
STEDSANALYSE SALTNESOMRÅDET



RÅDE KOMMUNE

15.11.2005



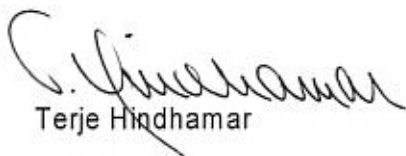
Forord:

Stedsanalysen for Saltnesområdet omfatter den søndre delen av Råde kommune. Planområdet dekker et areal som strekker seg fra Makrellrød/småbåthavna i nord til kommunegrensen mot Fredrikstad i sør og øst.

Saltnesområdet har en sterk historisk forankring og har mange naturmessige kvaliteter. Området betraktes som et attraktivt sted å bo og har opplevd en sterk vekst i utbyggingen fra 1970 og fram til i dag.

Målsetningen med analysen er å kartlegge naturgitte forhold og belyse stedets kvaliteter og begrensninger i forhold til videre planlegging og utvikling. Kartleggingen skal danne grunnlag for kommunens arbeid med kommuneplanen.

Drammen 15.11.2005



Terje Hindhamar

Hindhamar AS
Landskapsarkitekter MNLA



Lars Einar Teien

INNHALDSFORTEGNELSE

Stedets fysiske karakter	4
<i>Landskap</i>	4
<i>Landskapsanalyse (kart)</i>	5
<i>Grøntstruktur (kart)</i>	6
<i>Opplevelsesverdi</i>	7
<i>Grøntstruktur</i>	8
<i>Opplevelsesverdi</i>	8
<i>Biologisk mangfold</i>	8
Stedets plass i regionens stedshierarki	10
Stedets historiske fundament	11
<i>Historisk analyse -1800 (kart)</i>	12
<i>Historisk analyse 1850-1900 (kart)</i>	14
<i>Historisk analyse 1900-1950 (kart)</i>	16
<i>Historisk analyse 1950-2005 (kart)</i>	17
Identitet og bebyggelse	19
<i>Identitetsbærere (kart)</i>	21
Stedets forhold til omgivelsene	24
<i>Strategi 1</i>	25
<i>Strategi 2</i>	26
<i>Ekspansjonsretninger (kart)</i>	27
<i>Strategi 3</i>	28
<i>Strategi 4</i>	29
<i>Strategi 5</i>	30
<i>Strategi 6</i>	30
<i>Strategi 7</i>	31
Stedets liv	32
Oppsummering; utfordringer, mål og prioriterte innsatsområder	33
Kildehenvisning	37

Landskap, jordsmonn og vegetasjon legger grunnlaget for etablering av bosetning, næringsvirksomhet og transportårer. Kartlegging av de fysiske omgivelsene er derfor viktig for å se hvilke kvaliteter stedet innehar og legge premisser for utviklingen videre. Grøntstrukturen i området er de grøntområder, stier og friarealer som er allment tilgjengelig og bidrar til at beboerne kan utøve idrett, friluftsliv og rekreasjon i nærmiljøet.

Landskap

Landskapet i Saltnesområdet preges av 3 hovedtyper:

- Kystlandskapet, som en strandsone med svaberg og furuskog fra Saltholmen til Makrellrød
- Skogområdene innover i landet og oppe på åsene, med hovedsaklig barskog på skrinne jord og partier med fjell i dagen
- Jordbruksområdene, et åpent kulturlandskap som er ganske kupert og med åkerholmer og fjellrabber som deler opp jordene

Etter hvert som området har blitt bygget ut er disse tre landskapstypene mer fragmentert, men mye av karakteren er beholdt i form av bevart vegetasjon og innslag av natur mellom bygningene.

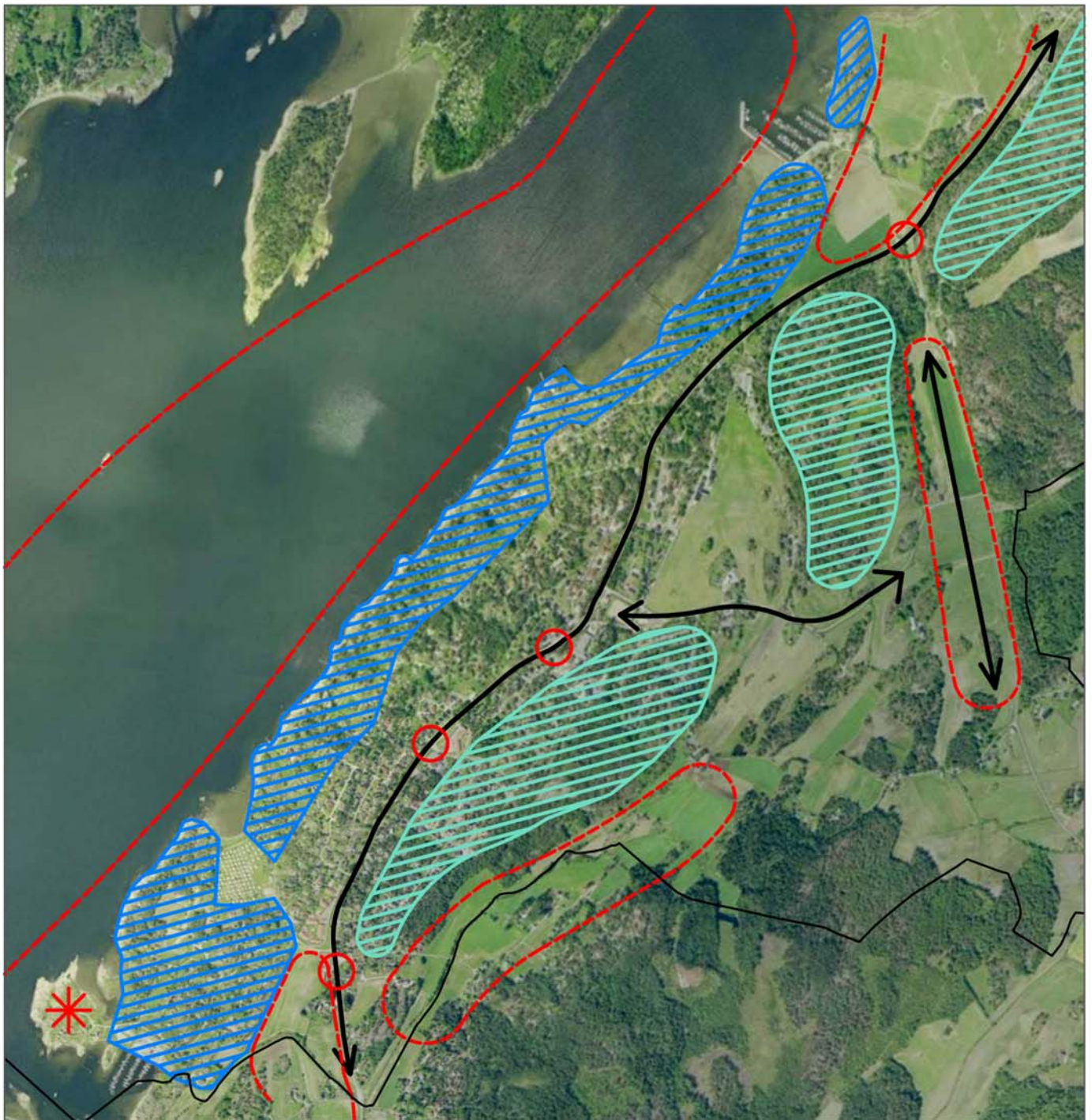
Åsene i området er ikke spesielt høye men markerer likevel et tydelig skille mellom de kystnære områdene og "innlandet" med jordbruk og skog.

Mellom gårdene Tangen, Spetalen og Andersrød er det et karakteristisk kulturlandskap med mange åkerholmer som deler opp jordene. Ved Spetalen er det en åkerholme med store, flotte eiketrær og for øvrig er disse holmene preget av karakteristiske furutrær og einer.

I dag går Saltnesveien som en gjennomgående bevegelseslinje i området og samler hele området langs en streng. Langs denne linja finner vi alle vesentlige knutepunkter på strekningen. De viktigste knutepunktene langs linja er:

- Krysset med RV355 mot Røtne og Bossum
- Spetalen skole/ idrettsplassen
- Grendehuset/butikkene ved Grendehusveien
- Interiørbutikken/ avkjørselen til Saltholmen

Landskapsanalyse



Høyledrag



Randsone
kystfuruskog



Bevegelseslinjer



Landskapsrom



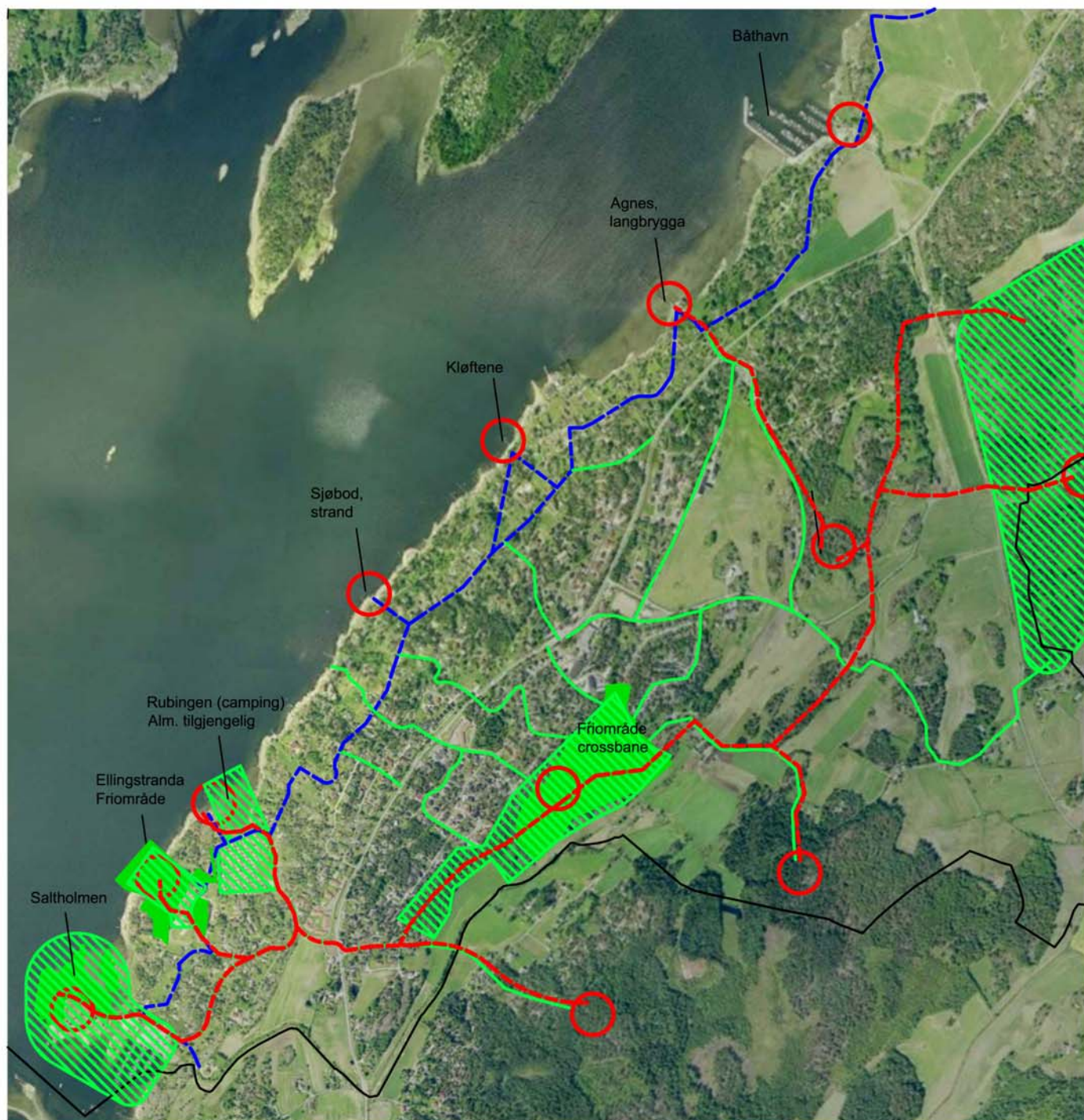
Landemerke



Knutepunkt

M 1:16000

Grøntstruktur



Friluftsområder/
skog



Friområder



Stier/ grønne
forbindelser



Målpunkter



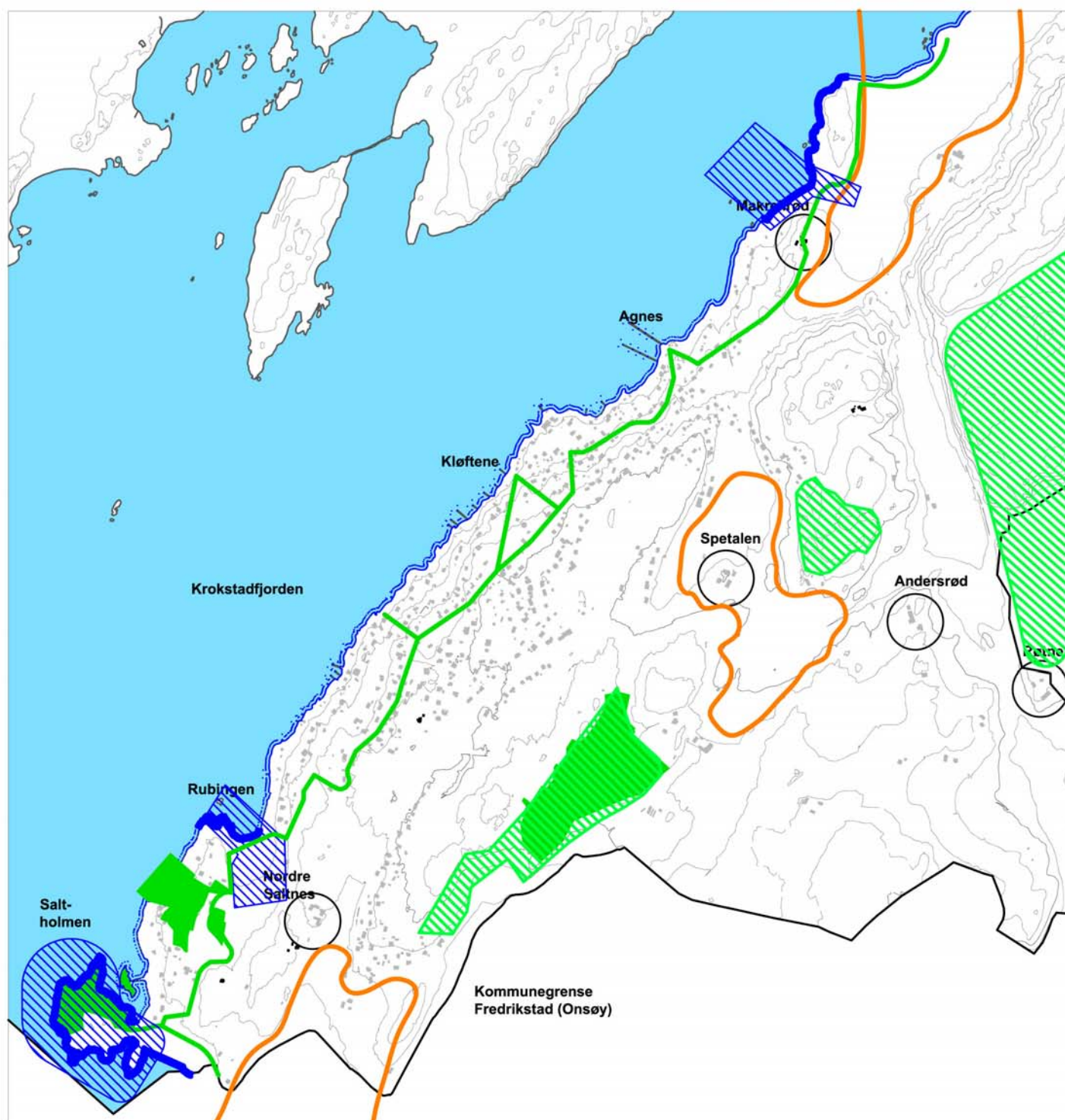
Kyststien



Mulig ny forbindelse
"fra fjord til fjell"

M 1:16000

OPPLEVELSESVERDI



Grøntstruktur

Åsryggen mellom Saltnesfjellet og Skovbølet representerer det viktigste området for nærrekreasjon og friluftsliv i skog. Boligutbyggingen i området har gjort store innhogg i den opprinnelige skogen men det er fortsatt en streng igjen av skogen som fungerer som en viktig korridor for rekreasjon. Videreutvikling av denne forbindelsen vil være viktig framover for å sikre en sammenheng til sjøen og til større friluftsområder i distriktet. På sikt bør det lages et sammenhengende turveisystem "fra fjord til fjell" som knytter Saltholmen til en turvei gjennom skogsterreng videre til åsene og skogene innover i landet. Boligområdene kan da knyttes opp mot denne grønne strengen og få en ubegrenset adgang til friluftsområder i sitt nærmiljø.

Grøntstrukturen er avhengig av noen *målpunkter* som representerer en bestemt opplevelse, turmål e.l. som for eksempel en badeplass, utsiktspunkt eller historisk interessant element. Da er det viktig at det sikres allmenn tilgjengelighet til disse målpunktene og at det er lagt til rette for ferdsel fram dit. Den planlagte *kyststien* er en viktig del av grønntstrukturen i området som også knytter området sammen med kysten sør og nord for Saltnes. Kyststien gjennom Saltnesområdet legges i hovedsak på eksisterende stier og mindre veier og har enkelte kontaktpunkter med sjøen som gir en opplevelsverdi.

Det finnes en mengde små stikkveier, stier og smett mellom Saltnesveien og kystlinja. Mange av disse fungerer som et internt stisystem i dag og må sies å inngå som en del av grønntstrukturen. Dessverre er det relativt få kontaktpunkter med sjøen, siden mye av strandsonen er privatisert gjennom utbygging av hytter og boliger.

Opplevelsverdi

Området markerer seg som verdifullt når det gjelder opplevelsverdi på følgende områder:

- Friluftsliv i sjø, tilgjengelig for alle: Saltholmen, Ellingstranda, Rubingen Camping, Marina ved Makrellrød
- Friluftsliv i sjø, begrenset tilgjengelighet: strandsonen med hytter/boliger mellom Saltholmen og Makrellrød
- Friluftsliv i skog: åsen Saltnesfjellet-Skovbølet, åsen ved Andersrød/Bakken/Skauen, sør for Røtne/Andersrød og østover mot Tomb
- Landskapsopplevelse: kulturlandskapet mellom Spetalen/Tangen og Andersrød, sør for Saltnes haveby og nord for Makrellrød

Biologisk mangfold

Innenfor planområdet er det et naturvernområde i strandsonen ved Saltholmen.

For øvrig er det ingen arealer som er formelt vernet, men planområdet grenser mot et større naturreservat som dekker innerste del av Krogstadfjorden. Området har stor betydning spesielt for fugler. Naturverdiene i Krogstadfjorden og ved Saltholmen kan være sårbare i forhold til mer intens trafikk med småbåter på fjorden og større bruk av strandsonen. For en mer utførlig og detaljert oversikt over biologisk mangfold henvises til kommunens egen kartlegging. Generelt er det grunn til å understreke at de gjenværende naturområdene innenfor planområdet representerer viktige habitater for dyreliv og voksested for plantearter. Utbygging i gjenværende grøntområder kan derfor medføre at flora og fauna fortrenghes fra området.

- *Viktigste landskapstype i Saltnesområdet er kystlandskapet med svaberg og furuskog, dernest kulturlandskapet med åkerholmer og åpne jorder.*
- *Stedets knutepunkter finnes langs Saltnesveien, et naturlig sentrum eller møtested vil ligge ved knutepunktet ved Grendehusveien eller Andersrødveien.*
- *Grøntstrukturen mangler en større sammenheng idag og må styrkes gjennom helhetlig planlegging.*
- *Opplevelsesverdiene i området er først og fremst knyttet til friluftsliv i sjø. Det er viktig å sikre offentlig tilgjengelighet til dette siden mye av strandlinja er privatisert.*
- *I tillegg til eksisterende naturvernområder er det viktig å sikre gjenværende skog og våtmark mot inngrep for å opprettholde biologisk mangfold i området.*

For å kunne definere stedets funksjon og innhold tydelig er det vesentlig å se hvilken posisjon stedet har i forhold til områdene rundt. Hvilken rolle spiller Saltnesområdet i forhold til andre deler av kommunen? Hvilken betydning har stedet i en regional sammenheng?

Kommuneplanen for Råde definerer tydelig at Karlshus skal være kommunesenter med alle vesentlige funksjoner som handel, næringsvirksomhet, knutepunkter for trafikk, servicefunksjoner osv. Saltnesområdet er definert som tettsted nr 2 etter Karlshus i dette stedshierarkiet og skal ikke ta opp konkurransen om å ha disse sentrumsfunksjonene. I tillegg til Saltnes ligger også Missingmyr som et lokalsamfunn utenfor Karlshus. I likhet med Saltnes fungerer også Missingmyr primært som et boligområde med enkelte fellesfunksjoner.

I utviklingsplanen for Mosseregionen er Saltnesområdet definert som et *sekundærsenter* etter bysenter (Moss) og bygdesenter (Karlshus). Den korte avstanden til Fredrikstad og Moss gjør at Saltnesområdet er attraktivt som boligområde i dag. Dagpendling til byene gjør det mulig å kombinere arbeid med å bo i landlige omgivelser. Mange ønsker å bo nær sjøen og ser på Saltnes som et godt oppvekstmiljø for barn. Området representerer også et attraktivt alternativ til Karlshus, som ikke har de samme naturgitte kvalitetene som kystlinje og sjø i umiddelbar nærhet.

Regionalt har Saltnesområdet stor betydning som utfartssted om sommeren. Både folk fra Råde og kommunene omkring benytter kystområdene til bading og småbåtliv. Spesielt viktig i den forbindelse er friområdene på Saltholmen og Ellingstranda. I tillegg til disse er det strandarealet ved Rubingen camping som i utgangspunktet er åpen for allmennheten. Rubingen camping gjør det mulig for mange å oppleve sommer og badeliv på kysten og sikrer at strandlinja er tilgjengelig for allmennheten.



Båthavnene ved Makrellrød og Saltholmen har stor betydning for brukere av båt fra hele distriktet.

- *Saltnesområdet er viktig som boligområde men skal ikke ta opp konkurransen med Karlshus som kommunesenter når det gjelder tjenester og tilbud.*
- *Området er et attraktivt boligområde med høye naturmessige kvaliteter også for folk fra byene i regionen.*
- *Siden mye av kystlinja er privatisert er det spesielt viktig at restene av strandsonen blir sikret allmenn tilgjengelighet.*

Et sted preges av den virksomhet som har foregått nettopp her opp gjennom historien. En del av denne historien kan være synlig i form av spor eller byggverk som forteller om tidligere tider. Andre hendelser kan være mindre tilgjengelige men lever videre i form av et stedsnavn, nedskrevne historier osv. Stedets historiske fundament er en viktig kilde til å forstå hvordan stedet har utviklet seg og til å se hvilke kvaliteter og identitetsbærende elementet stedet innehar.

Saltnes har sitt navn fra saltbrenning, en virksomhet som foregikk på Saltholmen så tidlig som 1200-tallet og fram til begynnelsen av 1800-tallet. Salt hadde i denne perioden stor betydning for konservering av fisk og kjøtt og var derfor en høyt verdsatt vare. Sjøvann ble pumpet opp i store kar og varmet opp slik at vannet fordampet og kun saltet ble liggende igjen. Prosessen var energikrevende og var avhengig av store mengder trevirke fra skogene omkring. Det er naturlig å tenke seg at denne avvirkningen av tømmer også påvirket landskapet rundt Saltnes.

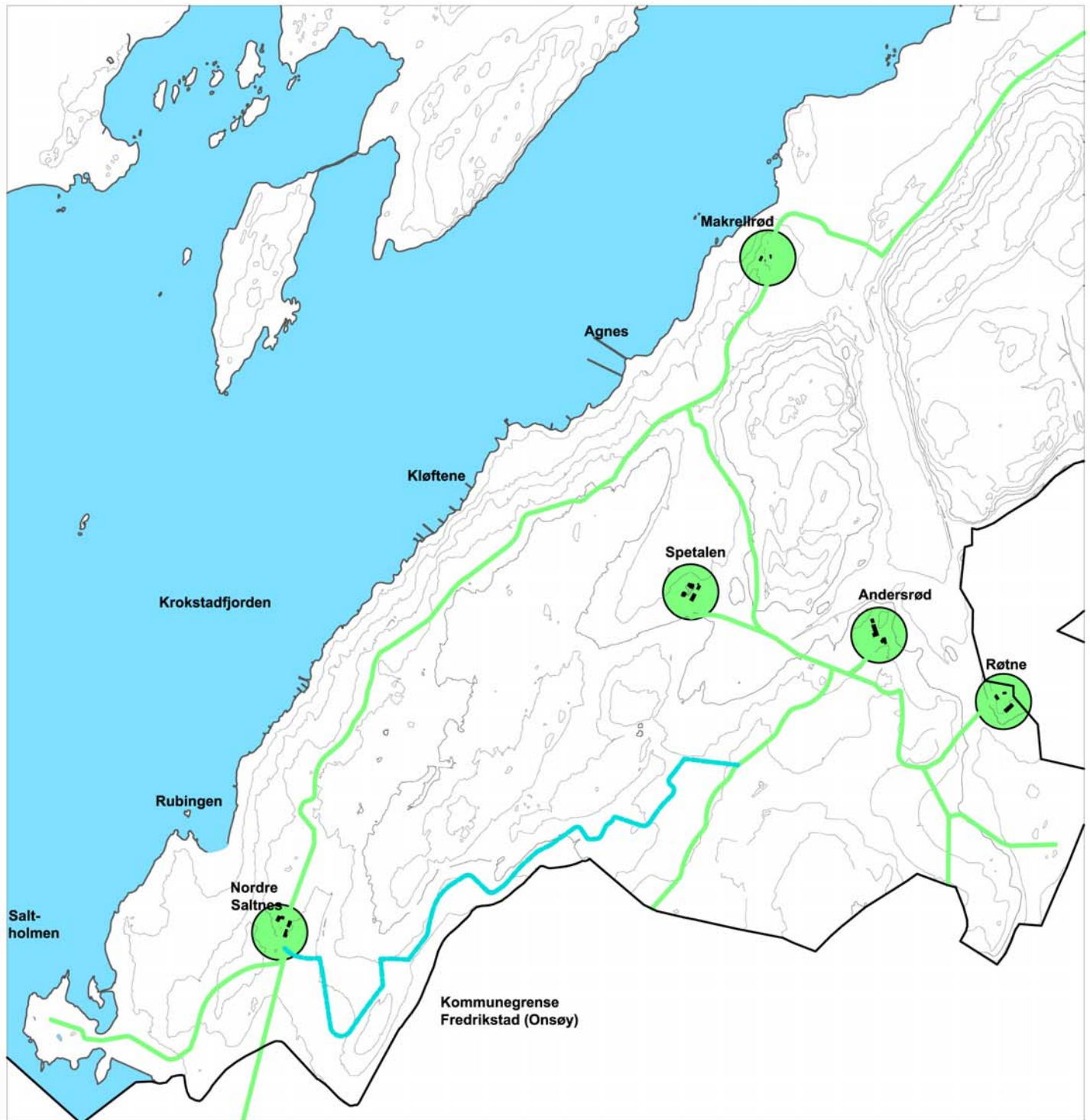
Fram til tidlig på 1800-tallet var det bare 5 gårder innenfor området som denne analysen omfatter. Foruten gårdsbrukene Makrellrød, Spetalen, Andersrød, Røtne og Saltnes Nordre var det ingen bebyggelse i området. Navnet Saltnes stammer fra denne ene gården, Nordre Saltnes, som ligger nærmest Saltholmen. I tillegg til Saltnes Nordre er det også en Saltnes Søndre som ligger i Onsøy, på den andre siden av kommunegrensen. Manntallene fra tiden fram til 1800 viser at alle som bodde her var knyttet til jordbruket. Gårdene var først og fremst "selvbergingsbruk" som skulle forsørge hver enkelt familie med det de trengte.

Utover på 1800-tallet begynte fiske og sjøfart å få større betydning. Høst og vinter ble det fisket etter torsk med ruser, bakker og teiner ute på fjorden. Sommer og høst ble det også fisket etter flyndre, sei og makrell. I begynnelsen hadde nok denne virksomheten først og fremst som hensikt å sikre matforsyningen til eget behov.



Sjøbodene i strandsonen forteller om tidligere tiders arbeid med fiske og båtliv.

HISTORISK ANALYSE - 1800



Gårdsbruk år 1800

— Gårdsvei/kjerrevei fra 1700-tallet

— Vei anlagt ca. år 1800

M 1:16000 (A4)



Fra midten av 1800-tallet ble det fradelt en mengde mindre bruk fra de opprinnelige gårdene (se kart). Mange av disse lå i nærheten av sjøen og var typiske kombinasjonsbruk med jordbruk og fiske. Eierne av disse brukene ble kalt "strandsittere" og drev fiske, jordbruk og noe håndverk ved siden av. Strandsitterplassene var ofte enkle og ganske små hus av tømmer. I dag står fortsatt noen av disse husene igjen, slik som "Huset til han Christoffer".



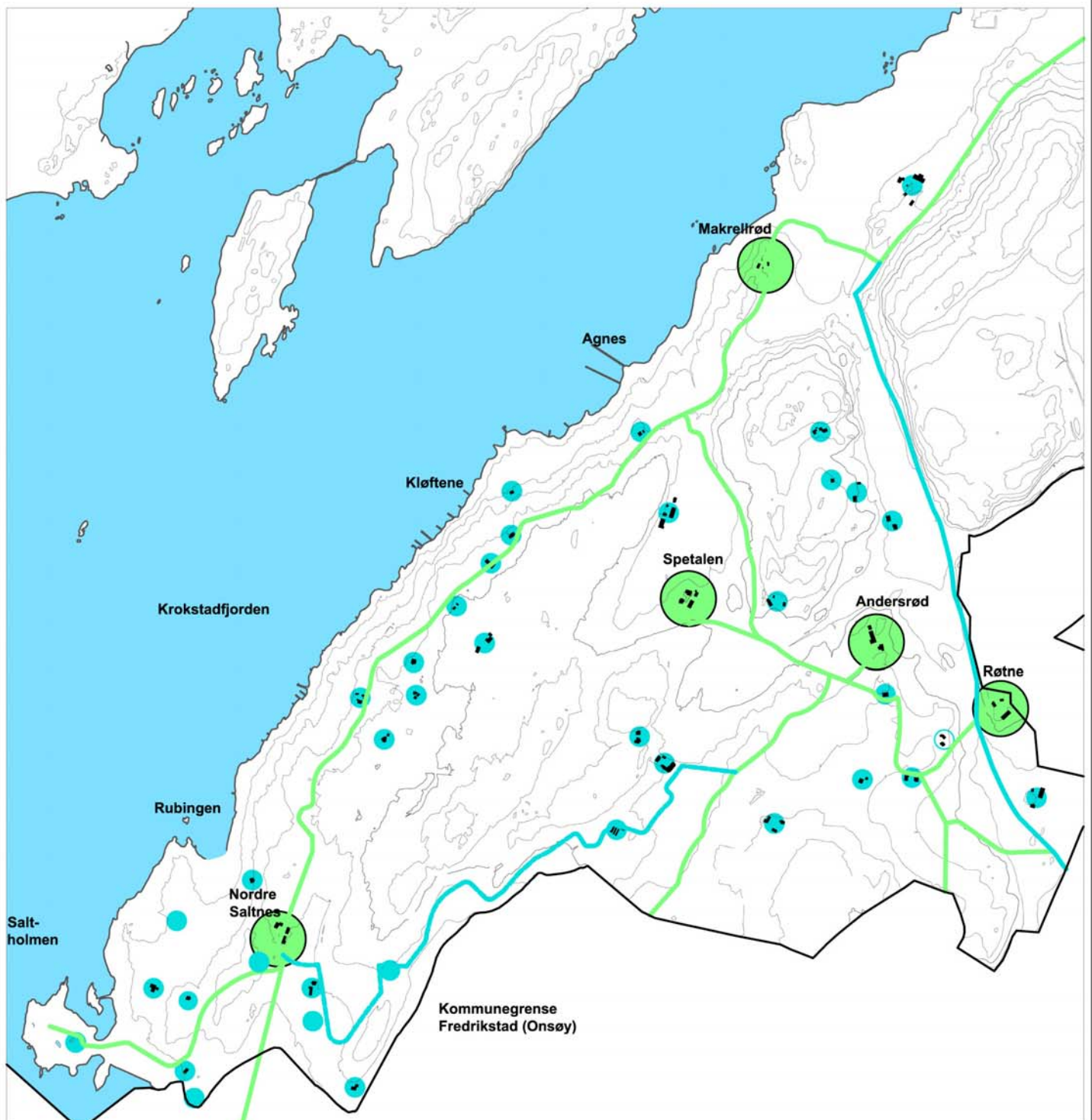
Fiskebuene som står på Saltholmen i dag er bygd fra år 1900 og fremover og synliggjør betydningen av fiske og sjøfart i området.

Fram mot år 1900 økte betydningen av fiske og sjøfart som næringsvei. Fiske av ål var av vesentlig betydning og det ble utviklet egne fangstmetoder på Saltnes. Fisken ble ofte levert til oppkjøpere fra Fredrikstad, Moss og Tønsberg. I tillegg til fiske ble fraktrafikk med jakter langs kysten viktig. Det var dårlige veiforbindelser og sjøveien var den viktigste transportruten. For folk på Saltnes var det derfor Tønsberg som var nærmeste by og mest naturlig å reise til i forskjellige ærend.

Kontakten mot Vestfold gjorde også at mange mannfolk fra Saltnes vervet seg til de store hvalfangstrederiene. Arbeidet på hvalfangstskutene ga gode inntekter og et sikkert levebrød for familiene hjemme. Mange klarte også å avansere til å bli styrmann, hvalskytter e.l. som var høyt ansett og godt betalt. I lokalsamfunnet vokste det også fram et marked for noen håndverkere, som en skomaker, syersker og en blikkenslager.

I første del av 1900-tallet var hvalfangsten en viktig næring og satte et betydelig preg på området. Hvalfangerne hadde økonomi til å bygge seg nye bolighus på Saltnes og fikk bygget tidsriktige villahus i to etasjer, med karakteristisk halvvalmet tak og håndverksmessig god kvalitet. Husene markerte en betydelig økning i velstand når vi sammenlikner med de foregående strandsitterplassenes trange kår. I 1913 fikk også området sin egen skole, Spetalen skole.

HISTORISK ANALYSE 1850-1900



M 1:16000 (A4)



-  Gårdsbruk 1800
-  Gårder fradelt/solgt 1850-1900
-  Veier opprettet før 1800
-  Veier opprettet 1800
-  RV 355 opprettet 1853



Typisk hvalfangerbolig fra tidlig på 1900-tallet.

Utover 1900-tallet rettet fiskerivirksomheten seg også mer mot salg og foredling. For lokale fiskere ble det etablert et eget fiskemottak på Agnes som bl.a. solgte ål til Danmark.

I 1920 ble den første industrien av betydning etablert med Raade Preserving, først med nedlegging av fiskehermetikk og seinere utvidet til andre produkter. Fabrikken hadde stor betydning for sysselsettingen i området og hadde gjennomsnittlig 20-25 ansatte.



På 1930-tallet ble det fradelt mange hyttetomter langs strandlinja nordover fra Saltholmen.

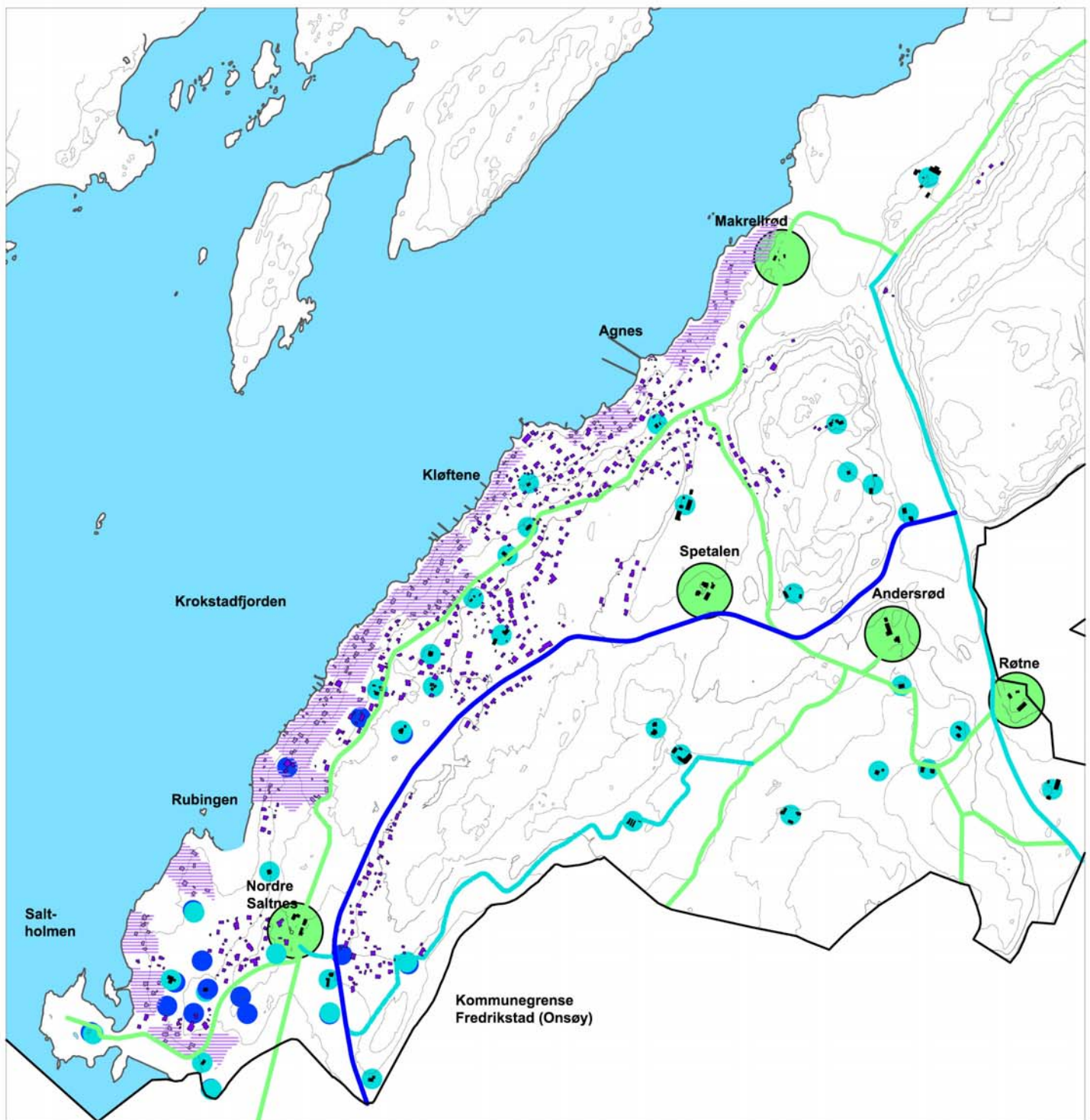
På samme tid ble også veiene utbygd og kommunikasjonen på land blir viktigere. Den nye RV356 kom i 1902 og åpnet for transport både til Fredrikstad og Moss. I 1923 ble det også åpnet bussforbindelse til de to byene.

Det ga mulighet for å finne arbeid i disse byene samtidig som de bodde på Saltnes.

De nye transportårene la også forholdene til rette for en helt ny virksomhet i Saltnesområdet: hytter og friluftsliv for bybefolkningen. Fra 30-tallet ble det fradelt mange hyttetomter langs strandlinja fra Saltholmen i sør til Makrellrød i nord. Byfolk fra Fredrikstad og Moss kom til Saltnes for å tilbringe sommeren ved sjøen. Mange flyttet hit så snart skoleferien startet og bodde her hele sommeren. Dette "ferieparadiset" ga også grobunn for en viss næringsvirksomhet; det ble etablert flere landhandler, kiosk, utleie av frysebokser osv.

I etterkrigstida fram til 1970 har det foregått en gradvis utbygging av boliger i Saltnesområdet. Boligtomter ble skilt ut fra de eksisterende eiendommene og fikk adkomst enten direkte fra hovedveiene eller via mindre stikkveier. Fra 1950 ble det lagt ut større områder til hytter ved Makrellrød som en samordnet utbygging. Boligutbyggingen gjorde det nødvendig med en utbygging av Spetalen skole i 1967.

HISTORISK ANALYSE 1900-1950

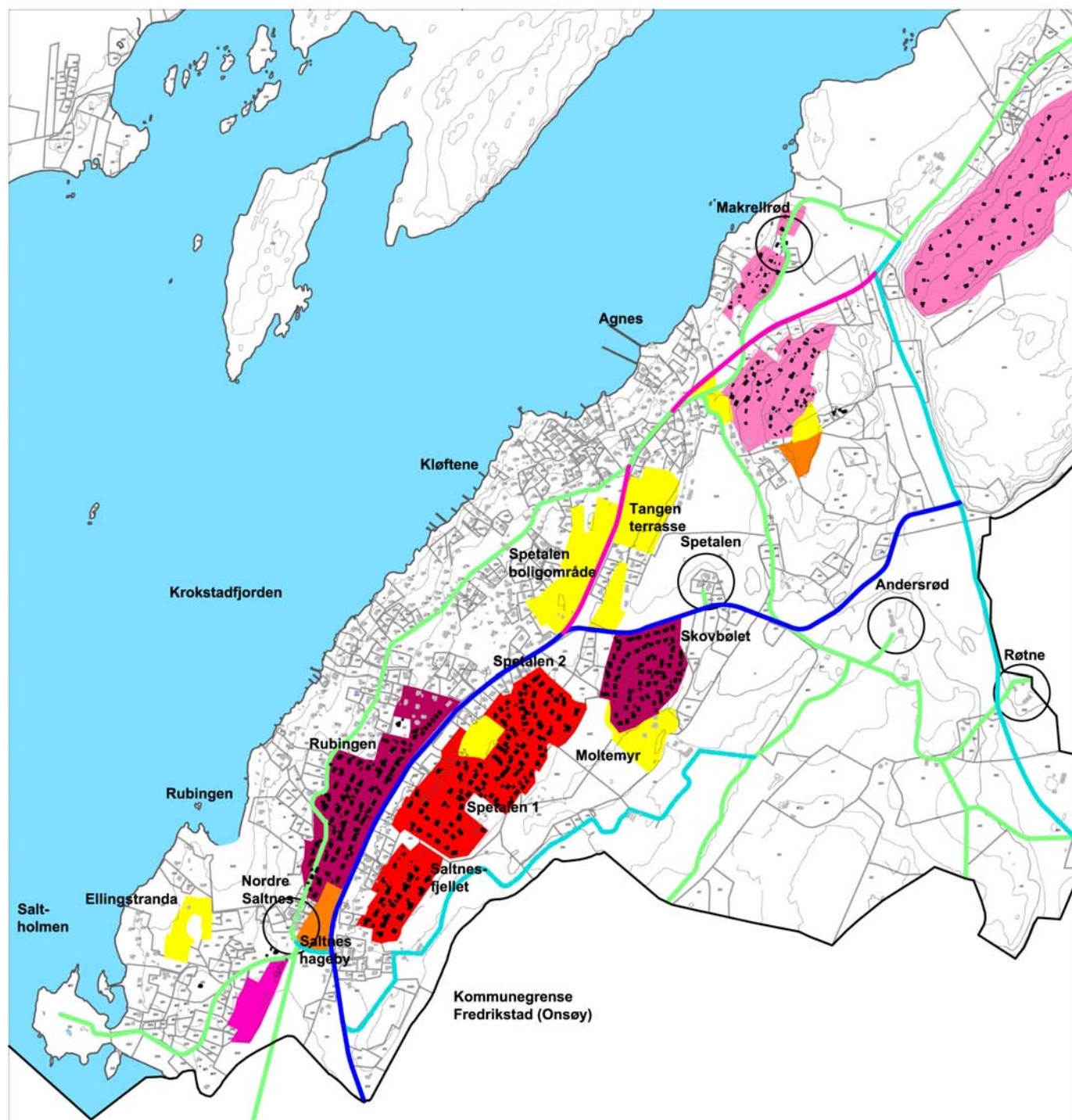


M 1:16000 (A4)

- Opprinnelige 5 gårder
- Gårder fradelt/solgt 1850-1900
- Bolig tilknyttet hvalfangst/sjøfart
- Spredt boligbygging 1900-1950
- Hytter 1920-1950

- Veier anlagt før 1800
- Vei anlagt 1800
- RV 355 anlagt 1853
- RV 356 anlagt 1902

HISTORISK ANALYSE 1950- 2005



M 1:16000 (A4)



- | | |
|--|---|
| Boliger 1950-1960 | Spredt bebyggelse 1800-2005 |
| Hytter 1950-1960 | Veier anlagt før 1800 |
| Boligutbygging 1970-tallet | Vei anlagt 1800 |
| Boligutbygging 1980-tallet | RV 355 anlagt 1853 |
| Boligutbygging 1990-tallet | RV 356 anlagt 1902 |
| Boligutbygging 2000-tallet | RV 116 anlagt 1957 |

Fra 1970 er det lagt ut vesentlige arealer til boligutbygging (se kart). Boligområdene er lagt på områder nærmere hovedveien og oppover i skogen/åsen. Samtidig har det også vært mulighet til å foreta en viss fortetting i eksisterende boligområder som ikke er bygget ut som felt.

- *Spor av tidlig virksomhet og naturgitte forhold på Saltholmen må bevares og historien bringes videre til nye beboere i Saltnesområdet.*
- *Det bør tas hensyn til de opprinnelige 5 gårdene i området slik at disse stedene kan stå som bærere av historien helt tilbake til før år 1800.*
- *Fiske og sjøfart er en viktig faktor for utviklingen av Saltnesområdet. Stedsnavn, fiskebuer, båthus o.l. må få en forvaltning som sikrer at de ikke forfaller.*
- *Hvalfangerboligene er viktige bærere av historisk informasjon og bør beholdes mest mulig intakte.*
- *Mange hytter i strandsonen er bygget uten å fjerne for mye av kystfuruskogen. Denne karakteren må beholdes ved strenge krav til evt. utbygging og kultivering av områdene rundt hyttene.*
- *Boligutbyggingen fra 1970 har gitt rom for flere innbyggere, men griper hardt inn i områdets arealreserver, f.eks. i forhold til friluftsliv. Videre utbygging må ta hensyn til dette på et overordnet nivå.*

Stedets identitet defineres av fysiske forhold som landskap og bebyggelse i tillegg til det historiske fundamentet som stedet er bygget på. For Saltnesområdet er det tilknytningen til kysten med Saltholmen, kystfurskogen og de karakteristiske hvalfangerboligene som er grunnstammen i denne identiteten.

Saltholmen har historiske spor som peker tilbake til flere viktige epoker i lokalsamfunnets historie. De naturgitte forholdene med flotte svaberg, strender og utsyn til sjøen på alle kanter gjør også at dette er et unikt friluftsområde. I tillegg har også Saltholmen spesielle kvartærgeologiske fenomener som skuringsstriper og jettegryter. Kombinasjonen av Saltholmen som friområde og historisk grunn gjør at lokalbefolkningen kan bli kjent med opprinnelsen til stedet og bygger opp under den lokale stedsidentiteten.



Saltholmen er allment tilgjengelig og er et friområde. I tillegg har området synlige historiske spor som er viktige identitetsbærere for Saltnesområdet.

Kystfurskogen langs hele kystlinja er karakteristisk for området. På 1930-tallet vokste interessen for hytteliv og friluftsopplevelser. Stadig flere hytter ble oppført på eiendommene langs kystlinja fra Saltholmen til Makrellrød. Stedet fikk da en ny betydning som *sommersted* med bading, småbåter, og fritidsaktiviteter som har preget området siden. I dag kan man si at dette fritidsaspektet; ideen om Saltnes som et sommerparadis, er en viktig faktor for å velge Saltnes som bosted.



Den sammenhengende kystfurskogen og kystlinja med skurte svaberg og rullesteiner er viktige karaktertrekk for Saltnesområdet.

De mange sjøbodene langs kystlinja står som viktige påminnelser om avhengigheten av fiske og sjøfart. For ettertida vil det være viktig at disse sikres et vern slik at de ikke forfaller eller konverteres til andre formål. De fleste av bygningene er i privat eie. Da er det ekstra viktig at vern og skjøtsel av sjøbodene kan foregå som en positiv prosess i form av tilskudd til vedlikehold eller lignende slik at vern ikke oppfattes som et overgrep i forhold til private interesser.



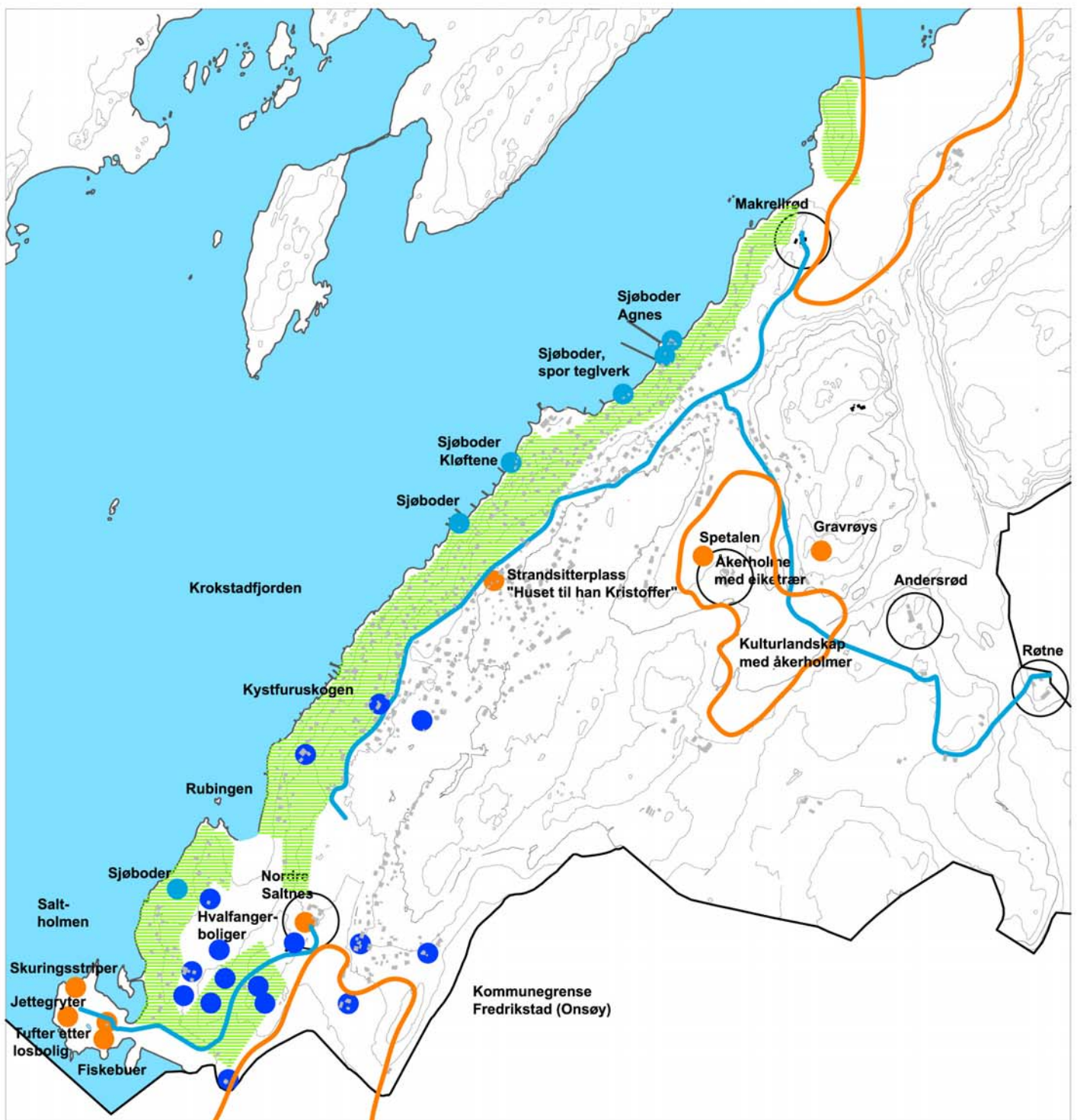
Kystlinja preges av mange sjøboder. For at dette preget skal opprettholdes kreves vedlikehold og at bygningene ikke bygges ut og konverteres til hytter osv.

Gamleveien representerer et skille mellom fritidsbebyggelsen og boligbebyggelsen, selv om det er mange unntak. Gamleveien har vært i bruk helt siden 1700-tallet og representerer derfor en lang "livslinje" i Saltnesområdets historie. Denne veien, sammen med flere stikkveier og smett i området mellom Saltnesveien og strandsonen representerer en slags sjarmerende småskala som er karakteristisk for området. De smale veiene, trær, busker og hekker som vokser kloss inntil veien osv. gir et inntrykk av noe stabilt og "historisk korrekt" som vi oppfatter som sjarmerende og interessant idag. Disse kvalitetene kan lett forsvinne ved ubetenksom utbedring av veier eller infrastruktur og især med en større grad av fortetting i disse områdene.



Sekvens fra Hvalfangerveien der veien går som en tunnel gjennom tett vegetasjon på begge sider. Å gå på slike veier gir en følelse av å tre inn i en annen tid og understreker den historiske dimensjonen i dette lokalsamfunnet.

"IDENTITETSBÆRERE"



M 1:16000 (A4)



Saltnesområdet er formet av den eiendomsstruktur, næringsvirksomhet og bebyggelse som har blitt etablert her opp gjennom historien. Især lokalsamfunnet som vokste fram rundt hvalfangsten har satt spor etter seg og kan sies å være en viktig del av identiteten for Saltnesområdet idag.

De karakteristiske hvalfangerboligene fra perioden 1900-1940 er et tegn på velstand og forteller om et lokalsamfunn med sterk tilknytning til havet og betydelig yrkesstolthet i forhold til sjøfart.

Denne historiske forankringen er viktig og helt naturlig for dem som kommer fra Saltnesområdet selv men kanskje ikke like opplagt for innflyttere som vurderer Saltnes som bosted idag. Med flere innflyttere utenfra er det desto viktigere at stedet har noen "identitetsbærere" som er synlige og at historien rundt disse er tilgjengelig for alle. Ut fra dette perspektivet er det vesentlig at for eksempel de gjenstående boligeiendommene fra hvalfangerperioden blir bevart mest mulig i sin opprinnelige stil og form for at historien skal kunne fortelles videre til nye generasjoner.



Typisk hvalfangerbolig fra perioden 1900-1940. Boligene er av høy arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet og forteller om velstand og gode levevilkår for dem som var knyttet til denne næringen.

Fra 1970-tallet har det blitt bygd ut en betydelig mengde boliger i større felt. Boligfeltene er i hovedsak etablert på områder inn mot hovedveien og oppover i skogen/åsene. På den måten har ikke de nye feltene direkte splittet eller forringet de eksisterende områdene med historisk interessante hus eller nærmiljø. Feltene er bygget ut med bolighus som tilsvarer tidens krav i likhet med andre steder i landet. Utbyggingen i boligfeltene kan derfor ikke sies å følge opp noen spesiell lokal byggeskikk (i den grad den finnes). Saltnes Haveby, som ble bygget på 90-tallet, er et forsøk på å tilnærme seg en byggestil som relateres til kystbebyggelse med hvitmalte hus og en småskala-karakter på hus og hager. Prosjektet fikk kommunens byggeskikkpris og er et prosjekt som mange beundrer og er stolte av. På den annen side kan man spørre seg om denne byggeskikken egentlig har noe i Saltnes å gjøre eller om det egentlig er en gruppe "sørlandshus" som er plassert et godt stykke fra kysten.

Da Ellingstranda ble regulert forsøkte kommunen å definere at "bebyggelsen skal utformes med særlig vekt på lokal byggeskikk". Det henspeiles her på hvalfangerboligene med 1 1/2 etasje, halvvalmet tak osv.

Bolighusene som ble oppført er i og for seg bygget i henhold til disse bestemmelsene, men likevel er det en del som skurrer i forhold til stedets lokale identitet::

- sammenstillingen av flere slike hus etter hverandre er veldig massiv og gir en annen karakter enn hvalfangstboligene som lå hver for seg i en stor hage
- mange vindusformater, karnapper og utspring og gir et prangende og visuelt uryddig inntrykk
- store støttemurer utendørs virker avvisende og understreker høydeforskjeller som i utgangspunktet er relativt små



Utbyggingen viser at selv om kommunen prøver å legge gode rammebetingelser så er det mange måter å tolke bestemmelsene på. Gjennom en samordnet utbygging av hele feltet kunne kanskje byggestil og steds karakter blir mer i tråd med stedets identitet men selv da kreves det at utbygger har en forståelse av hva man forsøker å oppnå.

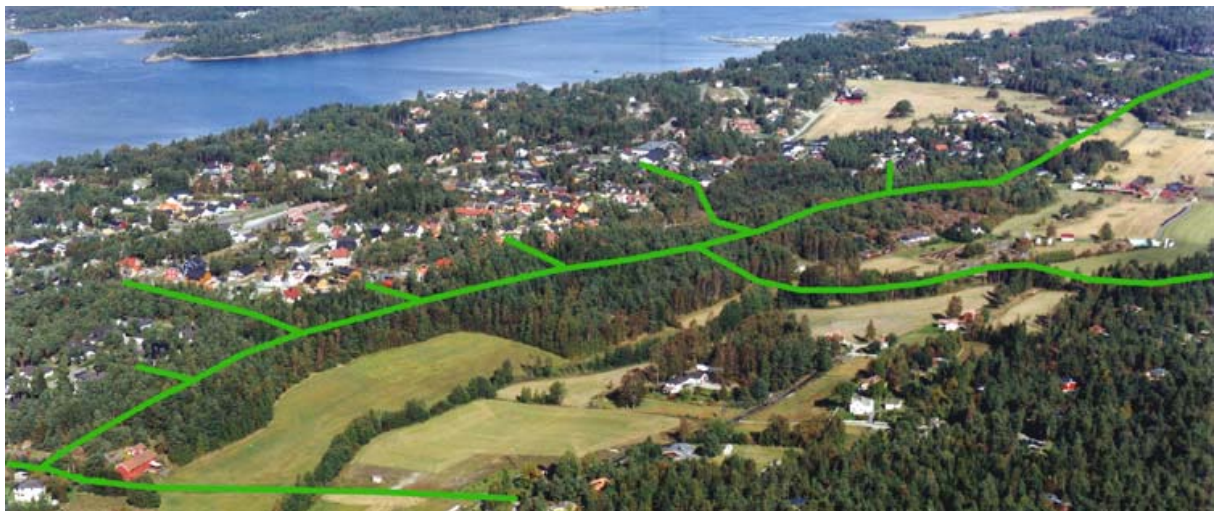
Etter hvert som boligutbyggingen skjøt fart har det også blitt etablert et grendehus og en nærbutikk, kiosk osv. ved Grendehusveien. Dette fungerer som et slags sentrum i nærmiljøet, selv om tilbudet av tjenester er begrenset. Sett i forhold til at Saltnesområdet er et sted med få arbeidsplasser vil de fleste kunne handle og få utført andre tjenester utenfor Saltnes. Tjenestetilbudet vurderes derfor som tilfredsstillende pr. i dag. Fremover i tid kan det bli behov for enkelte andre basistjenester, for eksempel helsetilbud i forhold til eldre osv.

- *Saltholmen representerer områdets viktigste natur- og friluftsområde samtidig som det er en viktig kilde til historisk informasjon*
- *Den karakteristiske kystfurskogen er viktig for å beholde områdets naturkarakter og må sikres gjennom riktig forvaltning. Kommunens forvaltning av egne friområder i kystfurskogen vil danne forbilde.*
- *Historiske spor fra fiske, sjøfart og hvalfangst, i form av stedsnavn, bolighus, fiskebuer og båthus er viktige identitetsbærere. Elementene må sikres mot forfall og gjøres kjent blant beboerne som del av deres lokale forankring og stedets egenkarakter.*
- *Gjenværende strandsitterplasser og hvalfangerboliger er viktige identitetsbærere og må sikres en god forvaltning og vern mot ubetenksom utbygging.*
- *Gamleveien og andre historiske veier og smett i gamle boligområder må sikres mot ubetenksom utbygging. Veienes småskala-karakter er vesentlig for å oppfatte områdets historiske karakter.*
- *Utbygging i eksisterende boligområder er sårbart i forhold til både "kopiering" av historiske stilarter og tilførsel av moderne arkitektur og materialer. Det må vises varsomhet ved fortetting og gjøres en helhetsvurdering av hva området kan tåle av nye elementer.*

Hvor går smertegrensen for utbygging? Hvilke arealer kan tas i bruk uten at det forringer stedets kvaliteter? Dagens landskap og arealbruk legger føringer for hvordan stedet kan utvikle seg. I planarbeidet er det viktig å kartlegge hvilke grenser som finnes for utviklingen og hva som skjer hvis man bryter disse.

Boligutbyggingen på Saltnes og Spetalen har lagt beslag på betydelige arealer fra 1970 og fram til i dag. Utbyggingen kom til et kritisk punkt da det ble forslått lagt ut enda et felt på Moltemyrområdet. Full utbygging her ville lagt beslag på mye av de resterende skogområdene på Saltnesfjellet. Utbyggingen ville være uheldig ut fra flere forhold:

- nærrekreasjonsområdet for boligområdene Spetalen/Saltneslia/Skovbølet ville bli forringet
- utbyggingen ville blokkere et sammenhengende grøntdrag fra Saltneslia i sør til Skovbølet i nord
- boligbyggingen ville bryte horisontlinja på åskammen og være visuelt uheldig sett fra sør og øst
- randsonen mot landbruksområdene ville også bli brutt og den naturlige avgrensningen av kulturlandskapet ville forsvinne



De gjenværende skogene i Saltnesområdet er hardt presset av boligutbyggingen. Nå er det viktig å sikre et sammenhengende natur/friluftsområde som er lett tilgjengelig og knytter boligområdene sammen med et sti/turveisystem. (Figuren viser kun en idé om framtidige forbindelser og ikke noen konkrete traseer for stier osv.)

Strategi 1: Nullvekst – full stopp i boligutbyggingen i Saltnesområdet

Selv om interessen for boligutbygging i Saltnesområdet er stor kan utbyggingen stoppes ut fra følgende argumentasjon:

- viktigere å satse på Karlshus, siden kommunesenteret skal ha alle sentrumsfunksjoner som service, handel og næring. Videre utbygging kan utløse krav om flere servicetilbud, butikker mm.
- mer utbygging i Saltnesområdet vil gå ut over lokal identitet og kan forringe dagens grøntstruktur og arealbruk.
- Naturlig grense er nådd for skoletilbud mm.

Samtidig kan følgene av en "bråstopp" i utbyggingen være:

- vesentlig økte boligpriser i området, dagens boliger blir desto mer ettertraktet
- Saltnesområdet kan oppleve en "mikrosyklus" når det gjelder alderssammensetning; store barnekull nå; veldig få om noen år når foreldregenerasjonen blir eldre. Liten utskifting i boligene. Mulig eldrebølge uten gode tilbud om eldreboliger, servicesenter osv.
- Økt press på fortetting og utvidelse av eksisterende boliger i tillegg til ønsker om fradeling av tomter og evt. konvertering fra hytte til bolig.



For tett? Lokal identitet? Hvis det bygges mye nytt mellom de gamle husene blir det ikke plass til den grøntstrukturen som preger området i dag. Den nye bebyggelsens arkitektur, infrastruktur og arealbruk bidrar med noe som er vesentlig forskjellig fra det opprinnelige og kan like gjerne viske ut stedets identitet.

Strategi 2: Fortetting av eksisterende boligområder - ingen nye felter

Siden det er begrenset med nye arealer som kan tas i bruk til boligformål kan utbyggingen styres inn mot fortetting av boligeiendommene fra perioden før de store feltene (før 1970). Mange av disse eiendommene ligger mellom strandsonen og Saltnesveien og har lav tomteutnyttelse. Mange av boligene har store hager eller naturtomter med mye vegetasjon og skog. Boligutvikling og fortetting i disse områdene kan gi følgende positive effekter:

- betydelig flere boenheter i et sentralt og attraktivt område
- bidra til standardheving på boliger og infrastruktur (veier, offentlig nett osv)
- demme opp for galopperende boligpriser og press på andre områder

Samtidig vil fortettingen ha negative effekter:

- Bebyggelsesstrukturen blir fragmentert. Gamle eiendommer deles opp, bygningene blir liggende tettere på hverandre og arkitektoniske uttrykk blandes.
- Grøntstrukturen fortrenses ved at skog må hogges. Randsoner mellom hager og eiendommer må vike når nye hus skal bygges og området vil få et helt annet og mer åpent preg.
- Gamleveien, som i dag har et tverrsnitt av 1900-tallets boligutvikling samlet på en streng, vil få mer islag av nybygde hus.
- Utbygging av ny infrastruktur kan komme til å ødelegge Gamleveiens enkle standard og karakteristiske forløp med svinger, smalt tverrsnitt og trær tett innpå veien.



Områdene mellom strandsonen og boligfeltene ved Saltnesveien kjennetegnes av store tomter og mye vegetasjon mellom husene. Fortetting av disse områdene kan gi plass til flere boliger men vil fortrenge mye av den opprinnelige vegetasjonen og forringe stedskarakteren i områdene langs Gamleveien.

Ekspansjonsretninger



-  Grense for tettstedsvekst
-  Ekspansjonsretninger

M 1:16000

Strategi 3: Utbygging på sentrale områder

Når mesteparten av utmarksområdene nå er utbygd vil det være et større press på arealer som brukes til landbruksformål. Tradisjonelt er utbygging av landbruksjord omstridt og det skal sterke argumenter til for å ta i bruk produktiv jord til utbyggingsformål. I Saltnesområdet er likevel driftsenhetene små og inntjeningen på landbruksarealene marginal. Noen av grunneierne har derfor vært interessert i å selge unna landbruksjord til tomteformål.

Saltnes haveby er et eksempel på jordbruksarealer som ble regulert til boligformål siden det var et lite areal og ble beregnet å ha begrenset verdi som landbruksjord.

I Saltnesområdet er det kanskje to områder som er særlig utsatt når det gjelder press for videre utbygging: jordene rundt Spetalen gård og sør for Saltnes Haveby.

Å bygge ut slike områder kan ha følgende fordeler:

- Arealene har sentral beliggenhet
- Anleggsmessig er det enkelt å bygge ut mht. infrastruktur, terrengforhold osv.
- Gode tomter som er relativt flate og har god jord til hager osv.

Samtidig har arealdisponeringen følgende ulemper:

- Det er fortsatt landbruksdrift på arealene (økonomisk og samfunnsnyttig utbytte)
- Utbyggingen er irreversibel – arealet kan vanskelig tenkes dyrket opp igjen
- Kulturlandskapet er en viktig "identitetsbærer" for området. Dersom dette forsvinner er også en viktig del av stedets identitet og historie borte.
- Utbygging legger beslag på fremtidige arealreserver sentralt i området som seinere kan vise seg å være viktige for offentlige formål eller andre fellesfunksjoner



Arealene sør for Saltnes haveby er en viktig arealreserve og har fortsatt en funksjon som landbruksformål.

Strategi 4: Nytt boligområde i åsen nord for Spetalen/Andersrød:

For å avhjelpe det utbyggingspresset som er i området i dag kan det åpnes for en utbygging på et nytt område. Det er en mulighet å vurdere en utbygging nord for RV 356, på åsen nord for Spetalen/Andersrød, som også eksisterende kommuneplan legger opp til i en fremtidig situasjon.

En utbygging her har følgende fordeler:

- Området ligger sentralt i forhold til skolen og idrettsplassen.
- Det er generelt gode forhold når det gjelder soleksponering og utsikt
- Tilgjengelighet fra vei er veldig god fra flere sider.
- Kulturlandskapet rundt tunet på Spetalen gård vil kunne bli et samlende element for boligutbyggingen i Saltnesområdet som helhet.
- Det vil ikke belaste eksisterende boligområder når det gjelder friluftsområder og trafikk.
- Utbyggingen letter presset på fortettingen i kystsonen

Ulempene med utbygging i åsen nord for Spetalen/Andersrød er:

- Den legger beslag på en del landbruksjord og en ås som til nå har blitt beholdt som natur
- Boligområdene spres ut over et større område - tidligere felter har vært samlet om Saltnesveien.
- Et kulturminne (gravrøys) på toppen av åsen kan berøres av utbyggingen
- Utbygging i åsen vil være relativt eksponert i forhold til omgivelsene
- Krevende infrastruktur pga. terrengforhold osv.



Åsen nord for Spetalen/Andersrød har fin eksponering i forhold til sol og ligger fint til i forhold til veiadkomst. Topografien gjør at en del av tomtene også vil ha fin utsikt mot sjøen.

Strategi 5: Bygge også på østsiden av RV 356 mellom Skovbølet og Andersrød:

I tillegg til utbygging nord for RV 356 kan det også åpnes for en utbygging fra dagens byggefelt ved Skovbølet og mot Andersrød. Som vist på analysekartet er det en grense for utbygging i den noenlunde sammenhengende høyderyggen fra Andersrød/Skovbølet til RV 356 ved avkjørselen til Andersrød-gården. Området består i dag mest av dyrket mark, men er oppstykket av mange karakteristiske åkerholmer. Sett fra RV 356 oppfattes arealet som klart definert av høyderyggen bak og derfor atskilt fra landbruksområdene bak.

Fordelene med en utbygging her er følgende:

- lett å tilrettelegge mht. infrastruktur, byggegrunn osv.
- sentralt i forhold til skole og andre fellesfunksjoner
- samler tettstedet inn mot en "kjerne" ved Spetalen skole og knytter det sammen med boligene i Andersrøddåsen
- kan åpne for å få til en mer sammenhengende grøntstruktur i hele Saltnesområdet
- Åkerholmene og høyderyggen bak danner et naturlig skille mot landbruksområdene innenfor og inngår som karakteristiske elementer i utbyggingsområdet

Ulempene med utbygging øst for RV356 er:

- legger beslag på mye landbruksjord (irreversibelt)
- griper inn i kulturlandskapet
- Utbygging legger beslag på fremtidige arealreserver



Arealene øst for RV356 ligger sentralt i forhold til skole og andre fellesfunksjoner. Arealet er avgrenset i øst av en høyderygg og er oppstykket av en del åkerholmer.

Strategi 6: Utbygging lenger inn i landet, mellom Andersrød og Røtne:

Området er mindre sentralt i forhold til skole, butikk osv. og vil nok betraktes som litt "i bakevja". En utbygging her ville gripe inn i jordbrukslandskapet og splintre opp det eksisterende kulturlandskapet. I tillegg ville man miste kontakten og den eventuelle utsikten til sjøen og kystlinja som er et viktig kriterium for å velge Saltnesområdet som bosted.

Fordeler med en slik utbygging kan være:

- mindre press på områdene nær sjøen
- anleggsmessig lett å utvikle til boligområder mht. infrastruktur osv.
- landlig beliggenhet

Ulempene vil være:

- ødeleggende for kulturlandskap og jordbruk
- bakvendt beliggenhet i forhold til eksponering, utsikt, nærhet til sjø osv.
- uklare avgrensninger mot kulturlandskapet rundt

Strategi 7: Utbygging på åsen øst for RV 355:

Området ligger på en skogkledd ås og representerer starten på skogområdene som strekker seg mot Tomb.

En utbygging her har følgende fordeler:

- generelt gode forhold når det gjelder soleksponering og utsikt
- unik nærhet til skogen mot Tomb
- belaster ikke eksisterende boligområder når det gjelder friluftsområder og trafikk.
- letter presset på fortettingen i kystsonen

Ulempene med utbygging i åsen nord for Spetalen/Andersrød er:

- Området ligger relativt isolert i forhold til de andre boligområdene og tilbudene langs Saltnesveien.
- Den legger beslag på en ås som til nå har blitt beholdt som natur
- Boligområdene spres ut over et større område - tidligere felter har vært samlet om Saltnesveien.
- Utbygging i åsen vil være relativt eksponert i forhold til omgivelsene
- Krevende infrastruktur pga. terrengforhold osv.

- *Grøntstrukturen i Saltnesområdet må bevares og styrkes gjennom sikring av grønne korridorer og stiforbindelser.*
- *Randsoner, landskapsdrag og kulturlandskap må respekteres som viktige grenser for nyutvikling som sikrer visuell orden i landskapet.*
- *En del områder må bevares som en arealreserve slik at man ikke blokkerer for fremtidige behov, legger hindre for grønntstrukturen og ødelegger stedets identitet.*
- *Fortetting i eksisterende boligområder bør begrenses. Eksisterende grønntstruktur med skog og grønne lunger mellom husene er en viktig del av stedets historiske karakter.*
- *Det bør åpnes et nytt område for boligutvikling som imøtekommer etterspørselen etter nye boliger i Saltnesområdet.*

Stedets liv kjennetegnes av den aktivitet og sosiale virksomhet som setter sitt preg på området. Det fysiske miljøet har stor betydning for hvilket aktivitetsnivå og sosiale fellesskap stedet utvikler.

Historisk sett har folk i Saltnesområdet hatt en klar orientering sørover mot Onsøy og Fredrikstad eller over sjøen Tønsberg. Tradisjonelt har derfor innlandet og Karlshus hatt mindre betydning.

Saltnesområdet bærer i dag preg av at arbeidsplassene finnes i de større stedene og byene i distriktet mens Saltnesområdet primært er et boligområde. Det er relativt få servicetilbud utenom noen få forretninger og et grendehus. Stedet er derfor ganske fredelig og uten de helt store knutepunktene hvor folk møtes. Det grunn til å tro at beboerne mest av alt verdsetter stedets opplagte kvaliteter:

- nærhet til natur og sjø
- et trygt og godt oppvekstmiljø for barn
- et godt bomiljø

Pr. i dag vil forretningene som er her oppfylle de behov som lokalsamfunnet har til butikker. De fleste har uansett mulighet til å oppsøke butikker og tjenester i forbindelse med sin arbeidsreise og har ikke behov for å ha alt dette i sitt umiddelbare nærmiljø. Flere forsøk på oppstart av lokale forretninger har også vist seg å være vanskelig å holde i gang.

I dag kan det kanskje sies å være 3 knutepunkter langs Saltnesveien; Spetalen skole, nærbutikken/grendehuset og interiørbutikken (tidl. Samvirkelaget). Av disse 3 er det området ved nærbutikken som eventuelt peker seg ut som noe i nærheten av et sentrum i dag. Her ligger både nærbutikk, noen butikker, kiosk/kro, et bedehus og grendehuset samlet. Området har et begrenset potensiale for å bygges ut med nye tilbud og aktiviteter, selv om det finnes en ledig tomt ved nærbutikken.

Etter hvert som alderssammensetningen i befolkningen endrer seg kan det også oppstå andre behov for servicefunksjoner som kan få tilhold i tilknytning til dette området. Med tanke på et voksende antall eldre i området kan det være aktuelt å etablere en form for helse/omsorgstjeneste i nærmiljøet. På samme måte kan et større antall ungdommer skape behov for andre typer møtestedet og tilbud. Et sentrumsområde bør derfor ha en fleksibilitet i forhold til å kunne tilpasse seg skiftende behov og ha rom for å utvikles til et felles møtested for beboerne i området.

Mange av dem som føler seg knyttet til Saltnesområdet, enten som beboere eller tilreisende har et sterkt forhold til sjøen og båtlivet. Både Saltholmen og Makrellrød er viktige båthavner for hele distriktet. Småbåthavna ved Saltholmen har en stor gruslagt plass for opplag av båter. Det tidligere pumpehuset har kommunen konvertert til et servicebygg med toaletter. Småbåthavnene opplever mye trafikk i forbindelse med utsetting og opptak av båtene men når båtene er på vannet ligger opplagsplassen som en stor og øde flate. Selvsagt tjener den som en viktig parkeringsplass når det er store utfartsdager men mye av tiden er arealet åpent og ustrukturert.

Området mellom Saltholmen og båthavna har et potensiale for å utvikles med noen servicetilbud rettet både mot folk og brukere av Saltholmen friområde. Samtidig kunne tilbudet være et tilskudd til lokalsamfunnet. Om Saltnesområdet skulle ha sitt eget serveringssted av et eller annet slag var det kanskje naturlig at det lå i tilknytning til båttrafikken/havna ved Saltholmen eller oppe ved hovedveien.

Tilbudet kunne ha en av følgende profiler:

- enkel kiosk/kafe med vekt på sommersesongen (kommersielt uinteressant?)
- helårs serveringssted i form av kafe, restaurant eller pub, også aktuell for utleie som selskapslokale osv.
- kombinasjon med gjestehavn/forretning/verkstedfunksjon tilknyttet båthavna

Saltholmveien, som har mange boliger tett inntil veien, er fra før ganske belastet på spesielle utfartsdager. En videre satsing på Saltholmen som turmål og utfartssted vil øke denne belastningen og gjøre det nødvendig å se på en alternativ adkomst fra hovedveien og ned til Saltholmen, fortrinnsvis, nærmere grensen til Onsøy. Saltnesområdet har pr i dag ingen bensinstasjon og mangler dermed et tilbud til både bilister og båteiere. En slik funksjon kunne innpasses ved Saltnesveien sør for Saltnes haveby og må ses i sammenheng med tilbudene ved Saltholmen.

- *Saltnesområdet er et viktig bolig- og oppvekstområde som skal ha et basistilbud mht. handel og service. Beboerne må påregne at de må reise til nærmeste by eller kommunesentrum for å få tilgang til mer spesialiserte tjenester og tilbud*
- *Et eventuelt sentrumsområde bør primært ligge i tilknytning til dagens butikker og grendehus. Eventuelle nye funksjoner i form av helse/omsorg eller annen service kan evt. utvikles ut fra knutepunktet ved avkjørsel Andersrødveien.*
- *Alderssammensetningen i befolkningen kan skape behov for tjenester spesielt tilpasset eldre eller ungdom og øke behovet for boliger og tjenester tilpasset disse.*
- *Området mellom båthavna og friområdet på Saltholmen har et potensiale som kan utvikles til et servicetilbud i form av et serveringssted, marina e.l. som et tilbud til båtfolk og besøkende til friområdet.*

Kartleggingen av stedets karakter og kvaliteter danner basis for de valg som gjøres for videre utvikling av Saltnesområdet. I mange tilfeller er det konflikter mellom vern på den ene siden og utvikling på den andre. I arbeidet med planleggingen må målsetningen være å få flest mulig temaer belyst slik at man i best mulig utstrekning vet konsekvensene av de valg man gjør.

Følgende er en oppsummering av viktige punkter å vurdere i forhold til de enkelte temaene:

Stedets fysiske karakter:

- *Viktigste landskapstype i Saltnesområdet er kystlinja med svaberg og furuskog, dernest kulturlandskapet med åkerholmer og åpne jorder.*
- *Stedets knutepunkter finnes langs Saltnesveien, et naturlig sentrum eller møtested vil ligge ved knutepunktet ved Grendehusveien eller Andersrødveien.*
- *Grøntstrukturen mangler en større sammenheng idag og må styrkes gjennom helhetlig planlegging.*
- *Opplevelsesverdiene i området er først og fremst knyttet til friluftsliv i sjø. Det er viktig å sikre offentlig tilgjengelighet til dette siden mye av strandlinja er privatisert.*
- *I tillegg til eksisterende naturvernområder er det viktig å sikre gjenværende skog og våtmark mot inngrep for å opprettholde biologisk mangfold i området.*

Stedets historiske fundament:

- *Spor av tidlig virksomhet og naturgitte forhold på Saltholmen må bevares og historien bringes videre til nye beboere i Saltnesområdet.*
- *Det bør tas hensyn til de opprinnelige 5 gårdene i området slik at disse stedene kan stå som bærere av historien helt tilbake til før år 1800.*
- *Fiske og sjøfart er en viktig faktor for utviklingen av Saltnesområdet. Stedsnavn, fiskebuer, båthus o.l. må få en forvaltning som sikrer at de ikke forfaller.*
- *Hvalfangerboligene er viktige bærere av historisk informasjon og bør beholdes mest mulig intakte.*
- *Mange hytter i strandsonen er bygget uten å fjerne for mye av kystfuruskogen. Denne karakteren må beholdes ved strenge krav til evt. utbygging og kultivering av områdene rundt hyttene.*
- *Boligutbyggingen fra 1970 har gitt rom for flere innbyggere, men griper hardt inn i områdets arealreserver, f.eks. i forhold til friluftsliv. Videre utbygging må ta hensyn til dette på et overordnet nivå.*

Identitet og bebyggelse:

- *Saltholmen representerer områdets viktigste natur- og friluftsområde samtidig som det er en viktig kilde til historisk informasjon*
- *Den karakteristiske kystfuruskogen er viktig for å beholde områdets naturkarakter og må sikres gjennom riktig forvaltning. Kommunens forvaltning av egne friområder i kystfuruskogen vil danne forbilde.*
- *Historiske spor fra fiske, sjøfart og hvalfangst, i form av stedsnavn, bolighus, fiskebuer og båthus er viktige identitetsbærere. Elementene må sikres mot forfall og gjøres kjent blant beboerne som del av deres lokale forankring og stedets egenkarakter.*
- *Gjenværende strandsitterplasser og hvalfangerboliger er viktige identitetsbærere og må sikres en god forvaltning og vern mot ubetenksom utbygging.*
- *Gamleveien og andre historiske veier og smett i gamle boligområder må sikres mot ubetenksom utbygging. Veienes småskala-karakter er vesentlig for å oppfatte områdets historiske karakter.*
- *Utbygging i eksisterende boligområder er sårbart i forhold til både "kopiering" av historiske stilarter og tilførsel av moderne arkitektur og materialer. Det må vises varsomhet ved fortetting og gjøres en helhetsvurdering av hva området kan tåle av nye elementer.*

Stedets forhold til omgivelsene:

- *Grøntstrukturen i Saltnesområdet må bevares og styrkes gjennom sikring av grønne korridorer og stiforbindelser.*
- *Randsoner, landskapsdrag og kulturlandskap må respekteres som viktige grenser for nyutvikling som sikrer visuell orden i landskapet.*
- *En del områder må bevares som en arealreserve slik at man ikke blokkerer for fremtidige behov, legger hindre for grøntstrukturen og ødelegger stedets identitet.*
- *Fortetting i eksisterende boligområder bør begrenses. Eksisterende grøntstruktur med skog og grønne lunger mellom husene er en viktig del av stedets historiske karakter.*
- *Det bør åpnes et nytt område for boligutvikling som imøtekommer etterspørselen etter nye boliger i Saltnesområdet.*

Stedets liv:

- *Saltnesområdet er et viktig bolig- og oppvekstområde som skal ha et basistilbud mht. handel og service. Beboerne må påregne at de må reise til nærmeste by eller kommunesentrum for å få tilgang til mer spesialiserte tjenester og tilbud*
- *Et eventuelt sentrumsområde bør primært ligge i tilknytning til dagens butikker og grendehus. Eventuelle nye funksjoner i form av helse/omsorg eller annen service kan evt. utvikles ut fra knutepunktet ved avkjørsel Andersrødveien.*
- *Alderssammensetningen i befolkningen kan skape behov for tjenester spesielt tilpasset eldre eller ungdom og øke behovet for boliger og tjenester tilpasset disse.*
- *Området mellom båthavna og friområdet på Saltholmen har et potensiale som kan utvikles til et servicetilbud i form av et serveringssted, marina e.l. som et tilbud til båtfolk og besøkende til friområdet.*

KILDER

1. Kommuneplan for Råde 2003-2014. Tekstdel og plankart.
2. Gatenavnskart 2001
3. Historisk atlas over Råde (Sverre Oskarson) 2002.
4. Vandring fra Saltholmen til Agnes. Råde bondelag/lokalhistorikere; Arne Antonsen, E. Tangen mfl.
5. Lokalhistorie, Notater fra Arne Antonsen 03.11.2005.
6. Fylkesdelplan Mosseregionen. Areal og transport – Regional utvikling. 2003
7. Hvordan vil ungdom i Råde ha det i framtida? Råde kommune 1998.
8. Skråfoto av Saltnesområdet, 2000.
9. Ortofoto, 1:5000
10. Rådestien. Kyststi gjennom Råde kommune. Råde kommune/Per André Hansen 1999.
11. Stedsanalyse Karlshus. Råde kommune/Per André Hansen 2003
12. Kvartærgeologisk kart 1:5000. NGU 1991.