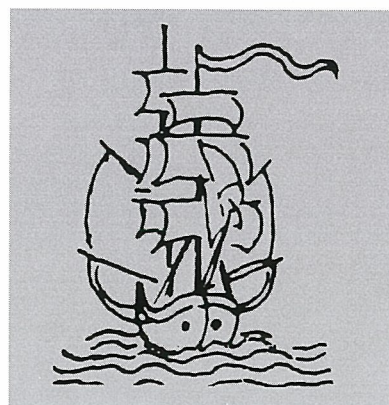


Kommunedelplan

Svelvik Sentrum
2002-2012

Planbeskrivelse
og mål for utvikling
Planbestemmelser



Vedtatt av Svelvik kommunestyre
Mars/september 2003



Svelvik
Kommune
-liten og go'

KOMMUNEDELPLAN / SVELVIK SENTRUM

INNHOLDSFORTEGNELSE

Kommunestyrevedtak	2
Forord	4
Sammendrag / hovedelementer	5
- Bakgrunn	5
- Offentlige rom	5
- Byggeområde	5
- Transport / Infrastruktur	6
- Gjennomføring	6
01- Bakgrunn	7
- Svelvik i regionen	7
- Hovedmålsetting / strategi	13
- Mål for utvikling i området	13
- Mangfoldig og miljøvennlig byområde	14
- Program	15
02- Planbeskrivelse	16
- Hovedgrep	16
- Offentlige rom	17
- Sjøfront	18
- Grøntområder	18
- Klima / vindskjerming	19
- Idrett / sport og lekearealer / barnehaver	19
- Kirkegård	20
- Kulturminner	20
- Byggeområder	20
- Transport	21
- Delområder / beskrivelse	21
03- Plankart, bestemmelser og retningslinjer	24
- Plankart	24
- Bestemmelser og retningslinjer	24
- Veiledning og generelle krav til detaljplanlegging	24
04-Strategier for gjennomføring	30
- Utbyggingsetapper	30
- Planprosess – arkitektonisk kvalitet	30
- Suksessfaktorer	31

Kommuneplan med arealdel vedtatt den 29.10.01

Kommunedelplan / Svelvik sentrum vedtatt den 24.03.03 og 08.09.03

Planen ble behandlet og godkjent i kommunestyret 24.03.03 med tilleggsbehandling for 2 områder ved båthavna 08.09.03.

Oversikt

Forholdet mellom virkningen av ny kommunedelplan og tidligere reguleringsplaner

Følgende bestående reguleringsplaner blir berørt av ny kommunedelplan:

NR	PLANNAVN (Sted)	STADFESTET
10	Nordre Svelvik	12.10.76
12	Grunden med endring (30-13.06.84)(04.06.81)	02.08.78
16	Søndre del av Tømmerås og Tømmeråsjordet	28.06.78
20	Området ved Riksvegen, Brenna – Åsgaten	23.10.81
24	Endring i S. Tømmerås- Tømmeråsjordet	11.03.83
35	Sentrumsplan	03.04.86
36	N. Tømmerås-Brenna og S. Tømmeråsjordet	07.07.87
41	Krysset RV 319 – Sverstadv. (M.v.e. 5)	30.09.88
47	Fergeleiet – Krømsers plass	25.10.93
49	Bebyggelsesplan for Gamlehaugen	27.11.95
55	Rørvik	21.07.97
59	Papirfabrikken og fabrikkjordet	30.03.98
64	Brenna (M.v.e. 0009/01)	11.12.00

Kommunedelplan for Sentrum vil gjelde foran kommuneplan vedtatt 29.10.01 fordi kommunedelplanen har nyere planvedtak. Kommunedelplanen har også høyre detaljeringsgrad.

Nedenfor er vist bestående reguleringsplaners status (juridisk virkning), etter vedtatt kommunedelplan. Der det er avvikende planformål / arealbruk; opphører virkningen i tidligere plan og ny plan gjelder (gir hjemmel for enkeltvedtak). Se utfyllende bestemmelser til kommunedelplan pkt. 4

BESKRIVELSE FOR VESENTLIGE AVVIK mellom tidligere og ny plan (motstrid):

G = Gjelder videre

U = Utgår

NR	Gjeldende plan	Ny plan	Status nåv.pl.	Formål i reg. plan	Beskriver endring til formål i ny plan
10	Nordre Svelvik	Ø1	G	Frrområde / lek Boligformål Almennyttig Bolig (vegskråning)	Flyttes på samme eiend. Blir frrområde Frrområde / trafikk Trafikk / vegetasjonssone
12	Grunden	N3	G	Industri, frrområde	Bolig

N5

(småbåthavn)

3

NR	Gjeldende plan	Ny plan	Status nåv.pl.	Formål i reg.plan	Beskriver endring til formål i ny plan
16	Søndre del av Tømmeråsjordet	N6	G	Ingen endring	
20	Området ved RV Brenna - Åsgaten	S1	G	Endres ikke, dekkes av nr.41 og 47	
24	Tømmeråsjordet	N6	G	Ingen endring	
35	Sentrumsplan	S4 S4,5,7 S7 S7 S8 SN1 SN1 SN1 N1 N1,5 Hele	G	Forretning Forretn.m/bolig bak Off.areal (kirke) Off.areal (tele,apotek) Off.areal (barneskole) Forretn. (bankkvartal) Bolig (Adaxkvartal) Industri (Adaxkvartal) Bolig (Brinchsgt.) Forretning kontor Gangvei/brygger/sjø	Bolig / næring / offent. fm. Næring/bolig (stripet) Parkering Bolig / næring, Næring/off./Bolig Bolig/næring Bolig/næring Bolig / grønt / offent. fm. Offentlig formål Bolig Redusert strekning
36	N.Tømmerås-Brenna S.Tømmerås-Tøm. jordet	N6		Ingen endring	
41	Ny kryssløsning RV319-Sverstadv. (Rundkjøring)	S1	G	Deler av trafikk-området	Ny avkjørsel Vegetasjonssone
47	Fergeleiet Kremmersplass	S2 S1 S2 S5	U	Bolig Industri Forretning Trafikk/vegetasjonsb.	Bolig/næring Næring/bolig/offentlig fm. Næring/bolig Næring/bolig
49	Gamlehaugen	S5	G	Ingen endring	
55	Rørvikområdet	Ø1	G	Næring/almennyttig	Blir friluftsområde
59	Papifabrikken og fabrikkjordet	N1,2	G	Kai,industri,bolig	Næring/bolig,gangareal brygger (marina)
64	Brenna	S5	G	Ingen endring	

FORORD

4

Svelvik kommune vedtok gjennom kommuneplanen av 29.10.01 å utarbeide en kommunedelplan for Svelvik sentrum, og planarbeidet ble oppstartet høsten 2001. Planen skal være et "grovmasket" nettverk som skal være grunnlaget for regulerings- og bebyggelsesplaner. Planen skal danne en helhetlig ramme hvor enkelthetene kan varieres og utføres over tid, mens andre tiltak kan påbegynnes omgående. Området er avmerket på plankartet i mål 1/2000, og går fra Øvre Svelvik i Nord, til Knemsbekken i Syd, Svelvikstrømmen i Øst og Tømmeråsen i Vest.

Det er vesentlig å få samlet hele sentrum til et helhetlig område, vektlagt boligfortetting, næringsutvikling for å stoppe handelslekkasjen. Sentrum skal utvikle seg til et moderne, mangfoldig og miljøvennlig byområde.

Svelvik fremstår i dag som en by med særpreg, bestående av tett og delvis gammel verneverdig bebyggelse med mange fine miljøer med trange intime gater og velstelte haver. Den blir omtalt som Syd-Norges nordligste sørlandsby, og det er sjeldent å finne en by med så mange gode muligheter for å skape et spennende og interessant lite samfunn. Nytenkning, opprydding i dårlige bykvaliteter, istandsettelse av gode miljøer kombinert med historisk egenart vil kunne skape et livskraftig sentrum med arkitektonisk særpreg og gode livskvaliteter.

Historien forteller om utvikling fra strandsted til by og egen kommune, hvor skipsfarten og utskipningshavn har vært hovednæringen. Senere har orienteringen mot landbasert virksomhet blitt viktigere (Papirfabrikken fra 1912). Det er derfor viktig i fremtiden å kombinere disse to hensyn, sjø og land, i planen.

Utviklingen må gå over tid i planlagte intervaller. Derfor må planen også ta høyde for alternative utviklingsmuligheter og inneha fleksibilitet både når det gjelder utbyggingsvolum, variasjoner av utnyttelsesgrader og fordeling bolig / næring. Det er også viktig at planen skiller mellom det som skal holdes fast i fremtidig utbygging og det som skal endres over tid. Det er videre viktig å ha kontakt med Hurum kommune med tanke på utvikling av Verket og områdene på andre siden av Svelvik-strømmen. "Byen på begge sider av Strømmen, i to kommuner og to fylker"

På grunnlag av arkitektkonkurranse med 3 innbudte deltagere, 1.kvartal 2001, ble Pran Arkitekter AS / Oslo gitt oppdraget for å utarbeide Kommunedelplanen for Svelvik Sentrum. Planarbeidet startet høsten 2001. Det har vært løpende kontakt med deltagere fra politiske-, Nærings- og befolkningsinteresser. Kommentarer er innarbeidet i foreliggende plan.

Planen ble utlagt til 1. høring den 01.09.02. og 2. høring den 19.12.02 og ferdigbehandlet i kommunestyret den 24.03.03 og 08.09.03

Deltagere i planarbeidet har vært:

Knut Erik Lippert (ordfører), Svein-V. Thorgersen (rådmann), Philip Simonsen (avd.sjef Planbygg og oppmåling), Arvid Askø (kultur og teknisk sjef), Tore W. Larsen (kommuneplanlegger), Svein Edwardsen (Leder av Nordre Vestfold Næringsutvikling) og ark. O.S.Pran (Pran Arkitekter AS)

Plankartet (arealdel) følger som eget dokument. Bestemmelser og retningslinjer er tatt inn bak i heftet.

Svelvik : Sept. 2003

Knut Erik Lippert
Ordfører

Svein V. Thorgersen
Rådmann

Tore W. Larsen
Kommuneplanlegger

Bakgrunn

Svelvik sentrum og kommunen står foran en viktig utviklingsprosess etter at vesentlig næring er lagt ned eller har redusert sin virksomhet, og behovet for nye aktiviteter og vekst er stort for å lage et livskraftig sentrum.

Svelvik er den nordligste byen i Vestfold fylke, ikke langt fra Drammen og rett overfor Hurumlandet. Beliggenheten er god i forhold til de store kommunikasjonsårer, og den nye Oslofjordforbindelsen (Europevei E-34) har skapt øket trafikk via fergen til Svelvik.

Befolkningen vil øke, enten med arbeid i kommunen / sentrum eller i Oslofjord området, og Svelvik vil derfor ligge gunstig til som bo og arbeidssted.

Planarbeidet bygger på en lukket arkitektkonkurranse (3deltagere). Kommunedelplanen bygger på vedtatt kommuneplan og er et resultat av analyser, utredninger, samarbeid mellom kommunen og andre offentlige instanser og grunneiere.

Utviklingen av Svelvik vil foregå over tid, og krever derfor en åpen planstruktur som skiller mellom det som kan og bør fastlegges nå, og det som må holdes åpent i forhold til ukjent fremtid. Planen fastlegger et system av offentlige uterom og struktur som holdes fast, og som underdeler planområdet i håndterbare delområder som kan bygges ut uavhengig av hverandre.

Offentlige rom

Systemet av offentlige rom består av fergeområdet / Lalla-parken, nye Rådhusplassen, Torvet-Kirken-Skipskaia, knutepunktene mellom Storgaten / branngatene, Storgaten / Prestegaten, kyststien og havneområdene inkludert Batteriøya. Storgaten sammen med en delvis sammenhengende sjøfront strekker seg i hele planens lengde og binder disse rommene sammen, og videreutvikler eksisterende kvaliteter i området og tilfører nye attraksjoner.

Parallelt med dette utvikles en sammenhengende grøntstruktur, inkludert kirkegården, som binder sammen eksisterende og fremtidige grøntanlegg. Branngatene på tvers danner et nettverk sammen med Storgaten og sjøfronten, som gir varierte muligheter for utvikling. Grøntdraget gir kvaliteter til planområdets indre, og gir rom for rekreasjons- og lekeareal samt et internt gang og sykkelveinett. En viktig målsetting for disse grøntområdene er å skape biologisk mangfold.

Byggeområder

Planen legger rammer for byggeområdene i form av volumer og byggehøyder, jfr. kommuneplanen som ikke tar opp utnyttelsesgrad, men utover dette legges få føringer på byggeområdene. Dette gir planen fleksibilitet innenfor nettverket. Hovedtyngden av næringsarealene er lagt til Sandtakområdet og den gamle papirfabrikken. Hovedtyngden av boligene legges også til Sandtaket (på taket av næringsarealene), til ledige arealer langs kysten, gamle papirfabrikken, gamle skoletomten og arealene til Adax fabrikken. Det ønskes videre å fortette eksisterende boligområder i samsvar med gamle Svelvik. Nytt rådhus med rådhusplass kan legges nærmere bykjernen i området hvor nå Adax nå er, eller også ved Sandtakområdet. Eksisterende rådhus omfunksjoneres til skolebruk og tillegges skoleområdet som utvikles videre til senter for utdanning og teknologi.

Grunnet bebyggelsesstrukturen og kommunens topografi bor mange utenfor selve Svelvik sentrum, innenfor det som betegnes Svelvik tettsted.

Dette medfører mye biltransport og parkeringsbehov. Gjennomgangstrafikken på Riksvei 319 og fergetrafikken kjører utenom Storgaten, hvis de ikke har ærend i sentrum. Storgaten utbygges videre som miljøgate med lav hastighet og gjennomkjøringsmulighet med tilknytning til Fergeveien og Riksvei 319.

Bussens ringrute til Drammen – Sande betjener Svelvik. Den skal kjøre gjennom Storgaten og ha nødvendig antall holdeplasser. Nettbuss (express) går fra Berger via Svelvik Sentrum til Drammen og Oslo. I tillegg kommer lokalbuss mellom Svelvik og Mariås. Taxi-holdeplassen bør kanskje flyttes til fergeområdet.

Det er gunstig at hovedveisystemet er ferdig utviklet og fungerer bra, og lett kan utvides / forbedres etter behov. Kryssingen av Riksvei 319 i forlengelsen av gøntbeltet til skoleområdet sikres med fartsdumper eller trafikklys

Infrastrukturen for elektrisk kraft, vann og kloakk (rensaneanlegg) og telekommunikasjon er godt utbygget, og vil lett kunne tilpasses den fremtidige utvikling.

Gjennomføring

I planen er det lagt opp til en utvikling i tre hovedfaser :

1. Opprustning av plassen foran kirken, torvet og skipsbryggen
Videreutvikle kyststi, rydde opp langs kystfronten, realisere mulige bryggeprosjekter
Oppgradere Stotgaten med plasser, torg, forretninger, restauranter, gallerier o.l.
Fortetting av boligområdene
Forsterke branngatene og åpne for adkomst til sjøen
Utvikle den gamle skoletomten
Anlegge gang og sykkelsti langs Fergeveien
Oppruste eksisterende grøntanlegg, herunder Snekkerbekken som føres helt til sjøen
Anlegge støyskjerm / beplantning langs Riksvei 319

Det er vesentlig at denne fasen starter omgående, da den er uavhengig av fullt ferdige reguleringsplaner, og kan foregå parallelt med planarbeidet og saksbehandlingen.

2. Utvikle området rundt papirfabrikken, boliger, marina, verksteder, kulturaktiviteter o.l.
Bearbeide kirkegården og tiliggende områder, særlig bort til Snekkerbekken
Ombygge kinovestibyle og åpne området rundt.
Utvikle området nord for Svelviksenteret med boliger og forretninger
Utvikle Juve Næringspark
Utvikle sammenhengende grøntstruktur fra nord til syd
Anlegge brygger
Utvikle skoleområdet / teknologisenter
3. Utvikle Juve Næringspark / Sandtaket med næringsbebyggelse, boliger og parkeringshus
Utvikle Adax-tomten med boligbebyggelse kombinert med små forretninger / verksteder og sentrumsfunksjoner
Grave ned / fjerne høyspentkabelen om mulig.

Svelvik i regionen

Svelvik er den nordligste byen i Vestfold og grenser til Drammen i nord. Stedet har sin opprinnelse ved fjorden og sjøen som spiller en vesentlig rolle for Svelviks utvikling, og forbindelsen til Verket i Hurum er viktig. Med sin beliggenhet og kvaliteter har Svelvik stort utviklingspotensiale i Oslofjordregionen. Mulighetene for å utvikle et bærekraftig lokalsenter er gode.

Overordnede planer og vedtak

Fylkesplanen (31.08.99) 2000 – 2003 har følgende fokusområder:

- **Velferd og verdier.** Alle skal sikres best mulig livsvilkår og livsinnhold. Det skal skapes velferd for den enkelte gjennom å fremme helsemessig, sosial og kulturell utvikling i fylket.
- **Arealforvaltning.** Bærekraftig arealforvaltning.
- **Bærekraftig energi.** Vestfold skal være foregangsfylke for miljøvennlig energibruk.
- Energibehovet skal sikres på en samfunnsøkonomisk lønnsom måte ved energiøkonomisering og bruk av energikilder som gir lavest mulig utslipp av klimagasser.
- **Kompetanse.** Økt handlingskompetanse for hele befolkningen.
- **Arbeid.** Øke verdiskapningen og ha et variert tilbud av arbeidsplasser

Dokumentet: Statlige forventninger til kommunene i Vestfold –2000 har også klare signaler til kommunene. Det må forutsettes at disse føringer blir vektlagt ved behandling av kommunenes overordnede planer.

Kommuneplanens forutsetninger:

I kommuneplan (29.10.01) angis flere forutsetninger som skal legges til grunn ved sentrums-Utvikling.

Blant annet:

- styrt boligvekst med vekt på sentrumssonen (varierte tilbud)
- utvikle kystsonen og knytte byen og strømmen sammen
- næringsutvikling
- styrke lokalsamfunnet og bygge nettverk
- tenke bærekraftig ved utvikling og utbygging
- vektlegge grøntstruktur

Det forutsettes utarbeidet egen delplan for sentrumsdelen for å gi byen de nødvendige rammer og føringer for vekst, bevaring og ivaretagelse av hovedkarakter og identitet. Avgrensning av planområdet er forutsatt gjort i sentrumsplan.

Kommunikasjon / vegnett:

Temaet er omtalt i Kommuneplan (side 51). I Nasjonal Transportplan 2002-2011, Fylkesplan 2000-2003 og Fylkesplan for areal- og transportplanlegging foreligger en rekke nasjonale mål og føringer. Realitetene er imidlertid avhengig av virkemidler og praktisk overordnet politikk.

Planene er fra stat og fylke ment å være førende for kommunal trafikkplanlegging

Kommuneplanen har som mål å få oppgradert RV. 319 på Buskerudsidene mot Drammen. Dette har betydning også for utvikling av Svelvik sentrum, men påvirker ikke trafikkløsningene for byen. Førrende for trafikkplanleggingen er også kommunal trafikksikkerhetsplan.

Historie

Historien forteller om ferdsel og bosetting i disse lett tilgjengelige traktene via sjø- og vannveiene fra 6 – 8000 år siden.

Første ledd i navnet Svelvik synes å være norrønt, Sverfd, som har sammenheng med svarv, bukt, bue, som henger sammen med Hurum-landets kystlinje opp mot Svelvik-moréne og selve bukten hvor Gamle Svelvik ligger.

Tross hindringene som Svelvik-strømmen la i veien for ferdsel har Drammensfjorden fra eldgammel tid vært brukt som handels- og ferdselsvei.

Svelvik har ligger strategisk til som handelssted, utskipningshavn og fergeforbindelse til Hurum-landet. Drammensfjorden (Drofn) var regnet som innsjø, og Drammenselvens munning var i Svelvik.

Kysten av Vestfold har vekslet mellom strandsteder, ladesteder og byer. Oppblomstringen skyldes for stor del trelasthandelen. Alt for 1100 år siden skapte dette handelsforbindelser sydover, da Svelvik lå strategisk til i området.

1400 tallet skapte økende trafikk og handel med stor utvikling av skipsfarten. Det ble behov for sjømenn og sjøfartsrelatert produksjon og reparasjon. Opp- og nedgangstider hang nøye sammen med konjunktorene i Europa.

Oppfinnelsen av vandrevet oppgangssag på 1500 tallet førte til økt produksjon og behov for utskipningshavner og lagerplass.

På 1600 tallet var folketallet større enn i Sandefjord, noe som utelukkende skyldes skipsfarten, handelen med Drammen og isfri havn store deler av året.

Det ble etterhvert behov for forsvar og befestninger på Batteriøya ble opprettet i 1709, losvesenet kom i 1720, skolevesenet i 1732, fattigstell, sykehus / sykestue og brannvesen kom også til med tiden.

Etter den store nordiske krig ble det en lang fredsperiode frem til 1800 tallet. Napoleonskrigene, 1793 – 1807, førte til gode tider for skipsfarten.

Folketelling i 1801, den første i landet, viste en befolkning på 615 innbyggere.

I 1817 var det stor krise i Svelvik med bedring først i 1830, da norske fartøyer erobret viktige fraktmarkeder. Dette varte frem til 1860 årene (Krim-krigen 1854 – 1856) med stor etterspørsel etter varer og skip, og folketallet økte.

Ladestedsbevilgning ble gitt i 1845, samtidig som Svelvik ble egen kommune med egen regulering og kart av gater og torg i 1850. Ny kirke kom i 1859 pga. det store folketallet, men dessverre ble den gamle middelalderkirken revet for å gi plass til den nye.

I 1858 kom en ny stor krise i skipsfarten med stagnasjon og tusener av skip i opplag langs kysten. Oppturen begynte i 1860 årene og fortsatte inn i 1870 årene. I 1875 var folketallet på et høydepunkt med 1677 mennesker. Skipsbyggingen hadde blomstringstid fra 1864 og frem til 1885.

En alvorlig krise kom med dampskipene som fordrev seilskutene. Dette hadde store konsekvenser for Svelvik og førte til nye nedgangstider som krevde store forandringer. Stedet hadde ikke betingelser for å følge opp de store omveltningene fra seil til damp, først

og fremst fordi det ikke var økonomisk grunnlag til å skaffe seg dampskip av stål. "Dampens" seiersgang resulterte i at Svelvik ble overflødig som vinterhavn, og skipsverftene fikk langt mindre å gjøre. I forhold til det tidligere svært intense livet, senket det seg nå en søndagsstillhet over stedet.

Selv om vannveiene alltid hadde vært den viktigste ferdselsåren, begynte det i andre halvdel av 1800-tallet å bli snakk om veiforbindelse til Drammen. Veiforbindelse over Skoger og Sande var lang og dårlig. Kommunen og private gikk sammen og fikk bygget vei frem til Hella i 1870, og vei helt frem til Drammen ble fullført i 1878 med statsmidler. Det ble opprettet "bussrute" trukket av to hester. I 1860-70 årene kom dampskipsrutenett i regionen. De gode transportforbindelser til Drammen førte allerede den gang til handelslekkasje.

Nedgangstidene førte til behov for nye arbeidsmuligheter og næringsveier. Folketallet hadde gått tilbake, og handelsvirksomheten og kjøpekraften minket i samme takt. Det økonomiske grunnlaget for Svelvik hadde alltid vært skipsfart og handel, men når dette sviktet gikk det nedover med stedet. Skipsverftene måtte avvikle og fra rundt 1900 ble det bare foretatt enkle reparasjoner.

Kommunen hadde store økonomiske problemer i disse tidene. Liten skatteevne, nedgang i eiendomsverdiene og storbrannen i 1887 presset kommunen til å ta opp store lån i bankene. Etter brannen ble det krav om branngater og murtvang ble innført. Redningen lå i industrialiseringen. Sandutskipningene tok til i 1890 og gikk til kystbyene på Østlandet og Christiania, og Svelvik hadde egen stor sandjaktflåte. På denne tiden fikk Svelvik ny industribedrift, AS Den norske Taksiferfabrikk, og i 1910 ble de første tiltak i forbindelse med en nyskapesprosess satt iverk. Svelvik fikk elektrisk kraft, en større papirfabrikk og noe småindustri, som førte til ny oppblomstring og nye inntekter. Første verdenskrig gikk etter forholdene bra for Svelvik. Det var riktignok dyrtid og knapphet på varer, men bedriftene holdt stort sett hjulene igang.

Fra 1920 og utover kom landet inn i en verdensomspennende depresjon som varte utover 1930 årene med direkte følge for Svelvik. Nødsarbeid ble satt igang, men allikevel ble bedriftene delvis nedlagt eller innstilt. Papirfabrikken klarte seg best og kunne holde det hele igang på grunn av oppsparte midler. I 1930 årene ble det startet flere nye bedrifter, blant annet AS Den Norske Krøllhårfabrikk (1931) og Cementvarefabrikken AS.

I 1923 ble det opprettet fast bussforbindelse mellom Svelvik og Drammen. Veien var utbedret, men fremdeles smal og kronglete flere steder. Fergeforbindelsen Svelvik-Hurum var modernisert, og i 1922 kom den første bil-fergen.

Befolkningen økte og utgjorde i 1931 1167 personer, altså noe over hundre personer mindre enn i 1845.

Landet og Svelvik var på vei oppover, men 9. april 1940 ble vi brått overfalt av Tyskland. Vareknapphet og fundamental utrygghet og angst preget dagliglivet. Heldigvis ble ikke byen og industribedriftene ødelagt, og da freden kom i 1945 kunne man feire den og kommunens 100 års jubileum, og en ny "gjenreisning" kunne starte. Optimismen var stor, men det fantes ikke nødvendige materialer og energi til å dekke selv de viktigste behov. Det var byggekvote og reguleringer langt utover i 1950 årene

I 1958 ble kapasiteten på Papirfabrikken utvidet, Norsk Krøllhårfabrikk AS ble slått sammen med Svelvik Shoddyfabrikk AS i 1947, Adax-fabrikk ble opprettet i 1958, Maur produkter AS ble dannet i 1961, og Cementvarefabrikken, senere Prefab Industrier AS produserte for fullt hele tiden. Gipsplatefabrikken Norgips AS kommer også til.

I 1964 ble kommunen Strømm slått sammen med Svelvik. Dette gir byen mere plass for utvidelse og tilfredstillende myndighetenes nye rikspolitiske retningslinjer. Det er planer og tanker om broforbindelse over til Hurum, men disse blir ikke realisert. Kommunen utarbeider planer for byen, som har i seg de første tankene for omlegging av veistrukturen. Under Norsk

veiplan II perioden på 1970 tallet realiseres disse planene for ny riksvei av staten. Grunnlaget for å utvikle en god by er lagt.

1980-årene ble vanskelige for kommunen med arbeidsløshet og nedleggelse av Papirfabrikken i 1981. Senere nedlegges Prefab Industrier, og lokalene får etter hvert produksjon av stein- og betongprodukter og dagligvareforretninger. Maur Produkter flytter til Papirfabrikkens lokaler, og nytt kjøpesenter bygges. Adax kjøpes opp, men fortsetter produksjonen og Norgips AS bygger nye produksjonslokaler. Store deler av befolkningen er blitt pendlere, hovedsaklig til Drammen. Her slutter historien. Vi er fremme ved dagens Svelvik med store fremtidige muligheter.

Svelvik i dag

Kommunene har ca. 6400 innbyggere, strekker seg i en lengde på ca. 20 km og bredde på ca. 3 km og har uavbrutt kystlinje.

Svelvik er den nordligste byen i Vestfold fylke, og ligger ikke langt fra Drammen. Beliggenheten er nær i forhold til de store kommunikasjonsårer. Europaveier, jernbane, flyplass og skipstrafikken går forbi. Ferietrafikken går ikke innom Svelvik, heller ikke småbåttrafikken. Den nye Oslofjord-forbindelsen (Europavei 34) har skapt større fergetrafikk til Svelvik, men det foreligger ingen større planer om veginvesteringer i området, selv om det har vært foreslått broforbindelse til Hurum-landet og tunnel under fjorden. De fleste av kommunens innbyggere arbeider i Drammen og omland med rundt 60% pendling. Det er et stigende ønske om å bosette seg i Svelvik. Svelvik sentrum er langstrakt og naturlig begrenset til området Øvre-Svelvik i Nord, Grunden i Syd, Tømmeråsen (Riksvei 319) i Vest og Svelvik-strømmen i Øst. Byen er østvendt mot Drammensfjorden med Tømmeråsen som en dominerende bakgrunn i Vest. Mot Nord avsluttes Øvre-Svelvik av Tømmeråsens forlengelse som går bratt ned i fjorden, og mot Syd flater landskapet ut i jordbruks- og industriområder.

Svelvik fremstår i dag som en by med særpreg, bestående av tett og delvis gammel verneverdig bebyggelse med mange fine miljøer og trange og intime gater og velstelte haver. Det er ikke uten grunn at Svelvik også blir omtalt som Syd Norges nordligste sørlandsby, men byen skjemmes også av industrimiljøene, særlig rundt "Svelvik senter" (Juve næringspark) som deler Svelvik i to, og den gamle papirfabrikken som bruker store arealer av sjøfronten som lagerplass.

Sentrum fremstår i dag som todelt. I syd finner vi det historiske sentrum med kirken og torget, i nord har vi Sandtakområdet og Gamle Svelvik. I dette området finner vi Juve Næringspark og Svelvik senteret. Dette kombinert med fergeleiet gjør at "Øvre Svelvik" er isolert fra "Nedre Svelvik", selv om avstanden bare er 3-400 meter. Handelen har har forskjøvet seg til Svelvik senteret, og med det resultat at deler av Nedre Svelvik ligger delvis uvirksom. Folk bruker bil mellom bydelene og Lalla-parken ligger noe forlatt men binder noe sammen.

Hovedveisystemet er ferdig utviklet og fungerer bra, og kan lett utvides / forbedres etter behov. Den nye Riksvei 319 langs Åsgaten avlaster Storgaten, slik at denne blir samlevei for sidegatene. Infrastrukturen for elektrisk kraft, vann og kloakk (renseanlegg) og telekommunikasjon er godt utbygget.

Kystlinjen er delvis opparbeidet. "Kyststi" går i hovedsak i Storgaten, og mye gjenstår for å få satt kystlinjen i ordentlig stand.

Søndre del av sentrum har mange gode kvaliteter, som dessverre ikke er tatt vare på. Området rundt kirken og torvet med skipskaien mangler helhet. De gamle forretningslokalene mangler liv og Papirfabrikken (Maur) er uryddig og legger beslag på en viktig del av kystlinjen.

Boligområdene er av forskjellig kvalitet og gatene ned mot sjøen (branngatene) er delvis sperret for utsyn. Industriområdet (Adax) midt i byen virker dominerende i boligområdet. Parkeringsarealene ligger spredt. Store deler av Storgaten fikk et vesentlig løft og oppgradering først på 1990 tallet, men noe gjenstår.

Svelvik fremstår som en by med klare kvaliteter som kan utvikles videre til et storartet sted.

Landskap og klima

Terrenget stiger bratt opp ved Svelvik (Tømmeråsen som går fra Nord mot Syd) bestående av rød-granitt og syenitt, som flater ut i Syd med jord-, skogbruk- og industriområder med delvis bratte skogkledde åser i Vest og Drammensfjorden i Øst. En stor endemoréne fra siste istid stenger nesten fjorden, åpningen er et smalt sund ca. 200 m bredt. Dette gir sterke strømmer, den sterkeste etter Saltstraumen.

Søndre del av planområdet ligger på et delvis flatt platå, bestående av sand og løsmasser. Det er en markert bekkedal og et kolleparti (morénerogg), på begge sider av

SøndreBrennagate. I Nord er moréne gjennomskåret av et tidligere sandtak som virker skjemmende i landskapet. Skråningene i sandtaket er delvis skogkledde.

Svelvik har typisk kystklima, mild sommer og middels kald vinter, som kan virke kaldere pga. vind og frostrøyk. Det er relativt gode solforhold, dog med slagskygge fra Tømmeråsen. Morénerogg virker som klimabarriere og kan forårsake kuldeopphopning og tåke. Isdannelse i fjorden kan virke forsterkende på dette, men strømmen holder fjorden stort sett isfri.

Moréne og Tømmeråsen virker noe skjermende mot de fremherskende vindretningene, nordlig om vinteren og sydvest om sommeren. Dette gir god atmosfærisk ventilasjon og avdempede temperaturvariasjoner. Vindretningene bør tas hensyn til ved ny bebyggelse, slik at de skjermer mot vind og utnytter solenergien. Vegetasjonen i planområdet er stort sett plantet, bortsett fra den nordlige Snekkerbekkdalen, hvor det finnes naturlig vegetasjon i form av større løv- og nåletrær. Innslagene av naturlige og plantet vegetasjon må bevares, da vegetasjonen generelt er liten. I tillegg kommer alle de velstelte havene som bidrar sterkt til grøntstrukturen.

Bebyggelse og befolkning

Svelvik sentrum er et attraktivt tettsted, typisk for Østlandsområdets småbyer. Bygningsmiljøet er fint og i vesentlig grad bevaringsverdig. Det finnes innslag av nyere bebyggelse som markerer brudd med stedets tradisjonelle og fine bygningsmiljø, særlig bygningene rundt Juve Næringspark og senere utvikling av Papirfabrikken. Planområdet har mange verdifulle bygninger, kvartaler og miljøer av antikvarisk verdi, dette ble registrert av Riksantikvaren i 1973. Dessverre preges også deler av bebyggelsen og bryggeanleggene langs sjøfronten av forfall. Bevaringsverdig bebyggelse er registrert i gjeldene reguleringsplan av 1986, men det antas at dette må vurderes etter nye og utvidete begrep og legges til grunn for videre reguleringsarbeid.

Boligene og delvis den sentrale forretningsbebyggelsen er preget av frittliggende hus på små tomter (3 – 500 m²). Bebyggelsens form preges av én til toetasjers hus med bratte satteltak med arker og takoppbygg. I den sydlige delen av planområdet er det flere innslag av Sveitserstil. I den eldre del av bebyggelsen er det korte avstander mellom husene, noe som gir fine miljøer og kronglete gater. I nyere del av området preges boligbebyggelsen av nye forskrifter og strengt regulert utforming. Deler av boligområdet domineres delvis av

industribebyggelsen til Adax. Skoler, sportsanlegg og rådhus ligger i sydenden av planområdet.

I sentrale del av sentrum finnes de fleste forretnings- og institusjonsbyggene, ofte med forretninger i 1. etasje med boliger i etasjene over. Av større bygg kan nevnes kirken, kinogården, gamle-skolen, banken, apoteket, kafeteria, museum, handelsgården m.fl.

Befolkningen i kommunen er pr. 01.01.02 oppgitt til ca. 6413 personer, hvorav 4000 bor i Svelvik tettsted / Ebbestad. Folketallet i planområdet har tidligere vist en synkende tendens ved at yngre mennesker flyttet til nye boligområder utenfor sentrum, og de eldre ble igjen. Årsakene kan ha vært mange, men det vesentlige er at tendensen i senere tid synes å ha snudd. Det er igjen et ønske om å bo sentralt.. Dette vil føre til oppblomstring i sentrum og gi grunnlag for nye muligheter.

Befolkningen har utviklet et rikt og variert organisasjonsliv innen det humanitære, barn og ungdom, kultur, idrett og sport, fritid, politikk og fagbevegelse osv.

Gatenett og adkomst , sjøtrafikk

Grunnet bebyggelsesstrukturen og kommunens topografi bør mange utenfor selve sentrum. Dette medfører mye biltransport og et stort parkeringsbehov i sentrum. Trafikksystemet synes å fungere bra. Gatenettet, med unntak av Brennaområdet, utgjør et rektangulært rutemønster som avgrensner de enkelte kvartaler. Dette er i henhold til reguleringsplan av 1850. Bebyggelsen ligger tradisjonelt helt opp til gaten med hager på baksiden. Senere bebyggelse har mere fastlåste former, med hus i hage langs gater. Gjennomgangstrafikken / fergetrafikken kjører utenom Storgaten via Fergeveien og Riksvei 319. Storgaten er tilgjengelig for biler, men trange gater og delvis nytt veilegeme med hindringer og beplantning gjør at farten settes ned. Det er ikke støyavskjerming langs Riksvei 319 mot boligområdene.

Parkeringsdekningen er stort sett tilfredstillende, og fordelt jevnt i Storgaten og sideveiene, men sirkulasjonen bør forbedres.

Kyststien er delvis opparbeidet, men mye gjenstår. Likeså er gatene ned mot sjøen delvis ufremkommelige, Sjøtrafikken, som for stor del består av feriebåter, har for dårlig adkomst i forhold til gjestebrygger, marina / service o.l.

Bussens ringrute til Drammen – Sande betjener Svelvik sammen med nettbuss (express) fra Berger via Svelvik til Drammen og Oslo. Bussen går flere ganger daglig og går i dag gjennom Storgaten. I tillegg kommer lokalbussen Svelvik – Mariås. Taxi-holdeplassen er i dag lokalisert ved Kafeteriabygget

Store deler av veinettet fungerer bra, og dette kan lett utvides / forbedres etter behov.

Gjennom det smale Svelvik-sundet med Svelvik-strømmen passerer et stort antall båter i nyttetraffikk til Drammen havn, 4 – 5000 anløp pr. år. Båter som anløper Svelvik-brygge er i hovedsak smålastebåter og mindre cruise-trafikk i Oslo- og Drammensfjorden.

Svelviks beliggenhet innbyr til gode rekreasjonsmuligheter med båtliv, bading, fiske og naturreservat. Innlandet gir gode muligheter for turgåing, jakt og fiske. Sport- og idrettsplasser er bygget ut i godt omfang.

Hovedmålsetting / strategi

Det er viktig å utarbeide en plan som gir mulighet for en trinnvis gjennomføring av en helhetlig plan. Like viktig er det at de første tiltakene i planen er av en slik karakter at de kan påbegynnes raskt, slik at det tidlig kan vises en pågående utvikling i Svelvik

- Fase 1: Tiltak som kan settes i gang umiddelbart
- Fase 2: Tiltak som krever reguleringsendringer og kan settes igang i løpet av få år.
- Fase 3: Tiltak som er avhengig av fase 1+2, i form av befolkningsøkning, investeringer o.l.

Forslaget kan kombineres med nye tanker underveis, men hovedretningslinjene (nettverket) må være klare. Den historiske orientering mot sjøen må igjen vektlegges og innarbeides i planen.

Planen skisserer hovedgrep med vektlagte forutsetninger og løsninger. Andre løsninger kan være like aktuelle og kombineres med elementene i den nye planen. En levende by består alltid av varierende uttrykk for utviklingen (historisk lesbarhet), som skal skape basis for et livskraftig samfunn.

Svelvik fremstår som en by med klare kvaliteter, som må foredles og tas vare på. Det gjelder å få samlet sentrum til en by uten deling i "nord"- og "sydby".

Fokus bør være rettet mot:

- Storgaten, branngatene, plassene, sjøfronten og grøntanleggene danner hovedstrukturen.
- Hovedadkomstene fra land og sjø må gjøres attraktive.
- Tidligere industriområder og gamle skoletomten må rehabiliteres og få andre formål
- Flere boliger i sentrum, fortetting, kombinasjon bolig/næring

Mål for utvikling i området

Svelvik sentrum:

Skal bli et byområde som utnytter beliggenheten i Oslofjord-regionen, ved sjøen og et godt opparbeidet hovedveinett. Det ønskes høy arealutnyttelse innenfor utbyggingsområdene vektlagt fordeling, organisering og god utforming av bebyggelsen. Byen skal utnytte sin historie, naturgitte muligheter og kulturhistorie.

Skal utvikles som et helhetlig og attraktivt område med boliger, service, næring og rekreasjon. Næringsvirksomheten må ikke komme i konflikt med intensjonene for området ved støyende og forurensende produksjon, men bygge på bærekraftig utvikling

Skal være rekreasjonsområde med grøntområder, plasser, sjøfront og et godt opparbeidet gang- og sykkelveinett med forbindelse til de øvrige rekreasjonsområder og med tilgjengelighet for alle.

Skal gi plass til nye moderne boliger med tilbud til forskjellige typer mennesker og boform. 80-90 boligenheter i en 10 års periode. Beliggenheten med gode klima- og utviklingsforhold må prioriteres maksimalt. Potensialet for utvikling av boliger innefor planområdet kan angis til 2-300 enheter innefor en lengere tidsramme og planens rammer.

Skal bygge nettverk, styrke lokalmiljø, skape trygge nærmiljøer og bygge gode sosiale relasjoner gjennom fellesskap og felles aktiviteter.

Skal utvikles til et fellesområde for hele nær-regionen, kommunens områdesenter, og ikke bare for dem som bor og arbeider i selve sentrum

Mangfoldig og miljøvennlig byområde

Kommunedelplanen skal vise Svelvik sentrum i sammenheng i forhold til regionen, nabokommunene, kommunen og de lokale forhold.

Planen må ivareta befolkningens ønsker, næringslivets interesser og byens politiske mål. Den skal danne en helhetlig ramme hvor enkelthetene kan varieres og utføres over tid, men rehabiliteringen kan starte omgående.

Planen skal opprettholde de gode offentlige tilbud og god infrastruktur.

Planen vil samle Svelvik til et helhetlig område. Nytenkning, opprydding i dårlige bykvaliteter, istandsettelse av de gode miljøer kombinert med historisk egenart vil skape et livskraftig sentrum med arkitektonisk særpreg og gode livskvaliteter

Det må skapes en tett bystruktur med flerfunksjonelt preg ved integrering av bolig, næring, service, sjøfront og rekreasjon.

Planen inneholder:

Utbyggingsvolum og variasjon av utnyttelsesgrader, fordeling mellom bolig og arbeidsplasser, etappevis utbygging og hva som skal holdes fast i fremtidig utbygging og hva som kan endres over tid.

Hovedprinsipper for områdedeling, bestemme lokalisering av offentlig- og næringscenter. Utvikling av sjøfront, kaianlegg / marina og Batteriøya, offentlige rom, og grøntstruktur.

Planen forholder seg til eksisterende hovedveinett og fergeforbindelse og betrakter dette som ferdig utviklet innen nærmeste fremtid.

Det må vises til konkrete arkitektoniske føringer for de enkelte områder, hovedstruktur og utnyttelsesgrader. Det må lages plan for utbyggingsrekkefølge og opparbeidelse av fellesområder.

Svelvik sentrum skal forholde seg til det opparbeidede hovedveinett med hovedadkomster og ferge. Parkering fordeles på flere mindre plasser innenfor bystrukturen, men fremtiden vil krevé større underjordiske parkeringsanlegg.

Det skal tilrettelegges for maksimalt antall nye og moderne boliger med variert struktur og størrelse. Det skal kunne kombineres bolig, kontor, forretning o.l. med fleksibilitet i forhold til utnyttelse, slik det tidligere har vært praktisert i Svelvik.

Det ønskes maksimalt antall nye og varierte arbeidsplasser, særlig innenfor næring med kompetansebaserte arbeidsplasser (høyteknologi), handel, undervisning og rekreasjon. Minske handelslekkasjen til Drammen.

Det må arbeides videre med behovet for areal innenfor offentlig og privat service, skoler, barnehaver, helsesenter, syke- og eldre omsorg, lek, rekreasjon og fritidsaktiviteter. Herunder behov for sportsplasser og areal for utendørs aktivitet.

Planen skal vise grøntområder som en sammenhengende struktur fra nord til syd, som knytter seg til utenforliggende friareal, sjøfront, rekreasjonsområder, gang- og sykkelveinett og viktige plassdannelser.

Eksisterende infrastruktur for elektrisk kraft, telekommunikasjon, vann- og avløp o.l. synes å ha kapasitet, eller kan utvides for den tenkte utvikling. Høyspentledningen som går i lufttrekk gjennom byen ved Sandtaket bør søkes lagt ned i grunnen.

Det må vurderes / undersøkes om det foreligger forurensninger i grunnen i de områder som omfattes av planen.

Hovedproblemer i sentrum:

To-delning av sentrum ved den gamle sandryggen (fergeleiet)
Skjemmende areal ved adkomst / Juve Næringspark
Dårlig adkomstmuligheter fra sjøen / sjøfronten er lite utnyttet
Torvet – skipskaiaen og forbindelse til kirken
Den gamle skoletomten
Industri i boligområdene (Adax)
Den gamle Papirfabrikken i forhold til attraktivt sjøområde
Grøntdrag i sentrum ikke utnyttet, opprusting av grøntområder

Hovedgrep

Planen bygger på en rekke enkeltelementer som alle støtter opp om hovedtanken, at Svelvik må utvikles til en sammenhengende by.

Planen bygger videre på og forsterker eksisterende elementer og introduserer samtidig nye elementer som styrker den overordnede idé.

Byens ryggrad er og vil være Storgata. Denne binder alle planens elementer sammen og er den viktigste strukturen i Svelvik. Det er stilt spørsmål om sentrum kan snevres inn i lengden, men motsatt strategi er valgt, sentrum favner hele Storgata og Svelvik skal fremstå som en rekke "perler på en snor".

Parallelt med Storgata vil kyststien/bryggeanlegg skape et alternativ for fotgjengerne, og sikre allmenheten adkomst til store deler av sjøfronten. I Storgaten legges det opp til å bearbeide veilegemet og å etablere innsnevring og beplantning på en slik måte at det begrenser fart og gir de forskjellige sonene klar identitet. Dette vil føre til trivsel og sikkerhet for myke trafikkanter.

En nyanlagt grøntdrag vest for Storgata binder boligområdene sammen fra Juve (Sandtaket) og Øvre Svelvik gjennom Bekkedalen, forbi Adax-tomten og til skole / rådhus i syd.

Disse tre langsgående elementene bindes sammen av de tverrgående branngatene. Disse utvikles og gis en klarere identitet, f.eks. med en type treslag i hver gate. Alle steder hvor branngatene krysser Storgata markeres dette med et skifte i belegning og utformning av torg eller plass. Alle branngatene føres frem til sjøen og ender i en felles tilgjengelig struktur i form av brygge, paviljong, badehus, skulptur o.l.. Dermed knyttes kysten og kyststien til den bakenforliggende bebyggelse. Alle elementene danner en struktur for hele sentrum, og gir mulighet for variert og spennende utvikling mellom gammelt og nytt.

Det sentrale moment for utvikling er befolkningsgrunnlaget. Det må med andre ord legges til rette for en fortetting av eksisterende boligområder og til etablering av nye. Industriområdene og Den gamle skoletomten byr på attraktive arealer som egner seg til boligbebyggelse. Dette vil føre til flere mennesker i sentrum og derfor større handel, og reduksjon av handelslekkasjen til Drammen. Denne vil bli redusert hvis flere mennesker jobber i Svelvik og hvis åpningstider og parkeringsdekning innbyr til handel.

Det er viktig at Svelvik utvikler en klar identitet, og at byen fremstår som en samlet, homogen by, uten den klare delingen som eksisterer i dag. Dette vil føre til et engasjement og en entusiasme blant befolkningen som vil styrke sentrum.

Torget / kaianlegget foran kirken rustes opp og vil fremstå som eksempel på en ny giv i Svelvik. Denne plassen vil dermed gjenvinne sin posisjon som Svelviks hjerte og være åsted for offisielle aktiviteter.

De dominerende industriområdene utvikles alle til forskjellig formål. Båthavnområdet opprettholdes. Adkomsten til Batterøya rustes opp. Det legges til rette for en marina ved Papirfabrikken, som utvikles til en kombinasjon av boliger, kulturaktiviteter (atelier/verksted), lett industri og handel (marina/båtforretning).

Adax-området utvikles med rekkehus og frittliggende boliger etter samme mønster som omkringliggende områder. Deler av området tilbyr viktig sentrumsnær parkering., og vilvære egnet areal for rådhusfunksjoner ved flytting av disse til den sentrale del av sentrum.

Gravlunden rustes opp med større grad av beplanting, spesielt mot riksvei 319. Parkeringsplass syd for gravlunden rustes opp med beplanting.

Skoletomten utvikles til boligområde med næringsareale ut mot Storgata, og tilgjengelig sjøfront. Underjordisk parkering og lager for næring.

Eksisterende sentrale næringsarealer i Storgaten kan brukes til små spesialforretninger, cafe, kunst-gallerier, frisør, frukt- og grønnsaksbutikk osv.. Denne delen kan nok ikke bli et alternativ til Svelvik-senteret i Sandtakområdet, men utnytte sin egenart og tilby ting som ikke senteret kan.

Syd for Sandtaket / Fergeveien mot sandryggen bygges det boliger og næringsareal som bidrar til å trekke bydelene sammen.

Plassen foran Svelvik-senteret rustes opp og beplantes. Dette området kan brukes som markeds plass med bodsalg og nær tilknytning til Lalla-parken og fergeleiet. Svelvik-senteret utvides mot Nord.

Nord for senteret etableres ny plass med sjøtilknytning og danner bindeleddet med Øvre Svelvik. Den eksisterende bebyggelsen er felleferdig og erstattes av ny bolig / forretningsbebyggelse med allment tilgjengelig sjøfront.

Den gamle industribebyggelsen i sandtaket Vest for Storgata erstattes av et nytt rådhus og ny næringsbebyggelse med mulighet for hotell og konferansevirksomhet. I sandtaket fyller ny bebyggelse igjen det store skjemmende såret i naturen, kombinert med anleggelse av en park Syd og Vest for det nye rådhuset. Bebyggelsen i sandtaket består av handels- og næringsbygg i de to underste etasjene med parkering over mot Vest. Mot Nord og Vest ligger boligbebyggelsen med gode sol- og utsiktsforhold. Underjordisk parkering for næring og bolig ligger under boligene og deler av parkanlegget.

Samlet er det i dette området muligheter for stor og positiv utvikling. Bebyggelsen i sandtaket er delvis avhengig av at høyspentledningen graves ned eller fjernes. Det er en omfattende sak som det vil bli arbeidet med.

Skoleområdet og eksisterende rådhus utvikles videre med henblikk på dagens bruk, og at rådhuset får ny funksjon som administrasjonssenter for området. Det må utredes behovet for sports plasser og innendørshaller.

Samlet legger planens elementer grunnlaget for at Svelvik kan bli et godt sted å bo og leve. Det bidrar også til at byens næringsliv kan utvikle seg i en positiv retning, samtidig som Svelviks egenart blir bevart.

Offentlige rom

Systemet av offentlige rom i aksesystemet bestående av Storgaten, branngatene, sjøfronten og grøntdraget skal danne en overordnet struktur som skal ligge fast over en lang tidshorison, skal sikre ønskede kvaliteter i sentrum og være et plangrep som danner

hovedattraksjonene. Det er derfor vesentlig at disse rom får en høy arkitektonisk kvalitet og bruksverdi, slik at allmenne behov blir dekket, som daglig bruk, møteplasser, lek og rekreasjon. De skal være sentrale i strukturen og knyttes tett opp til Storgaten som hovedgate. Her skal gis mulighet for et bredt spekter av aktiviteter som skal gi Svelvik en unik image innenfor et stadig voksende regionalt opplevelsesmarked. Rommene skal være underdelt med ulike egenskaper, i form av åpne og generelle flater, hardt belegg og beplantede flater. Disse rommene flettes inn som et mangfold av stemninger og fleksibilitet ved bruk, utgjør et offentlig styringsverktøy i byutviklingen, og danner igjen et utgangspunkt for å utvikle gode bolig- og næringsområder.

Hovedelementene i de offentlige rom er torvet ved Øvre Svelvik (Kremmers plass), nye plasser ved Sandtaket, sammenbundet med "Lalla-parken" og fergeleiet, Åge Bryhns plass, Torvet / Kaia / Kirken, kryssene Storgaten og branngatene, utvikling av Papirfabrikken, Batteriøya.

Skoleområdet må utvikles med flere aktiviteter som ikke bare er tilknyttet undervisning, slik at området blir en viktig del av de offentlige rom.

Sjøfront

Sjøkontakten er en av Svelviks hovedkvaliteter i forhold til utbygging av både boliger og næringsarealer.

Det er derfor viktig at kontakten med sjøen ikke ytterligere privatiseres, men er til fellesskapets beste. Planen legger opp til en nesten gjennomgående kyststi fra Øvre- til Nedre Svelvik, bare brutt av enkelte privateiendommer i strandkanten, som gjør at man må gå opp i byen til Storgaten og ned igjen, uten at det er negativt når det er så få steder. Deler av sjølinjen er opparbeidet som kai / fergeleie, stensatte fyllinger og spuntvegger. Noen av konstruksjonene er slik at dimensjonert at de kan danne grunnlag for videre bearbeiding, men må vurderes kvalitetsmessig.

Overgangen fra vann til land må berikes ved å lage ulike uttrykk og nivåer i møte med sjøen, særlig med tanke på sikkerhet for barn.

Det må opparbeides flere muligheter for bryggeanlegg mht. båttrafikk, besøk, marina og handel. Disse anleggene må plasseres jevnt langs sjøkanten.

Alle branngatene føres ned til sjøen og ender i en felles tilgjengelig struktur i form av brygger, små plassdannelser, paviljonger, badehus, skulpturer o.l.. Dermed knyttes kysten og kyststien til den bakenfor-liggende bebyggelse.

Særlig området ved Batteriøya / Papirfabrikken må vies spesiell oppmerksomhet mht. utforming og kvaliteter.

Den planlagte oppfylling utenfor Grunden, "Vesthaken" fjordpark og rekreasjonsområde, skal gi ytterligere friarealer langs kysten med badestrender, lekeplasser, parkanlegg og enkelte bryggeanlegg.

Grøntområder

De spredte grøntområdene har i dag dårlig forbindelse med hverandre, og ønskes derfor knyttet sammen med et sammenhengende grøntdrag parallelt og Vest for Storgaten i nesten

hele planens lengde. I sentrum brytes grøntdraget av branngatene som danner forbindelse til Storgaten og kystlinjen.

Det ønskes et grøntdrag fra Knemsbekken i Syd via skoleområdet, via eksisterende veier (Strømmsgaten) til parkanlegg / lekeplasser på Adax-tomten til gravlunden og ned til Kirketorvet, videre via Bekkedalen over til grøntanlegg langs begge sider av Fergeveien ned til "Lalla-parken". Utvikling av Sandtaket vil føre grøntanlegget opp til Øvre Svelvik, med små kjørbare boligveier som danner forbindelse til de forskjellige grøntområdene der.

Grøntområdene kombinert med gang- og sykkelveier innebærer en vesentlig forbedring av forbindelsen mellom områdene, og sikrer farefri ferdsel i Nord-Syd retningen for unge og gamle.

Innenfor grøntområdene finnes tre- og buskvegetasjon, dels som rester av gammelt kulturlandskap, dels som nyere beplantning som må utvides med betydelig nyplantning ettersom områdene utbygges. Dette skal skje parallelt eller i forkant med utbyggingen, og skal være en del av plankravet.

Dette park- og grøntsystemet skal inneholde mangfold både mht. vegetasjonstyper og biotoper, men også ulike brukskvaliteter. I tillegg til større og mindre uterom vil også grøntområdene være vindskjermtiltak.

Det er vesentlig at grøntområdene gir plass til fantasifull barnelek uten for mye parkpreg og planlagte lekeplasser. Det tenkes her spesielt på Snekkerbekken og fjellknausterrenget i Øvre Svelvik.

Barn og ungdoms bruk av landskapet i dag, lekeplasser, stier o.l. bør registreres og innarbeides i planen, slik at denne strukturen ikke ødelegges av "voksen" planlegging. La deler av områdene være slik de er. Det legges vekt på forskjellige naturtyper:

Parklandskapets biologiske mangfold må ikke være for planlagt, men gi mulighet for biologiske tilfeldigheter.

Overflatevann samles og føres i bekkedrag (Snekkerbekken), med små dammer, som gir mulighet for artsrik vegetasjon og mulighet for et rikt dyre-, fugle- og insektliv med hekkeplasser.

De mange velstelte hagene er også et vesentlig bidrag til grøntstrukturen. For å gi beskyttelse mot støy fra RV 319 bør det plantes trær og settes opp støyskjermer langs veier.

Klima / vindskjerming

Klimaforholdene med fremherskende vindretninger, nord-øst om vinteren og syd-vest om sommeren, milde sommere og middels kalde vintre som kan virke kalde pga. vind og frostrøyk, gjør at trevegetasjon og terrengforming (Sandtaket) er sentrale virkemidler for å dempe vinden på bakkeplan.

Sammen med fremtidig bebyggelse må det også beplantes trær, løvfellende og vintergrønne, for å få et frodig helhetsinntrykk.

Det er derfor vesentlig av fremtidig bebyggelse og plassdannelser vurderes nøye mht. klimatiske forhold, og må innarbeides i plankravet.

Idrett /sport og lekearealer / barnehaver

Utenom skoleområdet og idrettshaller i syd er de fleste idrettsanleggene plassert utenfor sentrumsområdet.. Det må derfor anordnes lekeplasser / små idrettsplasser, trim- og turveier

i forbindelse med nye bolig- og grøntområder med plass for løkkefotball, variert lek og vekslende ønsker. Lekearealene skal utformes iht. norm for størrelse og utforming, men ikke fantasiløs og bundet i bruken.

Det er videre vesentlig at tur- og sykkelveier innenfor planområdet forbindes med de utenforliggende strukturer av samme art.

Svelviks beliggenhet gir meget gode rekreasjonsmuligheter av forskjellig art, særlig langs kysten.

Kirkegård

Planen berører levninger av det middelalderske kirkestedet. Området rundt selve kirken iht. koordinater båndlegges med hensyn til lov om kulturminner, og reguleres som spesialområde for bevaring etter Plan- og bygningsloven.

Kirkegården er tenkt som en del av grøntstrukturen med forbindelse ned til torvet, sjøfronten og Snekkerbekkdalen. Dette kan sikkert kombineres med kulturminnene.

Kulturminner

Slike må registreres og fremheves i planområdet og danne forbindelse med utenforliggende kulturminner som en historisk helhet. Registrering av verneverdige områder og bygninger må oppdateres i sammenheng med tidligere registrering, og fremstå som en vesentlig del av den videre utvikling av sentrum i tråd med innskjerping av lovverket rundt kulturminner.

Det er videre av stor betydning å fortelle litt om byen i form av små tavler med anvisning hvor skipsverftet, fiskertorvet, handelssteder, små virksomheter, viktige boliger o.l. lå. Dette er en vesentlig del av Svelviks identitet.

Byggeområder

Utvikling og muligheter i Svelvik Sentrum er langt på vei klarlagt i eksisterende bystruktur og bebyggelse. Det er videre ønsket fortetting iht. rikspolitiske retningslinjer, og at industri flytter ut av sentrum til nye industriområder ved Grunnane.

Planen gir rammer for utnytting av områdene i form av muligheter, men bestemmer ikke i detalj hvordan bebyggelsen skal se ut.

Den arkitektoniske utforming av nye delområder må derfor underlegges egne planprosesser i form av regulerings- eller bebyggelsesplan. Dette gjelder i hovedsak Sandtaket med område ned mot sjøen ved Øvre Svelvik, Adaxtomten, Papirfabrikken og skoleområdet i Syd.

Det er vesentlig at flest mulig boliger orienteres langs sjøfronten. I de indre områdene må boligene gis kvaliteter som bakkekontakt med private uteplasser på terreng og nærhet til felles grønt- og lekeplasser. Byggehøydene bør være moderate i én til 2 etasjer + loft som resten av Svelvik sentrum.

Det er lagt vekt på kombinert bruk bolig / næring langs Storgaten og ned mot sjøen, slik som det tidligere har vært gjort.

Nye boliger bør tilfredstille ulike brukergrupper med variert behov for størrelse og kvalitet..

Næringsvirksomheten må være av en slik art at den ikke kommer i konflikt med boligene, og den blandete bruken vil gi aktivitet til disse områdene også på kveldstid.

Utenom utvikling av Sandtaket / Svelvik senter vil stort sett næring bestå av små forretninger, kontor og service.

Det er viktig med publikumsrettede funksjoner på bakkeplan med god forbindelse til de offentlige rom og sjøfronten.

Den største utfordringen er utbyggingen av selve Sandtaket (ferdig utgravd tomt) med mulighet for høy utnyttelse pga. terrenget. Her vil en blandet bruk av bolig, næring, kontor, offentlige bygninger, grøntarealer og parkeringshus være en god kombinasjon, uten at bygningsvolumet vil være synlig.

Friområdene vil være et verdifullt tilskudd til det utearealet som opparbeides innenfor de avsatte skole- og barnehavetomtene.

Transport

Planen forholder seg til eksisterende hovedveinett og fergeforbindelse, og betrakter dette som ferdig utviklet innen nærmeste fremtid. Hovedveiene sørger for god forbindelse til øvrig veinett i regionen. Transport bygger stort sett på buss og privatbiler.

Den planlagte utbyggingen vil ikke overskride veinettets kapasitet.

Gjennomgangstrafikken / fergetrafikken kjører stort sett utenom Storgaten via Fergeveien til Riksvei 319.

Bebyggelsen ligger tradisjonelt helt opp til Storgaten med haver på baksiden. Det gjør at denne og sidegatene er trange og et naturlig hinder for høy hastighet og kapasitet.

Storgaten bygges videre ut som miljøgate i hele planens lengde, med hindringer, nytt gatelegeme og beplantning.

Parkeringsdekning er i dag stort sett tilfredstillende og jevnt fordelt i Storgaten og sideveiene.

Parkeringen må reguleres med automater og tidsbegrensning slik at forretningene er sikret variert besøksparkering. Det er videre tenkt å innarbeide flere mindre parkeringsplasser fordelt rundt i byen.

Den store utbyggingen av Sandtaket vil kreve underjordisk parkeringshus med et hittil ukjent behov. Det må dekke behovet for besøkende som ønsker å handle i det nye senteret, besøke byen, gå langs Storgaten og kyststien.

Bussens ringrute Drammen – Sande betjener Svelvik, går flere ganger daglig og betjener hele planens lengde.

Taxiholdeplassen ligger idag i krysset Storgt. / Myhres gt., men kan lett flyttes etter behov.

Båttrafikken, besøkende og fastboende, må sikres bryggeanlegg langs kysten slik at hele Storgaten kan sikres adkomst fra sjøen. Det er vesentlig at småbåttrafikken fra hele regionen i sommerhalvåret legger til for å handle og besøke byen.

Den nye grøntstrukturen sikrer gang- og sykkelveinett i hele planens lengde med mulighet for tverrforbindelse i branngatene ned til Storgaten og sjøen. Fergeveien får også gang- og sykkelvei opp til den som går langs RV 319, slik at det blir et helhetlig nettverk

Delområder / beskrivelse

Øvre Svelvik (Område Ø1)

Dette området består vesentlig av gammel verneverdig boligbebyggelse med noen næringsarealer langs kysten og nyere bebyggelse i fjellsiden bak.

Området skal stort sett beholdes som det er men med mulighet for fortetting i nyere bebyggelse. Verneverdig bebyggelse er underlagt strenge bestemmelser, og kan bare endres i samråd med antikvariske myndigheter.

Der er lagt ut flere friarealer enn i gjeldene reguleringsplan, som fortsatt skal være grunnlaget for området.

Utbygging i nyere boligområder må foretas med stor forsiktighet i forhold til terreng, fjellknauser og vegetasjon.

Den nye planen skal knytte området sammen med øvrig bystruktur, slik at det hele henger sammen i hele planens lengde.

Gangtrafikk prioriteres i området og hovedgaten bygges ut som miljøgate.

Her ligger den store utfordringen i planen, særlig utbyggingen i selve Sandtaket med utrolig mange muligheter for, boliger, næring, offentlige bygninger, parkarealer med festplasser og parkering, som skal knyttes til områdene ned mot sjøen S2 og S3 ("Lalla-parken" og fergeleiet)

Dette byrommet blir en vesentlig del av Svelvik Sentrum, og skal ivareta beboerens daglige behov for senterhandel, privat og offentlig service. Her vil også hovedtyngden av arbeidsplasser innenfor planområdet være, og skape bindeleddet mellom Øvre Svelvik og øvrige bydeler sammen med hovedveinettet og fergeforbindelsen.

Her tenkes lagt, hotell, kontorer, boliger, variert form for handel, underjordisk parkering i en ideell blanding.

Sandtaket gir mulighet for høy utnyttelse pga. terrenget og parkeringsarealer som handelssenteret vil kreve.

Terrassering av bebyggelsen vil gi god utsikt over sjøen, med ulike nivåer som gir mulighet for å danne et fint byrom integrert i landskapet. I utforming av rommet skal det legges vekt på plassdannelser som kan håndtere et stort antall mennesker. Det må derfor anordnes gode gangforbindelser til øvrige sentrumsdeler.

Planens arealdel har ytterligere retningslinjer for området.

En utvikling som skissert forutsetter endret bruk av arealene og bygningene tilhørende Juve Næringspark, og mulighet for å få fjernet kraftledning i luftspenn i området.

Eldre sentrale deler av sentrum (Område S4+S5+S6+S7+S8+S9)

Dette området består av eldre verneverdig bebyggelse, boliger, kombinasjon bolig / næring, næring, offentlige bygninger, kirke og torv ned til kaien. Den Gamle skoletomten S8 har egen godkjent regulering og er under planlegging.

Området er godt bevart og kan tåle noe fortetting i deler av S5 og S7, helst i samme litt knudrete bebyggelsesstil som øvrig bebyggelse. Gatenettet beholdes i helhet og gis mulighet for utvidelse av antall parkeringsplasser. Storgaten utvikles videre som miljøgate.

Den verneverdige bebyggelsen er underlagt strenge bestemmelser, og kan bare endres i samråd med antikvariske myndigheter.

Området ved kinoen er under utredning med tanke på en fremtidig utvikling av Kinogården / kinoen til kulturhus i sentrum. Det er tanker om en samordning av kulturlokaler som i dag ligger spredt i Svelvik og utvidelsesbehov fremover. Det er tanker for en samlokalisering av kino, bibliotek, kulturskole, kulturadministrasjon, ungdomscafé / internettcafé, samt noe utvidet areal til lag og foreninger. Grøntarealet langs snekkerbekken og evt. ned til Svelvikstrømmen er tenkt integrert i kulturhustanken, slik at ute- og inneareal samlet sett blir et naturlig møtested for kultur i sentrum, og et viktig byrom.

Dette er typiske deler av byen hvor første hovedfase kan starte (side 5) med vesentlige deler av det fremtidige grøntdrag.

ADAX-tomten (Område SN1)

Den vesentlige delen av området består i dag av Adax-fabrikk med boliger / næring langs Storgaten, boliger langs Riksvei 319 et bedehus og et lite næringsbygg med parkeringsplass.

Adax-areal ønskes i fremtiden brukt til boliger og park – lekeplasser som en del av grøntdraget i planens lengde. Videre kan med fordel rådhusfunksjonen flyttes til dette området. Adax-fabrikk kan få nye arealer i det regulerte industri-området ved Grunnane.

Gatenettet beholdes som det er med kjørbare gangveier til boligene. Storgaten utvikles videre som miljøgate. Det innarbeides mindre parkeringsplasser i området.

Det forutsettes bygget tett og variert i form av volumer og plassering.

Dette området er også egnet for første hovedfase (side 5).

Nedre Svelvik / Område for aldersboliger, barnehave, boliger (Område N1)

Området er stort sett ferdig utbygget / utnyttet, inneholdende noe verneverdig boligbebyggelse, nyere boliger, aldersboliger med noe næring, barnehave og en offentlig bygning. Offentlig areal utvides her for å dekke arealbehovet for spesielle grupper. Det vil være mulig med noe fortetting av eksisterende boligmasse, men det må tilpasses og vurderes i forhold til verneinteressene og naboforhold (Plan- og bygningsloven). Eksisterende gatenett beholdes, og Storgaten utvikles videre som miljøgate. Det innarbeides mindre parkeringsplasser i området.

Papirfabrikken / Batteriøya (Område N2)

Dette er det andre viktige innsatsområde og utfordring i planen. I dag fremstår området som nedslitt og utilgjengelig. Gipslageret legger beslag på viktig sjøfront, og adkomsten nordfra er uhensiktsmessig plassert og hemmende for områdets utvikling.

Boligene i Nord og noe av næringsbebyggelsen er verneverdig.

Det må foretas omfattende riving av bebyggelsen på Papirfabrikken.

Bare administrasjonsbygget (foreslått verneverdig) ut mot Storgaten og kjernen i de gamle fabrikklokalene og en lagerhall bevares. Fabrikken omreguleres til bolig / næring med plass for marina, kontorer, båtforening, salglokaler, servering, utstilling, kulturaktiviteter o.l.

Dette sikrer oppgradering av sjøfronten med betydelig utvidelse av bryggekapasiteten og gir tilgjengelighet for allmennheten. Overgangen fra vann til land må berikes ved å lage ulike uttrykk og nivåer i møte med sjøen, særlig med tanke på sikkerhet for barn. Det er videre vesentlig å vurdere strøm- og isforholdene i fjorden i forhold til de nye bryggeanleggene.

Fabrikklokalet danner en U-form mot sjøen og omkranser en åpen bilfri plass.

Dagens hovedadkomst nord på området flyttes mere sentralt, slik at arealet ned mot sjøen frigjøres for bolig/næring. Det legges opp til to nye adkomster til området, en i forlengelse av Brenmehls gate og en nord for lagerbygningen.

Det grønne lagret mot sjøen rives og gir plass for boliger/næring og boliger og frigjør viktig del av sjøfronten. Kyststien opparbeides i hele områdets lengde.

Batteriøya rustes videre opp og er en viktig del i utviklingen av Papirfabrikkområdet, og for hele sentrum.

Hele området må rehabiliteres i samarbeid med antikvariske myndigheter.

Storgaten utvikles videre som miljøgate.

Nedre Svelvik / Boligområde (Område N3)

Området er stort sett ferdig utbygget med boliger. Det er mulighet for noe fortetting av det eksist. boligområdet, men må tilpasses og vurderes i forhold til naboforhold (Plan- og bygningsloven). Eksist. industriareal gir mulighet for ny boligbebyggelse. Kyststien opparbeides videre til friarealet i Syd. Området for båtrelatert virksomhet og parkering beholdes. Veinettet er ferdig utbygget.

"VESTHAKEN" fjordpark og rekreasjonsområde (Område N4)

Ideen om å benytte noe av mudringsmassene fra fjorden til oppfylling av øyarealer syd for Grunden ved Vesthaken vil kunne gi Svelvik ytterligere friarealer langs kysten med badestrender, lekeplasser, parker og enkelte bryggeanlegg, og øke atraktiviteten.

Området er i kommuneplanen merket som Friområde i sjø. Det ligger i strandsonen etter RPR, og er positivt i forholdene til intensjonene i RPR. Planene krever geotekniske og marinbiologiske undersøkelser og må utvikles i samarbeid med Kystverket.

Nedre Svelvik / Boligområde (Område N5)

Området er stort sett ferdig utbygget med boliger, inneholdene noe verneverdig bebyggelse mot Storgaten. Det er mulighet for fortetting, se pkt. N3. Veinettet er ferdig utbygget. Adkomst til friarealene ved sjøen må gis videre vurdering og sees i forhold til parkeringsbehov. En liten restdel av Storgaten utvikles videre som miljøgate.

Skole- rådhus- og sykehjemsområde med boliger (Område N6)

Skoleområdet er stadig under utbygging og følger en vedtatt reguleringsplan. Det er avsatt ytterligere områder for sykehjemsutvidelse på Tømmeråsjordet. Området er godt tilknyttet hovedveinettet og trenger ingen vesentlige endringer i fremtiden. På sikt må det regnes med at rådhuset flyttes til mere sentrale deler, se område SN1. Eksisterende rådhus vil lett kunne konverteres til skole og undervisningsformål. Det er ønskelig at skoleområdet får et utvidet formål innenfor utdanning og teknologi (kompetansesenter) slik at området blir brukt utenfor vanlig skoletid. Dette krever ytterligere vurderinger og kanskje ny regulering. Samfunnshus / idrettshall og plass ligger innenfor dette området, og arealbehov ene for disse formål og aktiviteter forutsettes ivaretatt ved reguleringsmessig vurdering.

0.3 – UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN (Plankart) OG RETNINGSLINJE, VEILEDNING

Plankart

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1:2000

Følgende arealkategorier er benyttet

- Byggeområder (Pbl. §20-4 1.ledd nr. 1)
- Landbruks- natur- og friluftsområde (§20-4 1.ledd nr. 2)
- Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-1 1.ledd nr. 4)
- Områder for særskilt bruk eller vern – sjø (§20-4 1.ledd nr. 5)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 1.ledd nr. 6)

Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene til plankartet med retningslinjer er inntatt bak i dette planheftet.

Veiledning og generelle krav for detaljplanlegging

I eksisterende og fremtidige byggeområder kan fradeling og oppføring av ny bebyggelse kun skje etter godkjent regulerings- / bebyggelsesplan (jfr. kommunplan pkt. 1). Mindre endringer innen eksisterende byggeområder kan skje dersom disse ut fra en helhetlig vurdering ikke

fører til vesentlig endret eller utvidet bruk og ikke vil være til hinder for fremtidig regulering av området (jfr. virkning av gjeldene regulering i planbestemmelsene pkt. 4)

Innenfor planarealet er det forbud mot oppføring og fradeling av tomt til fritidsbebyggelse.

Når det gjelder utnyttelsesgrad i boligområdene i sentrum, vises til "Vestfolds lille grønne". Det anbefales en utnyttelsesgrad som er tettere enn 2.2 boenheter pr. dekar.

Når det gjelder fortetting, vises det generelt til vanskelige avveininger mellom utbygging og verdier knyttet til grønnstrukturer o.l.. Fortetting stiller store behov til forvaltning av grøntstruktur (effektiv areal-utvikling) Det anbefales derfor å utforme konkrete strategier for å møte disse utfordringene, herunder kartlegging av fortetningspotensialet, som først og fremst er knyttet til eksisterende / gamle indistriområder.

Det satses på omforming og fortetning som utbyggingsmåte i tettstedene for å møte utfordringen om bærekraftig tenking og balanse mellom økonomi, økologi, kulturell utvikling og trivsel.

Et moderne og effektivt samfunn er meget sårbart i forhold til både naturbasert og menneskeskapt risiko. Sentrale myndigheter har tatt konsekvensen av dette og oppfordrer samfunnsplanleggere til å ta hensyn til slike forhold i planleggingen.

Arkitektur

Arkitektonisk kvalitet skal gjelde for bebyggelse og offentlige rom / grøntområder. Uterom og bebyggelse skal utvikles sammen som en helhetlig plan.

For det sentrale rommet S1 / Sandtaket bør det utarbeides alternativer for bebyggelses- og reguleringsplan som belyser konsekvensene for området som helhet i forhold til nabo-områdene.

Boliger

Befolkningsveksten er avhengig av flere forhold enn større flyttestrømmer og fødselsoverskudd / underskudd. Bl.a. hva slags og hvor mange boliger som tilbys. Ved å tilby riktige og varierte boliger / bokvaliteter kan man trekke til seg en større andel av de som ellers søker til regionen. Ved offensiv boligpolitikk og aktiv sentrumsutvikling vil man kunne trekke til seg de som etterspør "småbyen" nær "storbyen" innenfor regionen.

Det skal utvikles funksjonsdyktige og gode boligområder som gjør nytte av og er med på å utvikle gode nærmiljøer i bære kraftig retning. Utbyggingsmønsteret skal styrke senterstrukturen.

Ved fortetting øker presset på "de grønne" områdene, som er vesentlige for å øke livskvalitet både estetisk og bruks- og opplevelsesmessig. Planen vektlegger disse arealene, (parker, turveier, stier, grøntlunger, idrettsanlegg og friområder).

Konkret lokalisering og utpeking av nye friområder / korridorer må skje i reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for de enkelte områder i planen. Dette gjelder særlig innenfor arealkategoriene bolig og offentlig bebyggelse.

Nærmiljøene skal utvikles videre i positiv retning ved godt tilrettelagte boområder for lek, opplevelser og opphold i trygge omgivelser.

De siste årenes boligbebyggelse har i stor grad vært fortetting og ombruk. Dersom man skal få satsing på sentrumsutvikling og levende sentrumsområde er det behov for riktig planlagt boligbygging i sentrumsområdet. I denne forbindelse må utnyttelsesgraden økes slik at boligprisene ikke blir for høye, og markedet må tilbys varierte boligtyper til forskjellige mennesker og behov.

Barn / unge / lekeplasser

Svelvik kommune har utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Disse kan med fordel konkretiseres hva gjelder kravet om erstatningsarealer (RPR-bu, pkt. 5d), men er likevel viktig å implementere i sentrumsplanen for Svelvik, som ikke bare er for dem som bor der, men skal være et godt sentrum for barn og unge som kommer på besøk. Det er viktig at barn og unge selv kommer til orde i planprosessen.

Kommunen deltar i samarbeidsprosjekt "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003)", og har i denne sammenheng et spesielt søkelys på barns og unges medvirkning og innflytelse i bl.a. i kommunale planprosesser etter Plan- og bygningsloven. Det er i prosjektsammenheng utviklet en veileder i registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge, og Svelvik har fra tidligere en "Barnetråkkvurdering" som bør ajourføres og utvikles for sentrum.

Vi vet at barn har begrenset aksjonsradius og at god tilgjengelighet til arealer og anlegg som barn og unge bruker er viktig. Særlig gjelder dette tilgjengelighet til fots og sykkel. Vi vet at barn og unge ikke har forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner og at det derfor er viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer.

Det legges til grunn at det kan sikres tilfredsstillende løsninger i samsvar med forutsetningene i RPR/Vestfolds lille grønne, eventuelt at planen vedtas med rekkefølgebestemmelse som innebærer at utbygging ikke kan skje før nødvendig trafikksikkerhetstiltak er gjennomført. I tillegg må det sikres mot forurensning, støy og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for utbygging av ner enn 10 boenheter, skal nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole innen kretsen varsles og ha rett til å uttale seg om dagens bruk av området samt planens hensyn til skolevei, lekplasser og friareal. Barn og unges interesser skal omtales i eget avsnitt i saksfremstillingen. I regulerings- og bebyggelsesplaner, ved søknad om byggetillatelse og ved deling, skal det redegjøres for plassering av de anlegg som er nevnt i PBL §69 pkt. 1 og 2. Anleggene skal skal dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og være varig sikret. Anleggene skal vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Det skal legges vekt på å sikre korridorer ut til tilstøtende friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

Arealnorm

Krav til nærlekeplass (Inntatt fra utfyllende bestemmelser i kommuneplan av 29.10.01)

Nye boliger tillates bygget dersom følgende krav tilfredstilles:

Det skal avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. bolig. (Totalkrav for plassen: minimum 100 m²). Areal brattere enn 1:3 kan som hovedregel ikke tegnes inn. Det skal være mulighet for allsidig

aktivitet for aldersgruppen 1 – 7 år. Avstandskrav: maks 50 m fra bolig i tettbygd strøk og maks 100 m ved spredt bebyggelse. Området kan betjene maks 30 boliger.

Krav til områdelekeplass (for maks 150 boliger) og nærmiljøanlegg
I hvert strøk/grend skal det finnes Nærmiljøanlegg. I nærområdet til boligene skal det finnes Områdelekeplass. Begge disse skal ha muligheter for plasskrevende aktivitet som ball-lek, aking, sykling og byggelek. Arealet skal være minimum 1.5 da. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0.5 da (deling gjelder ikke nærmiljøanlegg). Maksimum avstand fra bolig 150 m (gjelder ikke nærmiljøanlegg).

Ved utarbeidelse av planer skal:

- konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt
- tilgjengelighet for alle grupper vurderes og beskrives
- barn og unge gis anledning til å delta i planprosessen

Uterom / sjøfront / offentlige rom

Uterommene og sjøfronten er sentrale elementer i planen. Utformingen av byggeområdene som ligger mot disse skal understreke dette ved at det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner i første etasje av bebyggelsen.

De skal videre utvikles i tråd med beskrivelsen av grøntarealene. De enkelte delområder tematiseres og gis ulike utforming og karakter. Bruksverdien vektlegges.

Vegetasjon og materialbruk skal ha en standard som tåler intensiv og variert bruk. Noen av rommene må ha større generelle flater for å kunne brukes ved større publikumsrettede arrangementer.

Eiere og brukere, offentlige og private, har ansvar for vedlikehold og drift av uterommene, Uterommene skal være ferdigstilte før brukstillatelse eller ferdigattest gis.

Svelvik er ikke eget havnedistrikt men inngår i Drammensregionens interkommunale havnevesen med felles havnedistrikt. Svelvik sentrum har begrenset med offentlige og private havneområder / kai og mulighet for utvidelse. Disse er vist i planen og forutsettes å kunne dekke aktuelt behov for nytte- og besøkstrafikk. Havneforhold, havnevirksomhet og sjøtrafikk bør Svelvik kommune vektlegges i årene fremover.

Kystverket og Svelvik kommune arbeider med planer om oppmudring av Svelvikstrømmen for å kunne ta imot større skip. Kommunen ser mulighet for å bruke massene fra denne mudringen til å fylle ut områder som øyer i sjøen ved "Vesthaken", og på denne måten lage nye friluftsområder. Slike utfyllinger stiller store krav til planlegging og vurdering av konsekvenser. Det vises også til rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområdene hvor det varsles restriktiv holdning til tiltak i strandsonen. Strandsonen er vist i kommuneplanen med grense på land og vann. I sjøen går strandsonen ut til minus kote 20. Sjøområdene er alt areal utenfor strandsonen til kommune / fylkesgrense. Det er ikke avsatt areal til havnedistrikt på land.

Sjøområder:

Planen viser følgende eksisterende og planlagt arealbruk i sjøen med rettsvirkning:

- Friluftsområde (oppfylt sjøgrunn)
- Friluftsområder i sjø, bading

- Fritidsfiske frå land
- Småbåthavner / småbåtområder med adgang til brygger
- Kaiområder
- Ferdselsområde / farled

Innenfor friluftsområdene i sjøen skal det gis opplysninger om hevdbundne rettigheter og fiskeinteresser og interesser knyttet til sjørelatert aktivitet:

Det er innenfor planområdet ikke registrert spesielle oppvekstområder for fisk eller sjødyr, og heller ikke plasser for låssetting, laksefiske og eller annen fast redskap.

Når det gjelder bruk av vannflaten vises til kommuneplanen.

Småbåthavner

Tilrettelegging for småbåthavner er en viktig del av å utvikle friluftslivet, og betyr også mye for boligetablering. Utvikling av båtservice bør være en nisjemulighet for Svelvik her midt i fjorden. Planen angir muligheter for lokalisering av slike anlegg. Utvidelse av båthavn nordover ved Batteriøya er opprettholdt.

Marinarkeologi

Det må forutsettes at Norsk Sjøfartsmuseum vil ønske å foreta undersøkelser / vurdering knyttet til tiltak i Svelvikstrømmen. I forbindelse med statens mudringsprosjekt er det foretatt undersøkelser som ikke ga spesielle funn

Miljø

Svelvik sentrumsområde gis oppmerksomhet slik at arealfortetting, grøntstruktur, parkareal, bygningsform, høyder og estetikk, uteplasser – rom og møtesteder får positiv utvikling. "Miljøgaten" (Storgaten) forlenges mot nord og syd. "Brygger og strand hand i hand" og en god tilrettelagt sjøfront med anløp for småbåter skapes for å berike sentrum og gi grunnlag for trivsel, handel og utvikling av kultur bl.a. styrking av kystkulturen.

Beredskapshensyn og vurderinger skal gjøres ved lokalisering av arealer til bolig- og næringsformål. Beredskap som del av samfunnsplanleggingen skal være integrert del i all planlegging i kommunen.

Bærekraftighetshensyn skal vektlegges ved alle utviklingsprosjekter / bygg og anleggsprosjekter.

Ved utvikling av bystruktur og lokalisering av virksomhet av noen størrelse (offentlig) skal hensynet til fremtidig alternativ energi (vannbåren varme) ivaretas. (Energi / varmpumpe i Svelvik-strømmen)

Når fokus settes på fortetting øker presset på de grønne områdene. Særlig områder med naturpreg oppfattes som "ledige arealer". Slike områder i og ved sentrum bidrar til å høyne trivsel og livskvalitet både estetisk, opplevelsesmessig og bruksmessig. Verdifull eksisterende vegetasjon og rester av opprinnelig landskap skal i størst mulig grad bevares. Overflatevann bør kanaliseres til åpne bekker og dammer i planområdet.

Det anbefales at kvalifiserte støvvurderinger legges til grunn, særlig ved bebyggelse langs RV 319. Miljøverndepartementets gjeldene retningslinjer mht. trafikkstøy legges til grunn.

Gamle industriområder som skal planlegges for boligformål må undersøkes nøye mht. forurensning i grunnen.

Bussforbindelsen Drammen – Sande – Svelvik og fergen er de eneste offentlige transportmidler i området. Bussen må derfor sikres nødvendige holdeplasser / busslommer og fremkommelighet i hele planens lengde.

Privatbiler er en nødvendighet i planområdet og tilknytning til regionen. Det må derfor avsettes tilstrekkelig areal til parkering, fortrinnsvis i underjordiske anlegg eller fordelt over flere mindre plasser på bakkeplan.

For å kunne dempe biltrafikken må det sikres et godt utbygget gang- og sykkelveisystem med tilstrekkelig plass til sykkelparkering.

Kulturminner og verneverdige bygninger

Svelvik sentrum har flere områder med bevaringsverdige trehusmiljø, enkeltbygninger og sjøfront / kystlandskap som det er viktig å bevare på en god måte. Disse områdene må følges opp i den kommunale saksbehandlingen.

Det må kartlegges på nytt hva som finnes av helhetlige bygningsmiljø og verdifulle enkeltbygninger, for å få ny oversikt og kunne bruke det i den fremtidige utviklingen av Svelvik sentrum. Det må lages temakart for bygninger og bygningsmiljøer som synliggjør hva som finnes. Det bør i tillegg utarbeides en byggeskikkveileder, som kan være til nytte for private huseiere når det gjelder istandsetting, samtidig som den gir en historisk beskrivelse.

Områder og enkeltbygninger med stor verneverdi er markert med skravur på plankartet. Enkeltbygninger eller hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares. Det er i samsvar med tidligere registrering av Riksantikvaren og gjeldene planer

Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger skal stilmessig riktige detaljer vedr. vinduer, dører, panel, takteking, fargebruk osv. benyttes. Ved endringer av bygninger i bevaringsområder kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming / opprinnelig byggestil. For Øvre Svelvik er det utarbeidet eget utbedringsprogram.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som del av gateløp / gaterom.

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i arkitektur, dimensjoner, hovedform, material- og fargebruk, men samtidig avspeile sin egen tid.

Eldre bygninger i bevaringsområder kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi.

Eksisterende bygninger innenfor verneområdene kan ikke rives. Innvendig kan bygningene oppgraderes / moderniseres, men slik at opprinnelige hovedvegger / bærevegger blir minst mulig berørt.

Tiltak som kan forringe miljøet og ødelegge det pittoreske preget skal avvises. Dette gjelder fyllinger, skjæringer, forstøtninger og lignende. Når slike tiltak ikke kan unngås skal det anvendes løsninger som føyer seg diskret inn i terrenget. Aktuelle materialer er stedstilpasset stein, jordfyllinger og beplantning.

Introduksjon

For et byutviklingsområde som Svelvik er det vesentlig å fastlegge del- og hovedprosjektene for en ønsket utvikling. Det vises til de tre hovedfaser i utviklingen (side 5) og at dette startes omgående for å vise vilje og være pådriver for utvikling, både i forhold til aktuelle aktører i næringslivet og boligmarkedet.

I konkurranse med andre utbyggingsområder i regionen er det viktig å vise tydelig profil for næringsarealene og jobbe mot virksomheter som kan bidra til en slik profil.

Det er stigende interesse for bolig i Svelvik sentrum. Det gjelder derfor å klargjøre planer og områder for flere boliger sammen med fortetting av eksisterende boligområder.

Arealene ut mot sjøfronten synes å være mest attraktive (område S2 + N2 "Havneboliger") Videre har Adax-området (SN1) store utviklingsmuligheter, men tidspunktet for frigjøring av arealet er uklart.

Sandtaket vil kunne gi et ukjent antall nye boliger, men er avhengig av et helhetlig konsept for næring, offentlig service, parkering sammen med boligene.

Det er ønskelig med **forskjellige boligtyper**, slik at det oppstår variert boligsammensetting som kan imøtekomme ulike behov. Samtidig som de har god tilknytning til både sjøfronten og opparbeidete friarealer og andre offentlige rom.

Skoleområdet bør kunne utvikles videre også som kompetansesenter, nært tilknyttet boligområdene, slik at området har aktivitet i større del av døgnet.

Markedsføring

Det er vesentlig at Svelvik driver med aktiv markedsføring for bolig og næring. Her vil ikke bare stedets eksisterende kvaliteter som tilgjengelighet og beliggenhet ved sjøen være attraksjoner, men like viktig er de kvaliteter planen tilfører området. Markedsføringen rettes både mot aktører i næringslivet, boligmarkedet, politikere og opinionen generelt.

Utbyggingsetapper

Dette er tenkt i 3 hovedfaser som er beskrevet på side 5. Det er tidligere beskrevet som viktig at arbeidet starter omgående, da første fase er uavhengig av fullt ferdige reguleringsplaner, og kan gå parallelt med planarbeidet.

Arealoversikt

Etter foreløpig vurdering vil det kunne bygges følgende nye arealer:

36000 m² BTA Boliger / ca. 360 boliger a 100 m² BTA

44000 m² BTA Næring

5800 m² BTA Parkeringshus / ca. 232 p-plasser.

Planprosess – arkitektonisk kvalitet

Der er en hovedutfordring å følge opp intensjonene om høy arkitektonisk kvalitet i området, og hvordan dette skal sikres fra rehabiliteringsnivå, kommunedelplan via reguleringsplaner og bebyggelsesplaner og videre til ferdige prosjekter.

I tillegg til rekkefølgebestemmelsene for å sikre opparbeidelse av de offentlige uterommene har man i planen sikret seg ved å stille krav til bebyggelsesplanene i området.
Det bør videre organiseres tiltak / interessegrupper som ivaretar planens intensjoner og arkitektoniske kvaliteter i den videre forvaltningen.

Organisering av utvikling og utbygging

Rehabilitering og utbygging av området vil måtte skje over lang tid. Dette innebærer at kommunen aktivt må delta i hele prosessen og ved å legge til rette for utvikling. Utbyggingen vil kunne skje i nært samarbeid mellom Svelvik kommune, øvrige grunneiere / rettighetsinnehavere og andre private utbyggere med grunnlag i kjøps-, salgs-, makebytte- og utbyggingsavtaler.

Suksessfaktorer

Historisk sett har Svelvik alltid orientert seg mot sjøen, men i senere tid har adkomsten fra hovedveinettet vært viktigere. Disse to hensyn er kombinert i den nye planen. Planen viser hovedgrep med vektlagte forutsetninger, løsninger og hovedretningslinjer og gir mulighet for trinnsvis implisering i en helhetlig plan. Like viktig er det at de første tiltakene er av en slik karakter at de kan påbegynnes raskt slik at det tidlig vises at det er en pågående utvikling.

Samlet legger planens elementer grunnlaget for at Svelvik kan bli et godt sted å bo og leve. Det bidrar også til at byens næringsliv kan utvikle seg i en positiv retning, samtidig som Svelviks egenart blir bevart og forsterket.

Planens elementer som samlet bidrar til å løse to hovedproblemer, legge til rette for flere boliger i sentrumsnære områder og binde byen sammen til en helhetlig struktur.

Planen danner et skjelett hvor elementene kan få varierende utforming og utbygging kan skje over tid.

Det er skissert hvilke områder som bør utvikles først for å få størst mulig effekt, og de områdene som representerer de største problemene og utfordringene.

Det er viktig at alle, såvel kommunen som næringslivet og beboerne bidrar til at planen får det best mulige vilkår. En levende by består alltid av varierende uttrykk for utvikling, og planen legger opp til å skape en basis for et livskraftig samfunn. Bare ved et felles løft kan Svelvik transformeres til den perlen byen så absolutt har forutsetninger for å bli. Fremtiden ser lys ut for Svelvik.

Kommunedelplan for Svelvik sentrum
UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN (Plankart) OG RETNINGSLINJER
Vedtatt av kommunestyret 24.03.03.

GENERELT

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1 : 2000

Følgende arealkategorier er benyttet:

- Byggeområder (Pbl. §20-4 1.ledd nr. 1)
- Landbruks- natur- og friluftsområde (§20-4 1. ledd nr. 2)
- Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4 1.ledd nr. 4)
- Områder før særskilt bruk eller vern – sjø (§20-4 1.ledd nr. 5)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 1.ledd nr. 6)

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Plankrav
§20-4 2.ledd a

For byggeområdene S1, SN1 og N2 skal det før utbygging utarbeides reguleringsplan.
For områdene S2, N3, N4 og N6 er det krav om å utarbeide bebyggelsesplan.
Det faste planutvalg fastsetter omfang og plangrenser for de enkelte bebyggelsesplaner innenfor
Kommunedelplanområdet. Planutvalget kan etter vurdering foreslå at det må utarbeides
Reguleringsplan.

Byggelinjer / byggelinjer mot hovedveg må avklares i bebyggelsesplan / reg. plan for de enkelte
del-områder angitt i planen.

Ved utarbeiding av bebyggelsesplan / reguleringsplan skal barn- og unges interesser ivaretas i
prosessen slik at deres synspunkter blir synliggjort og ivaretatt.

Retningslinje:

I byggeområder med vist kai / brygge i plankartet må det utarbeides plan for bryggeprosjektet før utbygging.
Brygge- og kailøsninger må vurderes i et helhetlig bilde for hele strandstrekningen langs strømmen. Det bør
Være variasjon i løsninger på de enkelte strekninger, og på enkelte steder (sandstrand / utløp av brann-
ganger) bør "strandopplevelsen" tas vare på.

Ved vurdering av behovet for reguleringsplan må behovet for ekspropriasjon vurderes.

1.2 Utnyttning, lokalisering og funksjonskrav
§20-4 2.ledd b og d

Bestemmelsene vedr. barn- og unges interesser angitt i kommuneplani skal legges til grunn mht. areal og
funksjonskrav (k-pl. best. pkt. 1.3)

Lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder er ikke vist i kommunedelplankartet. Disse
skal innarbeides i detaljplanene i samsvar med disse bestemmelsenes krav til arealnorm angitt i 1. ledd.

Bebyggelsens utnyttelsesgrad (TU) og høyde

Boligbebyggelse:

Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides.
Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger (se også pkt. 4 om virk-
ning av kommunedelplan)

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng
(gjennomsnittlig terrengnivå).

Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Forretning, kontor og annen bebyggelse for næringsvirksomhet, service og kultur, samt offentlig bebyggelse:
Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides. Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger.

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng (gjennomsnittlig terrengnivå). Der det ligger til rette for det kan planutvalget tillate å øke mønehøyden til 12 m for sokkeletg. / kjeller/ garasjeanlegg. Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Parkeringsanlegg og bebyggelse under terreng skal ikke regnes med i tomteutnyttelsen (TU) for de enkelte byggeområder.

Store deler av bebyggelsen langs Storgata er lagt ut til kombinasjon næring / bolig. Næring skal i vesentlig grad legges til 1. etasje, og ikke være til sjenanse for boligene. Områdene S1 og S2 må vurderes særskilt i dette tilfelle ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner.

Boligene skal ha tilgang til solrikt uteareal (fellesareal) i nærheten. Orientering av leiligheter skal vektlegges ved detaljplanlegging.

Bebyggelsen skal ikke være sammenhengende, dominerende og i minst mulig grad sperre for utsyn.

Innenfor frområdene kan tillates bygget mindre bygg og innretninger som bidrar til bruken av utearealene / lekeområdene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan. For nordre del av Batterløya tillates brygge, innretning og bygging for havnevesenets drift.

Det skal være min. 1 parkeringsplass pr. boenhet + 0,5 plass for besøkende, som løses på egen grunn, alt i felles parkeringsanlegg. Parkering anlegges fortrinnsvis under bygning eller terreng. For enebolig og rekkehusbebyggelse kan parkering på terreng tillates.

I næringsarealene tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet innenfor kontor, handel, offentlig / privat service og andre funksjoner tilknyttet kultur, rekreasjon og fritid. Lager og industrivirksomhet tillates ikke, utenom mindre lagerareal i forbindelse med driften. Næringsvirksomhet skal ikke være i konflikt mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensning.

Med utgangspunkt i prinsippene for bærekraftig areal- og transportplanlegging tilpasses behovet for parkeringsplasser de enkelte prosjekt / byggesaker. Det tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum. Parkering anlegges på egen grunn, fortrinnsvis under bygning eller terreng.

Retningslinje:

Frisktilinjene ned mot sjøfronten må holdes åpne i hele planens lengde og bebyggelsen utformes slik at disse opprettholdes.

Norm for veg- og gateutforming herunder interne adkomstveger i de enkelte byggeområder skal følges ved behandling av bebyggelses / reguleringsplaner. Avvik skal begrunnes særskilt.

Retningslinjer for lekeplasser (jfr. Kommuneplan pkt. 1.3 i best.) legges til grunn ved saksbehandling. Barn og unges interesser skal omtales i framstillingen i samsvar med Planheftets: Viledning og krav til detaljplanlegging. Det samme gjelder tilgjengelighetskrav og hensynet til bevegelseshemmede.

Støy, vibrasjon og mulig forurensningsfare i grunnen skal ivaretas i saksbehandlingen.

Ved behandling av detaljplaner skal bestemmelser til planen sikre at alternative energikilder blir utredet for ny bebyggelse i planen.

For bebyggelse mot RV. Må støyavskjerming vurderes.

Ved detaljplanlegging skal byggelinje mot Knemsbekken vurderes innregulert i forhold til flomfare. Bebyggelse skal ikke noe sted ha lavere cotehøyde enn +2,0 m.

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før utbygging av sammenhengende bebyggelse.

Bebyggelsesplanens innhold skal vise / angi:

- Formål
- Vegsystem, kjøreveger / adkomst, gang- og sykkelveger
- Bygningers plassering, form, høyder, antall boenheter, takform, farge og materialvalg, innganger og forhold til tiliggende bebyggelse.
- Krav til andre estetiske forhold, herunder skilting, bymøblering og orden.
- Tilgjengelighet for alle kategorier i samsvar med kommuneplan
- Parkeringsanlegg, gjeste- og sykkelparkering
- Terrengbehandling med tilpassing til bygninger og parkeringsanlegg
- Opparbeiding av uterom, lekeplasser og parkanlegg. Det skilles mellom privat, felles og offentlig areal.

For behandling av bebyggelsesplan skal følgende materiale utarbeides:

- Plankart, mål 1:1000 / 1:500
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med beskrivelse for bevaringsverdig bebyggelse og bygninger
- Plan, snitt, fasader og oppriss i forhold til nabobebyggelse / terreng
- Utomhusplan, mål 1/500
- Modell / perspektivskisser
- Redegjørelse for barn- og unges interesser mht. lek, opphold, skoleveg og trasé til fri- og friluftsområder
- Vurdering av alternativ energibruk for bebyggelsen
- Redegjørelse for variasjon i leilighetsstørrelse ved utbygging av boligprosjekt

For delområder gjelder:

- Ø1 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for hele området, helst før videre utbygging og fortetting.
- S1 Adkomstforhold fra riksveg 319 / Fergeveien må avklares, likeså kraftlinjen og muligheten for å få jordkabel. Ved utarbeiding av reguleringsplan må hensynet til forholdet mellom boligbebyggelse og kraftfelt vurderes.
- S2 Samspillet med området S1 og S2 må vurderes helhetlig.
- S3 Gangsonen utenfor boligbebyggelsen utformes slik at privat areal skilles fra offentlig på en god måte. Gangbryggen skal ikke tilrettelegges for småbåttrafikk.
- S4-9 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for alle områdene, helst før videre utbygging og fortetting.
S8 utbygges etter egen reguleringsplan.
- SN1 Grøntdraget gjennom området må vies spesiell oppmerksomhet ved detaljplanlegging.
- N1 Mulighet for fortetting i området må vurderes særskilt før videre utbygging.
- N2 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes for hele området. Adkomster, veier / plasser og parkering må ferdigstilles parallelt med bebyggelsen. Sjøfronten med nye kаланlegg, småbåthavner og forbindelsen til Batterløya må vies spesiell oppmerksomhet og utredes / ferdigstilles sammen med bebyggelsen.
- N3 og
- N5 Vegsystemet / kapasitet i forhold til friområder og "Vesthaken" Fjordpark må være utredet før videre

utbygging. Likeså forholdet til fortetting.

N4 Konsekvensene ved utbygging må utredes før bygging.

N6 Ved detaljregulering skal kantsone / grøntsone mot bekk / elv ivaretas.

1.3 Rækkefølgebestemmelser §20-4, ledd b

I områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging skje i den rekkefølge og innenfor de rammer som til enhver tid fastsettes i kommunens boligbyggeprogram.

Rabatter, gang og sykkelveger skal ferdigstilles samtidig med etablering av veganlegg.

Kaianlegg, brygger og småbåthavn (sjøfront) må planlegges, godkjennes og ferdigstilles parallelt med utbygging på land.

Før kaianlegg / småbåthavner og oppfyllinger opparbeides skal det sikres adkomst og bruksrettigheter. Småbåthavnene må ha parkerings- og grøntanlegg opparbeidet før området tas i bruk.

Generelt må alle utomhusanlegg, nærmiljøanlegg, områdelekeplasser, nærlekeplasser og grøntdrag være opparbeidet / ferdigstilt før brukstillatelse gis. Likeledes parkerings- og snuplasser.

Uterommene / gaterommene (offentlige og private) skal opparbeides i takt med utbyggingen.

"Vesthaken Fjordpark" skal være ferdigstilt som helt anlegg før det tas i bruk.

Endelige grenser for oppfylling av øyer i området N4 bestemmes i bebyggelsesplan etter at kulturvernmyndigheten har godkjent oppfylling av sjøbunn. Adkomst / parkering er en vesentlig forutsetning for planen og må ha nødvendig kapasitet.

Før utbygging må det foretas konsekvensanalyser som ivaretar alle forhold knyttet til et så vidt omfattende utbyggingsprosjekt.

2 LNF §20-4 2. ledd c

Innenfor området mellom Skjæra og Rørvik, angitt i plankartet mellom sjøen og Fylkesvegen, tillates bygget mindre bygg med publikumsrettede funksjoner som bidrar til bruken av utearealene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan.

Området kan utfylles i sjøen for å øke arealene, tilgjengeligheten og rekreasjonsverdien (fjordpark).

Før det gis byggetillatelse for utfylling av masser i sjøen langs veien i Øvre Svelvik må det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndigheten.

3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET §20-4 2.ledd g

Storgaten, innenfor området definert som sentrum, utformes etter prinsippene for gatetun / miljøgate gjennom detaljplan / gatebruksplan som behandles av planutvalget.

Holdeplasser og avkjørselsregulering fastlegges gjennom reguleringsplan / bebyggelsesplan og i samarbeid med fylkes- og riksvegsmyndighetene.

Parkeringsarealer må tilrettelegges i takt med utbyggingen og gis en tiltalende utforming og opparbeiding.

Smaugene og branngangene som danner åpningene og passasjen på tvers ned mot sjøen (mellom

grøntsoner og vannet) skal opprettholdes, beplantes og tydeliggjøres.
Tiltak som kan forhindre og forringe bruken tillates ikke.

Torg / plassdannelse: Mellom Nærserveret og Juve Næringspark, Åge Bryhns plass, Kirkeplassen / Brygga, "Skoleplassen" / Storgt. / Prestegt., Terian / Banken / Myhresgt. gis en utforming, behandling om materialbruk, som forsterker plassdannelsen og opplevelsen av prioritet for fotgjengere.

For Løkkegt. og Strømsgt. Syd for Adaxområdet, som representerer del av grøntdraget fra Snekkerbekken til Skoleområdet, skal trær og grøntvekster ha en fremtredende funksjon. Dette for å forsterke traséen som ferdselsområde for gående og syklende og som et gjennomgående grøntdrag parallelt med Storgt.

Innenfor området avsatt til gangsoner i delområdet N3 tillates innretning / mindre bygg for bruken som småbåthavn. I området avsatt til parkering / småbåthavn (P/h) tillates vinteroppstilling av båter.

I området avsatt til havneformål, delområde S4, tilrettelegges ikke for parkering.
Innretning / bygg for havnens bruk tillates som nå.

Retningslinje:

Ved utarbeidning av detaljplaner skal hensynet til parkeringsbehov og at parkeringsarealene skal kunne gis parkeringsrestriksjoner ivaretas.

4 FORHOLDET TIL BESTÅENDE PLANER

§20-4 2. ledd h

Eksisterende stadfestede eller egengodkjente reguleringsplaner innenfor områdene:

Ø1 - S3 til S9 - SN1 - N1 - N2 - N3 - N5 - N6 skal fortsatt gjelde inntil ny reguleringsplan / bebyggelsesplan er vedtatt. Disse planene er oppført i egen liste.

Innenfor de gjeldende planene må arealbruken avklares med utgangspunkt i kommunedelplanens avsatte arealkategorier / arealdisponering. Ved avvik mellom formålet i kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplaner vil kommunedelplanens formål gjelde foran det aktuelle arealet. (Jfr. retningslinje nedenfor)

Utenfor gjeldende regulering gjelder kommuneplanens formålskategorier.

Retningslinje:

I området hvor det blir mange avvik mellom formålene i kommunedelplan og tidligere regulering søkes området / kvartalet tatt opp til ny regulering snarest.

For saksbehandling:

Lovens system er at kommunedelplan (sist vedtatt) setter reguleringsplanen til side der det er avvik mellom formålene. Bestemmelsen ovenfor forutsetter imidlertid at reguleringsplaner (navngitte) har virkning videre, og settes ikke til side av kommunedelplan annet enn ved konflikt mellom konkrete formål.

Kommunedelplanens system er slik at lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder ikke blir angitt i planen, men vil være i de bestående og mer detaljerte reguleringsplaner, og ha virkning.

Tilsvarende skal nye planer detaljreguleres med lek- og oppholdsarealer iht. normen i bestemmelsene i kommuneplan uten at de er vist i kommunedelplankartet.

Innenfor området til de gjeldende planer setter kommunedelplan best. pkt. 1.1 krav om ny regulering / endring i reguleringsplaner (plankrav) og krav til lek- og oppholdsareal i pkt. 1.2. Arealnormen er angitt i kommuneplan bestemmelsene pkt. 1.3

Bestemmelsene er inntatt i planhefte under: "Veiledning og krav for detaljplanlegging"

Friområder som har funksjon for større områder av bebyggelse eller bydeler er vist i plankartet og har virkning i samsvar med plansystemet.