

Planinitiativ for endring av Områderegulering for Sande sentrum øst, planid. 20180005





Ansvarlige

Forslagsstiller	Firma	Trysilhus Areal AS
	Adresse	Grønland 67, 3045 Drammen
	Org.nr	939 945 881
	Kontaktperson	Martin Hagen
	E-post	martin.hagen@trysilhus.no
	Telefon	470 27 998
Fagkyndig	Firma	Siv.Ing Stener Sørensen AS
	Adresse	Grønland 53, 3045 Drammen
	Org.nr.	814 266 222
	Kontaktperson	Ragna Sortland
	E-post	ragna@ssas.no
	Oppdragsnummer	16442
Hjemmelshaver	Firma	Trysilhus Areal AS
	Navn	Martin Hagen
	E-post / Telefon	martin.hagen@trysilhus.no
Dato	11.03.2026	Rev: 02

Figur 1 Forside: Illustrasjon av ønsket ny løsning i planområdet delfelt BBB1A



A. Formål med endring av eksisterende reguleringsplan

På vegne av Trysilhus Areal AS ber Siv. Ing. Stener Sørensen AS med dette om å varsle oppstart av arbeid med endring av deler av reguleringsplanen «*Områderegulering for Sande sentrum øst, planid. 20180005*», vedtatt 09.09.2015. Planinitiativet legger til grunn gjeldende områderegulering for Sande sentrum øst, men foreslår enkelte justeringer for å sikre en mer hensiktsmessig gjennomføring av utbyggingen. Justeringene gjelder særlig organisering av parkering, adkomstforhold samt enkelte presiseringer knyttet til utnyttelsesgrad og byggehøyder. Endringen skal gjennomføres etter forenklet prosess, iht. pbl § 12-14.

Hensikten med planen er, ifølge bestemmelsene, «*å legge til rette for en bærekraftig sentrumsutvikling med lang horisont i tråd med mulighetsstudiet Sande sentrum «Den urbane landsBY» (2014). Samtidig skal også umiddelbare transformasjonsprosjekter kunne iverksettes. Bestemmelsene gir rammer for hvordan videre planlegging skal skje gjennom detaljreguleringer. For deler av området som omfattes av områdereguleringen gir denne planen tilstrekkelige rammer for fremtidig utbygging*». Sør i planområdet, i feltene BBB1A-B og BBB2A-B er det i den gjeldende planen tilrettelagt for boligbygging – blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Dette planinitiativet gjelder noen mindre endringer av de vedtatte forutsetninger for utbyggingen i område BBB1A, noe midlertidig bruk av BBB2A i anleggsperioden, samt justeringer for bestemmelsesområde #BG2 i Elveaksen (GP2A) i områdeplanen. Som følge av en helhetlig vurdering av de tilgrensende områdene, inkludert Elveparken, ønsker vi også å foreslå en justering av trase for SGS2. Eventuelle endringer i trase for SGS2 vil bli vurdert og dokumentert slik at ferdselsfunksjon, universell utforming og driftshensyn opprettholdes.

Det er Trysilhus Areal AS som er forslagsstiller på løsning innenfor BBB1A. Ønsket er å realisere et prosjekt basert på en kombinasjon av konseptene *Trysilhus Flerfamilie* og *Omnibo*, altså en kombinasjon av fire 3-etasjers leilighetsbygg/lavblokker og tre 4-etasjers blokker.

Hensikten er å endre eksisterende områdeplan, slik at det åpnes for:

- bebyggelse med saltak søndre del av BBB1A.
- endre antall boenheter innenfor BBB1A fra ca. 100 til 72. Områdeplanen spesifiserer ikke antall boenheter innenfor feltet, så antall fra gjeldende plan er estimert. Det er i områdeplanen lagt til rette for oppføring av boligbebyggelse – blokkbebyggelse.
- endre boligtype fra høyblokker (4 – 6 etasjer) til lavblokk (3 etasjer), for deler av delfelt BBB1A, og redusere byggehøyder tilsvarende, dersom det er behov for det.
- endre byggegrensene internt for å tilrettelegge for ny bebyggelse.
- midlertidig adkomst til parkeringskjeller under blokkbebyggelsen på BBB1A via BBB2A, samt midlertidig parkering på BBB2A. Ved ferdigstilling av delfeltene BBB1A-B og BBB2A-B, skal all parkering ligge i parkeringskjeller på delfeltene, og adkomst mellom p-kjellerne skal være under bakken, slik eksisterende plan legger opp til.
- endre #BG2 innenfor GP2A for å ivareta planens intensjon om adkomst til Elveparken for gående og syklende fra SV2 og SGT2A og B, tilpasset ny bebyggelse i BBB1A.
- endre bredde og geometri for SGS2.

Presisering av forholdet til hoveddrammene i eksisterende plan

Områdereguleringsplanen for Sande sentrum øst fastsetter overordnede rammer for arealformål, bebyggelsesstruktur, utnyttelse, høyder, parkeringsløsninger, trafikkavvikling og gjennomføring gjennom områdemodellen. Planinitiativet innebærer ingen endring av arealformål, feltavgrensning eller overordnet struktur. Endringene gjelder i hovedsak bygningstypologi innenfor regulert formål, arkitektonisk utforming og tilpasninger i gjennomføringsfasen.



Gjeldende regulering angir formålet blokkbebyggelse (BBB). Planinitiativet viderefører dette formålet. De foreslåtte flerfamiliebyggene inneholder flere boenheter per bygg, er organisert med vertikal struktur og inngår i en samlet tunstruktur med felles parkeringsanlegg. Etter definisjonene i KMDs veileder for grad av utnyttning vurderes de å falle innenfor blokkbebyggelse - lavblokk. Det foreslås ikke endring til småhusbebyggelse eller annet arealformål.

Når det gjelder volum og høyder, overskrider planinitiativet ikke regulerte maksimalhøyder. Samlet utnyttelse i form av %BYA videreføres uendret. Foreslått bebyggelse ligger innenfor fastsatte kotehøyder, og innebærer i praksis lavere byggehøyder enn det gjeldende plan åpner for. Reduksjon i antall boenheter innen BBB1A medfører ikke økt belastning på infrastruktur eller byrom. Når det gjelder takform, er vi kjent med at gjeldende plan angir flate tak. Forslaget om å åpne for kombinasjon av flate tak og saltak i deler av BBB1A endrer ikke regulert volum, høyder eller plassering av bebyggelsen vesentlig. Maksimal gesims- og mønehøyde holdes innenfor planens rammer, men tas i praksis noe ned. Flate tak videreføres i den mer urbane delen mot Magna Ottersens veg, mens saltak foreslås i nedtrappende bebyggelse mot Elveparken. Endringen gjelder arkitektonisk utforming innenfor regulert struktur og vurderes ikke å endre planens hovedgrep knyttet til blokkbebyggelse, byrom og blågrønn struktur. Infrastrukturbidrag etter områdemodellen opprettholdes som forutsatt, jf. dialogmøte omtalt i kommunens brev. Planens overordnede forutsetninger om arealeffektiv utvikling og finansiering av infrastruktur påvirkes dermed ikke.

Den permanente parkeringsløsningen viderefører områdereguleringsplanens prinsipp om underjordiske fellesanlegg med inn- og utkjøring via SKV3-4. Midlertidige løsninger i anleggsfasen sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og opphører når permanent løsning er etablert. Trafikkstruktur og overordnet avlastningssystem endres ikke i ferdig situasjon.

Vedrørende utbyggingsrekkefølge og midlertidige løsninger presiseres det at permanent parkerings- og trafikkstruktur videreføres i samsvar med gjeldende områderegulering. Underjordisk parkeringsanlegg med adkomst via SKV3-4 ligger fast som permanent løsning. Midlertidig adkomst og midlertidig parkering vil kun gjelde i anleggsperioden og sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Utbyggingen av BBB1A vil ikke være til hinder for etableringen av adkomst til parkeringskjellere for alle BBB-områdene, heller ikke for etablering av gsbro over Sandeelva. Midlertidige løsninger opphører når permanent løsning er ferdigstilt.

Overordnet trafikkprinsipp opprettholdes. Trafikkavvikling i ferdig situasjon vil skje via SKV4 til Magna Ottersens vei i samsvar med gjeldende plan. Det etableres ikke innkjøring til BBB1A fra Magna Ottersens veg/Haga bru. Gjesteparkeringen skal opprettholdes nær krysset ved Magna Ottersens veg og Haga bru, men med adkomst fra SKV4.

Også all anleggstrafikk vil foregå til og fra SKSV3-4, for å minimere trafikken nord i Magna Ottersens veg. Parkeringsløsninger med underjordisk felles p-kjellere for alle boliger beholdes som forutsatt i gjeldende områdereguleringsplan. Midlertidig p-løsninger og midlertidig adkomst planlegges fra (sør) SKV3 til SKV4. Midlertidig parkering og adkomst jf. fig. 9 fordrer at adkomsten til BBB1A fra SKV4, «Strøket», blir prosjektert og bygget samtidig.

For Elveaksen og sikksakken (SGS2) legges det til grunn at ferdselsfunksjon, universell utforming og driftshensyn skal ivaretas fullt ut. Eventuell justering av trase eller bredde vil bli dokumentert med stigningsforhold, breddekrav og funksjonsbeskrivelse, slik at forbindelsen mellom Elveparken og sentrum opprettholder regulerte kvaliteter.

Elveaksens funksjon som byakse og kvartalslekeplass videreføres, og det legges vekt på å redusere behovet for kjøring i grønnstrukturen. Det kan med fordel vurderes å tilpasse sikksakken til eksisterende ferdsels- og anleggsveier i området dersom det løser funksjonen for og målet med sikksakken.

Når det gjelder utvidelse av bestemmelsesområde #BG2, vil dette bli begrunnet konkret og funksjonelt i videre planmateriale. Offentlig formål og tilgjengelighet endres ikke, og drifts- og beredskapsadkomst ivaretas. Vi vil vurdere avgrensningen nøye for å sikre at justeringen ikke går lenger enn nødvendig.



Endringer i planbestemmelser og plankart vil bli samlet og fremmet helhetlig, slik at rekkefølgebestemmelser, byggegrenser og øvrige henvisninger korresponderer med foreslåtte justeringer. Vi vil særlig sikre at bestemmelser knyttet til gjennomføring og midlertidige løsninger er tydelige og presise. Arealformål, feltavgrensning og overordnet struktur videreføres som i eksisterende plan. Endringene gjelder i hovedsak bygningstypologi og arkitektonisk utforming innenfor regulert formål, samt tilpasninger i gjennomføringsfasen. Lekeområdet BLK5 justeres noe i form for å tilpasses ny bebyggelse og tilhørende anlegg. Justering av #BG2 og eventuell justering av SGS2 skal begrunnes funksjonelt og avgrenses til det som er nødvendig.

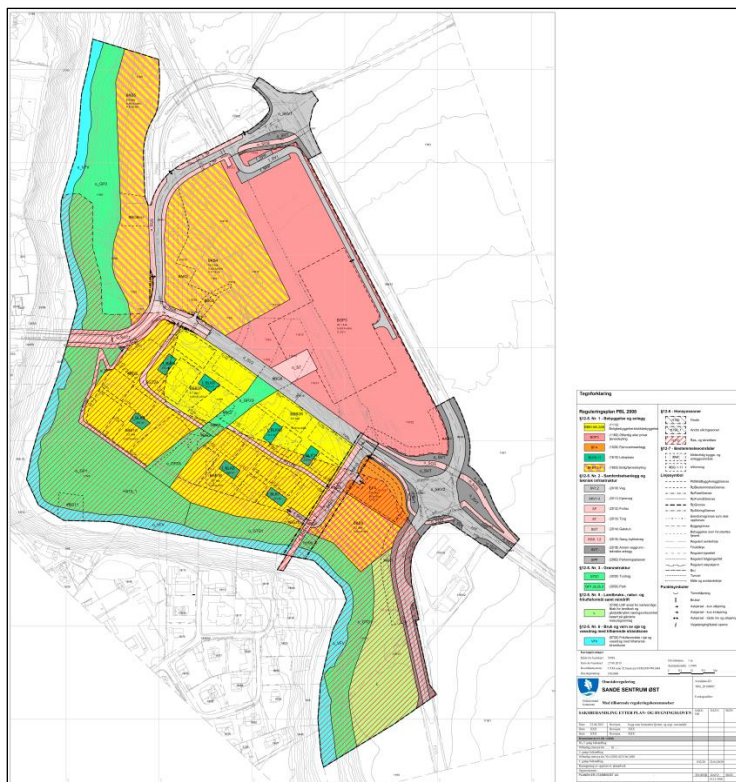
På bakgrunn av dette vurderes endringene samlet sett å kunne behandles som en planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14. Endringene innebærer ikke endring av arealformål, feltavgrensning eller overordnet struktur, overskrider ikke regulerte høyder eller %BYA, og svekker ikke områdemodellen. Infrastrukturbidraget opprettholdes som for ca. 110 boenheter (4883 m² BRA) i tråd med gjeldende forutsetninger.

B. Planområdet

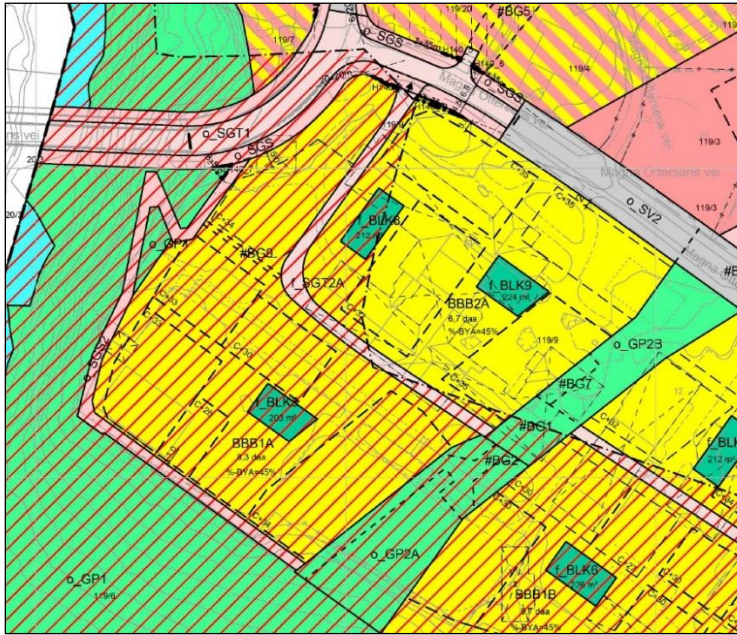
Området ligger øst og nord for Sandeelva, i Sande sentrum. Det har ligget en skole i planområdet, og noe av hensikten med eksisterende områdeplan er å flytte skolen til nordsiden av Magna Ottesens vei (Skolegata) – nye Klokkejordet skole (utført). Det er noe bebyggelse innenfor eksisterende plan sør for Magna Ottesens vei/Kirkesanger Pedersens vei, den skal i sin helhet fjernes (utført/pågår).

Eksisterende områdeplan

Det er utarbeidet en omfattende reguleringsplan med konsekvensutredning for området; Områdeplan for Sande sentrum (vedtatt 2015), inkludert endringen Områderegulering for Sande sentrum øst (vedtatt 2021). Områdeplanen ble endret i 2021 for å omrokere på arealbruken internt i området; tilrettelegge for ny skole på Klokkejordet, og flytte boligfeltene til området mellom Magna Ottesens vei og Sandeelva.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplan - Områdeplan for Sande sentrum øst



Figur 3 Felt der det ønskes endringer - BBB1A, SGS2 og #BG2 (i GP2A)

Hensikten med endringen var å tilrettelegge for at området til tidligere Haga skole og Sande ungdomsskole kan benyttes til boliger i form av boligblokker (BBB1A-B, BBB2-B), og at nye barne- og ungdomsskoler skal kunne etableres på Klokkejordet (BOP3), uten at det ble brudd i drift av skolen. Det er også i planområdet avsatt områder til kombinert næring/bolig, samt grønnsstruktur.

I planbeskrivelsen for endringen er den nye, tenkte løsningen vist, med boligblokker i områdene BBB1A-B og BBB2A-B:



Figur 4 Illustrasjon fra planbeskrivelsen i eksisterende planbeskrivelse. Kilde: Holmestrand kommune

Denne reguleringsplanen skal fortsatt gjelde, men vi ber om at det åpnes for noen mindre endringer i delfelt BBB1A. Forslag til tiltak er i hovedsak i tråd med eksisterende områdeplan, men det foreslås endringer i antall boenheter, bygningstypologi og takform innenfor BBB1A, samt nødvendige tilpasninger i gjennomføringsfasen. Det er ikke avsatt antall boenheter per delfelt i reguleringsplanens bestemmelser, men det er vår oppfatning at



det legges opp til ca. 100-110 boenheter innenfor hver av områdene BBB1A-B og BBB2A-B. Infrastrukturbidraget opprettholdes likevel som for det antall BRA som har ligget til grunn for 110 enheter, spesifisert til 4883 m² BRA, i tråd med områdemodellen.

I områdeplanens planbeskrivelse heter det: «Bebyggelsen i delområdet BBB1A/B-BBB2A/B er generelt nedskalert i mindre volumer som passer Sandes landsbykarakter. Byggene er tenkt med varierende kledning i tegl og tre og balanserte fargenyanser. Både for å underbygge landsbykarakteren, men også gi bydelen et helhetlig preg. Det er lagt vekt på trygge og intime uterom utformet som varierte og relativt åpne tun. Disse henvender seg i hovedsak mot sydvest og mot elven. Boligområdet er utformet som 7 ulike åpne tun. Bebyggelse mot Magna Ottersens vei er bymessig med veggliv tett mot gata og noe større høyder. Tunene er solrikt orientert mot sydvest og åpner seg mot Elveparken. Det er lagt vekt på at uteoppholdsareal og nærlekeplasser er oversiktlige og attraktive. Det er illustrert løsning med ulike typer leiligheter på 4-6 etasjer, med innslag av townhouse- leiligheter. Boligprogrammet er tilpasset målet om å gjøre området attraktivt for en bred gruppe. Beliggenhet i umiddelbar nærhet til skoler og barnehage danner grunnlag for en effektiv bosituasjon for barnefamilier, som med gangavstand til buss- og togstasjon kan legge opp til en kollektiv pendlersituasjon ut fra Sande. Volumer varierer både i høyde og i plan for å nedskalere bebyggelsen. Parkering er lagt i kjeller iht. områderegulering».

Det er lagt til grunn fire hovedgrep i gjeldende plan:

- Integrering av kulturlandskapet. Utbygging i klynger med ulikt innhold. En form for fortetting som forholder seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og bevarer og forsterker landsbypreget i Sande med bebyggelse på «øyer» mellom jordbruksarealene.
- Sammenfletting av elv og by. Sandeelva som en samlende blågrønn struktur som gjøres tilgjengelig for allmennheten og binder tettstedet sammen fremfor å dele det.
- Den sosiale møteplass. En utvikling av sentrum med nye byrom som tilrettelegger for styrking av sosiale relasjoner. En sentrumssatsning med læringsfunksjoner, handel og aktiviteter.
- Den kompakte landsby. En bevissthet omkring klima og miljø i utforming og organisering av bebyggelse, byrom og grønnstruktur.

Disse hovedgrepene blir ivaretatt i denne foreslåtte endringen.

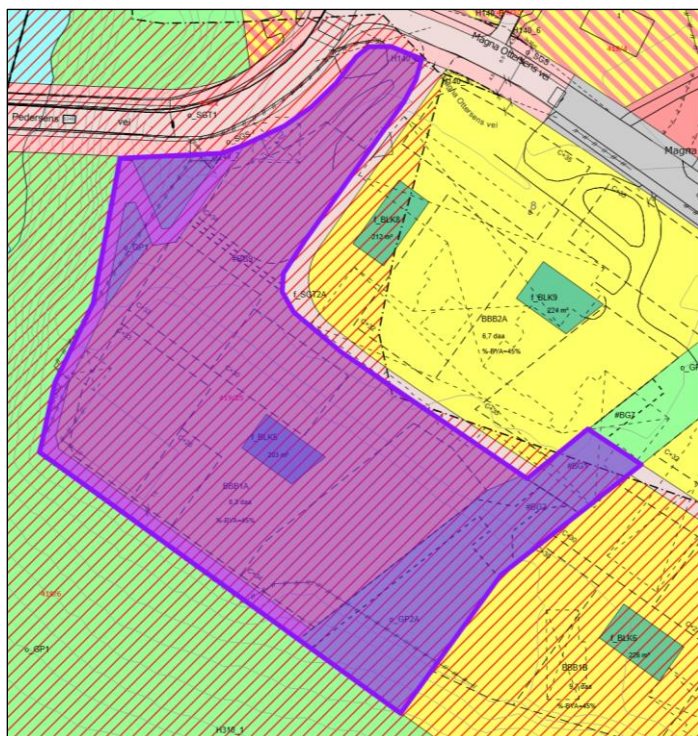


Figur 5 Flybilde over området. Kilde: Norge i bilder, 2023



Tabell 1 Oversikt over rettighetshavere i og nær delområde BBB1A:

Gbnr	Rettighetshaver	
419/6	Holmestrand kommune	Tilgrensende
419/9	Holmestrand kommune	Tilgrensende
419/19	Holmestrand kommune	Tilgrensende
419/25	Holmestrand kommune/ Klokkejordet Utvikling AS	I området
466/1	Holmestrand kommune	Tilgrensende



Figur 6 Feltene der det skal gjøres endringer i boligtyper, BBB1A, GP2A og SGS2, utgjør til sammen ca. 12 daa.

Utnyttelse

I gjeldende plan er det lagt opp til maks %BYA = 45 % for alle de fire delfeltene BBB1A-B og BBB2A-B, og det åpnes for byggehøyder tilsvarende 4-6 etasjer. Det er tilrettelagt for til sammen 450 boenheter.

Om takform heter det i planbeskrivelsen: «*Takene behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Det skal være samhoørende material- og volumoppbygging innenfor det enkelte felt. Bebyggelsen har flate tak som muliggjør takterrasser.*».

I bestemmelse 4.1.2 heter det: «*Sykkelskur, boder, pergola, trafo, utvendige trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates oppført utenfor byggegrenser med avstand på minst 2 m fra regulert vei. Renovasjonsløsninger, gjesteparkering, parkeringskjeller og nedkjøring til parkeringskjeller tillates også plassert utenfor byggegrenser. (...) Sokkel som utnyttes til parkering og som er helt eller delvis nedfelt i terreng skal ikke medregnes i utnyttelsen av tomte.*»

I eksisterende plan gjelder følgende krav til uteoppholdsarealer for 450 leiligheter; 9200 m². 10 m² kan være på egen balkong, dersom balkongen er 10 m² eller større. Det gir 4600 m² må løses på bakkenivå. I planen er det lagt inn ca. 5000 m² inkludert nærlek.



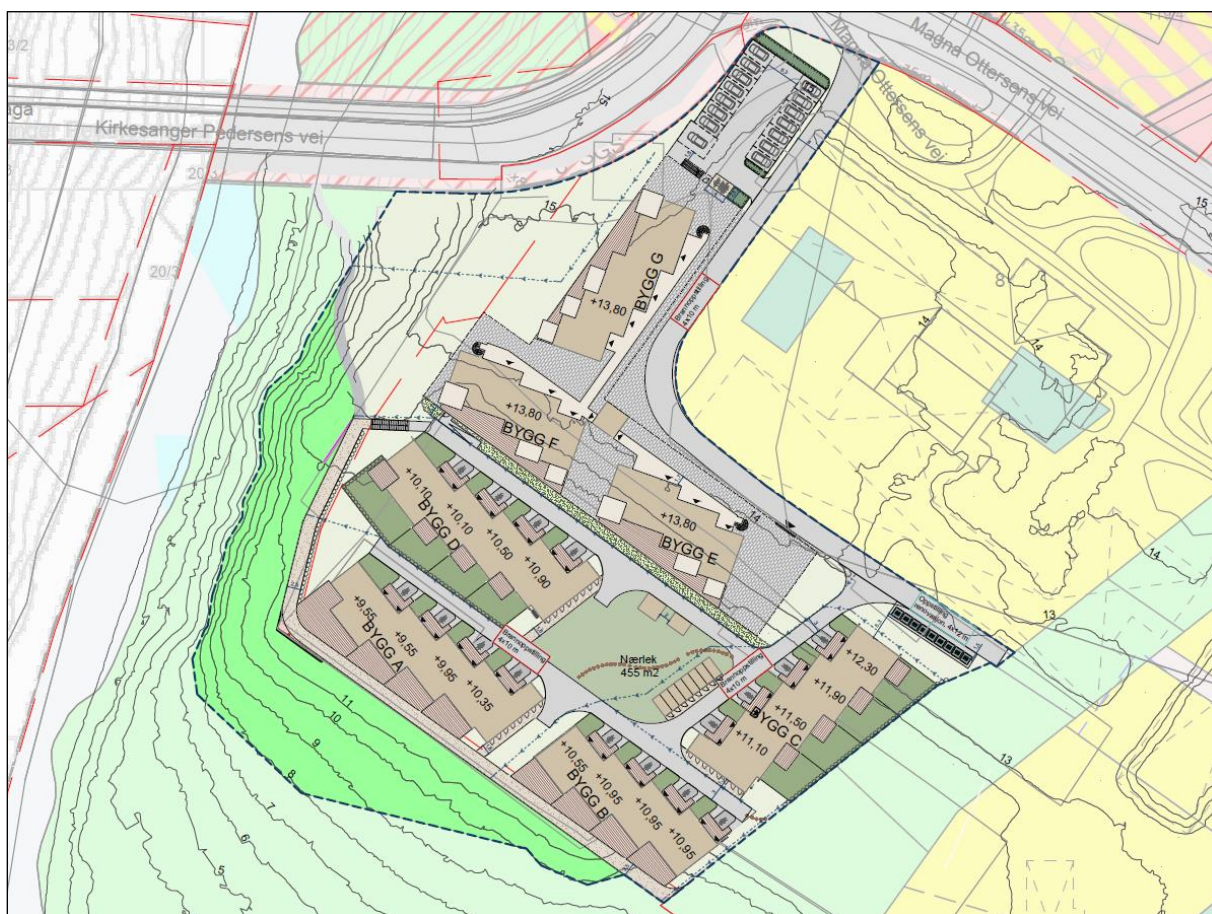
C. Planlagt bebyggelse

Hensikten er å legge til rette for tre *høyblokker* i 4 etasjer, med 12-16 boenheter i hver, og fire *lavblokker* i 3 etasjer; med fire til 10 boenheter i inntil tre etasjer i hver. Totalt omfang for BBB1A blir 72 boenheter. Parkering foreslås løst innenfor planområdet i tråd med føringene i områdereguleringen. Det skal tilrettelegges for en felles parkeringskjeller for hele delfeltet under de tre høyblokkene, med adkomst fra BBB2A. Det legges opp til at hoveddelen av parkeringen etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering skal etableres på terreng.

Adkomst til parkeringsanlegg vil skje via SKV3 / SKV4, i samsvar med prinsippene i områdereguleringen. SGT2A er enveiskjørt i eksisterende plan (jf. § 5.7 og 4.1.7) «*Gaten f_SGT2A og f_SGT2B skal utformes enveiskjørt med atkomst fra o_SKV3 og utkjøring i Magna Ottersens vei*», dette prinsippet opprettholdes idet videre for den permanente løsningen.

Tanken er å legge høyblokker (Omnibo) inntil bebyggelsen i de nordre delene av de to feltene, nærmest Magna Ottesens vei og internveien SGT2A, og lavblokker (Flerfamilie) i delene nærmest elva. På den måten får man en harmonisk trapping av bebyggelsen fra elva og elveparken og inn mot det mer sentrale området ved Magna Ottesens vei og skolen på andre siden. Bebyggelsen vil harmonere fint med de planlagte høyblokkene i resten av BBB-feltene, men er lavere og gir et mindre dominerende inntrykk utenfra, for eksempel fra sør- og vestsiden av Sandeelva, og fra selve Elveparken.

Skissert ny bebyggelse består av to boligtyper; høyblokker (Omnibo) på 4 etasjer med 12 - 16 leiligheter per bygg, og leilighetsbygg (Flerfamilie) på 2 etasjer og loft, med maks 10 enheter per bygning, med én leilighet i første etasje, og én leilighet i andre etasje med mulighet for innredet loft. Innenfor konseptet er det mange forskjellige størrelser fra 3-roms til romslige 4- og 5-roms.



Figur 7 Nytt forslag til utforming og utnyttelse av felt BBB1A, skisse



Mønehøyde på flatt terreng for *Flerfamilie* er ca. 9,7 meter, og for *Omnibo* ca. 12,5 meter, uten p-kjelleren. I skrånende terreng kan Flerfamilie trappes slik at de følger terrenget, hver modul kan trappes 40 cm. I slike tilfeller er det behov for en mønehøyde på 10,7 meter for én lavblokk.

Bestemmelsene Kap 4.1 gjelder Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BBB1A, BBB1B, BBB2A, BBB2B). § 4.1.3 *Utforminger og høyder* heter det: «*Bebyggelsen skal ikke overstige maks gesimshøyde som vist på plankart.*» Vi legger til grunn at dette betyr at byggehøydene angitt i disse områdene derfor er max høyde.

Forslaget til endring utfordrer ikke de angitte max-høydene. Etter dialog med kommunen, som legger til grunn at dette er endelige høyder, altså både max og min., foreslår vi likevel å endre byggehøydene angitt i plankartet. Vi legger høydene nevnt over til grunn, i tillegg legges det inn en sikkerhetsmargin på $\pm 0,5$ m. I forslag til nytt plankart er det vist min. og maks høyder (Figur 12). Vi legger til grunn at boder ikke omfattes av krav til byggehøyder, og kan oppføres i 1 etg. Dersom angitte høyder i gjeldende plan kan forstås som max-høyder, er det mest formålstjenlig å la dem stå. Vi ønsker i så fall kun å endre byggegrensene.



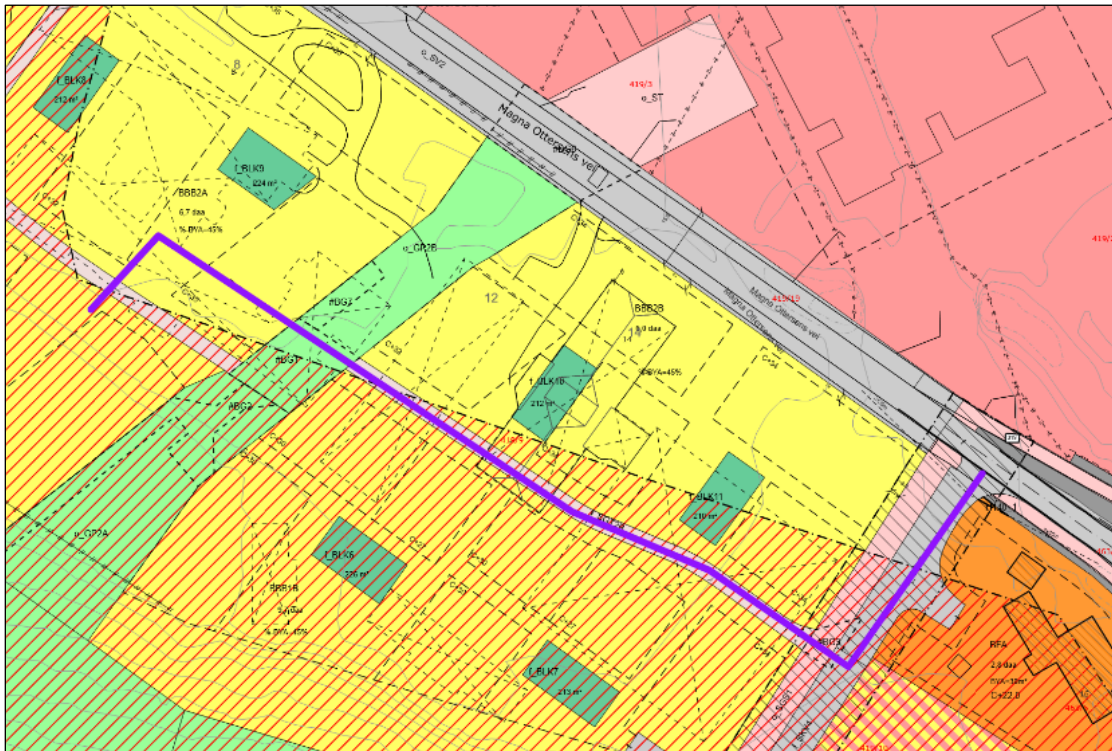
Figur 8 Eksempel på Flerfamilie og Omnibo

Adkomst og parkering

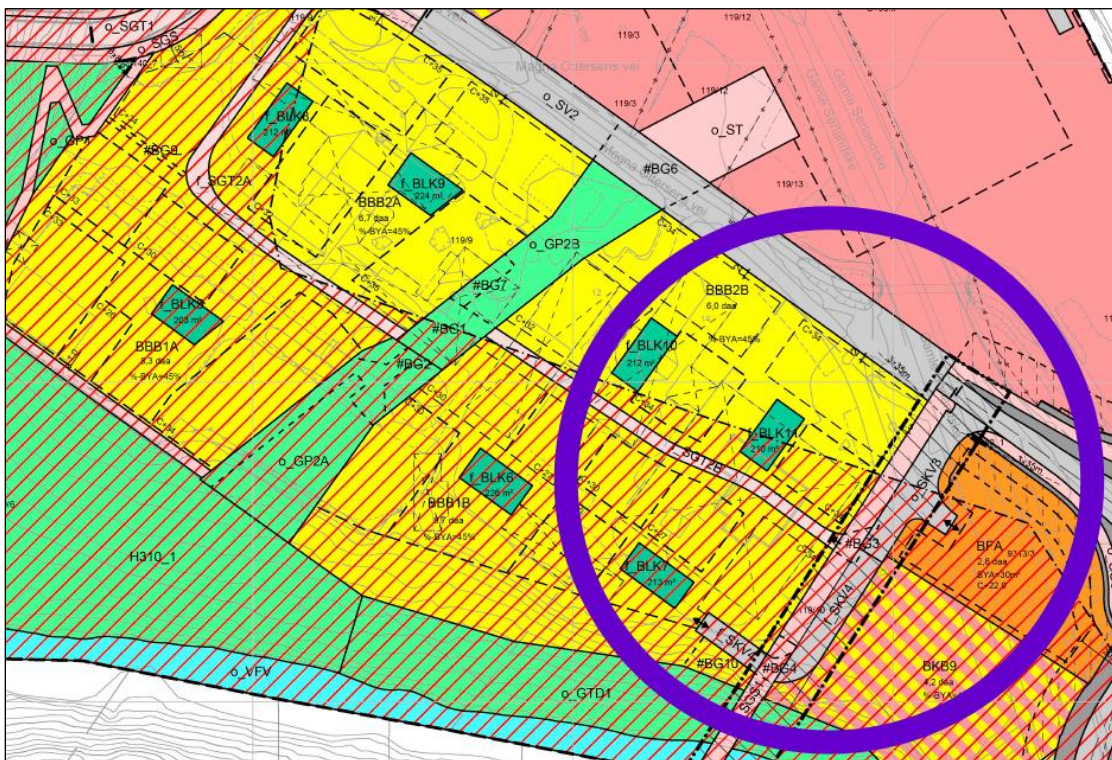
Parkeringsløsning med p-kjellere for alle boliger i en felles p-kjeller under områdene BBB1A, 1B, 2A og 2B beholdes. Avkjørsel fra nordenden av Magna Ottesens vei skal ikke etableres. Permanent inn- og utkjøring skal skje via SKV3-4 og videre via SKV4, slik gjeldende plan legger opp til (Figur 10). Hensikten er å opprettholde områdereguleringsplanens trafikkstruktur, avlastning av skråningstopp og trafiksikre løsninger for bolig, skole og barnehage. Det skal tilrettelegges for parkering i kjeller på eget område for alle boligene i BBB1A.

Det er imidlertid behov for en midlertidig løsning i utbyggingsperioden for alle BBB-feltene. Felt BBB1A skal bygges ut før BBB2A, 1B og 2B, og det er derfor behov for midlertidig adkomst til parkeringskjelleren i BBB1A frem til p-kjellerne i disse feltene er ferdigstilt. Det er derfor ønskelig å legge til rette for en adkomst til BBB1A fra SKV4, via SGT2B og GP2B, over BBB2A, og under SGT2A (Figur 9).

SGT2A er enveiskjørt i eksisterende plan, dette prinsippet opprettholdes idet videre.



Figur 9 Det legges til rette for midlertidig adkomst via SGT2A-B og BBB2A i anleggsperioden. Prinsippskisse.



Figur 10 Adkomst til parkeringskjeller via SKV4, øst for boligfeltene i gjeldende plan

Utbyggingsrekkefølgen i BBB1A går av praktiske grunner fra sør mot nord. Det betyr at noen av Flerfamilie-lavblokkene bygges før høyblokker med p-kjeller. Dette fører til et behov for midlertidig parkering på BBB2A i perioden fra Flerfamilie-byggene er ferdigstilt og frem til høyblokkene er ferdige. Midlertidig parkering skal skje på gruset plass sør i BBB2A, disse fjernes straks parkeringskjeller i BBB1A er klar.



I ferdig situasjon skal trafikk for parkering til alle boligene i de fire delfeltene gå via SKV4 og inn i underjordiske parkeringsanlegg i samsvar med gjeldende plan. Trafikkstrukturen i ferdig situasjon endres ikke. Trafikk til BBB1A vil da gå via BBB1B, BBB2B, BBB2A og inn i p-kjeller på BBB1A på samme punkt som adkomst bygges nå.

Planlagte gs-veier internt i området skal ikke endres. Sykkelparkering skal løses både ved boenheter og i p-kjeller i ferdig utbygd løsning, slik gjeldende plan legger opp til.

Gjesteparkeringen for området skal opprettholdes nord i BBB1A, men med adkomst fra SKV4, jf. Figur 7. Adkomst til denne parkeringen skal være fra SGT4.

Utviklingsfaser

Områdeplanen legger opp til at BBB1A skal utvikles samtidig med BBB1B, og feltene skal ha felles parkeringsløsning i kjeller, som også skal være felles med BBB2A/B. Det er imidlertid forventet at BBB1A vil kunne ferdigstilles og være klar til innflytting vesentlig tidligere enn BBB1B og BBB2A/B.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planinitiativet legger opp til en bebyggelse som følger hoveddrammene i områdereguleringen. Det legges til grunn en bygningsstruktur som harmonerer med eksisterende og planlagt bebyggelse i området.

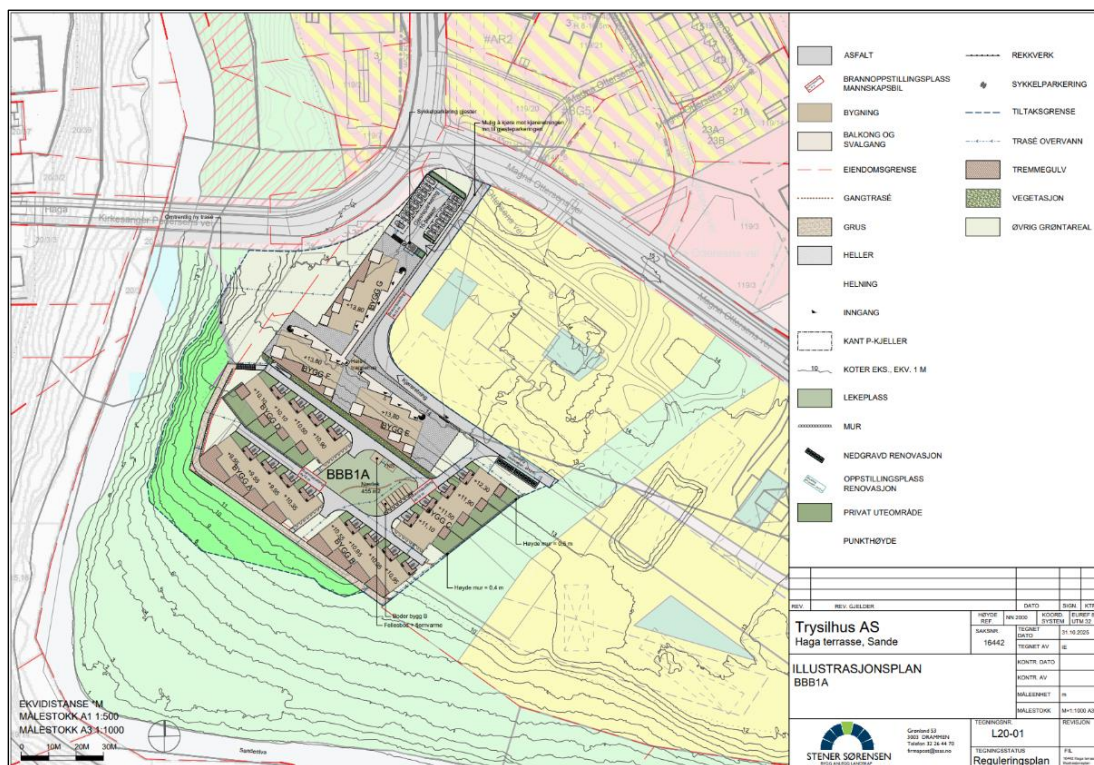
Det er angitt byggehøyder i eksisterende plan, disse byggehøydene blir ikke overskredet som følge av endringen. Nye byggehøyder vil ikke overskride 13 m fra terreng. Eksisterende terreng ligger på ca. 12,5 moh., og ny bebyggelse har OK gulv fra ca. 9,5 moh. til ca. 14 moh. Alle bygg ligger derfor godt innenfor grensen på gjeldende byggehøyder C+26 – C+34.

Plasseringen av boliger i delfeltet er noe endret fra opprinnelig plan, for å passe til nytt konsept, og byggegrensene som er angitt for boligblokker i eksisterende plan må endres for å tilrettelegge for planlagt ny bebyggelse. Vi foreslår å åpne for trappet bebyggelse for å tilpasse til terrenget på best mulig måte.

Omnibo har flate tak, slik det stilles krav om i gjeldende plan, men Flerfamilie som konsept har saltak. Vi ønsker derfor at det åpnes for en kombinasjon av flate tak og saltak i BBB1A. Flate tak videreføres i den mer urbane delen mot Magna Ottersens veg, mens saltak foreslås i den nedtrappende bebyggelsen mot Elveparken.

Det er angitt %BYA = 45 % for BBB1A i gjeldende plan. Dette endres ikke.

I de fire delfeltene er det i gjeldende plan til sammen lagt til rette for ca. 450 boenheter, gjennomsnittlig 113 per felt. Dette er ikke fastsatt i bestemmelsene. Det er likevel lagt opp til høyere bebyggelse nær Magna Ottesens vei, noe som betyr at en større andel av boenhetene skal ligge der. Vi regner derfor med at estimert antall boenheter for BBB1A er omtrent max 100 i gjeldende plan. Vi tror området kan bli svært fint og funksjonelt med en mer variert bebyggelse, og med noe reduserte byggehøyder nærmere Elveparken, og av konseptet vi presenterer følger at antall boenheter reduseres til 72.



Figur 11 Forslag til plassering av ny bebyggelse med tilhørende anlegg



Figur 12 Forslag til endringer i plankart



E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

I fellesbestemmelsene for den eksisterende planen er det lagt noen føringer for de estetiske vurderingene som skal ivaretas i hele planområdet, disse videreføres. I bestemmelser for gjeldende plan § 3.1 heter det: *«Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelsen skal ha variasjon både i funksjon og form, jamfør mulighetsstudiet som illustrert under.»* Den foreslåtte bebyggelsen ivaretar dette. Bygningene blir lavere enn max høyde i gjeldende plan, men gir mer varierte profiler til området, og underbygger landsby-preget som er vektlagt i gjeldende plan.

Foreslått endring innebærer noe mer variasjon av boligtyper i planområdet enn det gjeldende reguleringsplan legger opp til. Variasjon i boligtyper er verdifullt for boligområder av denne typen. Vi oppfatter at kommunens intensjon er å tilrettelegge for et trygt, variert og spennende boligområde for mennesker med ulike bo-ønsker og -behov. Den tradisjonelle familien med mor, far og 2,4 barn er i tilbakegang, og det er stadig behov for andre boformer for å imøtekomme både ulike livssituasjoner og ulike økonomiske situasjoner. Variasjon i et nytt boligfelt er derfor svært positivt, særlig i sentrumsnære områder.

Lavblokker vil gi noe reduksjon i totalt antall boenheter, men på grunn av lavere byggehøyder gir dette også en vesentlig forbedring i solforholdene sentralt på området. Lekeplassen legges i det aller mest solrike området. Bygningstype endres fra høyblokk til lavblokk for området nærmest Elveparken, noe som gir et mindre ruvende inntrykk og vil passe godt i randsonen mot grøntområder og elva.



Figur 13 Illustrasjon av Trysilhus Omnibo og Flerfamilie

I gjeldende plan er det lagt opp til at alle bygninger skal ha flate tak, blant annet for å kunne tilrettelegge for terrasser på tak. Det er ønskelig å åpne for saltak innenfor BBB1A. Saltak er en viktig del av Trysilhus Flerfamilie-konseptet, og vil også gi både variasjon og bidra til å styrke landsbypreget man ønsker for Sande sentrum.



Figur 14 Eksempel på Trysilhus Flerfamilie



Figur 15 Eksempel på Trysilhus Flerfamilie

Krav til uteoppholdsareal er fastsatt i reguleringsbestemmelsen § 3.3.2, og vil fortsatt gjelde: «For blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal hver boenhet minimum ha 20 m² egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold. 10 m² av balkong kan regnes med til uteopphold dersom den er minimum 10 m². Takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet i sin helhet, dersom øvrige krav oppfylles. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt.»



Krav til sol/skygge blir ivaretatt, og en sol/skyggeanalyse vil følge planforslaget.

Bestemmelsesområder #BG2 i Elveaksen (GP2A-B)

I eksisterende plan er det avsatt bestemmelsesområder i GP2A-B. Hensikten er, ifølge bestemmelse 7.7:
«Bestemmelsesområder (#BG1 - #BG11)

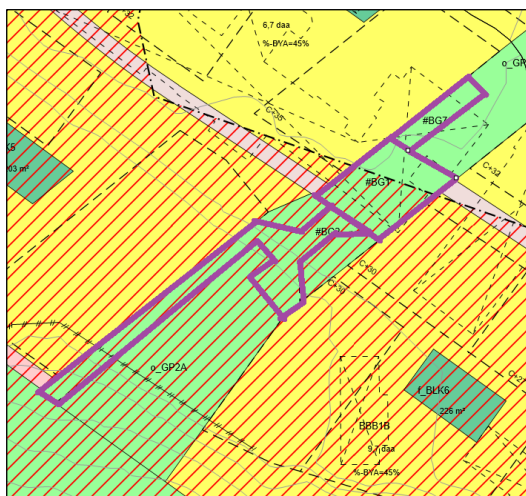
#BG1 Tillate kjøring gjennom o GP2B

Innenfor bestemmelsesområdet skal det sikres en forbindelse som knytter SGT2 og SGT3 sammen. Forbindelsen skal tilpasses øvrig utforming i Elveaksen. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjon må sikres.

#BG2 og #BG7 Tillate kjøring gjennom o GP2A og o GP2B til innganger boliger og driftsatkomst til o GP1

Det skal utformes gangforbindelse som ivaretar bredde for utrykningskjøretøy/ flyttebiler til innganger boliger som har adkomst fra o_GP2A og o GP2B. I #BG2 skal det etableres drifts- og serviceatkomst til o_GP1».

Plankartet viser bestemmelsesområder tilpasset byggegrenser i tilgrensende boligområder:



Figur 16 Utforming av #BG2, 1 og 7, vist med lilla avgrensning, samt illustrasjon av Elveaksen fra planbeskrivelsen i gjeldende plan.

Videre er det krav både til en gangforbindelse mellom Magna Ottensens vei og Elveparken (§ 6.3.1), og til adkomst for ulike nyttekjøretøy som bla. skal til GP1.

Elveaksen har en viktig funksjon for å løfte kvaliteten i hele planområdet med en sammenhengende blågrønn struktur mellom boligene, og skal samtidig binde sammen skoleområdet med Elveparken (GP1) og Sandeelva på en god måte. Elveaksen skal også ivareta overvann, og krav til kvartalslekeplasser for tilgrensende boligområder, dette stiller høye krav til estetikk, tilpasning til barn og unge, trafiksikkerhet og blågrønn struktur.

Det er ikke samsvar mellom illustrasjonene i planbeskrivelsen og krav i gjeldende plankart og bestemmelser, vi legger derfor til grunn at de illustrasjonene viser ønsket prinsipp for hvilke kvaliteter Elveaksen kan ha.

Med foreslåtte endringer i bebyggelsen vil det ikke lenger være behov for å kunne kjøre til boligene i BBB1A via Elveaksen, noe vi ser som positivt ettersom det reduserer behovet for trafikk i grønnstrukturen. Elveaksen er nå prosjektert med én kjørbær vei som fyller funksjonen både som adkomst for nyttekjøretøy og gangforbindelse. Dette gir mer areal til, og mulighet for bedre utforming av, andre kvaliteter som grøntområder, vannveier, og lek- og aktivitetsområder.

For å ivareta hensikten både med Elveaksen og bestemmelsesområdene, og kunne gi Elveaksen en best mulig utforming, foreslås det å justere bestemmelsesområde #BG2 i nødvendig omfang. Justeringen skal begrunnes



konkret og funksjonelt i videre planmateriale. Offentlig formål og tilgjengelighet endres ikke, og drifts- og beredskapsadkomst skal ivaretas. Bestemmelsesområde #BG2 bør dekke hele GP2A, eller som et minimum den sentrale delen av GP2A, jf. Figur 17.

Det er laget et forslag til utforming av Elveaksen som ivaretar kravene satt til området, med unntak av #BG2. Det kan bli endringer, men forslaget viser hvordan Elveaksen kan utformes, gitt de nye forutsetningene i tilgrensende områder:

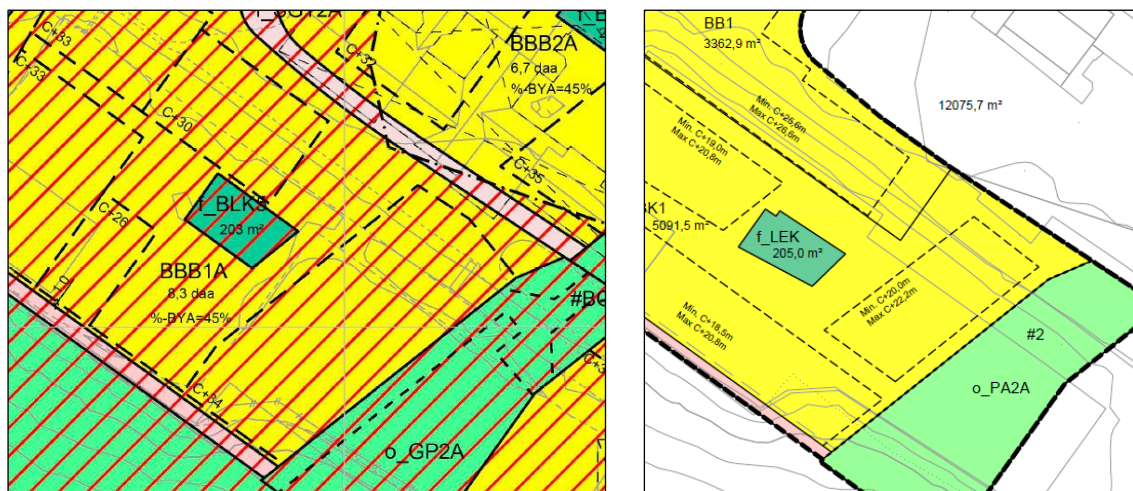


Figur 17 Forslag til utforming av Elveaksen. Forslaget fordrer utvidelse av #BG2.

Endret plassering av lekeplassen BLK5

I gjeldende plan er det avsatt et lekeområde innenfor BBB1A; BLK5. Dette området er 203 m².

Vi foreslår å opprettholde, eller evt. utvide, størrelsen på denne lekeplassen, men å justere formen noe for å tilpasse den til ny bebyggelse og tilhørende anlegg.

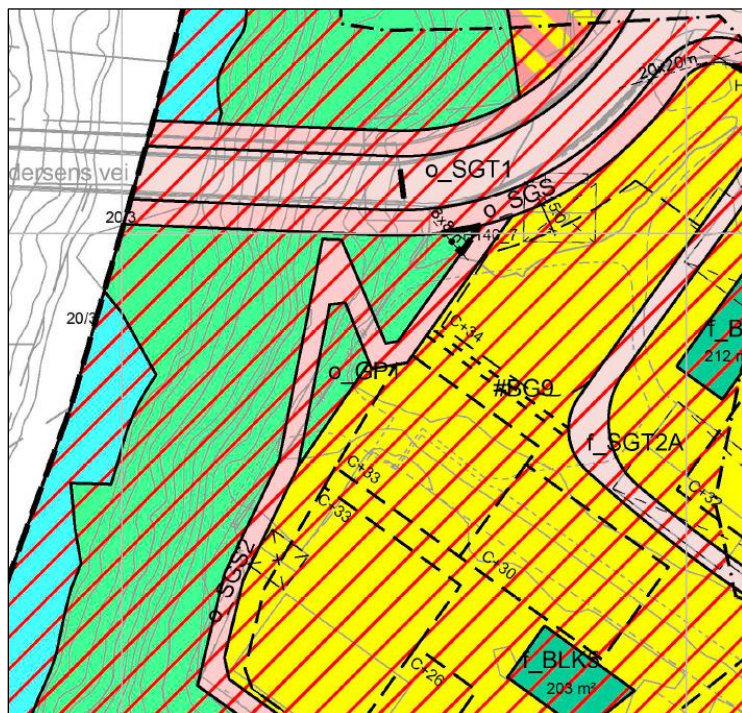


Figur 18 BLK5 i eksisterende plan og forslag til endring

Endret trase for SGS2

Vi foreslår også at trase for SGS2 vurderes nærmere. I eksisterende plan går den langs BBB1A, og deretter nordover i en sikksakk opp mot Kirkesanger Pedersens vei (SGT1). Sikksakken er regulert med kvaliteter som fast dekke, stigningsforhold 1:15 og ca. 3 m bredde. Disse kvalitetene er viktige for ferdsel mellom Elveparken og Sande sentrum, samt for drift og vedlikehold av Elveparken.

Hensikten med sikksakken er bla. å ta opp høydeforskjellen mellom elveparken og SGT1 og ivareta universell utforming. I reguleringsplanen er det lagt inn en ny GS-vei (SGS) langs sørsiden av Kirkesanger Pedersens vei som SGS2 skal kobles på. Vi kjenner ikke til at det er konkrete planer om å bygge ut SGS i dette området. Det betyr at en utbygging av SGS2 slik den er planlagt, ikke vil føre inn på en trafiksikker veiløsning.



Derimot ligger det en eksisterende GS-vei på nordsiden av Kirkesanger Pedersens vei i dag. Det er i *Veiledende plan for Sandeelva* lagt opp til en gangvei/tursti langs elva, denne skal gå under broen (Figur 4 og Figur 19). Dette kan gi grunnlag for å vurdere en alternativ, trafiksikker trase for SGS2 i dette området, ved at begge føres under broen på samme punkt, og at SGS2 deretter kobles til GS-veien på nordsiden av Kirkesanger

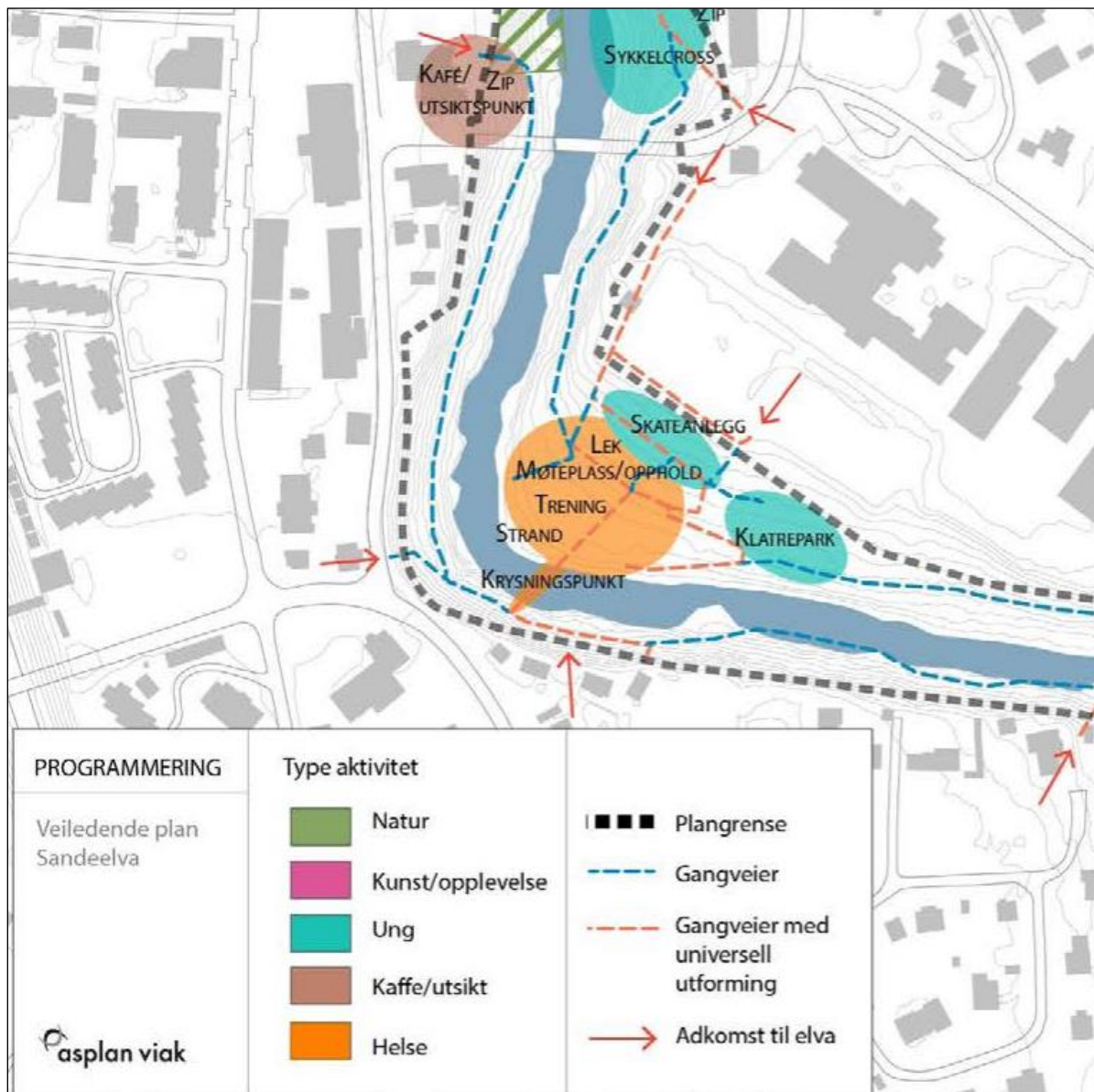


Pedersens vei (SGT1), slik at fotgjengere kan benytte seg av GS-veien som allerede finnes, uten å måtte krysse en trafikkert vei (Figur 20). Dette vil bedre ivareta turveiens funksjon som en turvei langs Elveparken og Sandeelva. Med denne løsningen blir det også mindre behov for etablering av ny GS-vei på sørsiden av Kirkesanger Pedersens vei.

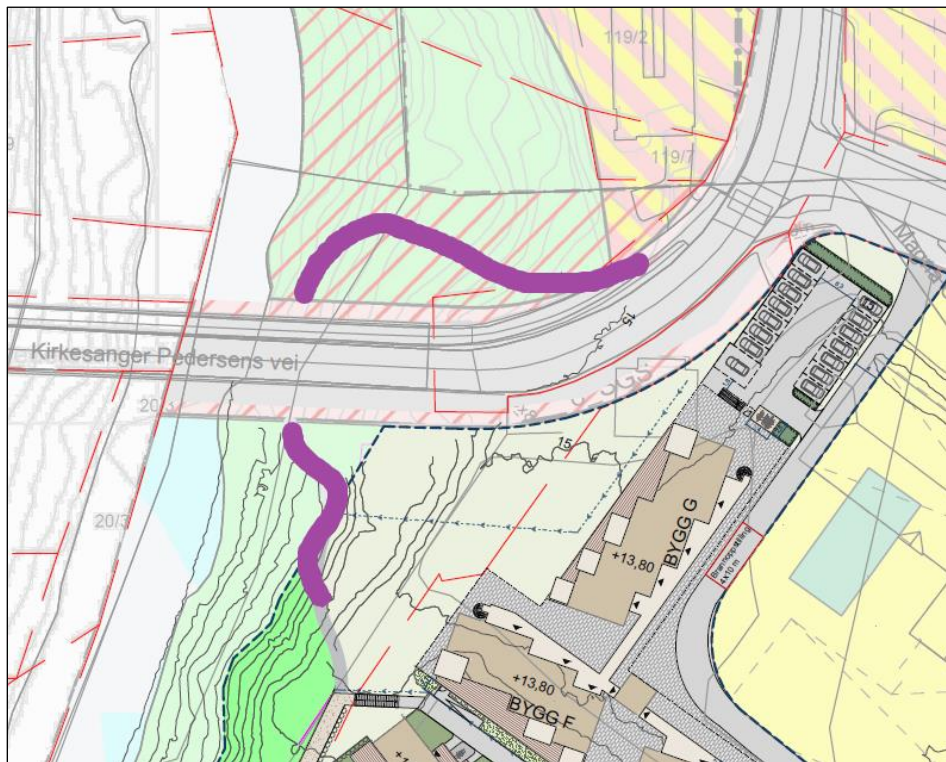
I forbindelse med opparbeidelse av området ble det etablert en anleggsvei med trase som til dels sammenfaller med ideen om entuvei under broen, denne kan vurderes benyttet som del av opparbeidelse av en turvei med alternativ trase.

Bredden på SGS2 bør justeres fra 3,5 til 2,5 m for å passe bedre med omgivelsene og overgangen mot Elveparken.

En slik alternativ løsning må detaljprosjektertes i samråd med kommunen.



Figur 19 Utsnitt fra Veiledende plan for Sandeelva



Figur 20 Prinsipp for ny trase for SGS2

Benevnelser i kart

Benevnelser i plankart bør oppdateres iht. gjeldende kartforskrift.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Lavblokker vil gi en reduksjon i totalt antall boenheter, men på grunn av lavere byggehøyder gir et også en vesentlig forbedring i solforholdene på området. Lavere blokkbebyggelse i områdene nærmest elva vil gi en roligere overgang mellom naturområdene og høyblokkbebyggelsen, og vil oppleves som åpnere og lysere, og harmonere bedre med parken langs elva. Terrenget skråner fra bebyggelsen mot vannet, og lavere bebyggelse nærmest grøntområdene vil derfor oppleves som mindre ruvende.

ANDRE KONSEKVENSER AV ENDRINGENE

Økt trafikk og støy

Endringen vil ikke medføre økning i utredet trafikkbilde eller ÅDT inn og ut av. Veiene i planområdet skal ikke endres.

Klimatilpasning

Endringen fører ikke til behov for bedre klimatilpasning enn i gjeldende plan.

Infrastruktur, herunder overvann

Endringen fører ikke til behov for endringer for annen infrastruktur. Overvannshåndtering og hensynet til Sandeelva, inkludert avrenning, ivaretas som i eksisterende plan. I Elveaksen, som i plankartet vises som en grønn korridor mellom boligområdene, GP2, tilstrebes åpen overvannshåndtering med hensikt å håndtere overvann og gi en estetisk og funksjonell kvalitet for området, jf. Figur 17 Forslag til utforming av Elveaksen.

Sosial infrastruktur



Forhold knyttet til sosial infrastruktur er omhandlet i kommuneplanen. Barnehage, barneskole og ungdomsskole, idrettsanlegg ligger innenfor gjeldende planområde. Nærmeste videregående skole ligger 3,1 km fra planområdet. Ulike forretnings- og servicetilbud, inkludert togstasjon, ligger i Sande sentrum som grenser til planområdet i vest.

Friluftsliv

Det er knyttet store natur- og friluftslivsinteresser til bla. områdene langs Sandeelva, det gjelder hele sentrum, og på begge sider av elva. Det er laget en Veiledende plan for Sandeelva (2018) som understreker hvor viktig elva er for Sandes identitet, og viser hvordan elve-området bør utvikles.

Forslaget til endringer påvirker ikke disse verdiene eller planlagte tiltak langs elva eller i planområdet.

Barn og unges interesser

Hensynet til barn og unge veier svært tungt i og omkring planområdet. Det er lagt til rette for barnehage, barneskole og ungdomsskole innenfor planområdet. Det er avsatt en lekeplasser (BLK5) innenfor BBB1A, denne blir beholdt som i eksisterende plan, med noen mindre justeringer i form. Størrelsen opprettholdes. Endringer i #BG2 og eventuell justering av SGS2 skal ikke svekke trygg ferdsel, lek eller oppholdskvaliteter.

Sentrumsrunden og trygg skolevei er ivarettatt gjennom eksisterende plan, og detaljregulering av skoletomta har sikret forbindelser til elva. Foreslått endring påvirker ikke barn og unges interesser negativt.

G. Forholdet til kommuneplanen, eventuelle gjeldende retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 24.05.2023. Arealdelen er forankret i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), og bygger på utviklingsstrategier vedtatt i samfunnsdel og planprogram. Planområdet er avsatt til sentrumsformål, og faresoner kvikkleire aktsomhet (H310_1) og kjent kvikkeliresone (H310_2) berører arealene mot Sandeelva.

Ved motstrid gjelder 20180005 Områderegulering for Sande sentrum øst foran kommuneplanen.

For Sandeelva er det utarbeidet en veiledende plan, som skal legges til grunn som et prinsipp og ambisjon for opparbeiding av elvebredden, men områdene i denne blir ikke direkte berørt ut over det som er inkludert i områdeplanen.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Lekearealene som er avsatt i gjeldende reguleringsplan bevares i planen.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Det er satt krav til parkering for både bil og sykkel i gjeldende plan (§ 3.4), og disse skal fortsatt gjelde. Kravet er 1,2 p-plass for bil og 1,2 p-plass for sykkel per boenhet. Permanent parkering skal løses i underjordiske fellesanlegg i samsvar med gjeldende plan:

	Bil	HC	Sykkel
Blokkbebyggelse og Konsentrert småhusbebyggelse	1,2 plass pr. leilighet, hvorav 0,1 er gjesteparkering	5%	1,2 plass pr. leilighet

Forslag til endringer i bestemmelser og plankart

- Endre byggegrensene internt i BBB1A til å passe til ny bebyggelse



- Åpne for midlertidig adkomst til parkeringskjeller fra sør via SKV3-SKV4 og BBB2A, og midlertidig parkering på BBB2A
- Gjesteparkering nord i BBB1A opprettholdes, men med adkomst fra SKV4
- Endre byggegrenser i BBB1A, samt justere høydebestemmelser der dette er nødvendig
- Nytt ledd i 4.1.3: «*Boligbebyggelse tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde som anvist i plankart målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.*»
- Endre og justere rekkefølgebestemmelser i tråd med foreslåtte endringer, herunder krav om samtidighet for adkomst fra SKV4
- Endre 4.1.3 om takform – fra krav om flate tak til å åpne for saltak i søndre del av BBB1A
- Endre bredde på SGS2 fra 3,5 til 2,5 m, og flytte traseen vestover til under broen
- Endre og justere rekkefølgebestemmelser i tråd med foreslåtte endringer, herunder krav om samtidighet for adkomst fra SKV4
- Justere #BG2 i nødvendig omfang, konkret og funksjonelt begrunnet

H. Berørte interesser av planinitiativet

Endringene vil ikke føre til at innholdet i eksisterende plan endres vesentlig. Det er derfor heller antakelig ikke behov for full høring. Forslag til endring skal likevel sendes berørte parter, herunder:

- Berørte naboer
- Vestfold Fylkeskommune
- Statsforvalteren

I. Samfunnssikkerhet

Det foreligger en ROS-analyse for eksisterende reguleringsplan. Ved behov skal det utarbeides ROS for endringene. Vi kan ikke se at endringene i planforslaget vil medføre endrede vurderinger i ROS-en. Dersom det likevel skulle vise seg at endringene vil kunne føre til nye problemstillinger knyttet til ROS, vil denne oppdateres. Vi vil presisere at virkninger på blant annet overvann, ikke påvirkes av endringene.

Det er utfordrende grunnforhold i området, og det er i eksisterende plan krav om erosjonssikring av Sandeelva, samt krav om stabiliserende tiltak på deler av områdene avsatt til bolig sør for Magna Ottesens vei. Kravene videreføres i det videre arbeidet. Det presiseres at NGIs geotekniske rapporter til sammen utgjør en skredsikringsplan. I forbindelse med byggestart vil det være behov for en geoteknisk detaljprosjektering av tiltak, jf. NGI notat 20200685-02-TN.

J. Samarbeid og medvirkning

Informasjonsplikt vedrørende planarbeidet er sikret gjennom Plan- og bygningsloven. Gjennom varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn vil naboer og andre berørte, samt offentlige instanser få mulighet til å uttale seg. I tilfeller med reguleringsendringer ved forenklet prosess er medvirkningsprosessen mindre omfattende, og færre interesser varsles.



K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Det er vurdert om planen utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. Vedlegg I og vedlegg II til forskriften angir hvilke tiltak som automatisk fører til krav om konsekvensutredning og hvilke tiltak som skal vurderes nærmere.

Gjeldende områderegulering er konsekvensutredet i tidligere planprosess. Konsekvensutredningen er av relativt ny dato, og planen er, til tross for endringene gjort i 2021, fortsatt i tråd med konsekvensutredningens konklusjoner.

Endringene som nå foreslås innebærer i hovedsak reduksjon av byggehøyder og antall boenheter, samt endring av situasjonen i anleggsfasen. Tiltaket er vurdert opp mot forskriftens vedlegg I; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Planforslaget er en detaljregulering som er i overensstemmelse med overordnet plan og faller ikke inn under tiltak nevnt i vedlegg 1. Tiltaket er også vurdert i forhold til vedlegg II; planer og tiltak som skal vurderes nærmere. Tiltaket faller ikke inn under de nevnte tiltak.

L. Dokumentasjon av fagkyndighet

Dokumentasjon av sentral godkjenning for Siv. Ing. Stener Sørensen AS, samt CV for plankonsulent er vedlagt.

M. Oversendelse av planinitiativet

Revidert materiale sendt på e-post til postmottak Holmestrand kommune
postmottak@holmestrand.kommune.no.



Forslag til endringer i plankart

