta som går inn i planområdet. I forlengelsen av Roabukta er det et smalt felt med vegetasjon opp mot Veløyveien. Planområdet eksponeres mot Sandefjordsfjorden, som er et viktig landskapselement.

Landskapet i bakkant av planområdet danner et amfi med åsryggene til Veraåsen og Holtåsen og halvøyen ved Åsnes med en lavere åsrygg. Området er i NiN-kart, landskapstype vurdert til middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse.



Figur 22 Vegetasjon og blågrønne strukturer ved planområdet. Bakgrunnskart hentet fra norgebilder.no



Figur 23 NiN-kart, landskapstype på planområdet er vurdert til middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse (hentet fra <https://nin.artsdatabanken.no/>).

5.3.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Økte byggehøyder og utvidelse av sjøfront i fjorden kan gi virkninger for landskapsbildet, og virkninger for landskapet mot fjorden, og bolig og friluftsområder. Planområdet grenser i sør til friluftsområde Vesterøya, som er kategorisert som svært viktig turområde uten tilrettelegging (se avsnitt 5.7 om [friluftsliv](#)). Området grenser ut mot Sandefjordsfjorden og har en relativt lang kystlinje. Boligutvikling med etablering av ny sjøfront som utvides i fjorden vil også endre karakteren av området sett fra sjøen.

Det legges opp til at den lille kollen sør innenfor planområdet skal videreføres som et grønt element, det vil vurderes å legge til rette for opphold og rekreasjon på kollen, samt grøntdrag langs eiendomsgrensen i sør (der hvor det vurderes forlengelse av kyststien), og for å gi en overgang til boligområder og grøntstrukturer mot sør. Det vurderes tilrettelegging til sandstrand i Roabukta.

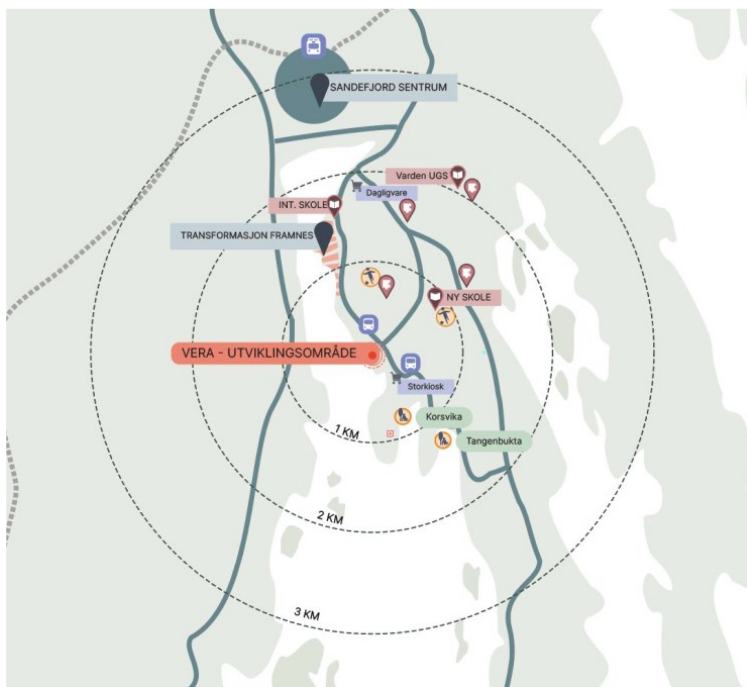
5.3.3 Metode og kilder

Temaet skal konsekvensutredes. Utredningen skal følge metodikken til M-1941. I temaet landskap inngår både naturgeografiske forhold, kulturhistorien i landskapet og andre romlige og visuelle kvaliteter ved landskapet. Det skal utredes tiltakets virkning på landskapsbilde og fjernvirkning, etter elementet «Andre romlige og visuelle kvaliteter ved landskapet» i M-1941. Influensområdet vil ta utgangspunkt i visuell påvirkning av tiltakets utforming og endelig avklares med kommunen.

5.4 Handel og service

5.4.1 Dagens situasjon

I dagens situasjon er det lite variasjon av handelstilbud i nærheten av utviklingsområdet. Det er lokalisert en storkiosk (Mix Handleriet Asnes) i umiddelbar nærhet og det er kun én dagligvarebutikk (Extra Framnes) før en kommer til Sandefjord sentrum i nord. Det er ingen dagligvarebutikker lenger sør på Vesterøya slik at de som oppholder seg i utviklingsområdet eller lenger sør har minst to kilometer til nærmeste dagligvarebutikk. Det legges derfor lite til rette for gange- eller sykkelbasert handel i dagens situasjon. I sør er det et stort tilbud av camping og hytteutleie, særlig for de mange turistene på sommeren. Det er ellers lite øvrig handels- og servicetilbud på Vesterøya.



Figur 24: Det er lite variasjon av handelstilbud i nærheten av utviklingsområdet i dagens situasjon. Det er lokalisert en storkiosk i umiddelbar nærhet og en dagligvarebutikk ca. 2 kilometer unna.



5.4.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Det vil i planarbeidet undersøkes om Veratomta kan utvikles til å bli et senter for nærområdet slik at det kan bli redusert behov for lengre reiser til sentrum i det daglige, både for beboere på Veratomta og for eksisterende boligområder på Vesterøya. Muligheten til å utvikle planområdet med nærsenterfunksjoner baserer seg på prinsippene i kommunens nye planstrategi, hvor det skal vurderes styrt bydelsutvikling for å stimulere til at flere eldre kan bli boende i sitt nærmiljø om de flytter fra eneboligen¹ (se også kap. 5.5.2).

En større boligutbygging på Veratomta vil øke etterspørselen etter handel, og det vil være behov for et handelstilbud av dagligvarer og andre typer nærhandel samt service og tjenester det er ønskelig at beboere og arbeidstakere i planområdet skal kunne gå eller sykle til. Dette må tilpasses slik at tilbudet ikke har en vesentlig negativ virkning på Sandefjord sentrum, eller at de regionale målene om fortetting i eksisterende byer og tettsteder vanskeliggjøres. Selv om planområdet ligger nær bussforbindelse, er det lokalisert lenger unna enn 500 m unna kollektivknutepunkt, og som RPBA da normalt ikke regner som en del av handelsarealet i by- og større tettstedsentre. Det er likevel rom for utbyggingsvekst ved at planområdet er lokalisert innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG), dvs. innenfor grense for hvor utbygging kan skje i tråd med fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder.

5.4.3 Metode og kilder

Virkningene av foreslått nærsenter for handel og service i bysentrum skal inngå i tema som konsekvensutredes etter forskriften. Analysen vil følge metodikk gitt ved handelsmodell utarbeidet av Asplan Viak (15).

Handelsmodellen kan brukes til å analysere konkurranseflatene mellom ulike handelstilbud, f.eks. for å vise hvordan etableringen på Veratomta vil kunne påvirke eksisterende handel i Sandefjord, både med hensyn til markedsandeler for all handel samlet og fordelt på varegrupper. Inngangsdata i modellen er basert på stedfestet informasjon om bosetting, handelsbedrifter og andre virksomheter. I modellen beregnes forutsetninger for varehandel som en funksjon av tre forhold: 1) Hvor kjøpekraften finnes (boliger og arbeidsplasser), 2) Hvor handelstilbudet finnes (omsetning) og 3) Innkjøpsreisenes avstandsfølsomhet (målt i reiseavstand/reisetid).

Utbyggingen ved Veratomta påvirker befolkningen i handelsomlandet og derav etterspørselssiden for handel. Dette hensynet inkluderes i handelsanalysen ved at befolkningen som legges til grunn for Vesterøya oppjusteres fra veiledende befolkningstall i Vesterøya. Tilbudet som legges inn analysen vil være avhengige av kommersielle disposisjoner og er heftet med stor usikkerhet, og det vil derfor legges inn ulike scenarier for å vise et spenn i tilbudet.

Analysen vil først og fremst belyse virkningene av tiltaket for dagligvarer og utvalgsvarer. Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, utredes ikke da det ikke er en del av foreslått utvikling/utbyggingsalternativet. Analyse av tiltakets betydning for servering og service vil i større grad beskrives kvalitativt.

5.5 Byform og bebyggelsesstruktur, offentlige rom/ møteplasser og nærsenter

5.5.1 Dagens situasjon

Planområdet er i dag preget av at det har vært nyttet til industri i lang tid, og er del av et belte med industri og næring på vestsiden av Sandefjordsfjorden. Dette feltet med industri, herunder Veratomta,

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

danner en barriere for tilgang til fjorden, og det er ikke tilbud som legger til rette for bruk og opphold i planområdet. Tilliggende industriområder mot nord og øst har høyere bebyggelse og bygningsvolum i større skala, og danner ikke en tydelig bebyggelsesstruktur. Mot sør går industriområdet over i småhusområder, og Veråsen er også et småhusområde med innslag av blokkbebyggelse. Viktige veistrukturer er Veløyveien og industriveien, i tillegg planlegger kommunen kyststi til området. Fjorden er et viktig naturelement som avgrenser eiendommen mot vest, dagens kystlinje er for det meste fyllinger som ikke er tilrettelagt for bruk og opphold.

5.5.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Ny bebyggelse vil få virkning for områdets bygde miljø, opplevelsen av gaterommene i tilliggende veier og for tilliggende boligbebyggelse. Det skal vurderes plan- og influensområdets tåleevne for tetthet, utnyttelse og høyder. Herunder skal det vurderes siktlinjer som bidrar til visuell kontakt med fjorden.

Bokvalitet og tetthet

Utvikling av ny bebyggelsesstruktur og boligbebyggelse skal ivareta kommuneplanens arealdels krav til uteoppholdsareal og bokvalitet. Det er samtidig viktig å ivareta overordnede målsettinger om å åpne og tilgjengeliggjøre ved fjorden. Det må derfor vurderes hvordan ny bebyggelse kan programmeres og utformes på en slik måte at den skaper bokvalitet, opphold og aktivitet og nye plassrom.

Nytt system av offentlige rom:

Det legges opp til en ny struktur som bidrar til boligfortetting med tydelige offentlige rom som inviterer til bruk av området, og som etablerer nye byrom og rekreasjonsareal ved fjorden. Det skal vurderes hvordan koblinger til eksisterende blå og grønne strukturer styrkes, etableres og integreres. Herunder inkludere ganglinje langs sjø i ny sjøfront med varierte kvaliteter fra urbant til rekreative parkdrag som tilrettelegger for allmenhetens tilgang til fjorden.

Nærsenter og aldersvennlig stedsutvikling, og møteplasser for barn og unge

Planene for fortetting av Vera brygge kan ivareta behov som påpekes i kommunens nye planstrategi, hvor det skal vurderes styrt bydelsutvikling for å stimulere til at flere eldre kan bli boende i sitt nærmiljø om de flytter fra eneboligen². Knyttet til arbeidet med boliger og aldersvennlige samfunn, har Sandefjord kommune fått utarbeidet en rapport, *Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov*³. Det skal undersøkes hvordan området kan utformes i tråd med prinsippene fra rapporten:

- Tilrettelegge for universelt utformede boliger med et nytt nettverk av trygge, tilgjengelige og gater og møteplasser, samt tilrettelegging for adkomst til kollektivtransport.
- Nærsenter med tjeneste og handel, sosiale bomuligheter, etablering av boligområder med grønne lunger, samt tilrettelegging for fellesfunksjoner i nærheten av boligen som f.eks. badeplasser, hyppighet av benker i utearealene mv.
 - Det skal undersøkes hvordan innslag av tjeneste og handel kan legge til rette for økt bruk og opphold av offentlige rom i området, og bidra til variasjon av møteplasser og sosiale arenaer.
 - Det skal vurderes hvordan nytt system av offentlige rom og forbindelser kan legge til rette for aldersvennlig stedsutvikling, og hvordan det kan legges til rette for møteplasser for barn og unge i nærområdet, og deres bruk og opphold i parkdrag ved sjøen.

² Sandefjord kommunes planstrategi 2024-27. [Planbehovet for perioden 2024-2027](#)

³ Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov, Natural state 2024



5.5.3 Metode og kilder

Temaet skal ikke konsekvensutredes, men beskrives i planbeskrivelsen.

Det skal redegjøres for plan- og influensområdets tåleevne for tetthet, utnyttelse og høyder. Forslagets bebyggelse vurderes mot annen eksisterende og planlagt bebyggelse mht. struktur, byggehøyder. De visuelle konsekvensene av tiltaket/utbyggingsalternativet illustreres gjennom for eksempel snitt, 3D-modell/fotomontasje.

- Sol og skygge-illustrasjoner av planforslaget for å dokumentere sol- og skyggeforhold som følge av planlagt bebyggelse og kvalitet på utearealer.
- Stedsanalyse
- Simulering av vindhastigheter

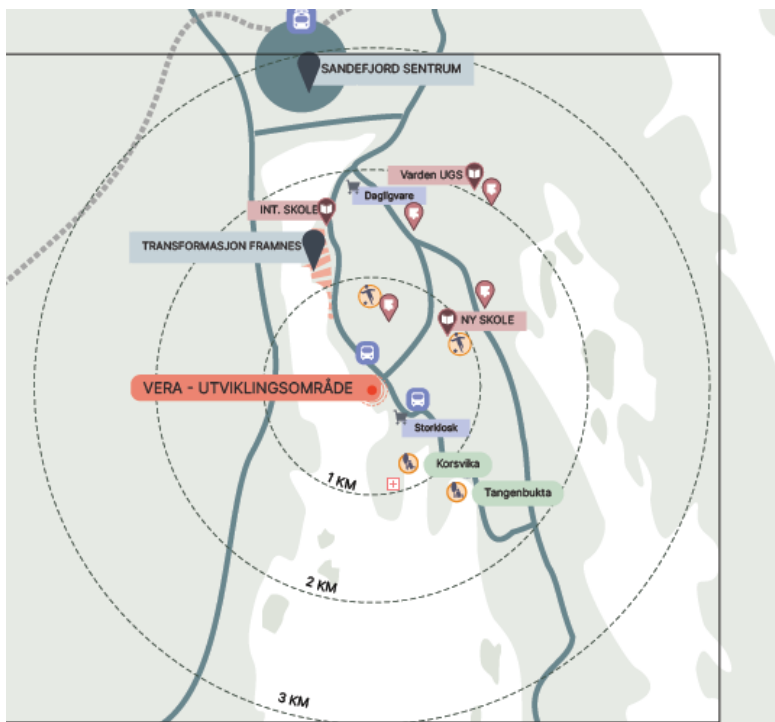
Redegjørelse for hvordan målpunkter, møteplasser og tilbud kan legge til rette for aktivisering og bruk av området, og hvordan dette kan legge til rette for aldersvennlig stedsutvikling og barn og unges bruk av området.

5.6 Trafikkforhold

5.6.1 Dagens situasjon

Vera fabrikker har historisk sett vært en stor virksomhet preget av betydelig aktivitet. Jotun har flyttet sitt distribusjonsanlegg og fabrikk på andre siden av Veløyveien og har dermed frigjort området for ny bruk. Planområdet avgrenses i nordøst av veiene fv. 3058 Framnesveien og fv. 3058 Veløyveien og T-krysset Framnesveien x Veløyveien x Industriveien. I Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det registrert en årsdøgntrafikk på 2400 kjøretøy per døgn på fv. 3058 for strekningen som grenser til planområdet (Framnesveien og Veløyveien), basert på tall fra 2023. Det er i NVDB ikke noen politiregistrerte trafikkulykker ved planområdet.

Det er i dag regulert fire adkomster til planområdet fra fv. 3058 Veløyveien. To av disse omfattes av pågående planarbeid for detaljregulering for Veløyveien, tiltak for syklende og gående. Antall adkomster foreslås videreført i denne planen. Dette muliggjør et internt hensiktsmessig kjøremønster på Veratomta med korte avstander til parkeringsanlegg, og bedre forutsetninger for å ivareta renovasjon og nyttetransport på en hensiktsmessig måte. Samtidig vil det redusere behovet for intern bilkjøring, slik at det kan legges til rette for opphold i gater og forbindelser, og et tryggere bomiljø for barn og unge.



Figur 25 Illustrasjon som viser utviklingsområdet og eksisterende tilbud innenfor en radius på 3 km.



Figur 26 Avkjørsler i gjeldende reguleringsplan



Figur 27 Avkjørsler opprettholdes, men vurderes flyttet for å tilpasses nytt plangrep for Veratomta

5.6.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Det er flere undertemaer som kan bli påvirket som følge av planforslaget.

Trafikale konsekvenser:

Veratomta er i dag regulert til industri, og eventuell utbygging i tråd med gjeldende regulering vil medføre trafikkøkning i form av transport av produkter og råvarer/innsatsmidler og ansatte. Ved en slik utbygging vil trolig tungtrafikkandelen være betydelig.

En utnyttelse av Veratomta primært til boligformål og noe handel/service vil medføre trafikkøkning av som følge av arbeids- og fritidsreiser for bosatte, samt kunder til handel og service. Mulighet for handel og service på lokal skala kan samtidig ha positive konsekvenser for trafikkbildet, da det er med på å redusere transportbehovet for planlagte boliger og for eksisterende boliger i nærområdet ved å ha et tilbud på ulike tjenester innenfor gang- og sykkelavstand.



Hvor stor trafikkøkning som kan oppstå avhenger av en kombinasjon av utbyggingsvolum og parkeringsdekning. Hvordan trafikken fordeler seg på ulike transportformer vil være avhengig av hvordan framtidig mobilitet til området planlegges.

Når det gjelder adkomster, kan den planlagte kvartalsstrukturen innenfor planområdet medføre at plassering av adkomster må justeres noe i forhold til gjeldende regulering.

Konsekvenser for kollektivtrafikken:

Utbyggingsalternativet kan potensielt gi et solid kundegrunnlag for dagens kollektivtilbud. Omfanget av kollektivreisende bør vurderes opp mot kapasitet i tilbudet.

Gang- og sykkelvei

Det jobbes med ny gang- og sykkelvei langs Veløyveien. Utbyggingsalternativet kan medføre at enda flere benytter seg av tilbudet. Det er viktig å se det i sammenheng med trafikksikkerhet og hvilke tiltak som kan gjøres for at enda flere benytter seg av tilbudet.

Anleggstrafikk

Både utbyggingsalternativet og 0-alternativet medfører at det vil være anleggstrafikk som følge av utbyggingen.

5.6.3 Metode og kilder

Det foreslås at undertemaet trafikale konsekvenser inngår i en konsekvensutredning. Det innebærer en konsekvensutredning av de trafikale konsekvensene av utbyggingsalternativet for alle trafikantgrupper, herunder, trafikkmengde, kapasitet, trafikksikkerhet og plassering og utforming av avkjørsler.

0-alternativet tar utgangspunkt i en utvikling på eiendommen i tråd gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikk), Martens, fra 1994. Trafikkbildet i Sandefjord har endret seg siden planen ble vedtatt. For å synliggjøre trafikale konsekvenser av en videreutvikling av eiendommen, uavhengig av arealbruk, skal konsekvensutredningen belyse de trafikale konsekvensene av utbyggingsalternativet og 0-alternativet, sammenliknet med nåværende situasjon på trafikk og aktivitet innenfor planområdet.

Det skal som en del av konsekvensutredningen belyses hvordan utbyggingsalternativet og 0-alternativet påvirker kryssene Vesterøyveien x Framnesveien og Vesterøyveien x Vardeveien x Hegnaveien x Kilgata. Videre skal konsekvensutredningen belyse hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere de negative konsekvensene av utbyggingsalternativet. Utredningen vil også se på trafikk i anleggsfasen, med fokus på trafikksikkerhet.

I tillegg til konsekvensutredningen, skal det utredes ulike mobilitetskonsepter for området for utbyggingsalternativet, med ulike ambisjonsnivåer for grønn mobilitet:

- Det skal utredes om det behov for å styrke gang- og sykkeltilbudet til området og hvilke tiltak som kan være aktuelle for å oppnå dette.
- Det skal utredes om det behov for å styrke kollektivtilbudet til området og hvilke tiltak som kan være aktuelle for å oppnå dette. Utredningen må skje i dialog med kollektivselskapet Farte.
- Det skal utredes ulike nivåer av parkeringsdekning for området. Herunder skal det sees på hvordan man kan tilrettelegge for bildeling og modeller hvor det er leie og ikke eie for p-plasser

med sikte på å trappe ned p-dekningen over tid. Utredningen bør undersøke mulighetene for fleksibilitet i planlagte parkeringsarealer for å tilpasse funksjon til fremtidige mobilitetsbehov.

- Nærsenterfunksjon: En undersøkelse som vurderer utbyggingsalternativet med og uten nærsenter-egenskaper. Det vil si enten som bolig og dypvannskai, eller som bolig i kombinasjon med:
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Dagligvarebutikk
 - Bevertning / kultur
 - Kontor

5.7 Støy

5.7.1 Dagens situasjon

Planområdet grenser til fylkesvei 3058 Veløyveien som har en ÅDT på rundt 2.400 med 6 % andel lange kjøretøy. Fartsgrensen er hovedsakelig 50 km/t og går over til 40 km/t sørøst for planområdet (16). Kommunens risikokart viser at det er et mindre støyutsatt område langs Veløyveien som må hensyntas ved utarbeidelse av planforslaget. Det er i tillegg etablert industri i nordvest som kan føre til noe støy mot planområdet.



Figur 28 Støysoner (utsnitt av [kommunens risikokart](#)).

5.7.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Utbyggingsalternativet innebærer etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet. 0-alternativet vil medføre etablering av støyende virksomhet innenfor planområdet som kan ha konsekvenser for støyfølsom bebyggelse i nærområdet.

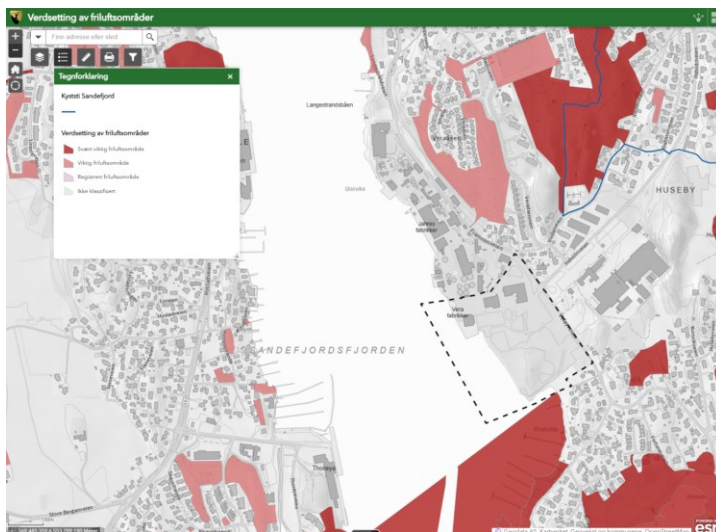
5.7.3 Metode og kilder

Tema skal konsekvensutredes. Det foreslås å følge metodikken til M-1941 for temaet støy. Grenseverdiene i T-1442 skal legges til grunn. Det skal vurderes hvorvidt planområdet er utsatt for støy fra vei og omgivelsene. 0-alternativet vil medføre etablering av støyende virksomhet innenfor planområdet som kan ha konsekvenser for støyfølsom bebyggelse i nærområdet. Konsekvensene for utbyggingsalternativet og 0-alternativet skal beskrives. Videre skal det gjøres en vurdering av avbøtende tiltak som kan gjennomføres for å unngå, eller begrense, hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger, som skal bidra til at grenseverdier og kvalitetskriterier kan tilfredsstilles ved utbyggingsalternativet.

5.8 Friluftsliv

5.8.1 Dagens situasjon

Planområdet består av grå flater, og er gjerdet inn da det er et industriområde. Mot nord er det en dypvannskai. Sandefjord kommune har et temakart som viser friluftsområder i kommunen, samt en verdsetting av disse i tråd med Miljødirektoratets veileder M98-2013. Det er ingen friluftsområder innenfor planområdet, men området grenser til friluftsområdet Vesterøya. Vesterøya er kategorisert som svært viktig stort turområde uten tilrettelegging. Kystlinjen i og rundt planområdet er lite tilgjengelig for allmenheten pr. i dag. Kyststien går ca. 400-600 meter øst for kysten, utenfor planområdet.



Figur 29 Verdsetting av friluftsområder rundt planområdet. Kyststi vises som blå heltrukken linje. Planområdet vises som svart stiple linje (utsnitt fra [Sandefjord temakart](#)).

5.8.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Friluftsliv og rekreasjonsområder er viktige temaer for planarbeidet. Eksisterende sjøfront er lite egnet for rekreasjon og opphold ved vannet. Det planlegges å åpne og tilgjengeliggjøre fjorden, ved å etablere en sjøfront som forbinder nye byrom med urbane kvaliteter, ny småbåthavn og parkdrag ved kollen og Roabukta. Sjøfronten vurderes å utvides for å etablere en ny bred, sjøfront med sandstrand og badeplasser, møblering og tilrettelegging for opphold og båt- og sjøliv ved småbåthavn og nye byrom.

Dypvannskai skal videreføres og vurderes rehabilitert, og da eventuelt med utvidelser i sjø. Ved drift/bruk som dypvannskai kan det være behov for avsperring av området ved kaien og tilhørende logistikkarealer.

Kommunen jobber med en reguleringsplan for rekreasjon og tilgjengelighet (PLART-H) som omfatter store deler av foreslått planavgrensning for denne detaljreguleringen. Dette planarbeidet varslet oppstart før oppstart av planarbeid for Vera Brygge. Planarbeid for Vera foreslår å legge til rette for hensynet til kyststi og allmenhetens tilgang til fjorden ved å etablere ny sjøfront ved fjorden, og etablere en ny struktur av parker, byrom og forbindelser som gir tilgang til fjorden.

Da ivaretagelse av gangforbindelse og allmenhetens tilgang er del av planarbeidet for Vera brygge, ble det i oppstartsmøtereferatet avklart at kommunen vil tilpasse grensesnitt til PLART-H til Vera.

Tekst fra oppstartsmøtetreferat, 09.01.25:

«planområdet for PLART-H reduseres og kun eventuelt vil omfatte en mindre del av gbnr 111/2 mot sør. PLART-H vil da ikke legge til rette for kyststi langs fjorden innenfor gbnr 111/2, kun eventuelt en forbindelse fra fjorden til Veløyveien. Løsning for denne forbindelsen vurderes i planarbeidet for PLART-H. Kommunen legger slik til grunn at løsningene for kyststi/allmennhetens tilgjengelighet til de sjønære arealene innenfor gbnr 111/2 vurderes i planarbeidet for Vera brygge i samråd med kommunen og ikke i reguleringsarbeidet for PLART-H.»

5.8.3 Metode og kilder

Temaet skal konsekvensutredes. Utredningen skal følge metodikken til M-1941 for temaet friluftsliv.

Temaet skal inneholde en tekstlig beskrivelse og illustrasjoner av tilgang på rekreasjon og friluftsliv i nærområdet og hvordan planforslaget påvirker dette. Det skal vurderes hvordan utbyggingsalternativet kan bidra til å øke tilgjengelighet til sjøen og ganglinje langs sjøen. Det skal legges vekt på universelt utformede løsninger og varierte muligheter for rekreasjon. Etablering av nye interne forbindelser vurderes og beskrives.

5.9 Forurensset grunn

5.9.1 Dagens situasjon

Forurensset grunn er ifølge M-1941 veileder bl.a. jord som er forurensset med helse- eller miljøfarlige stoffer (fra f.eks. industri, avfallshåndtering eller annen virksomhet). Ved endring av arealbruk og utbygging i områder med forurensset grunn, må det ryddes opp slik at forurensningen ikke kan utgjøre noen fare – verken for mennesker eller miljø.

Prosjektområdet har to overlappende registreringer i Miljødirektoratets database Grunnforurensning:

- Lokalitet 2775: Jotun - VERA FYLLINGEN (Deponi 1), Forurensset område 2775-B
- Lokalitet 2793 Jotun - VERA-SØR (Deponi 2), Forurensset område 2793-A

Begge er registrert med påvirkningsgrad 2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk og prosess status «Avsluttet». Registreringene er knyttet til to deponier etablert i hhv. 1978 og 1980 med malingsavfall blandet med flis. Lokaliseringen av deponiene er vist i Figur 309. Det ble gjennomført isolerende tiltak på de to deponiene i august - september 1994.



Figur 30 Omtrentlig avgrensning av deponi 1 og 2 på flyfoto fra 2023 (kartkilde: finn.kart.no).

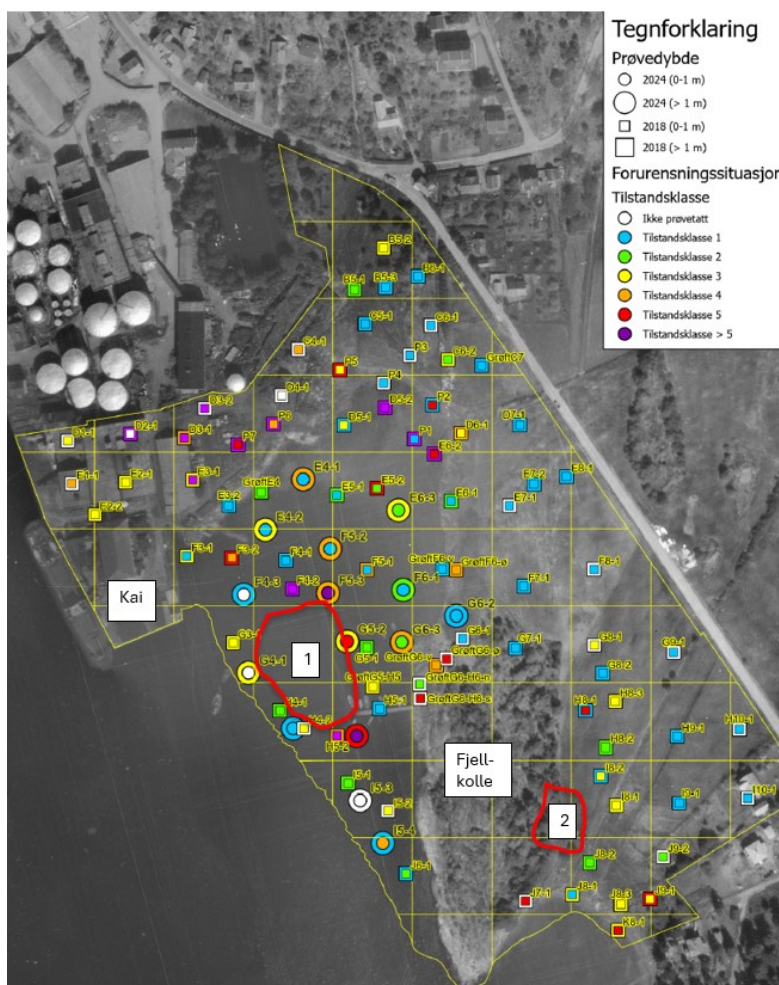
Som omtalt i [kap. 3](#) har Jotun utredet et større miljøsaneringsprosjekt for Veratomta, som skal bidra til å klargjøre tomten for transformasjon til boliger. Det er i den forbindelse foretatt omfattende miljøgeologiske undersøkelser av tomten i 2018 med supplerende undersøkelser i 2024. Undersøkelsene har omfattet en innledende vurdering av historisk informasjon om potensialet for grunnforurensning, og feltundersøkelser med jordprøvetaking og kjemiske analyser.

For å kunne vurdere forurensningsgraden i jord, har Miljødirektoratet utarbeidet tilstandsklasser for forurenset grunn i den nettbaserte veilederen «Forurenset grunn». Tilstandsklassene er basert på risikovurderinger av helsekonsekvenser ved eksponering for miljøgifter, og de gir uttrykk for hvilke nivåer av miljøgifter som kan aksepteres ved forskjellig arealbruk. Tabell 3 viser fargekodene til Miljødirektoratets tilstandsklasser. Tilstandsklasse 1 tilsvarer rene masser.

Tabell 3 Fargekoder og karakteristikk av tilstandsklassene for forurenset grunn.

Tilstandsklasse	1	2	3	4	5
Beskrivelse	Meget god	God	Moderat	Dårlig	Svært dårlig
Øvre grense bestemmes av	Normverdi	Helsebaserte akseptkriterier	Helsebaserte akseptkriterier	Helsebaserte akseptkriterier	

Resultatet av undersøkelsene i 2018 og 2024 er presentert i Figur 31, hvor forurensningsnivå i prøvepunktene er klassifisert iht. tilstandsklassene for forurenset grunn.



Figur 31 Situasjonsplan forurenset grunn vist på flyfoto fra 1947 med prøvepunkter klassifisert iht. nåværende tilstandsklasser. Deponi 1 og 2 er omtrentlig vist med rød strek.

På grunnlag av resultatet av undersøkelsene er det utarbeidet en tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplanen inneholder en risikovurdering med hensyn på helse og spredning, med utgangspunkt i fremtidig boligutvikling på tomte. Basert på resultatet av undersøkelsene og risikovurderingene er det så foretatt en vurdering av behov for tiltak, og beskrevet hvordan tiltakene skal gjennomføres slik at gjenværende grunnforurensning ikke vil utgjøre noen risiko for fremtidig arealbruk bolig. Risiko- og tiltaksvurderingen er basert på miljømål som er definert i tiltaksplanen. Tiltaksplanen beskriver også behov for overvåkning og avbøtende tiltak i anleggsfasen.

Miljødirektoratet er miljømyndighet for Veratomta, og tiltaksplanen ble 20.12.2024 sendt til Miljødirektoratet som en søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak (Multiconsult rapport 10258501-01-RIGm-RAP-001). Det forventes at en tillatelse vil foreligge innen sommeren 2025.

5.9.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon fra industri til et sjønært boligområde m.m. som omtalt tidligere i planprogrammet. Dette er ikke forenlig med dagens forurensningssituasjon, og det vil være behov for tiltak mot forurenset grunn før utbygging eller når utbyggingen gjennomføres iht. planforslaget. Tiltakene vil omfatte fjerning av de to deponiene og fjerning av jordmasser som er forurenset over definerte akseptkriterier.

5.9.3 Metode og kilder

Temaet skal konsekvensutredes. Det foreslås derfor å følge metodikken til M-1941 for temaet forurenset grunn.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i gjeldende søknad til Miljødirektoratet med tilhørende tiltaksplan. Det er allerede gjennomført omfattende undersøkelser av planområdet iht. Miljødirektoratets nettveileder «Forurenset grunn», og det er derfor ikke behov for nye undersøkelser for å kunne konsekvensutrede temaet.

Det skal foretas en vurdering opp mot 0-alternativet. Det foregår ingen industriell aktivitet av betydning i planområdet i dag. 0-alternativet forutsetter imidlertid en industriutbygging som omtalt i [kap. 3.2.2](#), og det må derfor foretas en vurdering av behov for tiltak mot forurenset grunn forutsatt en slik utbygging.

5.10 Grunnforhold

5.10.1 Dagens situasjon

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



Figur 32 Aktsomhetskartet for kvikkleireskred (utsnitt av [kommunens risikokart](#)).

5.10.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Alle tiltak som gjennomføres i grunnen og som befinner seg under marin grense kan ha påvirkning på områdestabilitet. Dette er fordi det er fare for å treffe på kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper. Faren og eventuelt behov for stabiliserende sikringstiltak vurderes ut ifra hvilke tiltak/inngrep som er tenkt å gjennomføres. Teknisk forskrift og veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 har en kategorisering av tiltak for å vurdere behov for nærmere utredninger og krav til sikkerhet. Både 0-alternativet og utbyggingsalternativet innebærer tiltak som faller under den

strengeste tiltakskategori (K4). Områdestabiliteten skal derfor utredes og dokumenteres som følge av planforslaget i tråd med NVEs veileder og teknisk forskrift.

5.10.3 Metode og kilder

Temaet skal ikke konsekvensutredes.

Det skal utarbeides en rapport som vurderer områdestabiliteten i tråd med NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Siden detaljreguleringen er siste plannivå, skal det utredes for reell fare for områdeskred. Sikkerhetskravene for tiltakskategorien K4 skal følges jf. TEK17 § 7-3. Anbefalingene i rapporten skal sikres i bestemmelsene og følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

5.11 Stormflo

5.11.1 Dagens situasjon

Planområdet grenser til fjorden og det er av den grunn nødvendig å ta hensyn til flom og stormflo. Terrenget er tilnærmet flatt over hele området, varierende mellom ca. kote +1,5 og +3,0. Sør innenfor planområdet stikker det opp en bergkolle. Store deler av planområdet er omfattet av hensynssone for flom/stormflo H320 i arealdelen. Kommuneplanens arealdel fastsetter en sikker flomkote på +2,5 moh. jf. pkt. 5.1.2. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn den angitte koten, må det dokumenteres at nye bygg er i tråd med sikkerhetskravene i teknisk forskrift. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.



Figur 33 Havnivåstigning på kote +2,5 moh. (utsnitt av [kommunens risikokart](#)).

5.11.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Utbyggingsalternativet innebærer at området skal transformeres og det vil være behov for å gjøre tiltak i store deler av planområdet. Dagens terreng kan derfor endres som følge av planforslaget. Framtidig bebyggelse skal sikres mot stormflo og bølgepåvirkning. Utvidelse av sjøfronten kan ha påvirkning på dagens bølgepåvirkning innenfor planområdet og tiltakene og ev. konsekvenser for bølgepåvirkning som følge av tiltakene må derfor vurderes.

5.11.3 Metode og kilder

Temaet skal ikke konsekvensutredes.

Det skal utarbeides en fagrapport med vurderinger knyttet til sikkerhet mot høy vannstand og bølgepåvirkning for planområdet. Tiltak skal sikres i tråd med TEK 17 kap.7.2. For boligformål innebærer det at bygninger skal ha sikkerhetsklasse F2.



5.12 Overvann

5.12.1 Dagens situasjon

Planområdet består i dag av stor andel tette flater og grenser til Sandefjordsfjorden som fungerer som resipient i dette området. Kommunens risikokart viser at planområdet er utsatt for flom fra overvann. Kartet viser dreneringslinjer som stammer fra bl.a. Industriveien og Framnesveien, går nedover mot planområdet og munner ut i sjøen.



Figur 34 Flomveier og aktsomhet for flom (utsnitt av [kommunens risikokart](#)).

5.12.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

I forbindelse med dette planarbeidet skal det gjøres tiltak på store deler av planområdet. Hensikten med planarbeidet er å transformere industriområdet til et sjønært boligområde med gode kvaliteter. Det innebærer også at hensynet til overvann skal ivaretas. Det er viktig å se nærmere på hvordan overvann kan brukes som en ressurs og hvordan hensynet til overvann kan ivaretas under ulike regnhendelser. Foreløpig er det vurdert til at plangrepet ikke vil medføre økt avrenning da det allerede er stor andel tette flater innenfor planområdet. Imidlertid kan dagens flomveier bli påvirket som følge av plangrepet.

Planområdet er også utsatt for stormflo fra Sandefjordsfjorden. Det er spesielt viktig å få til en løsning som ivaretar avrenning fra overvann fra planområdet og oppstrøms, ned til resipient, samtidig som det tar hensyn til behov for tiltak mot sjø for å sikre planområdet mot stormflo.

5.12.3 Metode og kilder

Det skal utarbeides en fagrapport som redegjør for håndtering og fare for overvann, i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022. Løsninger for infiltrasjon, fordøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall i tråd med TEK 17 § 15-8. Det skal vurderes naturbaserte overvannsløsninger som kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteområdene. Det skal samtidig utarbeides en VAO-rammeplan i tråd med pkt. 1.11.6 a i arealdelen.

5.13 Kulturminner

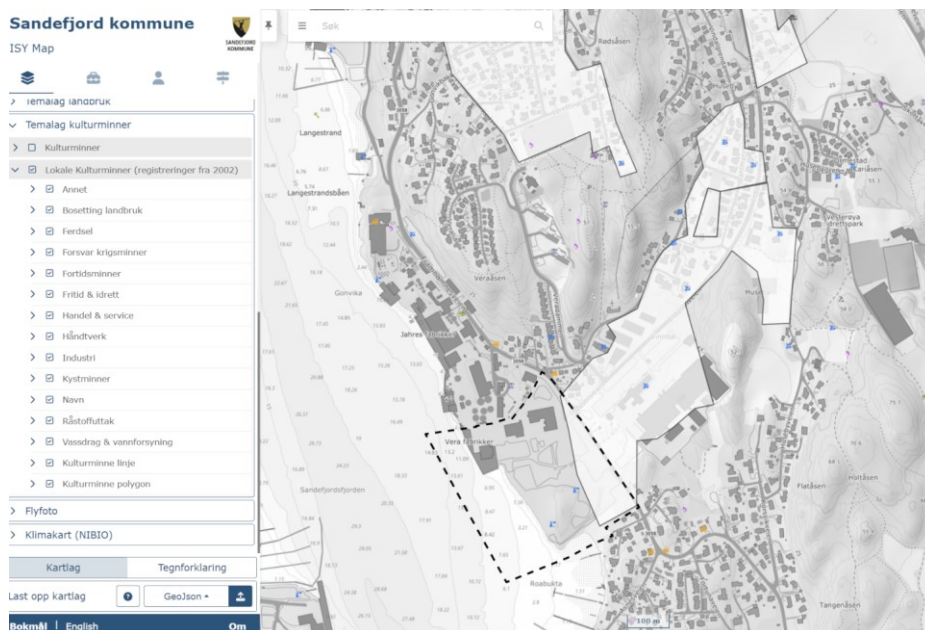
5.13.1 Dagens situasjon

Det er ikke registrert kulturmiljøer innenfor planområdet, eller i nærheten av planområdet. I kommunens kartlag, lokalt registrerte kulturminner (registreringer fra 2002), er det registrert et

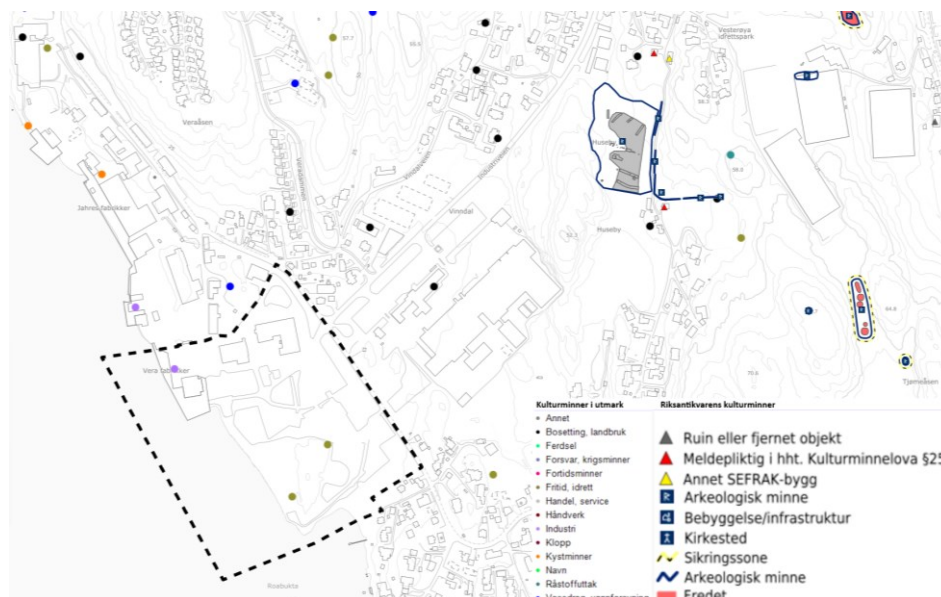
«kulturminne polygon» delvis innenfor planområdet, og på kolle i sør er det markert to kystminner. Kommunen, som forvalter disse registreringene, opplyser at de antar «kulturminne polygon» viser avgrensingen av tidligere landbruksareal.

Det er ellers enkeltregistreringer av kulturminne utmark/landbruk, og industri, på naboeiendom mot nord. Denne eiendommen, Jahrestranda næringspark, nyttes til industri og er slik sett i et miljø preget av større industribygg og installasjoner. Et stykke inn i småhusområdet mot sør, er det registrert enkelte SEFRAK-objekter, som ligger ca. 190m, eller mer, fra planområdet.

I RPBA ligger planområdet innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG), hvor prinsippet er at vekst går foran vern – samtidig må det ivaretas verneinteresser og sikres tilgang til rekreasjonsarealer, jf. kap. 4.2.1 i dette dokumentet.



Figur 35 Lokale kulturminner, polygon (hvit) og kystminner (blå) på kollen i syd, det er også en registrering i Vindalveien nord for planområdet. Kilde Sandefjord geoinnsyn.



Figur 36 Temalag kulturminner, Kulturminner (RN) Sefrak (RN), Kulturmiljøer (RN), Verdifulle miljølandskap, Kulturminner utmark. Kilde: [Sandefjord wms](#) og [kulturminner Riksantikvaren wms](#)

5.13.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Landskapet ved Veratomta er kraftig endret over tid, da det blant annet har vært nytt til næring/industrivirksomhet og bolig i lang tid, det vurderes derfor at registreringen av kulturminnepolygon (antatt registrering av tidligere jordbruksareal) ikke gir betydning for foreslått utvikling.

Plantiltaket innebærer endret bruk, og fortetting til bolig vil gi påvirkning på landskapet og det bygde miljøet. Det er imidlertid ikke registrert nasjonalt viktige kulturminner/kulturmiljø innenfor eller ved planområdet.

5.13.3 Metode og kilder

Temaet skal ikke konsekvensutredes.

Det skal i planbeskrivelsen vurderes hvordan planforslaget kan påvirke eksisterende kulturminner.

Det vises for øvrig til at landskapsbilde vil utredes i fagtema landskap, videre skal bebyggelsesstruktur/byform vurderes under tema «Byform og bebyggelsesstruktur, offentlige rom/møteplasser og nærsenter».

5.14 Beredskap og ulykkesrisiko

5.14.1 Dagens situasjon

Planområdet grenser i nord til Jahrestranda Næringspark. Næringsparken er omfattet av storulykkeforskriften. Virksomheten har fått samtykke for håndtering av farlig stoff inntil 27 049 kubikkmeter dieselprodukter, herunder biodiesel, og flytende naturgass (LNG). Naturgass har fareklasse «Ekstrem brannfarlig» og består i hovedsak av metan (91 %) og etan (8 %). Den siste prosenten er propan og butan.



Figur 37: Illustrasjon som viser utstrekning av hensynssoner basert på kvantitativ risikoanalyse av DNV-FL-rapport nr.: 2016-0032. Hentet fra nabobrev Jahrestranda 2016.

5.14.2 Hvordan planlagt tiltak kan påvirke fagtemaet innenfor planområdet

Utbyggingsalternativet og 0-alternativet innebærer en utbygging i nærheten av allerede etablerte storulykkevirksomheter. Kommunen har informert om at de ikke har registrert hensynssone knyttet til storulykkevirksomheter på naboeiendommer. Det er heller ikke en faresone for dette i gjeldende kommuneplanens arealdel. Storulykkevirksomhet vil vurderes i planforslagets ROS-analyse.

5.14.3 Metode og kilder

Kommunen har utarbeidet en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (17) og sett nærmere på mulige konsekvenser som følge av brann i oljetank på Jahrestranda Næringspark. Helhetlig ROS-analyse brukes som en del av kunnskapsgrunnlaget for å gjøre nærmere vurderinger av risikoer og konsekvenser som følge av planforslaget. Vurderinger knyttet til storulykkevirksomhet og planforslag skal gå fram av ROS-analysen.

5.15 Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Konsekvensutredningen baseres for de fleste konsekvensutredningstema på metoden i Miljødirektoratets veileder M-1941 (Konsekvensutredninger for klima og miljø), temaspesifikke metodekrav er angitt under det enkelte tema under.

Det skal utarbeides en sammenstilling av konsekvenser i tråd med metoden i M-1941.

Utredningen skal belyse planens konsekvenser for relevante influensområder for de ulike temaene.

Tabell 4 Oppsummering av tema som skal beskrives, eller konsekvensutredes

Tema	KU	Plan- beskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Naturmangfold	JA	JA	M-1941. Siden det foreligger nye kartlegginger fra området anses det ikke å være nødvendig med nye naturfaglige undersøkelser for dette temaet. Eksisterende kunnskap benyttes til å vurdere konsekvens av tiltaket.	Krav til KU siden tiltaket kan komme i konflikt med rødlistet naturtype. Ifølge kommuneplanen bør området angitt som hensynssone tillegges særlig stor vekt, og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert, ved lokalisering og utforming av tiltak.
Vannmiljø og naturmangfold i vann	JA	JA	M-1941. Området strekker seg et stykke utenfor areal som tidligere er kartlagt mht. marint naturmiljø. Eksisterende kunnskapsgrunnlag må oppdateres for at tiltak skal kunne konsekvensutredes etter M-1941. Påvirkning på sjø skal vurderes opp mot vannforskriftens miljømål, jf. KPA punkt 1.11.6 d.	Det skal vurderes om planlagt arealbruk er i strid med oppnåelsen av miljømålene for vannforekomsten. Marint naturmangfold må verdisettes for at KU skal kunne gjennomføres, og dette innebærer supplerende undersøkelser av marint naturmangfold, spesielt i den nordlige delen av området.
Landskap	JA	JA	M-1941 Rapport med 3D-visualisering, illustrasjoner og tekst som viser tiltakets påvirkning på landskapet.	Tiltaket ligger i nærheten av friluftsområder og boligområder, ved Sandefjordsfjorden. Planlagt tiltak som innebærer økte byggehøyder og ligger eksponert for fjorden, friluftsområder og boligområder, og vurderes med hensyn tiltakets virkning på landskapsbilde og fjernvirkning. Forslagsstiller og Sandefjord kommune skal før arbeidet påbegynnes bli enige om hvilke målepunkter planområdet skal vurderes ut ifra.



Handel og service	JA	JA	Analysen vil følge metodikk gitt ved handelsmodell utarbeidet av Asplan Viak (15). Handelsmodellen kan brukes til å analysere konkurranseflatene mellom ulike handelstilbud, f.eks. for å vise hvordan etableringen på Veratomta vil kunne påvirke eksisterende handel i Sandefjord, både med hensyn til markedsandeler for all handel samlet og fordelt på varegrupper. Inngangsdata i modellen er basert på stedfestet informasjon om bosetting, handelsbedrifter og andre virksomheter.	Muligheten til å utvikle planområdet med nærsenterfunksjoner baserer seg på prinsippene i kommunens nye planstrategi, hvor det skal vurderes styrt bydelsutvikling for å stimulere til at flere eldre kan bli boende i sitt nærmiljø om de flytter fra eneboligen. Siden det foreligger regionale mål om byfortetting, skal det vurderes virkninger av foreslått nærsenter på Veratomta for handel og service i bysentrum i Sandefjord. Det analyseres først og fremst virkninger av tiltaket for dagligvarer og utvalgsvarer.
Trafikkforhold og mobilitet	JA	JA	Rapport med trafikkanalyse (KU) og mobilitetsutredning.	Det redegjøres for dagens trafikale forutsetninger og trafikkavvikling, både ved planområdet og på omkringliggende veinett. Utrede konsekvensene for alle trafikkantgrupper med fokus på trafikkmengder, kapasitet, fremkommelighet, trafikk sikkerhet og utforming. Det belyses hvordan kryssene Vesterøyveien x Framnesveien og Vesterøyveien x Vardeveien x Hegnaveien x Kilgata påvirkes av alternativene. De trafikale konsekvensene av utbyggingsalternativet (alt. 1) sammenlignes med 0-alternativet (utbygging iht. gjeldende regulering). Både utbyggingsalternativet (alt. 1) og 0-alternativet, skal også sammenlignes med nåværende situasjon og aktivitet innenfor planområdet. Trafikk i anleggsfasen utredes. En rekke mobilitetskonsepter for utbyggingsalternativet skal i tillegg utredes - gang- og sykkeltilbud, kollektivtransport, parkeringsdekning, nærsenterfunksjon.
Støy	JA	JA	M-1941 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 med tilhørende veileder.	
Friluftsliv - Tilgjengelighet og ganglinje langs sjøen	JA	JA	M-1941 Det skal vurderes hvordan utbyggingsalternativet kan bidra til å øke tilgjengelighet til sjøen og ganglinje langs sjøen. Det skal legges vekt på	

			universelt utformede løsninger og varierte muligheter for rekreasjon.	
Forurenset grunn	JA	JA	M-1941 og Miljødirektoratets veileder «Forurenset grunn». Utredningen vil ta utgangspunkt i utarbeidet tiltaksplan for forurenset grunn.	

5.16 Tema som skal beskrives nærmere i planforslaget

Under følger det en tabell med ulike temaer som ikke utredes iht. KU-metodikk men som skal beskrives nærmere i planforslaget:

Tabell 5 Ytterligere tema som skal beskrives i planforslaget

Tema	Dokumentasjonskrav	Kommentar
Barn- og unges interesser	Tekstlig beskrivelse av planforslagets konsekvenser for barn og unge. Det gjelder blant annet tilgang på grønt- og rekreasjonsområder, uteoppholdsarealer, avstander til skole og barnehage, tilgang til gang- og sykkelveg m.m. Krav til leke- og uteoppholdsareal går frem av kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Det gjøres rede for hvordan kavet tenkes løst i planbeskrivelsen.	Planområdet er i dag en avstengt industritomt, og ikke benyttet av barn og unge. Det skal vurderes hvordan planforslaget kan bidra til å legge til rette for nye møteplasser og rekreasjonsareal egnet for barn og unge i nærmiljøet. (se også tabell over: Byform og bebyggelsesstruktur, offentlige rom/ møteplasser og nærsenter)
Energiutredning	Det skal utarbeides en energiutredning/varmeplan for området basert på mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området, i tråd med kommunens klima- og energiplan.	jf. kommunens veileder og KPA punkt 1.4 b og c. samt tilhørende retningslinje.
Kommunalteknisk plan (VA)	Det skal utarbeides en VA-rammeplan som viser løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering i tråd med kommuneplanens bestemmelser.	jf. KPA punkt 1.11.6 a.
Renovasjon	Tekstlig beskrivelse og illustrasjoner av renovasjonsløsninger innenfor planområdet. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Vesar område. Løsning for renovasjon fastsettes i plandokumentene.	jf. KPA punkt 1.4.e. og 1.14.f.
Massehåndteringsplan	Disponering av massene vises i en massehåndteringsplan, som også skal inkludere vurderinger knyttet til transport av massene.	jf. KPA punkt 1.14
Kriminalitetsforebygging	Tekstlig beskrivelse av hvordan planforslaget bidrar til kriminalitetsforebygging.	jf. KPA punkt 1.14 e



Konsekvenser for klima	Tekstlig beskrivelse av planforslagets håndtering av klima, herunder arealbeslag, massehåndtering, energiløsninger, materialbruk, transport og revegetering. Tekstlig beskrivelse av planforslagets løsninger for klimatilpasning, herunder stormflo og klimapåvirkning, samt ekstrem nedbør og overvannshåndtering.	
Universell utforming (beskrives)	Tekstlig beskrivelse av hvordan universell utforming ivaretas i planforslaget. (konsekvensutredning av friluftsliv / ganglinje langs sjø, dokumenterer planforslagets tilrettelegging for tilgjengelighet ved sjøen).	
Tilkomst utrykningskjøretøy	Tekstlig beskrivelse og illustrasjoner som viser tilkomst og helhetlig grep/løsninger for utrykningskjøretøy.	
Stedsanalyse	Stedsanalyse som redegjør for historisk utvikling, natur og landskap, mobilitet og byrom, bebyggelse og byform.	
Grunnforhold	Områdestabilitetsvurdering i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Vurderingene skal samles i egen rapport.	
Stormflo	Fagrapport med vurderinger knyttet til sikkerhet mot høy vannstand og bølgepåvirkning for planområdet. Tiltak skal sikres i tråd med TEK 17 kap.7.2.	
Overvann	Fagrapport som redegjør håndtering og fare for overvann, i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022. VAO-rammeplan.	
Kulturminner	Vurdering av hvordan planforslaget kan påvirke eksisterende kulturminner.	
Byform og bebyggelsesstruktur, offentlige rom/ møteplasser og nærsenter	Illustrasjonsprosjekt, tekst og analyser Sol og skygge-studie Stedsanalyse Simulering av vindhastigheter	Plan- og influensområdets tåleevne for tetthet, utnyttelse og høyder. Hvordan kan ny bebyggelse programmeres og utformes på en slik måte at de skaper bokvalitet, opphold og aktivitet og nye, plassrom? Hvordan koblinger til eksisterende blå og grønne strukturer styrkes, etableres og integreres. - herunder inkludere ganglinje langs sjø i ny sjøfront med varierte kvaliteter fra urbant til rekreative parkdrag som tilrettelegger for allmenhetens tilgang til fjorden.

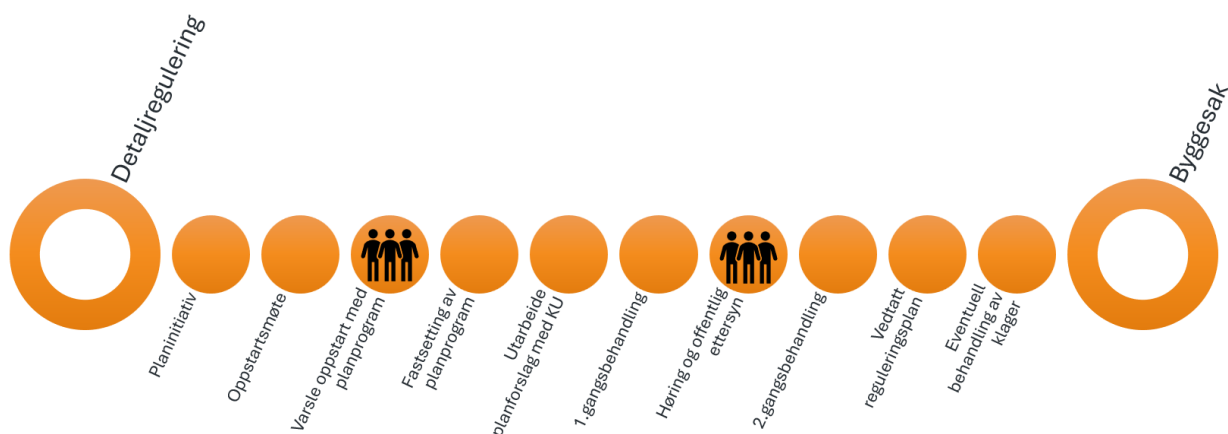
		Redegjørelse for hvordan målpunkter, møteplasser og tilbud kan legge til rette for aktivisering og bruk av området, og hvordan dette kan legge til rette for aldersvennlig stedsutvikling og barn og unges bruk av området.
--	--	---

5.17 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planforslaget i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen skal kartlegge og forebygge uønskede hendelser i planområdet og nærliggende områder. Det skal vurderes både om planområdet er utsatt for uønskede hendelser eller om tiltak i planen kan medføre uønskede hendelser. ROS-analysen skal utarbeides i tråd med DSBs veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017). ROS-analysen skal blant annet inneholde nærmere vurderinger knyttet til registrerte storulykkevirksomheter i naboeiendommen og i hvilken grad det berører planområdet. Identifisere avbøtende/risikoreduserende tiltak skal sikres i planen gjennom bruk av arealformål og bestemmelser.

6 Planprosess, medvirkning og framdrift

6.1 Informasjon og medvirkning



Figur 38 Oversikt over planprosessen. Formelle høringsrunder etter plan og bygningslovens minstekrav under varsel oppstart med planprogram og høring og offentlig ettersyn, er markert med ikon.

For de fleste saker som krever konsekvensutredning, skal det først utarbeides et forslag til planprogram. Planprogrammet skal beskrive formålet med tiltaket, mulige konsekvenser som skal belyses, og hvilke utredninger som er nødvendige som del av planarbeidet. Planen utarbeides basert på kommunens krav til reguleringsplaner og det fastsatte planprogrammet. Plan- og bygningsloven, kapittel 5, angir krav til medvirkning og informasjon. I tillegg henvises det til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, som stiller krav til kommunen om å vurdere virkninger for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.

I dette planarbeidet legges det opp til utvidet medvirkning, og det planlegges informasjonsmøter og aktiviteter for:

- Innbyggere i kommunedelen og andre innbyggere i kommunen som bruker området i dag, eller som kan ha interesse av fremtidige tilbud og funksjoner i området. Det er ønskelig å legge til



rette for en tidlig involvering av nærmiljøet og andre interessenter, utover minstekravene i plan- og bygningsloven.

- Barn og unge (eller representanter som kjenner barn og unges behov).
- Berørte statlige og regionale myndigheter.

Høringsperiode for planprogrammet:

- I høringsperioden for planprogrammet vil det gjennomføres informasjonsmøte eller åpen kontordag.
- Det skal gjennomføres utvidet medvirkning i tidligfase under utarbeidelse av planforslaget for å begynne informasjons og forankringsprosessen for transformasjon av Veratomta, legge til rette for innspill til planarbeidet og få kartlagt stedsbruk og lokale behov. Det er ikke avgjort konkret metodikk for denne medvirkningen, men det vil vurderes kvalitative metoder som fokusgrupper, eller arbeidsverksted. Eventuelt vil det gjennomføres digital medvirkning i kombinasjon med kvalitativ medvirkning.
- Innsikt fra utvidet medvirkning ved høring av planprogram oppsummeres i rapport, og det vil vurderes om kunnskapen fra rapporten gir behov for å revidere planprogrammet. Innsikt fra medvirkningen vil følges opp i planutarbeidelsen og rapporten vil følge planforslaget til politisk behandling.

Høringsperiode ved førstegangsbehandling av planforslaget:

- I høringsperioden for planprogrammet vil det gjennomføres informasjonsmøte eller åpen kontordag.
- Det vil vurderes utvidet medvirkning som fokusgrupper, eller arbeidsverksted.

6.2 Tentativ framdriftsplan for planarbeidet

Tabell 6 Tentativ framdriftsplan for planarbeidet

Aktivitet	Antatt tidsrom
Planprogram, 1.gangsbehandling	April 2025
Varsel om oppstart av planarbeid og høring og offentlig ettersyn av planprogram med utredningsprogram	April 2025–juni 2025
Medvirkning til oppstart av planarbeid og planprogram	April 2025–juni 2025 (parallelt med offentlig ettersyn av planprogrammet)
Fastsetting av planprogram	Juni-september 2025
Utarbeidelse av planforslag med KU	September 2025–mars 2026
Innsending av komplett planforslag med KU til kommunen	Mars 2026
Politisk førstegangsbehandling av planforslag med KU	Mars 2026–april 2026
Høring og offentlig ettersyn av planforslag med KU	April 2026–juni 2026
Medvirkning til høring av planforslaget	April 2026–juni 2026 (parallelt med offentlig ettersyn av planforslaget)
Politisk sluttbehandling	Juni 2026–september 2026

7 Referanser

1. **Sandefjord kommune.** Vera brygge - behandling av planinitiativ - melding om vedtak. *Sandefjord.kommune.no*. [Internett] 06 02 2025. [Sisert: 10 03 2025.] https://www.sandefjord.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-9bb75e38__95d6__447c__9079__2b842a40a46a-3650660_1_A!d-2023406252!8hPjIn?pid=1.
2. **Multiconsult.** Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte Veratomta gbnr. 111/2 m.fl., Vesterøya Sandefjord. [Internett] 17 12 2024. [Sisert: 10 03 2025.] https://www.sandefjord.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-9bb75e38__95d6__447c__9079__2b842a40a46a-3598171_1_A!d-2023377908!JUsg1m?pid=1.
3. **Sandefjord kommune.** Referat fra oppstartsmøte, detaljregulering for Vera brygge. Sandefjord rådhus, møterom 4 : Sandefjord kommune, 2025.
4. **Kommunal- og distriktsdepartementet.** Regjeringen.no. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*. [Internett] 20 06 2023. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/>.
5. —. Regjeringen.no. *Statlige planretningslinjer for klima og energi*. [Internett] 20 12 2024. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/spr-klima/id3080674/>.
6. —. Regjeringen.no. *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. [Internett] 20 12 2024. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/spr-areal/id3080672/>.
7. —. Regjeringen.no. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. [Internett] 28 05 2021. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/>.
8. —. Lovdata. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*. [Internett] 20 09 1995. [Sisert: 10 03 2025.] <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146>.
9. **Klima- og miljødepartementet.** Lovdata.no. *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven*. [Internett] 13 05 2011. [Sisert: 10 03 2025.] <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-05-13-512>.
10. **Vestfold fylkeskommune.** Vestfoldfylke.no. *Regional plan for bærekraftig arealpolitikk RPBA*. [Internett] 26 09 2019. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.vestfoldfylke.no/globalassets/vfk---hovednettsted/dokumenter/frivillighet/planer-og-strategier/regional-plan-for-barekraftig-arealpolitikk-rpba.pdf>.
11. —. Vestfoldfylke.no. *Vestfoldplanen*. [Internett] 18 12 2024. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.vestfoldfylke.no/no/meny/tjenester/plan/vestfoldplanen/>.
12. **Miljødirektoratet.** Faktaark - Naturtyper NiN. *Roabukta N1 (NINFP2310114626)*. [Internett] 26 02 2024. [Sisert: 10 03 2025.] <https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2310114626>.
13. **Rådgivende Biologer AS.** Roabukta i Sandefjord kommune. Konsekvensutredning av vannmiljø og naturmangfold. *Sandefjord kommune, saker og dokumenter 2022/42219*. [Internett] 26 02 2025. [Sisert: 12 03 2025.] https://www.sandefjord.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-9bb75e38__95d6__447c__9079__2b842a40a46a-3672940_1_A!d-2023417542!Ulor7X?pid=1.
14. **Vestfold og Telemark fylkeskommune.** vannportalen.no. *Vårt verdifulle vann Regional vannforvaltningsplan 2022 - 2027*. [Internett] 31 10 2022. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.vannportalen.no/globalassets/vannportalen/vannregioner/vestfold-telemark/dokumenter/plandokumenter/vtfk-oppdater-regional-vannforvaltningsplan-vestfold-og-telemark-vannregion-2022-2027.pdf>.
15. **Asplan Viak.** *Beskrivelse og bruk av handelsmodellen for Vestfold*. s.l. : Asplan Viak, 2018.
16. **Statens vegvesen.** Statens vegvesen vegkart. *Vegkart*. [Internett] 10 03 2025. [Sisert: 10 03 2025.] <https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@227553,6561541,18/hva:hva%5B0%5D%5BabsolutelIntervals%5D=false&hva%5B0%5D%5Bid%5D=540/valgt:1018941955:540/vegsystemreferanse:227512.61:6561680.298>.
17. **Sandefjord kommune.** Sandefjord.kommune.no. *Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, revisjon 2024*. [Internett] 31 10 2024. [Sisert: 10 03 2025.] <https://www.sandefjord.kommune.no/engasjer-deg/planer/overordnede-planer/beredskapsplaner/helhetlig-risiko-og-sarbarhetsanalyse-revisjon-2024/innledning/>.