



Holmestrand  
kommune

# Sande sentrum – *den urbane landsBY*

Områdeplan og områdemodell for felles infrastruktur



# Områderegulering vedtatt i 2015

Hovedgrep;

- Omlegging av Fv 313
- Aktivisering av Sandeelva (blå/grønn struktur)
- Sentrumsrunde

Femminutters urban landsby rundt  
kollektivknutepunktet

1 400 nye boenheter

50 000 m<sup>2</sup> nye næringsarealer

- 25 000 m<sup>2</sup> i Sande næringspark

Prinsippvedtak om områdemodell –  
endelig vedtak i 2017





# Sande sentrum Øst - en ny bydel

Endring i områderegulering i 2020





Holmestrand  
kommune

# Sande – *den urbane landsBY*

Nærmere om områdemodell for felles infrastruktur





# Hvordan finansiere felles infrastruktur

## Hovedmålsetting:

- Sikre kvalitet for de som skal bo, leve og arbeide i sentrum
- Sikre gjennomføring av sentrumsplanen

## Utfordring:

- Ikke full oversikt over aktører eller prosjekter
- Felles infrastruktur kan ikke knyttes til enkeltprosjekter
- Kommunen har ikke økonomisk bærekraft

Svaret:

- Områdemodell for felles infrastruktur

Plan/rekkefølgebestemmelser → Tiltak/kostnader → Utbyggingsvolum → Nytte/relevans → Kostnadsbidrag

	Overordnet utbyggingsavtale	Områdemodell etablert av kommunen
Utbyggings-situasjon	Få større utbyggere og grunneiere	Uoversiktlig – mange utbyggere og grunneiere
Samarbeid private aktører	Koordinert samarbeid	Ikke koordinert samarbeid



# Områdemodellens tiltak og kostnader

Nr.	Tiltak	Sum
1	Omlegging vegsystem **)	109 000000
2	Miljøgate	7 000 000
3	Grønnstruktur og offentlige rom	15 000000
4	Tiltak sentrumsrunden, inkl gangbroer	20 000000
5	Skredsikring Sandeelva ***)	15 000000
	Sum felles infrastruktur*)	166 000000
	fradrag fylkeskommunal andel vegomlegging	49 000000
	fradrag annen finansiering vegomlegging	20 000000
	<b>Netto sum finansiert av områdemodell</b>	<b>97 000000</b>

\*) Samlet kostnad ekskl mva, inkl byggherrekostnad, rigg/entreprenør, prosjektledelse og 20% uforutsett, sist revidert juni 2019 etter at vegomlegging er detaljprosjektert.

\*\*) Omfatter veg Klokkerjordet, to rundkjøringer, to underganger, riving bru, grunnverv m.v. iht avtale med fylkeskommunen juni 2019.

\*\*\*) Omfatter skred- og erosjonssikring av eksisterende eiendommer i henhold til rapport fra NGI. Krav om sikringstiltak som følger av den enkelte detaljregulering/utbyggingsprosjekt skal dekkes av vedkommende byggeprosjekt.





# Anslag utbyggingsvolum (i m<sup>2</sup> BRA)

Skjønnsmessig og forsiktig anslag for mulig utbyggingsareal i områdeplanens delområder (omfatter både nybygg og arealer som bruksendres/ombygges vesentlig). Før sluttbehandling ble utbyggingsvolum gjennomgått på nytt på grunnlag av konkrete utbyggingsprosjekter for å redusere kommunal risiko.

Delområde	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Sande nord	10 000	10 000	0	20 000
Handelssentrum	14 000	6 000	0	20 000
Sande sør	28 000	5 000	5 000	38 000
Sande øst	28 000	4 000	13 000	45 000
Sum	80 000	25 000	18 000	123 000

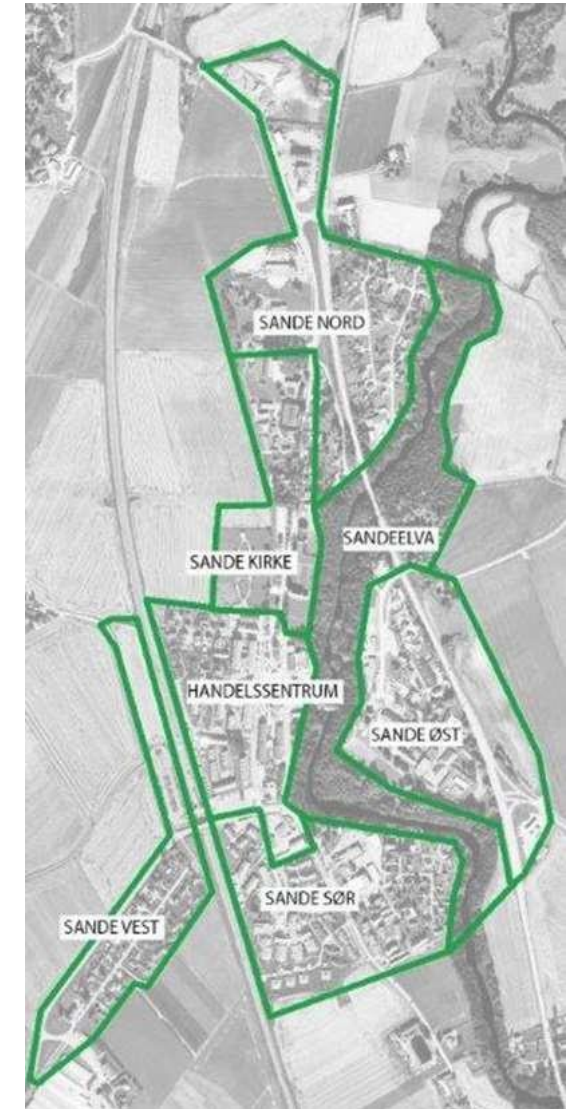




# Nytte/relevans for delområdene

Delområde	Skred-sikring av Sandeelva	Vegsystem Klokke-jordet	Miljøgate	Grønn-struktur og offentlige rom	Tiltak Sentrums-runde inkl gangbroer
Sande nord	***	*	*	***	***
Sande kirke	***	*	*	***	***
Handelssentrum	***	*	***	***	***
Sande vest	*	-	-	*	*
Sande sør	***	*	**	***	***
Sande øst	***	***	***	***	***

- = ingen relevans
- \* = liten relevans
- \*\* = middels relevans
- \*\*\* = høy relevans



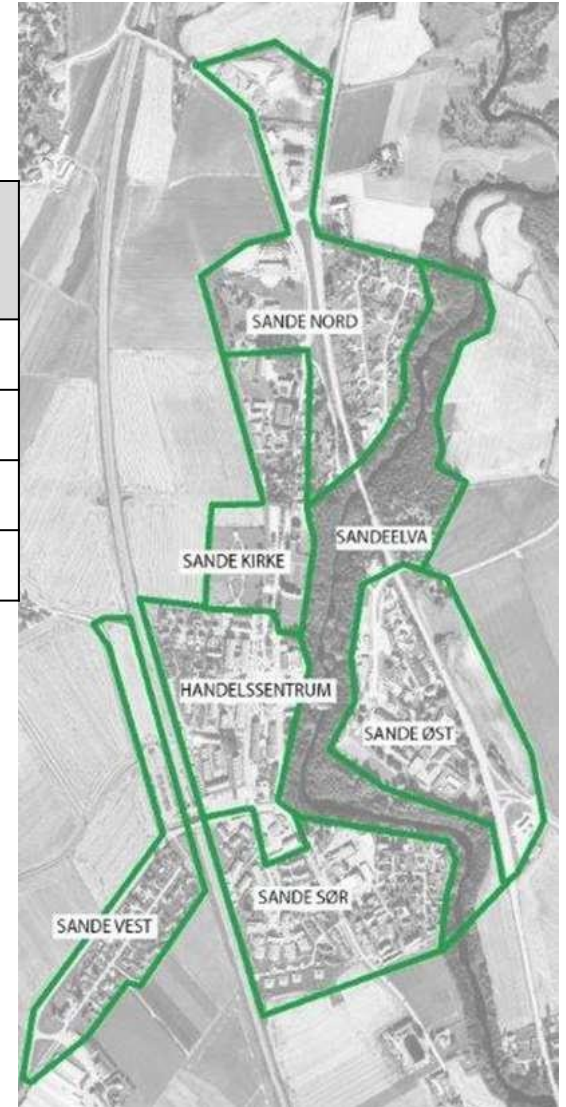




# Infrastrukturbidrag (kr pr m<sup>2</sup> BRA)

Delområde	Boligformål	Næring / Offentlig formål
Sande nord	700	600
Handelssentrum	800	700
Sande sør	700	600
Sande øst	1 200	1 100

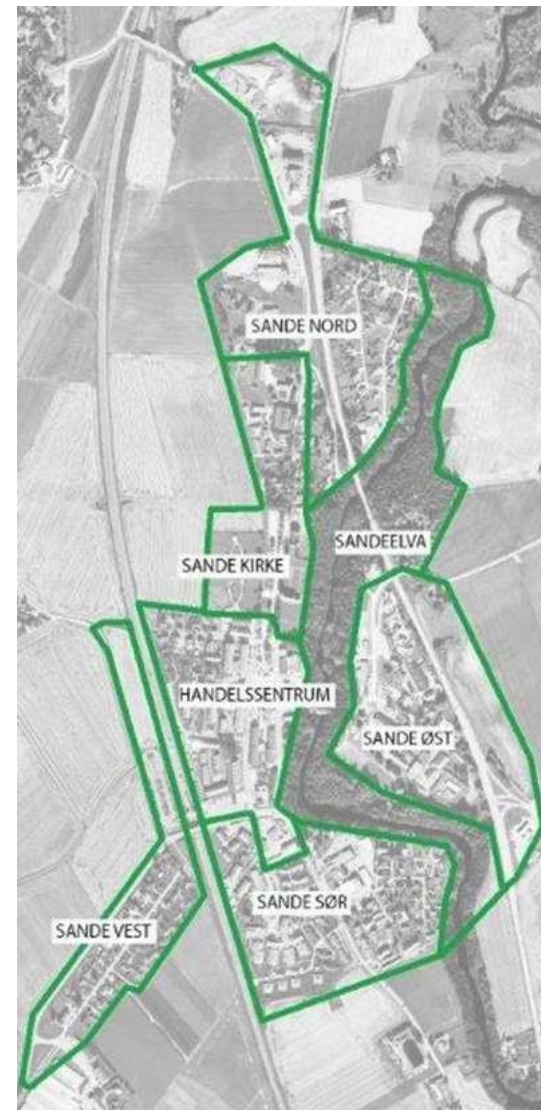
- Fordelt på et utbyggingsvolum på 123 000 m<sup>2</sup> gir beregnede kostnader et gjennomsnittlig infrastrukturbidrag på ca 800 kr pr m<sup>2</sup> BRA (vurdert av utbyggerne som realistisk i dagens marked i Sande).
- Infrastrukturbidrag skal indeksjusteres (priser pr 2017). Innbetales ved igangsettingstillatelse (IG).





# Utbyggingsavtaler

- Mal for felles utbyggingsavtale vedtatt samtidig med områdemodell
  - Utredet i prosess med grunneier/utbyggere
- Utdrag tinglyses på eiendommer som skal delta i finansiering av felles tiltak, men som utvikles senere i perioden
- Ansvarlig; Kommunalsjef og juridisk rådgiver





## Avslutning

- Langsiktig og framtidsrettet samfunnsutvikling og knutepunktsutvikling, i tråd med nasjonale og regionale mål
- Sikre god kvalitet for beboere, besøkende og næringsdrivende
- Sikre framdrift og forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere

