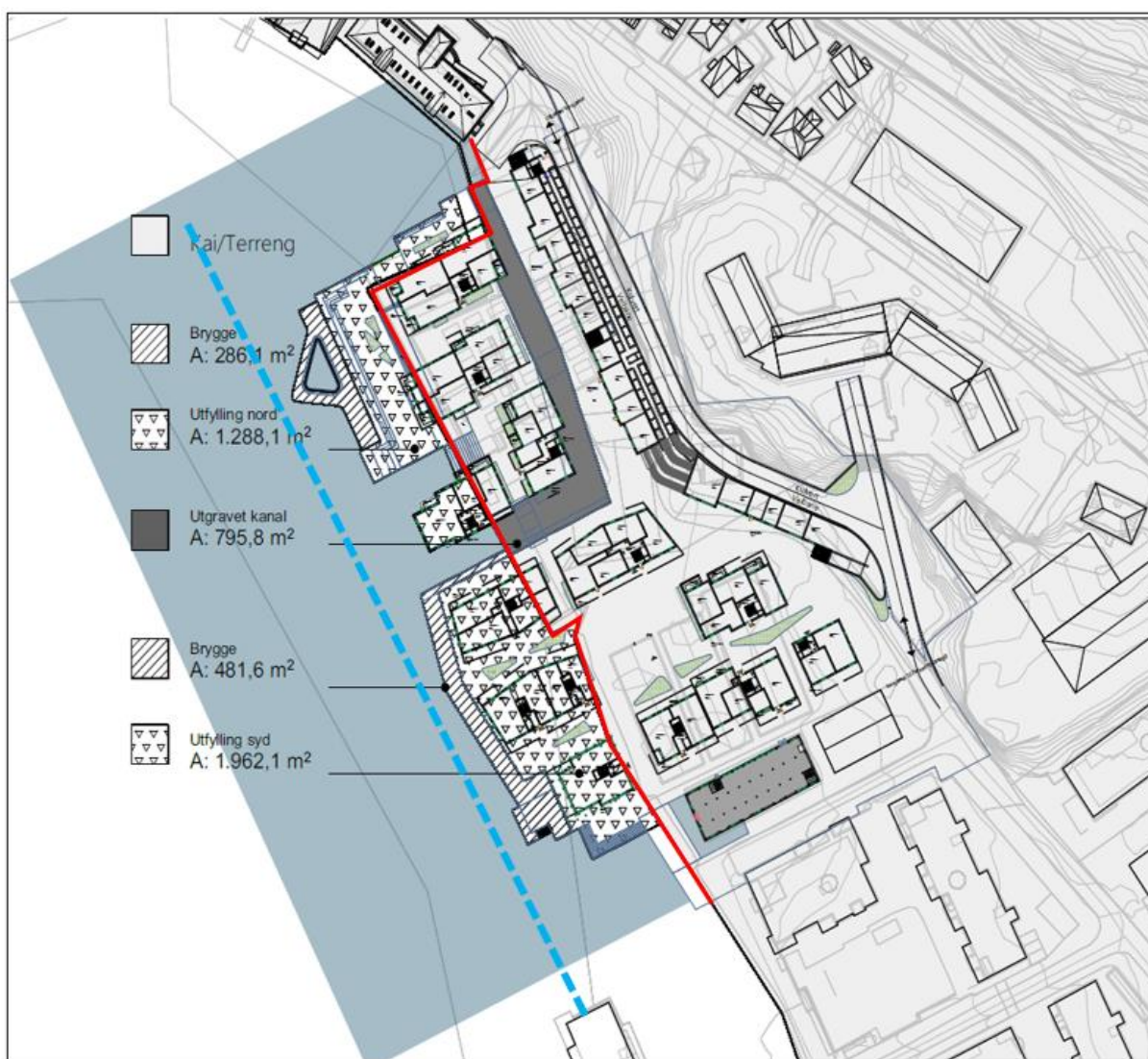


Notat

Vurdering av utfylling i sjø – Lehmkuhlboden

01.06.2022

I den innledende mulighetsstudien for Lehmkuhlboden er det foreslått en utfylling i sjø. Denne er på ca. 3,3 daa. I forbindelse med oppstartsmøte for ny reguleringsplan for eiendommene til Lehmkuhlboden AS, Lehmkuhlstranden AS og Sandviken Eiendom AS, gjøres en innledende vurdering av mulighetene for å fylle ut i sjø i lys av Sjøfrontstrategiens føringer. Målet med utfyllingen er å kunne utvide et fremtidig utbyggingsområde. Dette gjøres både med tanke på å utvikle et uteoppholdsareal langs den fremtidige sjøpromenaden foran bebyggelsen i planområdet, men også for å gi plass til flere boliger i et område der kommuneplanen åpner for høy utnyttelse.



Figur 1 Tidlig utkast til illustrasjonsplan for Lehmkuhlplanen vist med sjøfrontstrategiens forslag til bysjøgrense (blå stiplede linje) og dagens kaikant (rød linje). Illustrasjon Link Arkitektur AS.

Bysjøgrensen i Sjøfrontstrategien

I sjøfrontstrategien heter det:

Bysjøgrensen avgrensner sjøflaten som, ut fra en landskapsvurdering, ikke tåler en masseutfylling eller utbygging uten at landskapskarakteren endres.

Sjøflaten på utsiden av bysjøgrensen skal ikke endres. Det skal ikke fylles ut eller etableres byggeland på flytende konstruksjoner utenfor denne grensen.

Nytt byggeland skal i utgangspunktet ikke etableres ved å fylle ut i sjøen, men på innsiden av bysjøgrensen kan tiltak som endrer sjøflaten vurderes. Selv om tiltak ikke ligger på utsiden av bysjøgrensen kan de ha stor innvirkning lokalt.

Forslag til utfylling utenfor dagens kaikant går ikke utenfor bysjøgrensen. Forslaget om å sette en bysjøgrense gir ikke en hjemmel for å fylle ut på innsiden. Planer om en utfylling skal vurderes opp mot en sjekkliste satt i sjøfrontstrategien. I det følgende vurderes forslaget ut fra denne sjekklisten.



Figur 2 Bysjøgrensen slik den er vist i sjøfrontstrategien. Forstørret utsnitt av kartet med ca. plassering av planområdet for Lehmkuhl-planen vist med rød stiple oval.

Vurdering av utfylling i sjø opp møt føringene i sjøfrontstrategien

En grunnleggende forutsetning for å vurdere om en utfylling er akseptabel eller ikke er at denne ikke reduserer kompleksiteten i strandlinjen og at lengden ikke forkortes. I dag er strandlinjen på eiendommen i all hovedsak en rettlinjert kai, delvis på tørrmur med stein i stort format, og delvis på søyler. Dagens kailinje er ca. 230 meter lang. Halvparten av kaien er avstengt med gjerde fordi kaiarealet er ISPS-sertifisert. Med en utfylling i sjø åpnes det for å forlenge sjøfronten med over 100 meter gjennom etablering av hoper og vikar og sjøfronten vil bli mer finmasket.

Fra Sjøfrontstrategiens sjekkliste for tiltak (utfylling) i sjøfronten med våre kommentarer:

- *Prosjekter med spesielt høy landskapsestetisk kvalitet som gir store verdier tilbake til byen, i form av spesielt tilgjengelighet og bo- /opplevelseskvalitet kan vurderes spesielt.*

Kommentar: En utfylling i sjø åpner for å utvikle en mer finmasket sjøfront med en nærmere 350 meter lang sjølinje, promenade, plasser, bademuligheter og andre sjøtilbud, både til glede for dem som bor i området og for allmenheten

- *Eventuelle prosjekter som omhandler utfylling, må vurderes i forhold til om de endrer typen sjølandskap.*

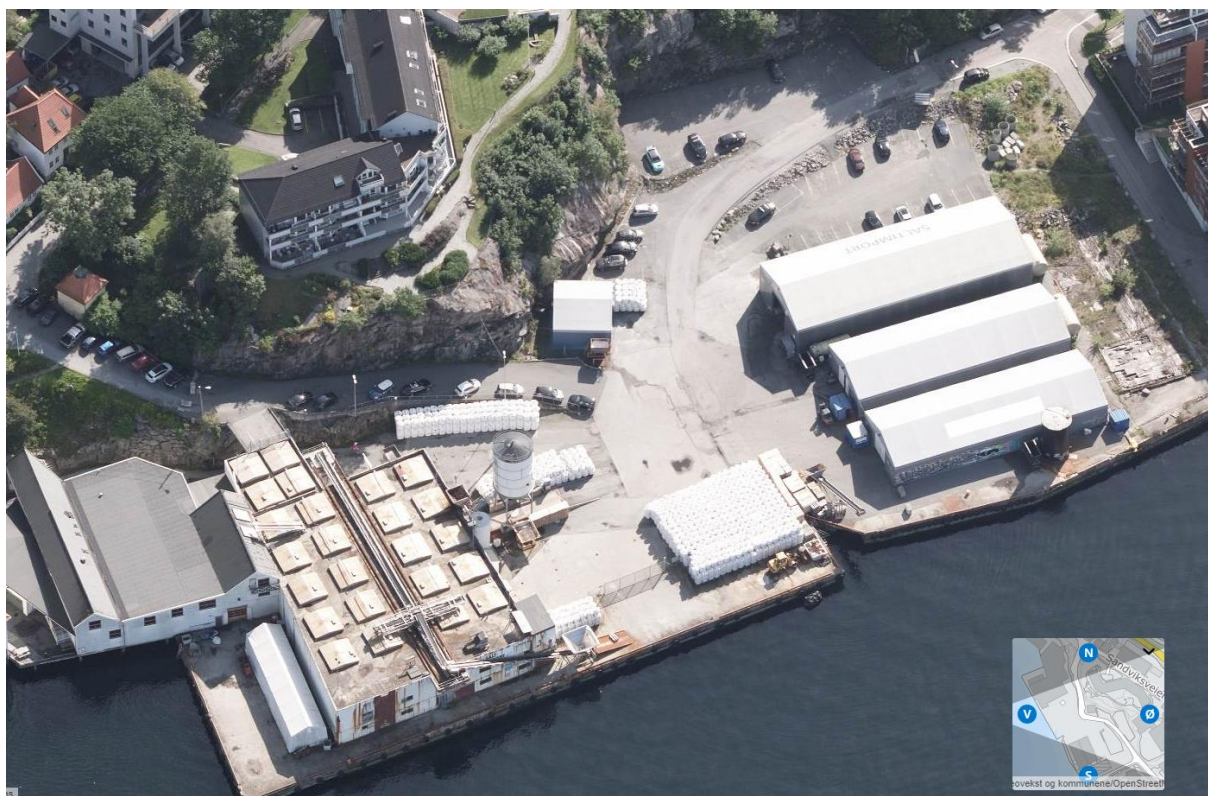
Kommentar: De store linjene i sjølandskapet, for dette området den buede formen på strandlinjen mellom Rothaugen og Hegreneset, berøres ikke av en mindre utfylling. Det lokale sjølandskapet endres ved at dagens rette kailinje erstattes av en mer finmasket sjøfront.

- *Fokuspunkt (nes) vist på anbefalingskartet skal fremstå fritt i sjølandskapet.*

Kommentar: En utfylling påvirker ikke fokuspunkt (nes) i landskapet

- *Sammenhenger mellom sjø og landskap, terrengrygger og daldrag skal ikke svekkes.*

Kommentar: Eiendommen består i dag i stor grad av en utfylling på land og i sjø som møter nedsprengte terrengrygg i nordøst. Dette har brutt sammenhengen mellom det opprinnelige landskapsdraget som gikk fra der Christineborg borettslag ligger og sjøen. Først ved utsprenging til plass for saltsilobygget til Saltimport, og dernest ved ny utsprenging for bygging av vei opp til Strandens grend og en videre utvidelse av næringsområdet.



Figur 3 En terrengrygg gikk fra Christineborg borettslag (øvre høyre billedkant) og ned til sjøen. Denne er sprenget vekk.

- *Fjernvirkningen må vurderes spesielt: underordner tiltaket seg eller forsterker det landskapselementet?*

Kommentar: En foreslått utfyllings i sjø utvider den store flate tomten med mellom 15 og 20 meter og må kunne sies å forsterke dette landskapselementet.

Det heter videre i sjekklisten: *For tiltak i strandsonen skal en stedsanalyse i tillegg legge spesielt vekt på lokale identitetsbærende elementer knyttet til sjølandskapet:*

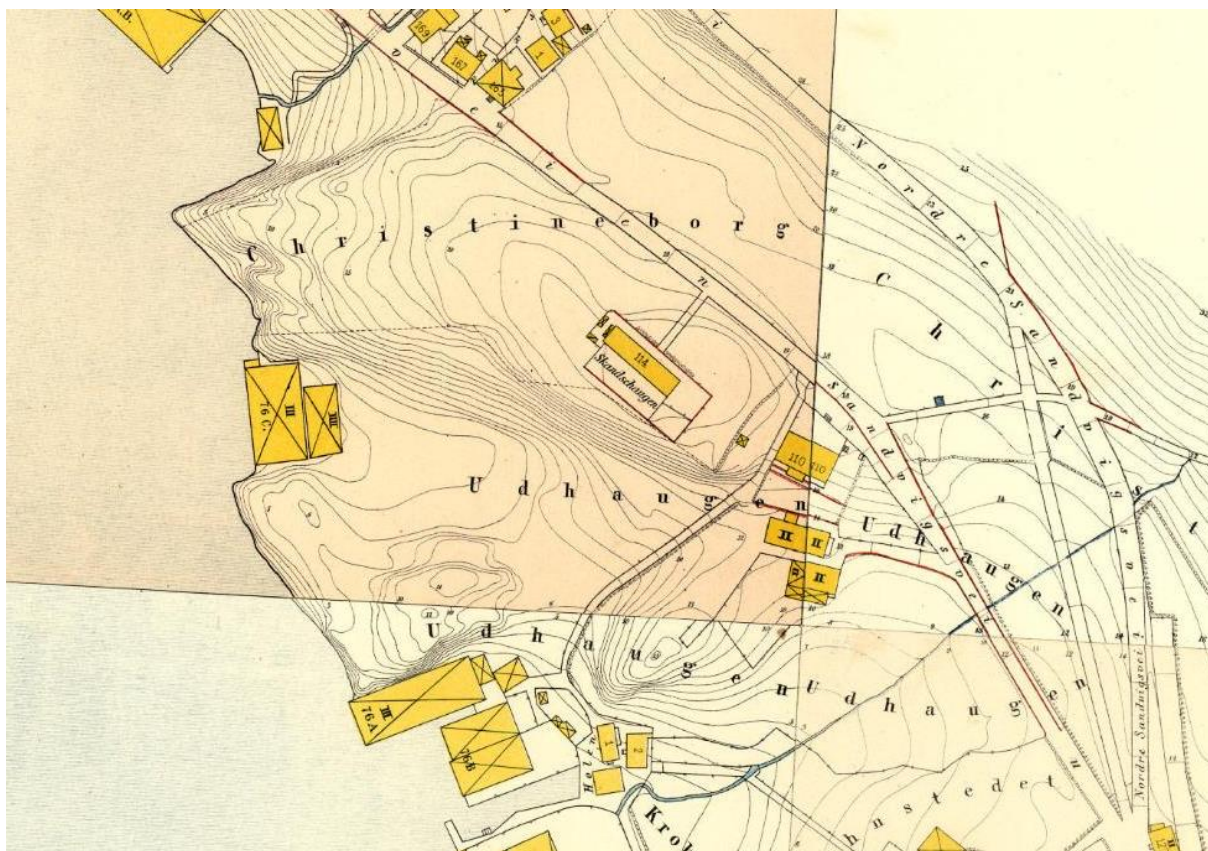
- *Lokal sjøflate/form som vannflateform i mindre bukter og hoper mm.*

Kommentar: Sjøflaten møter en nesten rettlinjet kai uten bukter og hoper. Ny situasjon gjør sjøfronten betydelig lengre og mer finmasket med hoper og vikar.

- *Dagens og historisk strandlinje. Strandlinje og kailinje med lokal kulturminneverdi*

Kommentar: Det meste av den opprinnelige strandlinjen er mulig å gjenfinne i historiske kart, men det som er mulig å gjenfinne er en kombinasjon av brattkyst i sør og strand i nord. Den historiske strandlinjen er ikke mulig å gjenskape siden den er sprengt vekk.

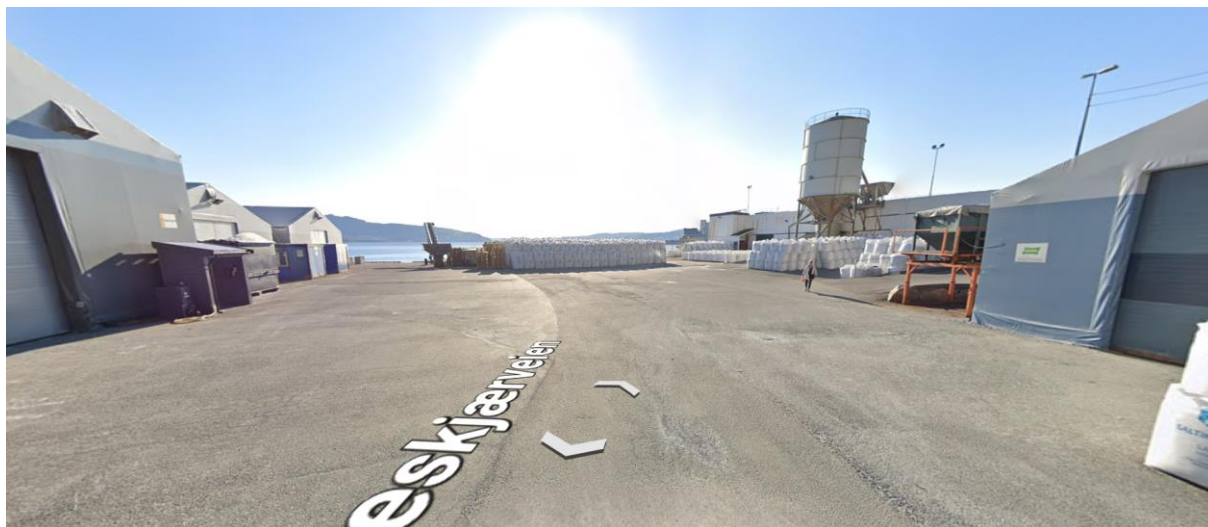
Den nordlige delen av kailinjen utenfor saltsiloen ble bygget like etter 2. verdenskrig og var knyttet til den tids industrielle bruk av eiendommen. (Saltimport). I de innledende forslagene til utfylling er det ikke tatt hensyn til historisk strandlinje, men det er mulig å integrere deler av de eldste kaelementene i en fremtidig sjølinje.



Figur 4 Christineborg og Udhaugen er de opprinnelige landskapsdragene som gikk helt ut i sjøen. Men disse dragene er sprengt vekk og det er etablert en delvis planert og delvis utfyllt industritomt. Den nå nedbrente Lehmkuhlboden lå mot Uthaugen med tilkomst til sjø fra to sider.

- Lokalt viktige sammenhenger mellom sjø og land, inkludert viktige siktlinjer

Kommentar: De opprinnelige sammenhengene er for lengst brutt gjennom nedspregning av tidligere landskapsdrag og utfylling i sjø. Fra offentlig tilgjengelig områder er det begrenset med siktlinjer. Når saltindustrien nå er vekke vil nye siktlinjer kunne etableres fra offentlig vei (Måseskjærveien), men viktigst er det at sikt mot sjø ivaretas fra sjøfrontpromenaden som ligger i forkant av bebyggelsen.



Figur 5 Så lenge Saltimport drev virksomheten sin fra eiendommen, var siktlinjene fra Måseskjærveien i praksis sperret. Selve kailinjen var bare delvis tilgjengelig.



Figur 6 Siktlinjer i det innledende skisser til en illustrasjonsplan for området.

- *Lokale terrengrygger (silhuetter) som går fra bakland til sjø*

Kommentar: Disse er brutt gjennom omfattende utsprenging og planering.

- *Sammenhengen mellom historiske strukturer/bygningsmiljø/grønnstruktur og sjøen*

Kommentar: Utbyggingen av industri dette området har medført så store endringer i terrenget at historiske strukturer er vanskelig å lese i den nederste delen av planområdet. Plasseringen av den nå nedbrente Lehmkuhlboden har gitt retning for bebyggelsen på flaten, og Lehmkuhlboden er tenkt gjenoppbygget, men uten at arkitektonisk uttrykk er avklart. En grønnstruktur er vist i kartet for sjøfrontstrategien og denne vil bli forlenget ned til sjøen gjennom planområdet ved en fremtidig utbygging på denne eiendommen.

- *Vegetasjonsmønstre i strandsonen*

Det er ikke vegetasjon i strandsonen.

Konklusjon

En utfylling i sjø kommer ikke i konflikt med føringene gitt i Sjøfrontstrategien og vil bli utforsket videre i planarbeidet som nå skal starte.