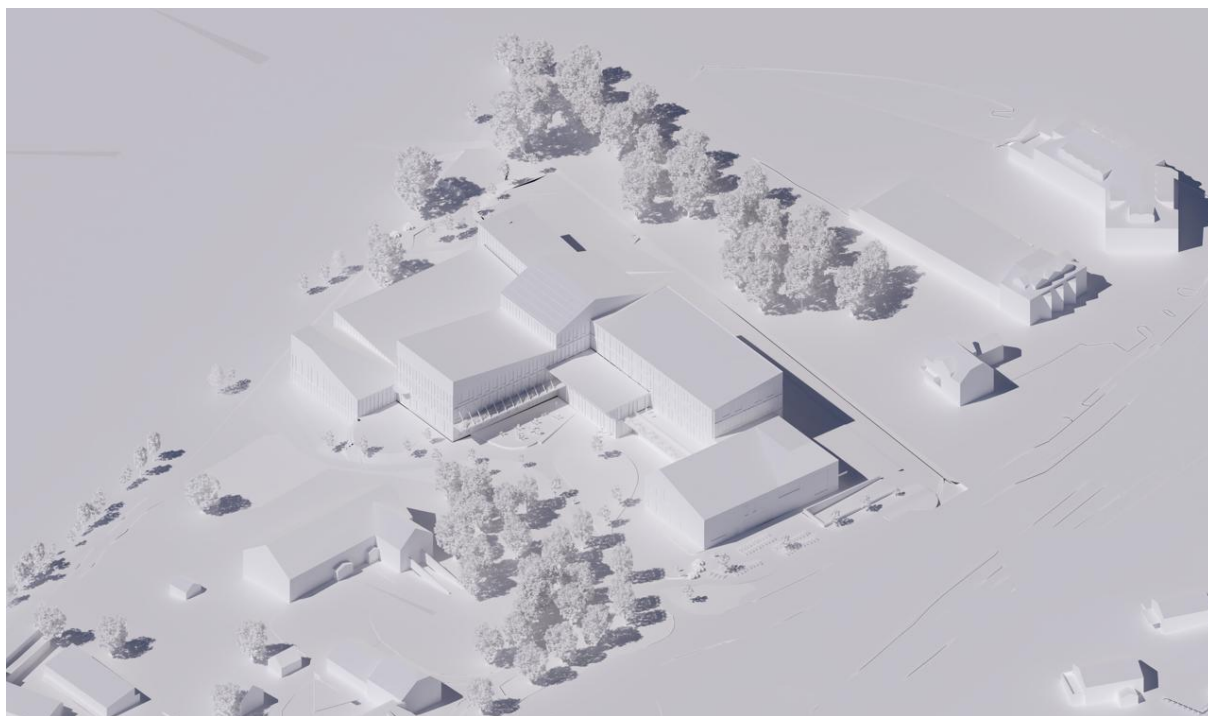


PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for VGS i Holmestrand

Datert: 17.03.2026



Holmestrand kommune

Gnr. 321, bnr. 100, mfl.

Detaljregulering for ny videregående skole

Arealplan-ID 20250002

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	2
2	Bakgrunn.....	2
3	Planområdet – dagens situasjon.....	4
4	Planstatus og rammebetingelser	46
5	Beskrivelse av planforslaget	50
6	Planprosess og medvirkning.....	71
7	Konsekvensutredning.....	74
8	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	74
9	Avsluttende kommentar	87

1 Sammen drag og nøkkel opplysninger

1.1 Sammen drag

Planbeskrivelsen beskriver planprosessen, overordna føringer og rammebetingelser, planområdet, planforslaget og konsekvensene av planforslaget.

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for en videregående skole og idrettshall med tilhørende utomhus arealer og offentlig samferdselsanlegg for buss.

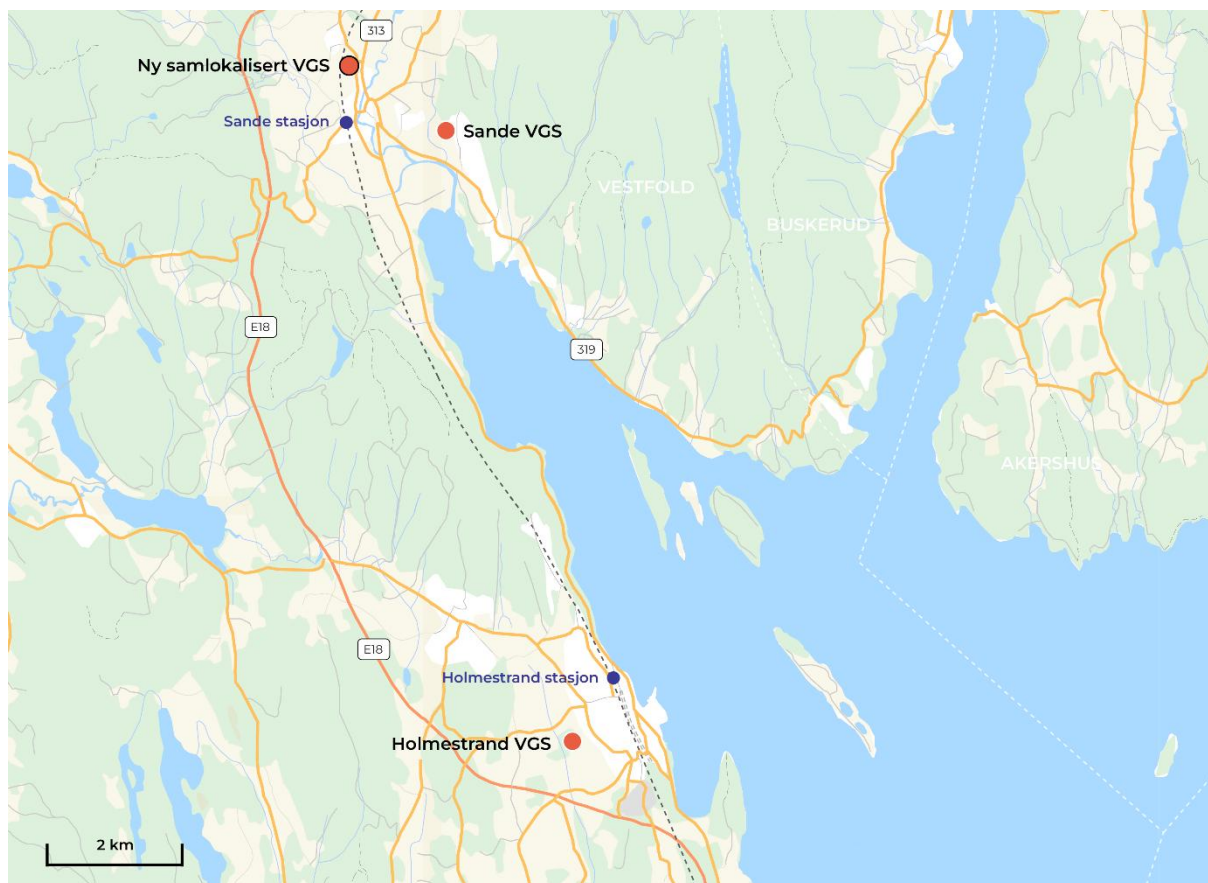
1.2 Nøkkel opplysninger

Planområde:	Sande	Gårds- og bruksnummer:	321/100 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Prestegårdsalléen 35		
Forslagsstiller:	Vestfold Fylkeskommune	Plankonsulent:	WSP Norge AS
Sentrale grunneiere:	Holmestrand kommune		
Planens hovedformål:	Undervisning og idrettsanlegg	Planområdets størrelse:	25 dekar
Grad av utnyttning:	Ca.167% BRA / 20 000 m2 BRA	Nytt bruksareal	Ca. 20 000 BRA
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	24.04.25 og 24.10.25	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Bussoppstillingsplass, parkering		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet er samlokalisering av de to videregående skolene i Holmestrand kommune. Fylkestinget i Vestfold fylkeskommune vedtok 18.12.2024 at ny, samlokalisert videregående skole skal plasseres på tomten til gamle Sande rådhus i Prestegårdsalleen.



Figur 1 Kart over videregående skoler i Vestfold som skal samlokaliseres innenfor planområdet. Togstasjoner er markert med blå sirkel.

En ny attraktiv videregående skole i Holmestrand kommune vil gjøre det mulig å rekruttere fra hele kommunen og skolen planlegges derfor med et elevtall på 750 elever. I tillegg planlegges det for ca. 20 elevplasser på Arbeids- og hverdagslivstrening. Ny videregående skole skal stå ferdig i 2029.

Skolen planlegges med følgende utdanningsprogrammer:

- ST: Studiespesialisering
- ID: Idrettsfag
- HO: Helse og oppvekst
- TEK: Teknologi og industri
- EL: Elektro
- BA: Pilot innen byggefag
- AHT: Arbeid og hverdagslivstrening

2.2 Hensikten med planforslaget

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for en videregående skole og idrettshall med tilhørende utomhusarealer og offentlig samferdselsanlegg for buss.

I forprosjektet er det utarbeidet et visjonsdokument for prosjektet. Prosjektet har følgende visjon:

En skole for den du er og den du vil bli - samhold, lærelyst og kompetanse.

Skolebygget skal innby til møteplasser som understreker skolens primæroppgave, skolen som en sosial og kulturell arena, og skolen som en betydningsfull regional utviklingsaktør. Elevenes lærelyst, utholdenhet og nysgjerrighet skal stimuleres i et aktivt og engasjerende læringsmiljø.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Planavgrensning

Planområdet er 27,3 daa og har følgende avgrensning:



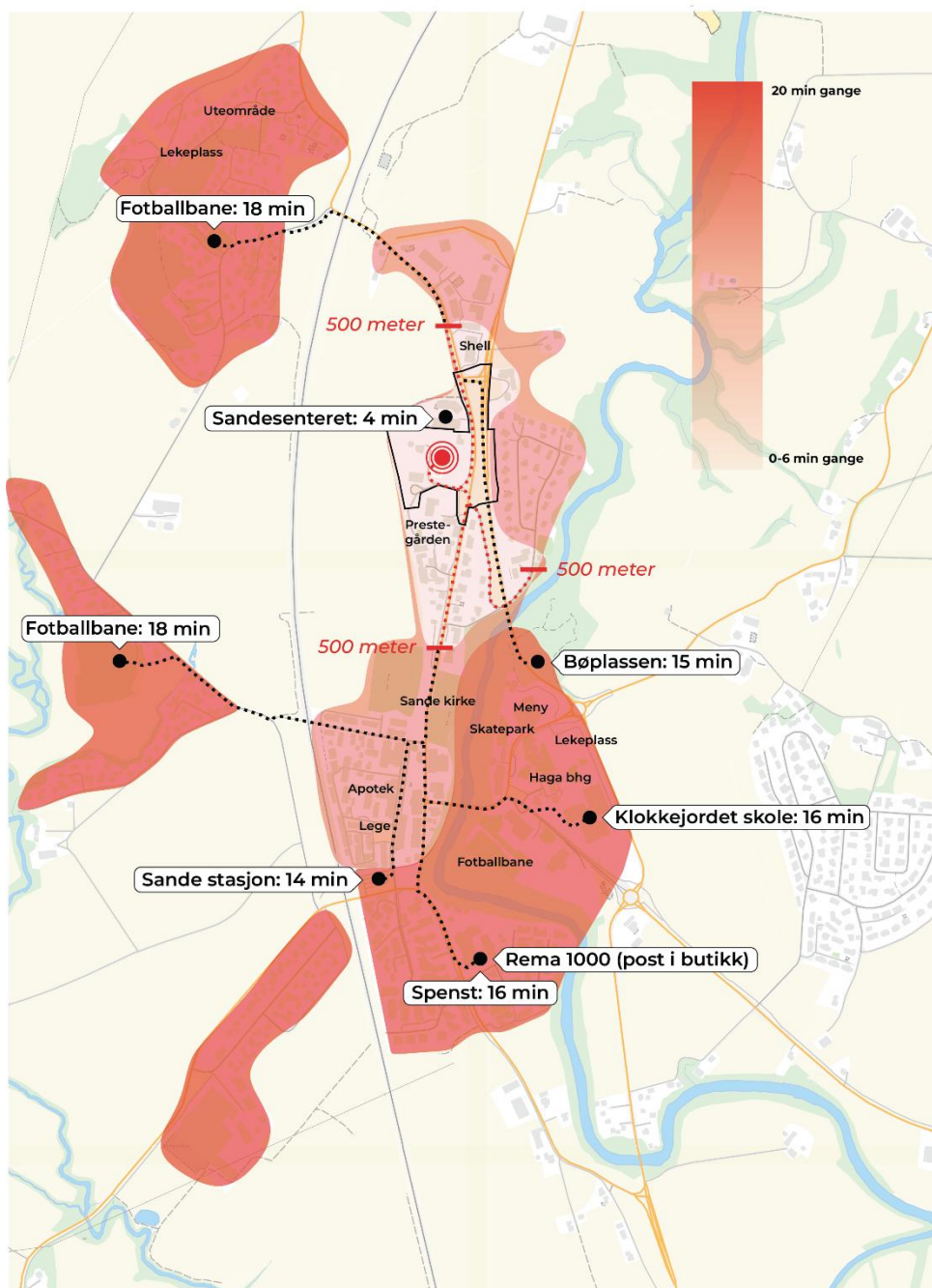
Figur 2 Figuren viser planavgrensning.

3.2 Beliggenhet

Planområdet ligger i delområdet Sande nord, etter inndelingen i *Områdeplan for Sande sentrum*. Området ligger ca. 1,2 km nord for togstasjonen i Sande sentrum. Varslet plangrense er vist i figur under med skravert polygon.

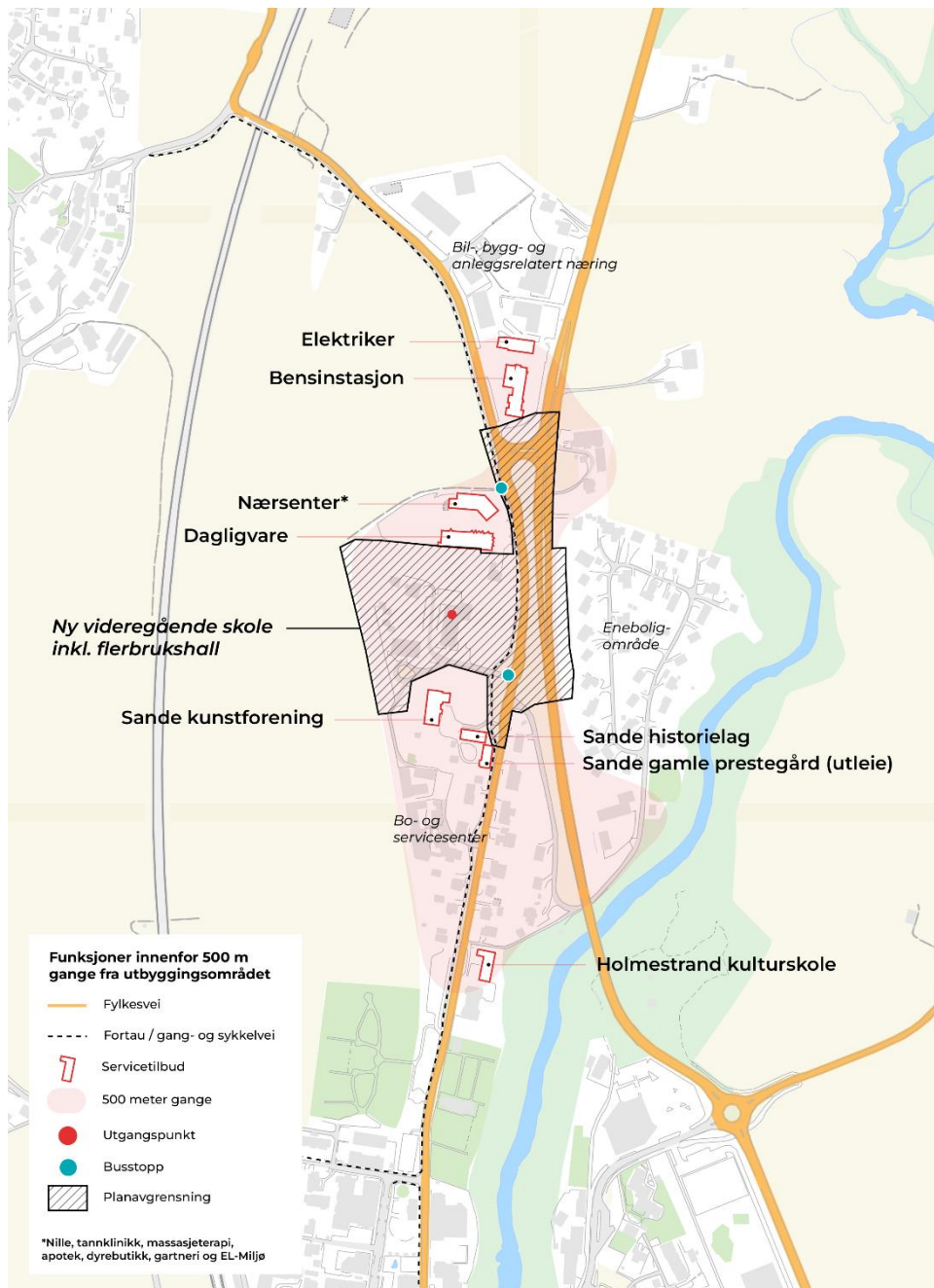


Figur 3: Inndeling av delområder er gjengitt etter Områdeplan for Sande sentrum. Varslet planavgrensning er vist med svart skravur.



Figur 4: Gangavstand målt i tid til utvalgte målpunkter. 500 meters-merkene representerer hvor langt man kommer ved å gå 500 meter langs eksisterende vei- og gatesystem. Varslet planavgrensning er vist med svart skravur.

Kartet nedenfor viser hvilke funksjoner man kan nå fra planområdet innenfor 500 meters gange langs eksisterende vei. Det er hovedsakelig kjøpesenteret som er tilgjengelig fra planområdet innen 500 meter.



Figur 5 Tilgjengelighetsanalyse, 500 meter gange. Varslet planavgrensning er vist med svart skravur.

Barrierer

Veien i øst og dyrka mark i vest oppleves som klare barrierer i området. På nordsiden eiendom med Sandesenteret, en fraflyttet enebolig og noe skog/kratt. Tomtene i nord er et mulig fremtidig utviklingsområde. Nordsiden oppleves ikke som en barriere i dag, men dersom eiendommene utvikles kan det komme til å bli en barriere i fremtiden.

3.3 Arealbruk

Planområdet består i dag av kontorer for kommunens administrasjon (tidligere Sande rådhus), NAV, Sande helse- og omsorgsstasjon, noen kommunale boliger, én enebolig, samt tilhørende

parkeringsplasser. Tilkømt til tomten er via egen avkjørsel fra Prestegårdsalléen med kort avstand til Gamle Sørlandske i nord og Sande sentrum i sør.

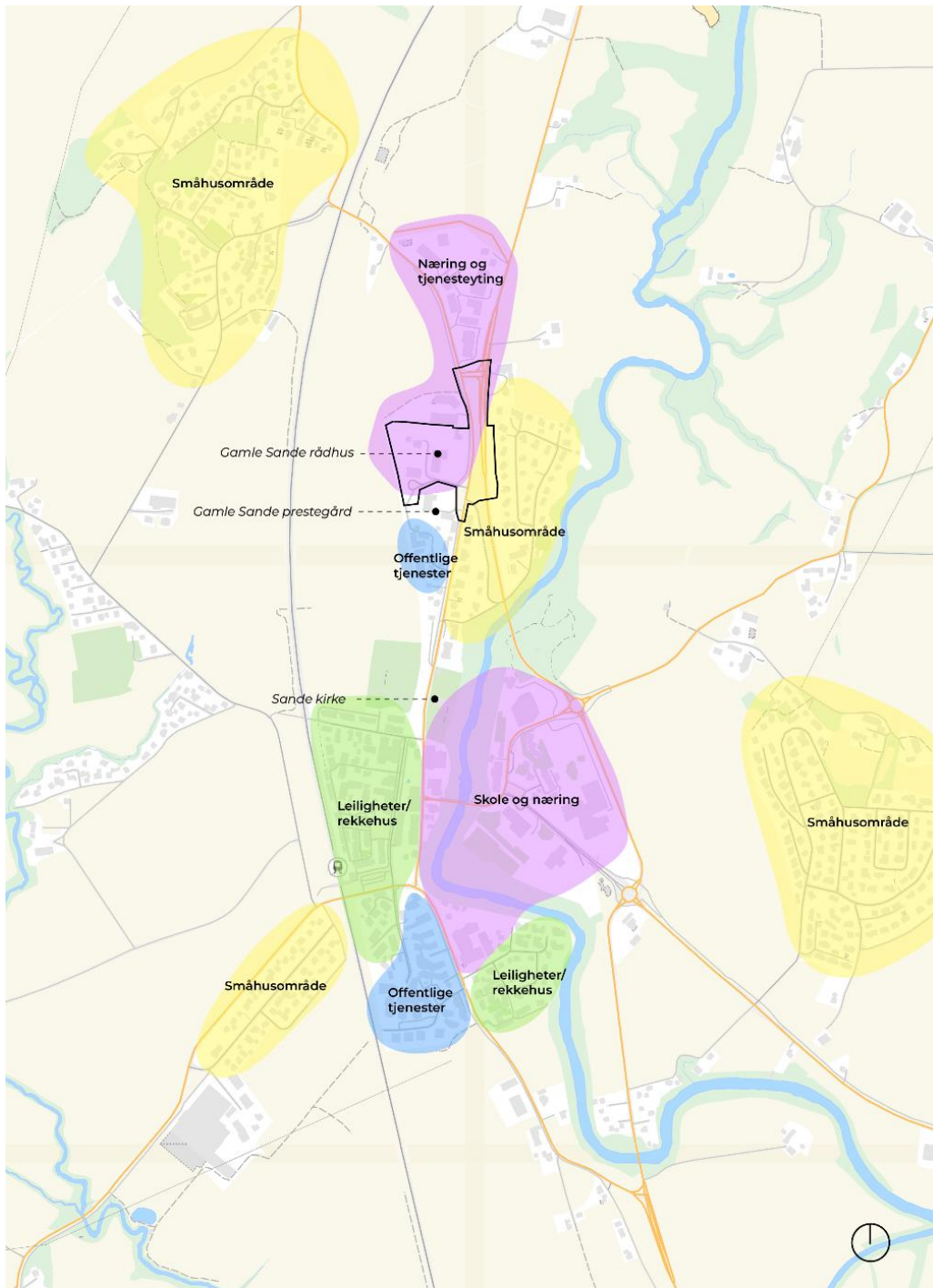
Planområdet er i stor grad allerede bebygget, med unntak av gressplen utenfor gamle Sande rådhus, og kantvegetasjon mot landbruksarealer i vest og mot næringsarealer i nord.

Planområdet grenser til Sandesenteret med handel og dagligvarebutikk. I tillegg finner man offentlig tannklinikk, restaurant og to tekniske bedrifter. Det er totalt 72 ansatte på senteret og det er god parkeringsdekning. Like sør for planområdet ligger den gamle prestegården med låve (et kulturminne) og Sande historielag, med tilhørende parkering til funksjonene. Inne på området er det i underkant av 80 oppmerkede parkeringsplasser som er reservert besøkende og ansatte tilknyttet kommunehuset og helsestasjonen. I tillegg er det en større uoppmerket parkeringsplass tilknyttet prestegården med plass til om lag 30 parkerte biler.



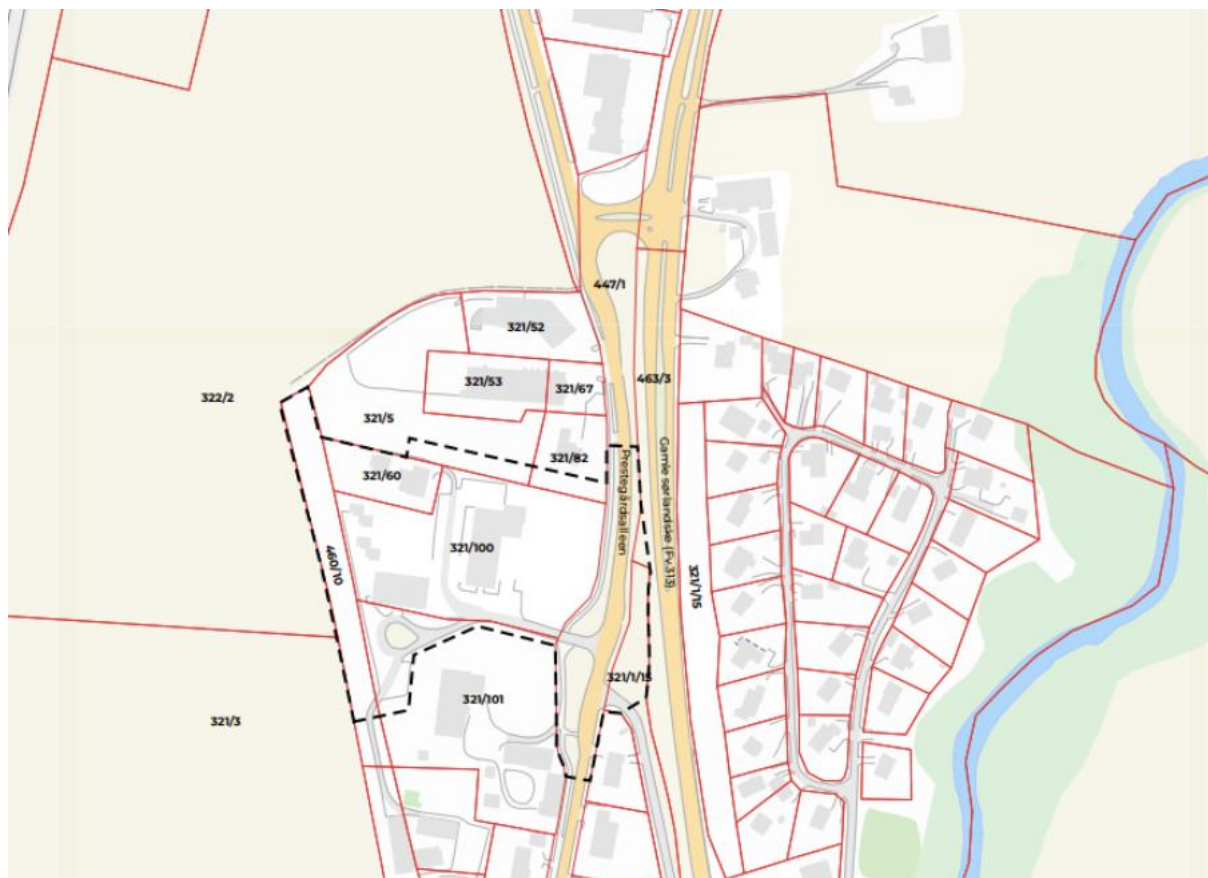
Figur 6: Oversikt over planområdet og tilstøtende arealer, dagens situasjon. Varslet planavgrensning er vist med hvit stiplet linje.

Sentrumsområdet i nord – hvor planområdet er lokalisert – er preget av småhusbebyggelse, næring og noe offentlige tjenester (bo- og servicesenter og kommunens administrasjon). Boligbebyggelsen i sentrumsområdene sør for Sande kirke er av en mer kompakt karakter, bestående av leiligheter og rekkehus. Her finner vi også næringsarealer, skole og offentlige tjenester.



Figur 7: Grovmasket oversikt over arealbruk- og fordeling i Sande sentrum, dagens situasjon. Varslet planavgrensning svart heltrukken linje. FKB-data fra kartverket.

3.4 Eiendomsforhold

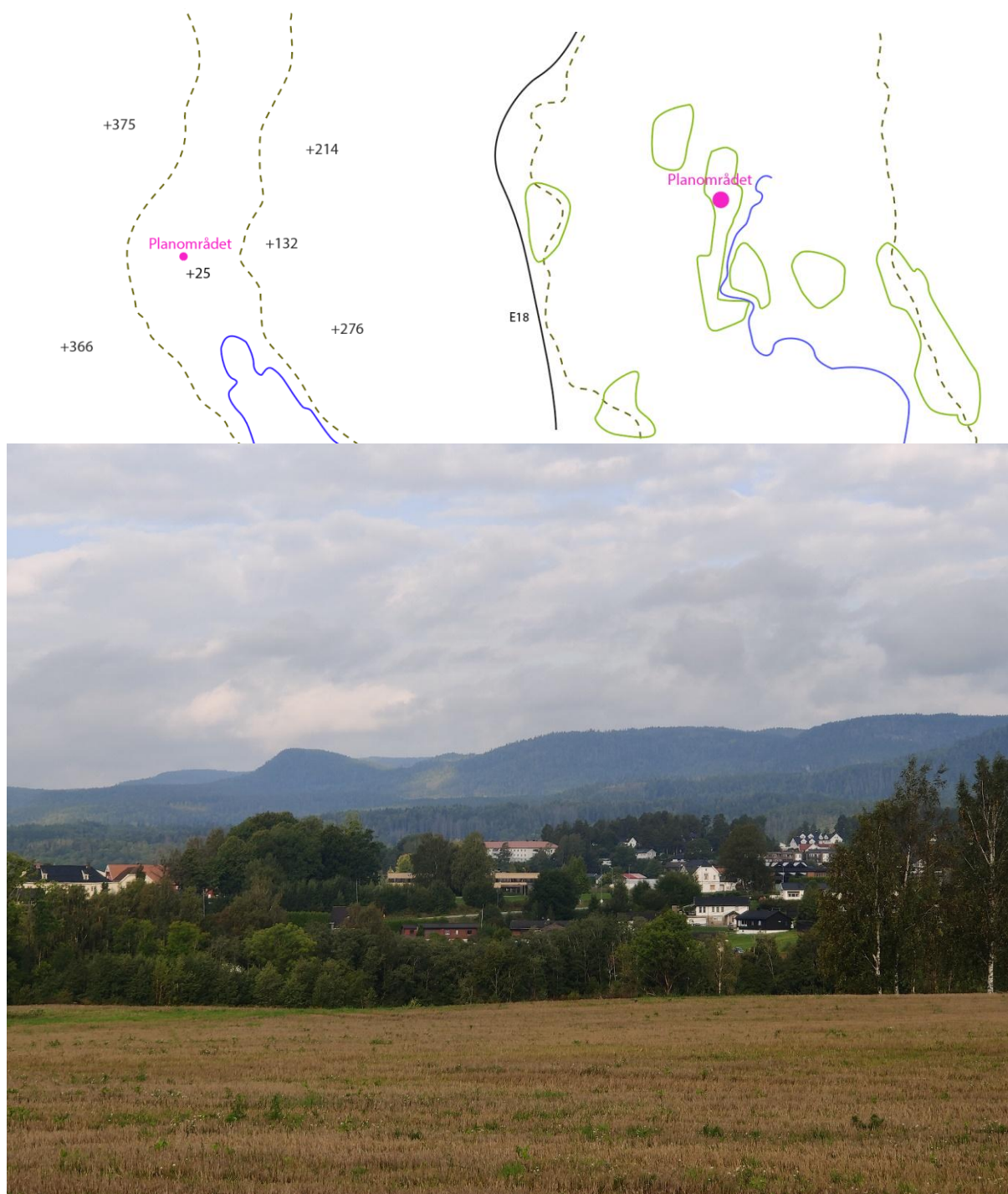


Gnr/bnr/fnr	Eier / hjemmelshaver	Innenfor planområde?	Dagens bruk
321/52	Engskogen eiendom AS	nei	Kjøpesenter / nærsenter
321/53	Engskogen eiendom AS	nei	Matbutikk
321/67	Engskogen eiendom AS	nei	Matbutikk
321/5	Engskogen eiendom AS	Ja – deler av	Parkeringsplass
321/82	Engskogen eiendom AS	Ja – deler av	Tomannsbolig
321/60	Vestfold fylkeskommune	Ja - hele	Eneboliger
321/100	Allstad grunneiendom AS (hjemmelshaver) Holmestrand kommune (fester)	Ja - hele	Administrasjonsbygg, helsestasjon, tomannsbolig
447/1	Vestfold fylkeskommune	Ja – deler av	Veg
321/1/15	Holmestrand kommune	Ja – deler av	Veg
463/3	Vestfold fylkeskommune	nei	Veg
460/10	Holmestrand kommune	Ja – deler av	Kantvegetasjon, veg
321/1/15	Holmestrand kommune	Ja – deler av	Veg og annen veggrunn
321/101	Allstad grunneiendom AS (hjemmelshaver) Holmestrand kommune (fester)	Ja – deler av	Sande gamle prestegård, kunstforening og historielag
322/2	Einar Georg Gunnestad	nei	Landbruk

3.5 Stedets karakter og landskap

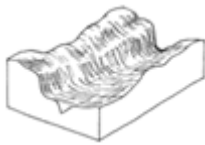
Områdets synlighet (nær- og fjernvirkning)

Planområdet ligger på et høydedrag i et dal-landskap. Fjellandskapet som omkranser dalen, gjør at landskapssilhuetten beholdes uavbrutt fra flere steder i Sande. Åsen på østsiden av dalen er noe lavere enn åsen mot vest. Dagens bebyggelse ligger på høydedrag i dal-landskapet, her illustrert med grønne former:



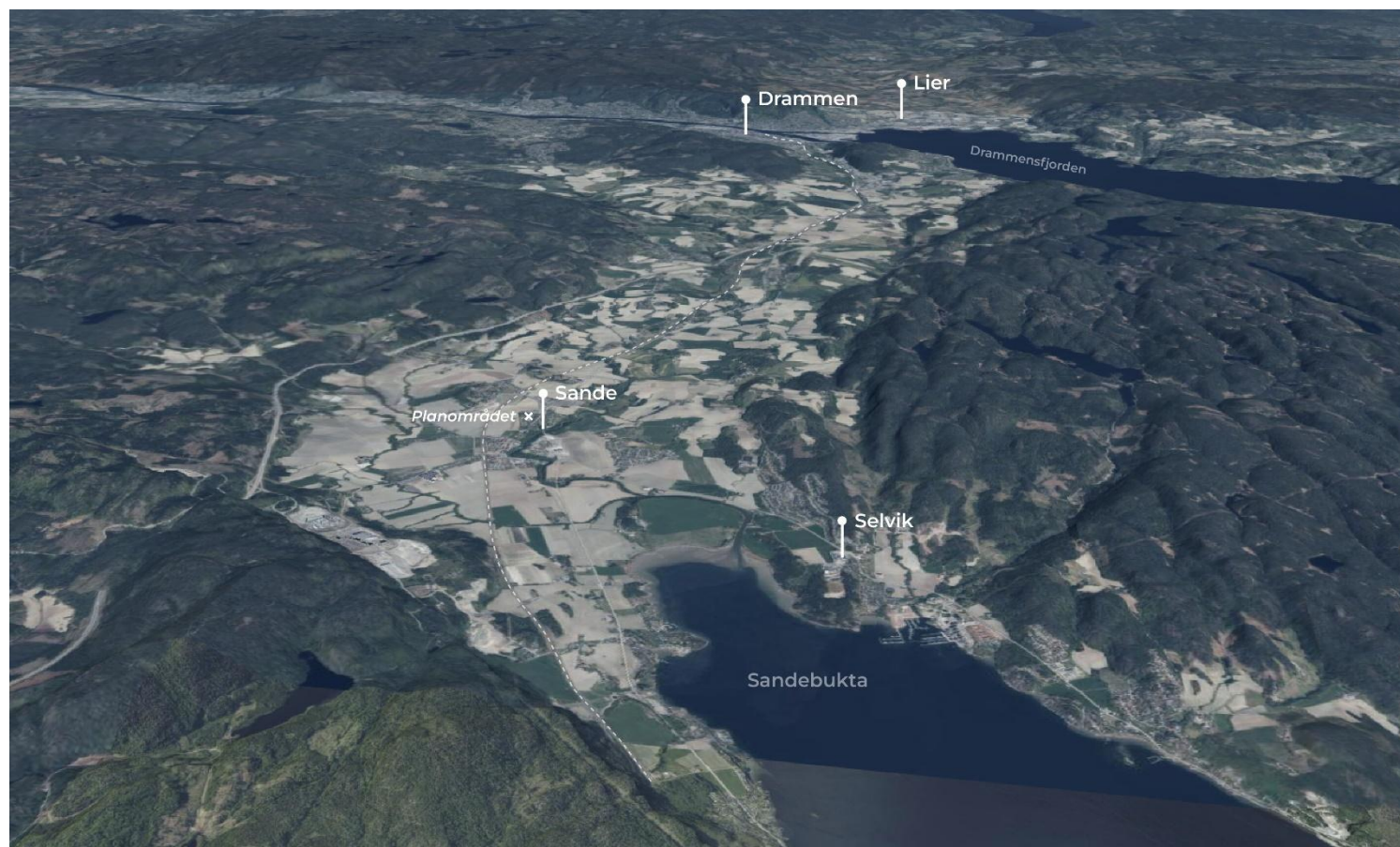
Figur 8 Foto tatt på befaring høsten 2025. Bildet er tatt øst for planområdet. Gamle rådhuset er synlig i midten av bildet.

Viktige landskapselementer

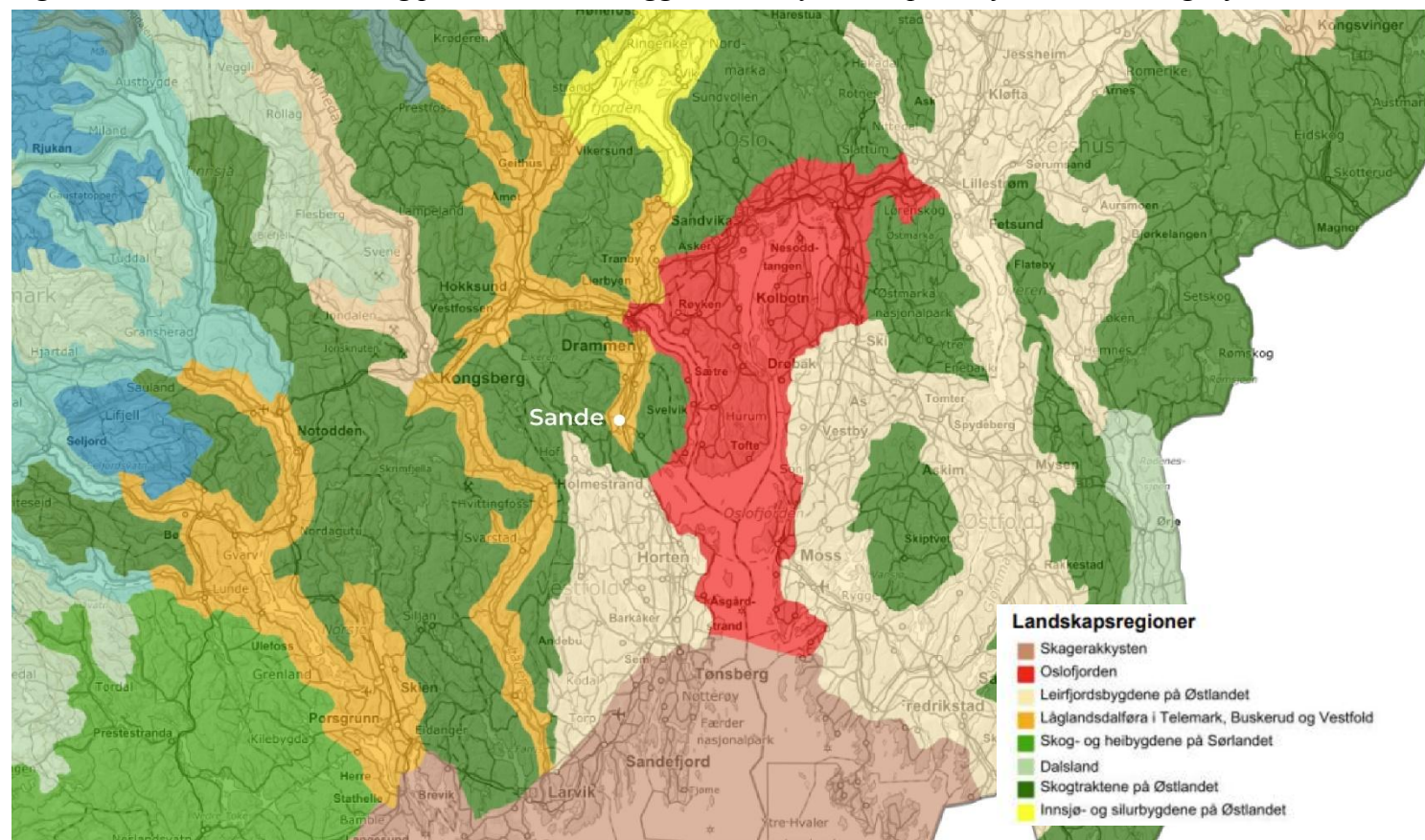


Sande befinner seg i et dalføre – en [del av låglandsdalføra i Telemark](#), Buskerud og Vestfold med en typisk dalprofil. Dalføret har en beliggenhet under marin grense. Øst- og vestsidene består av skogkledde åser.

I [Kulturminneplan for Sande \(2021\)](#) kan vi lese at *Sande skiller seg mye fra det øvrige Vestfold som en stor sammenhengende dal dominert av jordbrukslandskap som strekker seg fra Drammen i nord og til Sandebukta i sør*. Dette er illustrert i kartene under, hvor man tydelig kan se dalføret fra lufta. Gjennom dalføret renner Sandeelva, som utgjør et viktig landskapselement i Sande og beskrives som en [grønn hovedstreng](#) gjennom sentrum.



Figur 10: Kartet viser Sandes og planområdets beliggenhet i dalføret. Stiplet linje illustrerer toglinjen.



Figur 9: Kartet viser landskapsregionene i Sande og omegn. Sande befinner seg i låglandsdalføra (oransje).

Romlige sammenhenger

Sentrumsstrukturen til Sande har en romlig karakter som ligner en båndby, med bymessig bebyggelse konsentrert langs Prestegårdsalleen. Veiløpet med treallée utgjør en historisk akse og et viktig landskapselement. Langs akse finnes flere kulturminner, som en del av dette kulturmiljøet. Blant annet Gamle Sande Prestegård, gravhaugen «Hammershaug» og Sande kirkested. Til sammen utgjør og beskrives dette i kulturminneplanen som et kulturmiljø med nasjonal og regional verdi.

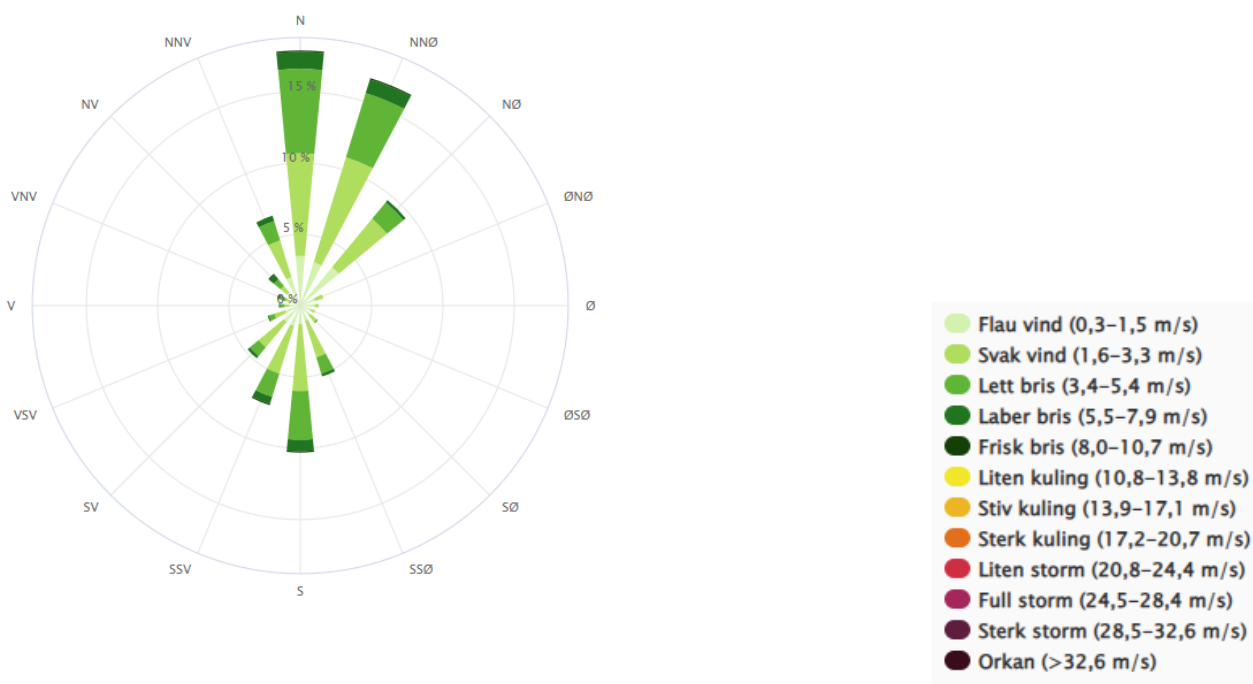
Tidsdybde

Prestegårdsalleen er en sentral del av kulturmiljøet i Sande sentrum, som går fra Sande kirke i sør til prestegården i nord og binder sammen viktige historiske bygninger og landskapselementer. Området har røtter tilbake til middelalderen, da Sande var et betydningsfullt kirkested og samlingspunkt for ferdsel vest for Oslofjorden.

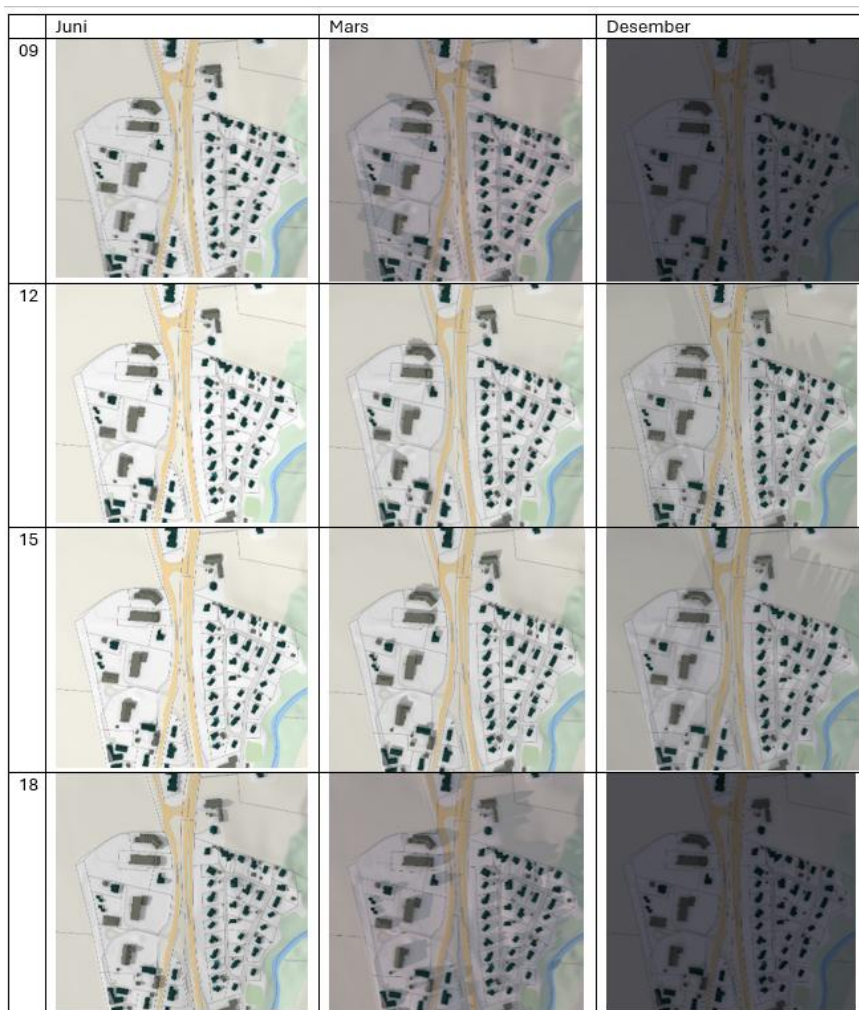
Solforhold, lokalklima (vind, inversjon)

Vindrose for Sande – Galleberg (SN26990) i perioden; 8.2015–8.2025.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 2,6 %



Figur 11: Vindrose for Sande - Galleberg (2015-2025). Hentet fra Norsk klimaservicesenter.



Figur 12 Sol- og skyggediagram for planområdet.

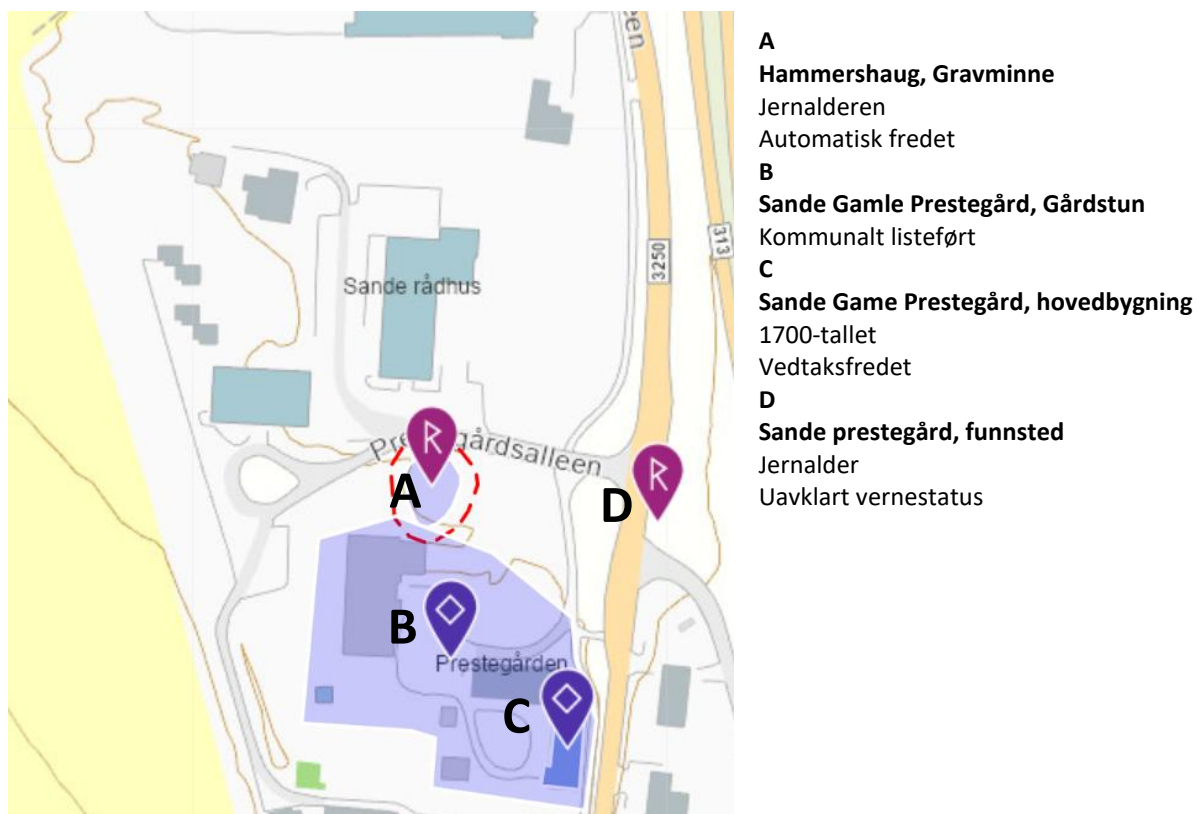
3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger inntil nordenden av det regionalt viktige [kulturmiljøet Prestegårdsalleén i Sande](#). Miljøet består av flere kulturminner fredet etter kulturminneloven. En mindre del av prestegårdseiendommen er foreslått innlemmet i planområdet. Dette området benyttes i dag til overflateparkering. I grensen mot planområdet ligger bygningen Sande gamle prestegård og en gravhaug. Kulturmiljøet er i kommuneplanens arealdel avsatt til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø med følgende retningslinjer som er særlig gjeldende i denne saken: *Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. (...) Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming.*



Figur 13 Venstre: Gravhaugen. Høyre: Prestegården.

I henhold til Riksantikvarens kulturminnesøk-kart, er det markert et arkeologisk minne øst for Prestegårdsalléen. Dette er et funnsted datert til jernalderen, men med uavklart vernestatus. Funnstedet ligger tett på planens avgrensning.



Figur 14 Utklipp fra Kulturminnesøk.

Relatert til gravhaugen og andre funn i nærområdet, vurderer Kulturarv i fylkeskommunen at det er potensial for uregistrerte kulturminner i bakken innenfor planområdet. Kulturarv gjennomførte arkeologiske registreringer på eiendommen våren 2025. Det ble ikke gjort funn av kulturminner.

Planområdet ligger i et kulturhistorisk miljø bestående av Prestegårdsalléen og Prestegården.



Figur 15: Kulturmiljøet langs Prestegårdsalleen. Kartet tar utgangspunkt i data fra Kulturminnesøk, samt Kulturminneplan for Sande (2021). Kartet viser at planområdet ligger i et kulturmiljø med flere enkeltminner. Varslet planområde er vist med svart linje.

Kulturmiljøer gir mulighet til å løfte blikket fra kulturminner som enkeltobjekt, og se sammenhenger som har blitt til over tid. Planområdet grenser til – og omfatter en liten del av – det regionalt viktige kulturmiljøet [Prestegårdsalléen i Sande](#). I områdeplan for Sande sentrum beskrives en historisk akse som går fra sentrum vest nordover langs Prestegårdsalleen. Både selve veiløpet og trealléen ansees som elementer av høy verdi. Kulturminnene langs akse underbygger Sande sentrum som et helhetlig kulturmiljø. Forbi planområdet ble Prestegårdsalleens trase lagt opp i forbindelse med veiutbygging på 1960-tallet.

3.7 Landbruk

Planområdet omfatter ikke dyrka mark, men grenser til dyrka mark i vest. Planområdet inkluderer kantvegetasjon som fungerer som en buffer (gnr/bnr. 460/10) mot den dyrka marka. Vegetasjonsbufferen er i underkant av 17 meter bred.



Figur 16: Historisk kart over planområdet fra 1959. Området ble benyttet til landbruk tidligere. Kilde: Historiske kart, 1881. Til høyre: oversikt over jordkvalitet, dagens tilstand. Kilde: NIBIO. Varslet planavgrensning vist med hvit stiplet linje.

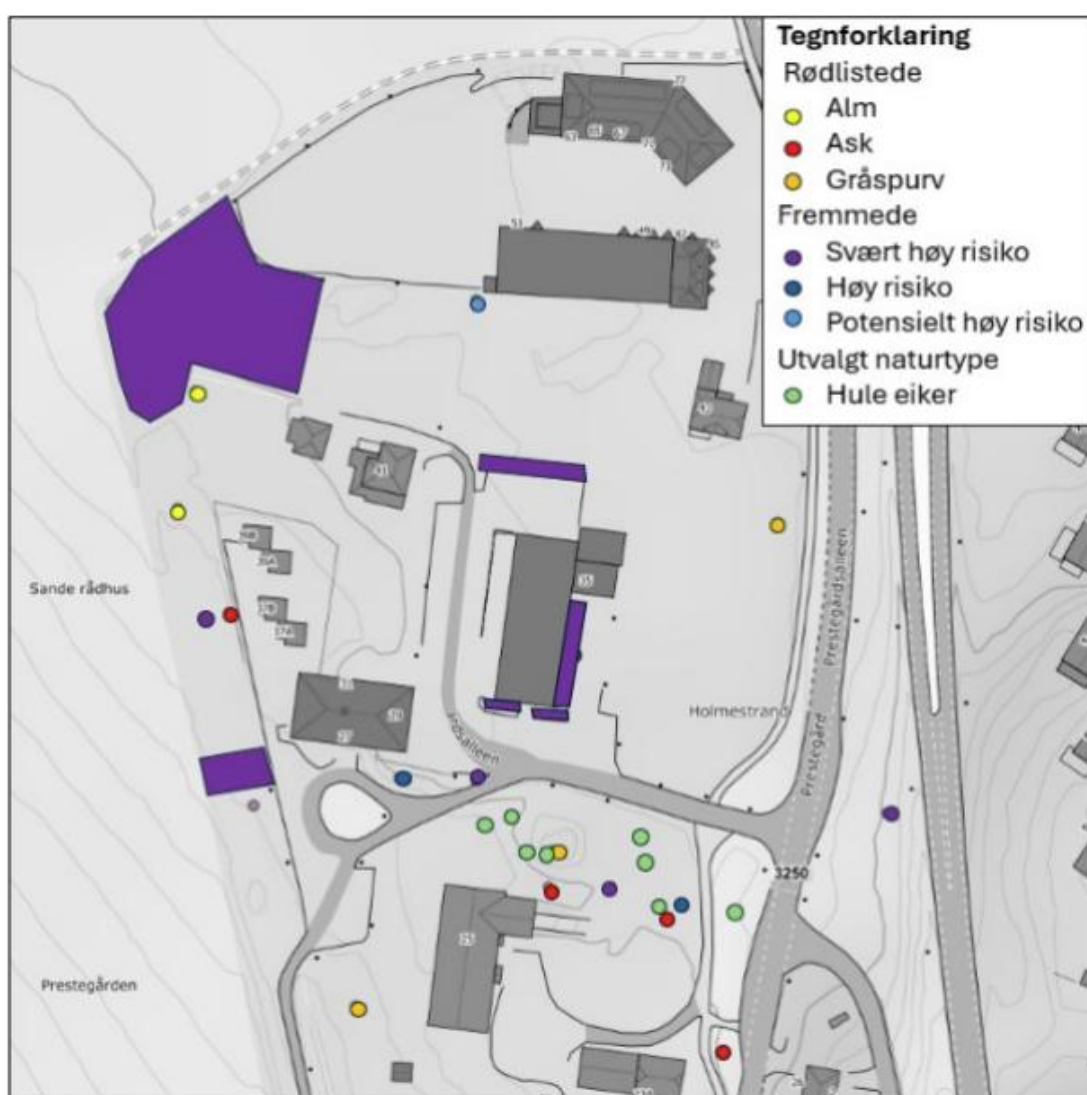
Det historiske kartet kan fortelle oss at planområdet tidligere ble brukt til landbruk. I dag er området bygget ut, men grenser fremdeles til landbruk med jordsmonn av svært god kvalitet. Arealene innenfor planområdet er ikke klassifisert som dyrkbar jord.

3.8 Naturverdier

WSP Norge (WSP) har gjennomført en kartlegging og vurdering av naturmangfoldet. Rapporten er vedlagt planforslaget. Rapporten består av to deler; funn fra skrivebords kartlegging og funn fra befaring/kartlegging på stedet.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert i rapporten, sammen med vurdering av Arter av nasjonal forvaltningsinteresse /1/. Informasjon om naturmangfoldet er innhentet fra offentlig tilgjengelige databaser som Naturbase (Miljødirektoratet) /2/ og Artskart 2.0 (Artsdatabanken) /3/.

Kartleggingen ble gjennomført 25. juni 2025 av to økologer fra WSP. Det ble registrert 140 observasjoner 25. juni 2025. 91 av de 140 observasjonene er unike arter. 22 av de 91 artene inngår i arter av nasjonal forvaltningsinteresse, der tre av artene er rødlistede og resterende 19 arter er fremmede arter. Øvrige arter kategoriseres som livskraftige.

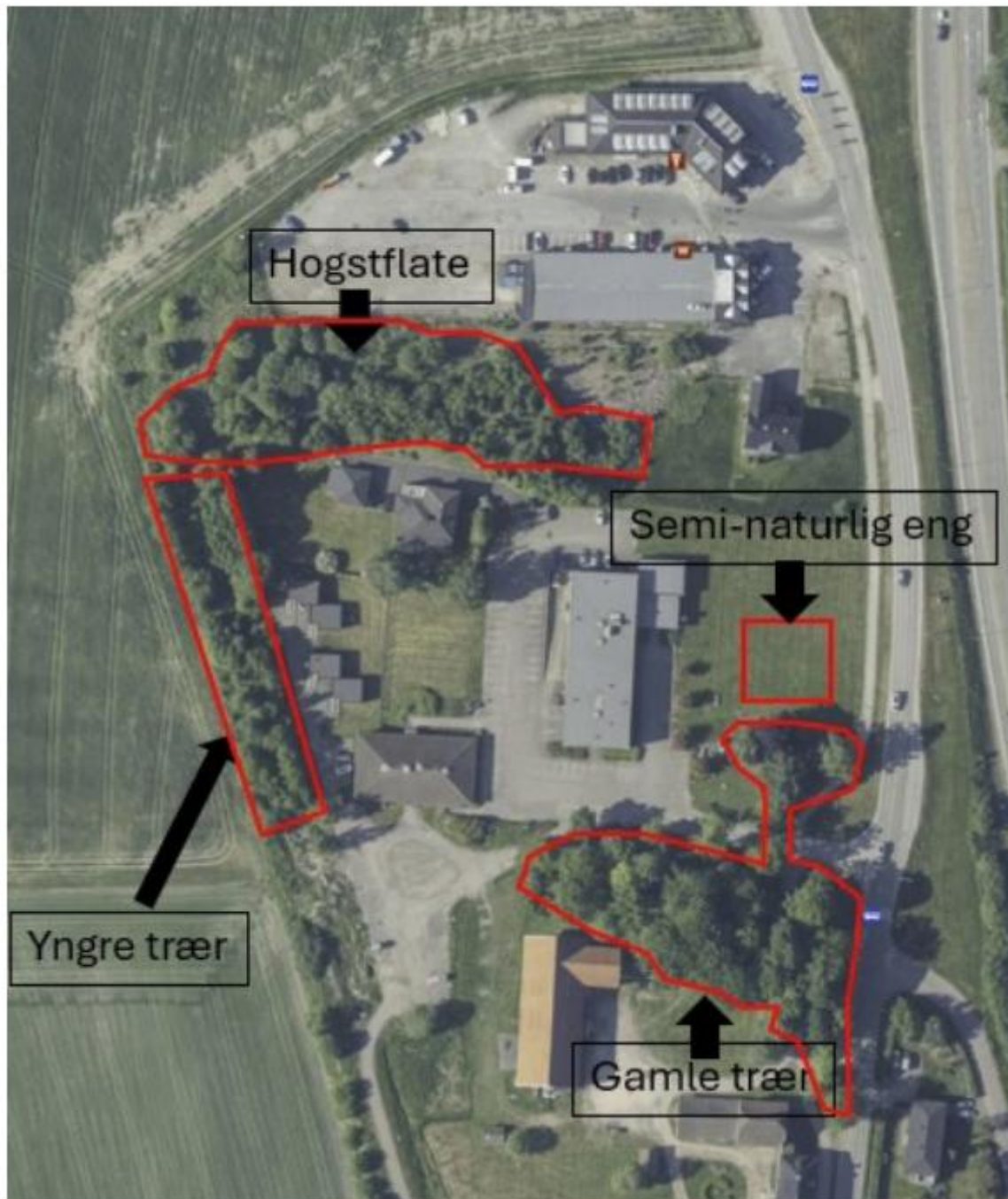


Figur 17 Oversiktskart over funn fra kartleggingen 25.06.2025.

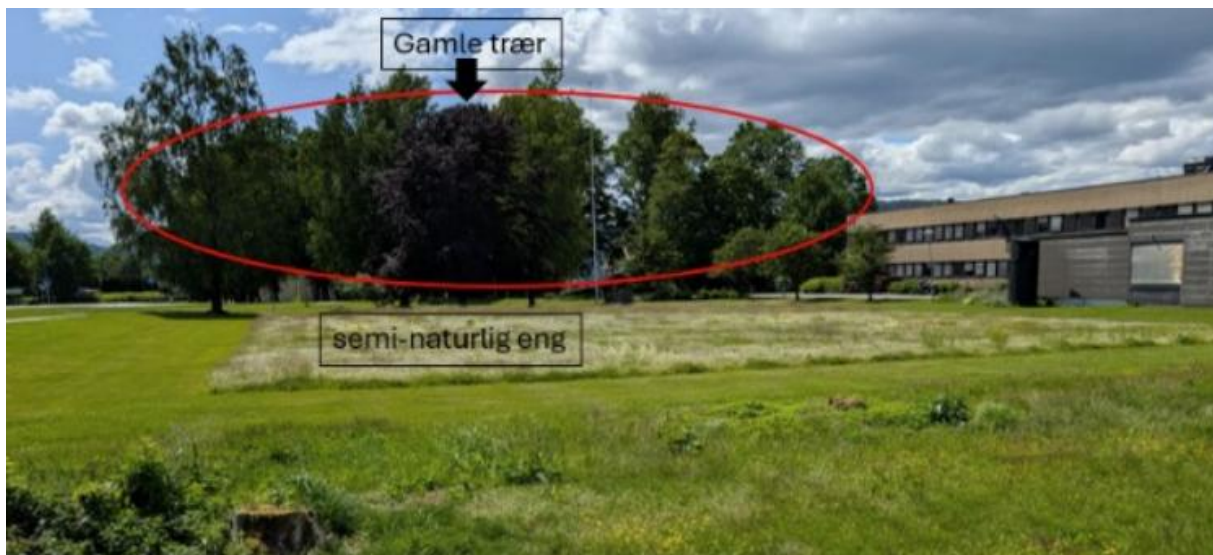
Naturtyper

Planområdet har store andeler sterkt endret fastmark der det finnes bygg, adkomstveier og

plen. Det finnes et ca. 1 700 m² belte med yngre trær i vest, semi-naturlig eng i øst, ca. 3 400 m² med gamle trær i sør og en hogstflate på ca. 3 500 m² i nord.



Figur 18 Oversikt over ulike landskapselementer innenfor undersøkelsesområdet.



Figur 19 Gressplen med innslag av semi-naturlig eng øst på undersøkelsesområdet. Gamle trær sør på undersøkelsesområdet er vist innenfor rød sirkel.

Sør for undersøkelsesområdet ligger kulturminnet Hammershaug, som er et gravminne. På og rundt denne gravhaugen står det mange gamle trær av treslagene sommereik, bok, osp, bjørk og spisslønn. Blant de gamle trærne med gravhaugen i sør står åtte eiketrær som treffer kriteriene for den utvalgte naturtypen "hul eik". Hule eiker defineres som eiketrær som har en stammeomkrets på minst 200 cm.

Øst for rådhuset, på gressplenen, ble det registrert tre gamle bjørketrær og én blodbøk. Trærne er inkludert i samme omriss som gamle trær i Figur 18, som de andre gamle trærne på og ved kulturminnet Hammershaug. Trærne er store og gamle, og har derfor både estetisk, økologisk og opplevelsesmessig verdi.

I beltet med yngre trær, vest på undersøkelsesområdet, ble det registrert osp, bjørk og vier mest fremtredende. Det finnes også ask og alm her. Artssammensetningen samsvarer godt med artenes økologiske preferanser, da mange vier- og seljearter trives i fuktige forhold, som grøfter, fuktdrag og fuktige forsenkninger. Slike krattsamfunn er en viktig ressurs for pollinatorer.

Semi-naturlig eng er blant de mest artsrike naturtypene i Norge og har stor betydning for biologisk mangfold. Enga innenfor undersøkelsesområdet var dominert av skogstjerne, noe som begrenser dens økologiske verdi for mange insektarter. Det kan likevel ikke utelukkes at artsmangfoldet øker senere i sesongen, for eksempel etter slått, dersom det er planlagt.

Rødlistede arter

Innenfor kartleggingsområdet ble det gjort funn av de rødlistede artene alm (sterkt truet), ask (sterkt truet) og gråspurv (nær truet). Tidligere registrerte rødlistede arter er kornkråke (sårbar), grønnfink (sårbar), gulspurv (sårbar), stær (nær truet), sanglerke (nær truet), tårnseiler (nær truet) og tyrkerdue (nær truet).

Fremmede arter

Det ble funnet store arealer i nord med de fremmede artene hagelupin, kanadagullris og fagerfredløs. Øvrige kartlagte fremmede arter er platanlønn, boakjølnegl, legesteinkløver,

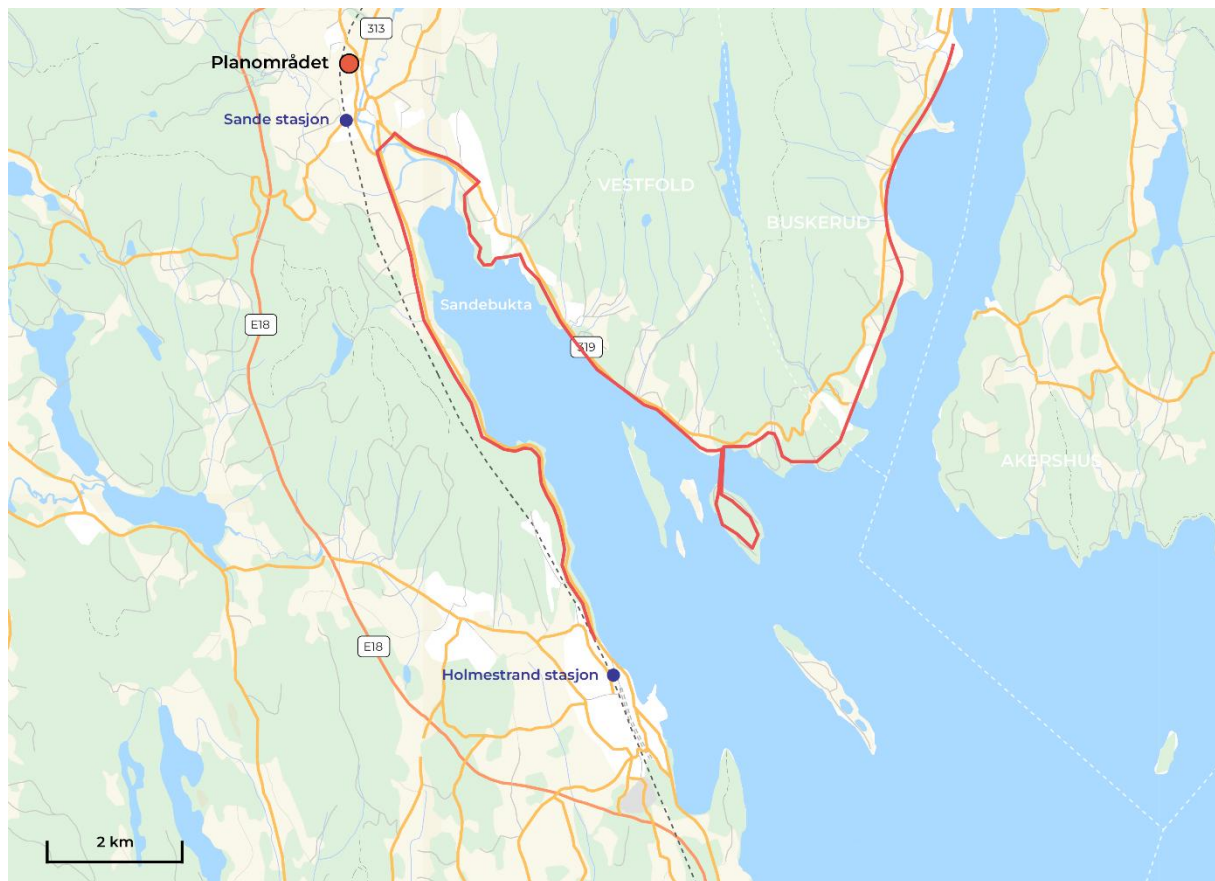
parkslirekne, russekål, valurt, bleikspirea, krypmispel, ugrasklokke, hestekastanje, tuja, taggsalat, tunbalderbrå, nattlys og kranstopp. Tidligere registrerte ansvarsarter er gråsisik, gråtrost og bjørkefink. Tidligere registrert spesielt hensynskrevende art er vandrefalk.

3.9 Rekreasjon og friluftsliv

I dag er det ikke etablerte uteområder innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet som benyttes til rekreasjon eller friluftsliv. Det går en turrute, som følger Prestegårdsalleen, gjennom planområdet (markert i rødt). I Områdeplan for Sande er det regulert inn en sentrumsrunde med blant annet ny gang- og sykkelbro over Sandeelva.

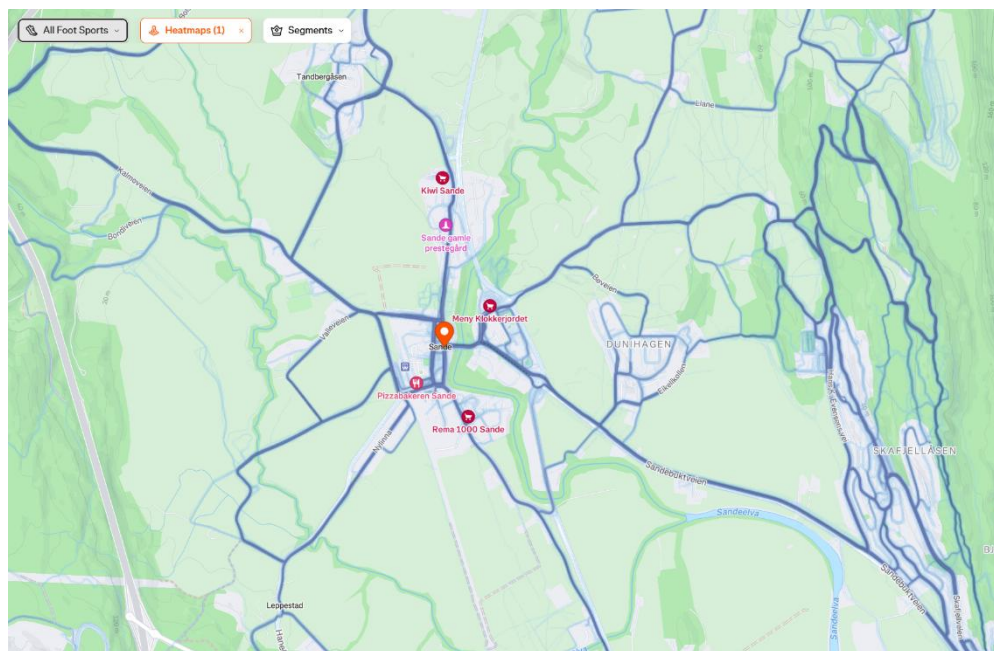


Figur 20: Oversikt over turruter (inkl. ski og sykkel) i nærområdet. Kartdata hentet fra turrutebasen til Kartverket. Varslet plangrense i svart.

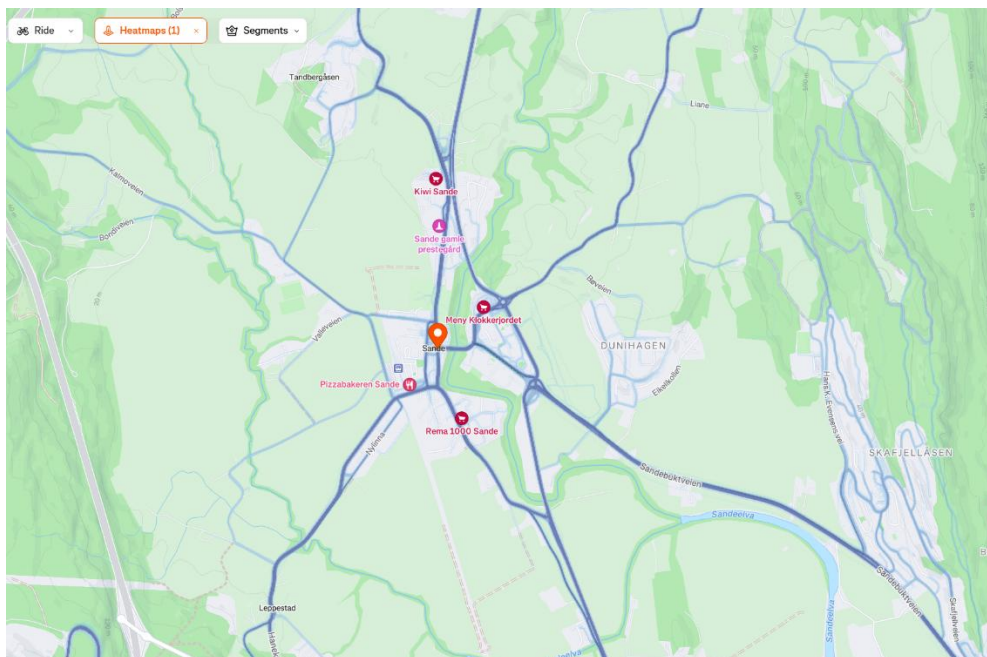


Figur 21: Kyststi mellom Holmestrand - Sande - Svelvik markert i rødt.

Fra Sande sentrum er det mulig å ta seg til kyststien som strekker seg til Holmestrand i sør og Svelvik i øst. Mellom planområdet og Holmestrand togstasjon er det ca. 13 km langs stien.



Figur 22: "All foot sports" (løping, gåing, turgåing o.l.). Skjermbilde fra Strava.



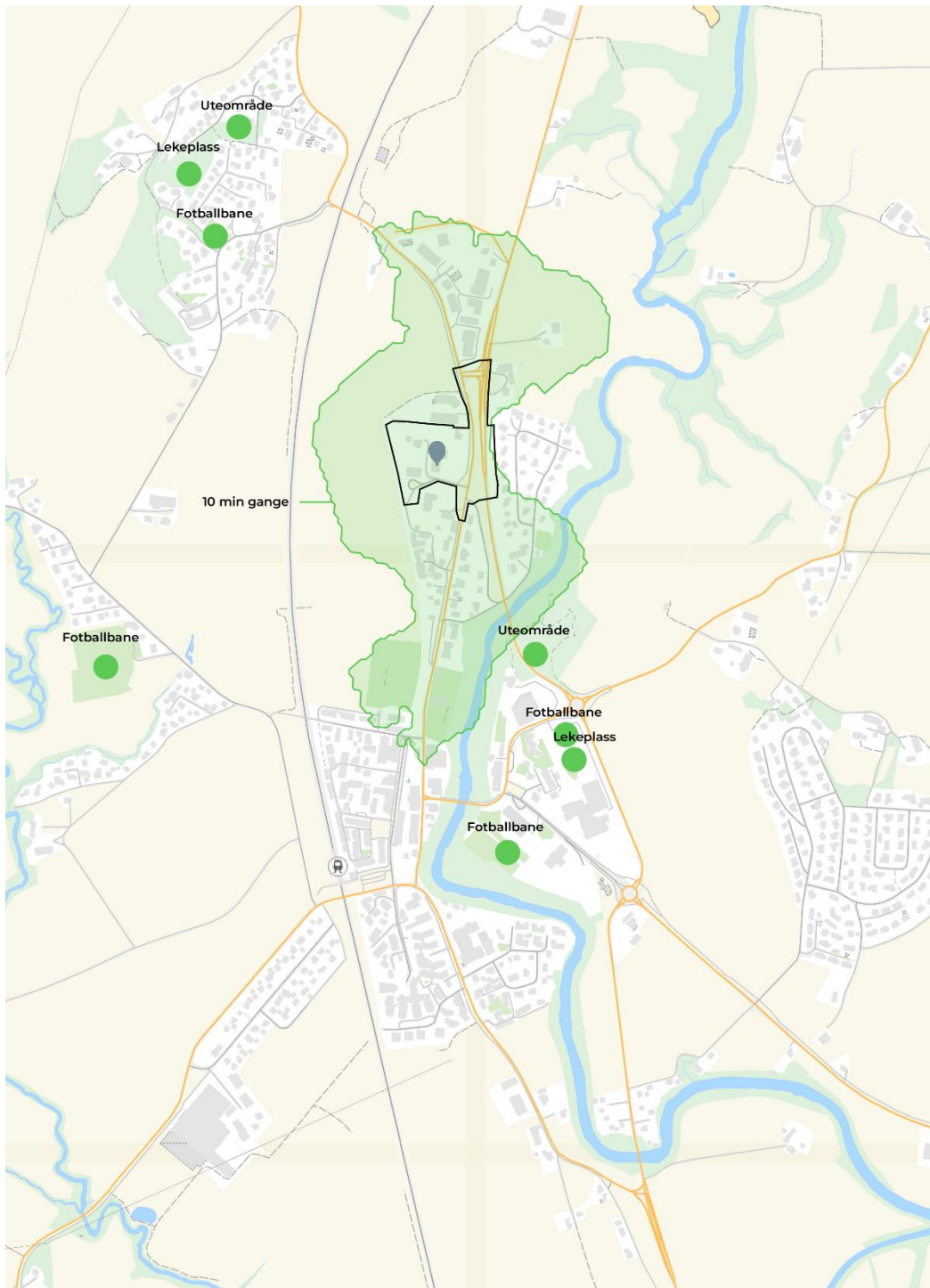
Strava heatmaps visualiserer bevegelsesmønstre og kan gi et innblikk i hvor folk ferdes mest – til fots og på sykkel. Samtidig er dette data som er basert på brukere av Strava, noe som vil gi et skjevt bilde av befolkningen. Barn, eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne er eksempler på grupper som kanskje ikke er representert i like stor grad.

3.10 Skole og barnehage

Planforslaget innebærer etablering av ny videregående skole som skal erstatte to eksisterende skoler andre steder i nordfylket. Det vises til kap. 2.1 i planbeskrivelsen. Planforslaget innebærer ikke flere boliger og vil i den forstand ikke påvirke kapasitet på skole og barnehage.

3.11 Barn og unges interesser

Området er i dag ikke tilpasset barn og unges bruk eller aktiviteter. Det finnes ikke opparbeidede lekearealer innenfor planområdet og heller ikke innenfor 10 minutters gange.



Figur 24: Oversikt over eksisterende lekearealer i området, samt en reisedistanse på 10 minutters gange for å illustrere avstand fra det gamle rådhuset. Varslet plangrense i svart.

Prestegården, sør for planområdet, har jevnlig besøk av skoleklasser.



Figur 25 Bildet av "Skolestue" på tunet på Prestegården.

3.12 Veg og trafikkforhold

Det vises til mobilitetsanalyse for mer omfattende beskrivelse av trafikkforhold.

3.12.1 Vegsystem og trafikkdata

Eneste adkomstvei til området er Prestegårdsalleen. Like øst for Prestegårdsalleen ligger Gamle sørlandske, som går parallelt med Prestegårdsalleen i nord-sørlig retning. Begge disse veiene er i dag fylkeskommunale. Gamle sørlandske var hovedvei (E18) mellom Oslo og Sørlandet frem til 2001, da ny E-18 ble åpnet.

Prestegårdsalleen fungerer som lokalvei mellom Sande sentrum og Tandbergåsen i nordvest. Veien endrer navn til Gallebergveien nord for krysset mot Gamle Sørlandske.



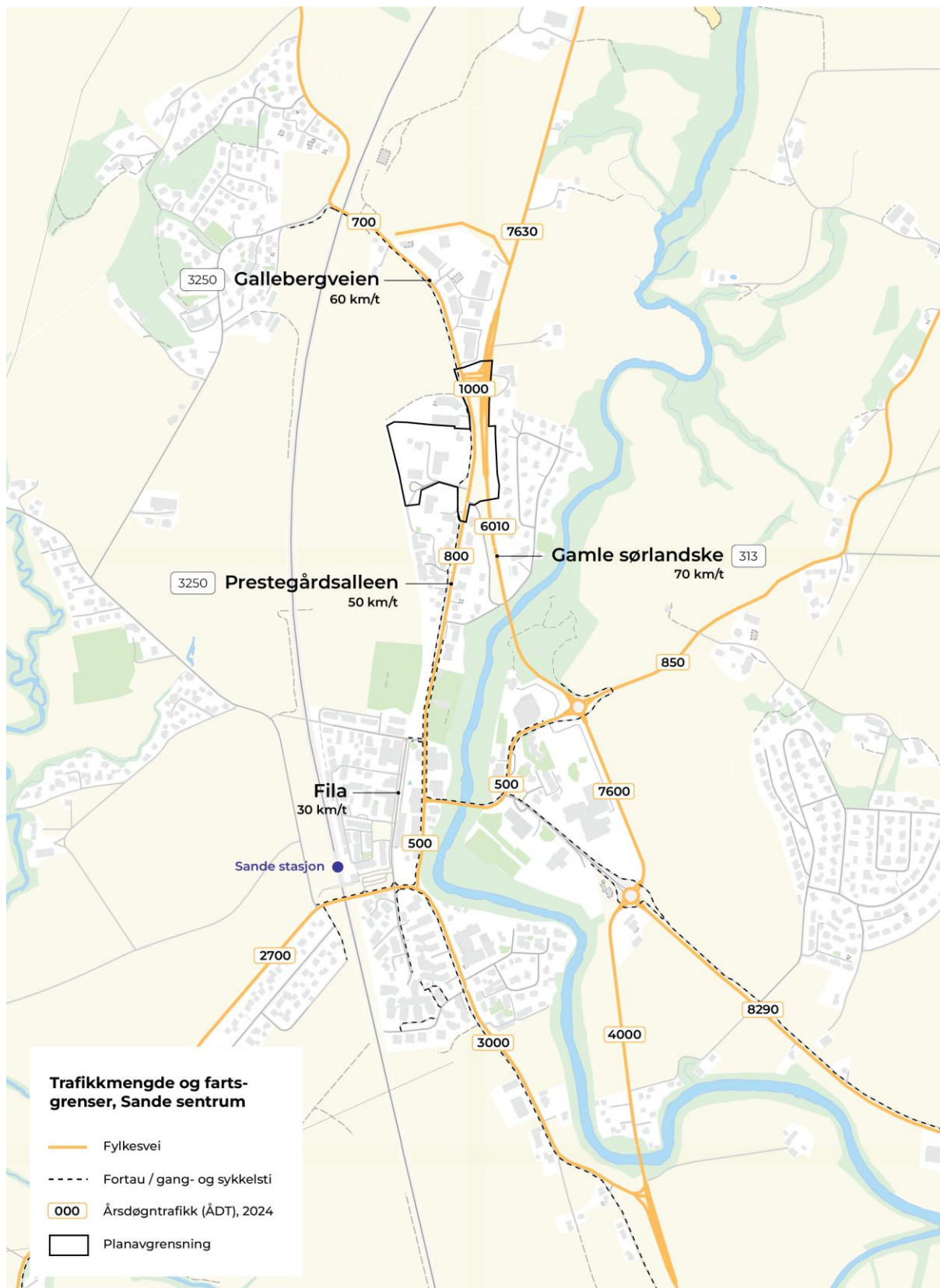
Figur 26 Avstand fra planområdet til E18

fartsdumper sørover mot sentrum.

Gamle Sørlandske har en målt ÅDT på 7 630 nord for krysset mot Prestegårdsalleen, og 6 030 sør for krysset mot Prestegårdsalleen i 2024 (basert på kontinuerlig og periodisk trafikktellinger). Statens vegvesen sin historiske trafikktelling viser at trafikkmengden i Gamle Sørlandske var 19 265 ÅDT i år 2000, før åpningen av ny E18

Langs med Prestegårdsalleen, på samme side som den planlagte skolen, er det tilrettelagt med gang- og sykkelvei både nordover og sørover. Litt lenger sør i Prestegårdsalleen er det også mulig for gående og syklende å ferdes på høyre side av Prestegårdsalleen ned mot Sande sentrum. Her er det tilrettelagt med opphøyd fotgjengerovergang.

I Nasjonal vegdatabank (NVDB) beregnes Prestegårdsalleen til å ha 800 i ÅDT forbi planområdet og 700 nord for planområdet i 2024 (erfaringsbasert estimat fra SVV, ikke basert på trafikktelling). Prestegårdsalleen er skiltet med 50 km/t forbi planområdet og det finnes



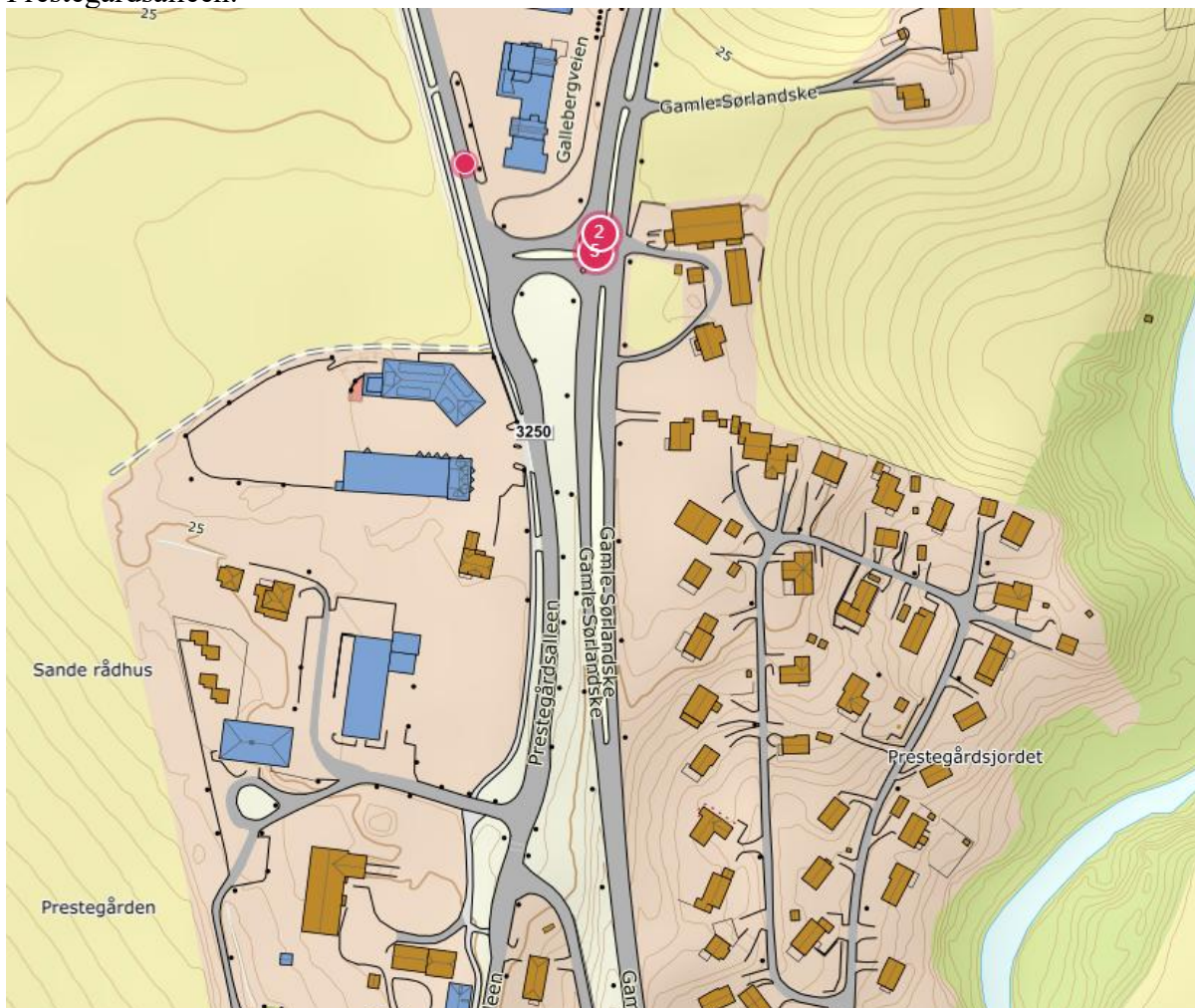
Figur 27 Trafikkmengde og fartsgrenser i Sande sentrum, Kilde: Norsk vegdatabase. NB! Telling september 2025 har imidlertid avdekket at ÅDT i Prestegårdsalleen er i overkant av 3000. Varslet plangrense i svart.

3.12.2 Trafikksikkerhet

Det tre-armede krysset mellom Prestegårdsalléen og Gamle sørlandske har en noe original kryssutforming etter dagens standarder, men trafikkavviklingen er tilfredsstillende.

Prestegårdsalléen er godt tilrettelagt for myke trafikanter med sammenhengende gang- og sykkelvei helt til Sande sentrum og Sande jernbanestasjon. Ved adkomst til Sandesenteret opphører gang- og sykkelveien på en kort strekning og trafikkbildet er noe uoversiktlig.

I Statens vegvesens register er det registrert 8 trafikkulykker siden år 2000, i nærområdet til den planlagte skolen. Alle ulykkene er registrert ved krysset mellom Gamle Sørlandske og Prestegårdsalléen:



Figur 28: Ulykker inntruffet etter år 2000, skjermbilde fra Statens vegvesen sitt vegkart

Oversikt over ulykkestype og involverte kjøretøy:

Dato	Ulykkestype	Involverte
27.09.2000	Kryssende kjøreretning, ulykke ved avsvinging fra motsatte kjøreretning	1 stk MC, 1 stk personbil
11.10.2006	Ulykke mellom kjøretøy med samme kjøreretning, skifte av felt til høyre	2 stk personbil

22.09.2021	Ulykke ved kryssende kjøreretning hvor kjøretøy foretar avsvingning	1 stk MC, 1 stk personbil
23.09.2004	Kryssende kjøreretning, ulykke ved avsvingning fra motsatte kjøreretning	3 stk personbil
27.08.2010	Kryssende kjøreretning, ulykke ved avsvingning fra motsatte kjøreretning	3 stk personbil
10.08.2001	Enslig kjøretøy veltet i kjørebane	1 stk lastebil
12.05.2010	Kryssende kjøreretning, ulykke ved avsvingning fra motsatte kjøreretning	3 stk personbil
16.10.2015	Påkjøring bakfra	1 stk personbil, 1 stk sykkel

I NVDB er ingen av ulykkene oppgitt med personskafer, verken lettere eller alvorlig skade. Det er derfor rimelig å anta at samtlige ulykker er mindre alvorlig ulykker der skaden er registrert på kjøretøy.

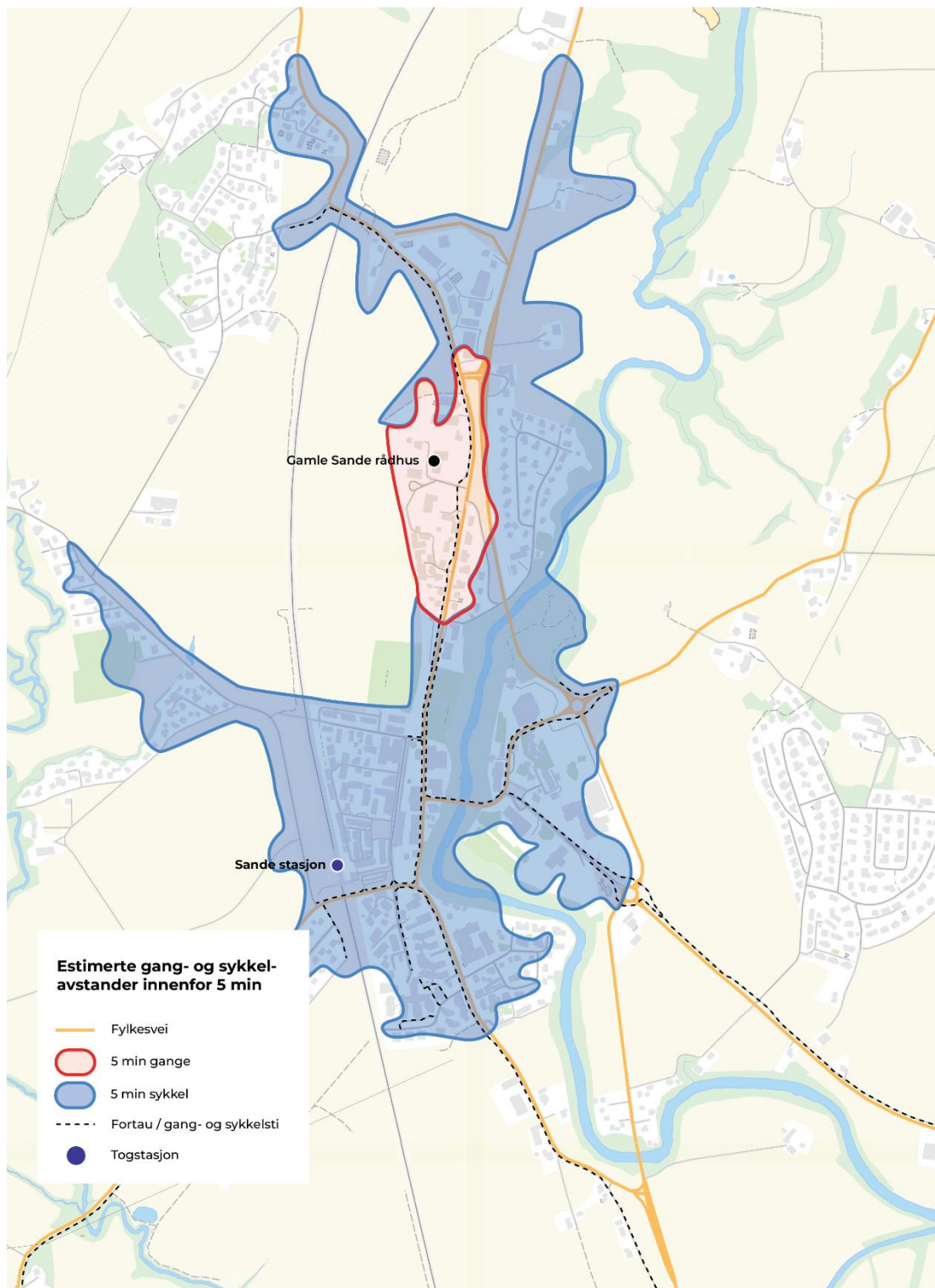
3.12.3 Gang- og sykkelnettverk

Det er en gang- og sykkelvei forbi planområdet, mot Sande sentrum i sør. Denne erstattes av ordinært fortau fra Kirkegården og resten av strekningen sørover til stasjonsområdet. I nord knytter gangveien seg bl.a. til boligområdet ved Tandbergåsen.



Figur 29: Gange, sykkel og kollektiv i Sande sentrum. Varslet plangrense i svart.

Det er etablert gang- og sykkelvei forbi planområdet på samme side av veien. Lenger sør, ved Holmestrand kulturskole, er det mulig å krysse veien via gangfelt og fortsette på fortau også på motsatt side. Gangavstanden til Sande sentrum og togstasjonen er 10-15 minutter.



Figur 30: Estimerte gang- og sykkelavstander innenfor 5 minutter - 10-15 minutter å gå til Sande stasjon.

3.12.4 Opplevelsesverdi

Et av to mål i Nasjonal gåstrategi, utarbeidet av Statens vegvesen, er at det skal være attraktivt å gå for alle. Et av innsatsområdene er utforming av fysiske omgivelser; «byrom og møtesteder må ha gode kvaliteter, være inviterende og oppleves som meningsfylte steder for at de blir tatt i bruk». Opplevelsesverdi kan påvirke den enkeltes reisemiddelvalg og handler

om den subjektive verdien av en opplevelse og hvilken betydning eller kvalitet det har utover for eksempel det rent funksjonelle eller økonomiske. Gater forstås ikke kun som transportårer – men byrom hvor mennesker oppholder seg, beveger seg og opplever et sted. De fysiske omgivelsene rundt oss kan dermed legge rammer for hvordan vi beveger oss i hverdagen. Prestegårdsalléen knytter prosjektområdet sammen med Sande sentrum og Sande stasjon. Opplevels verdien langs Prestegårdsalléen er både knyttet til kulturmiljøet, som forteller en historie knyttet til stedsutviklingen av Sande, og til landskapsrommet som trealleen bidrar til å danne.

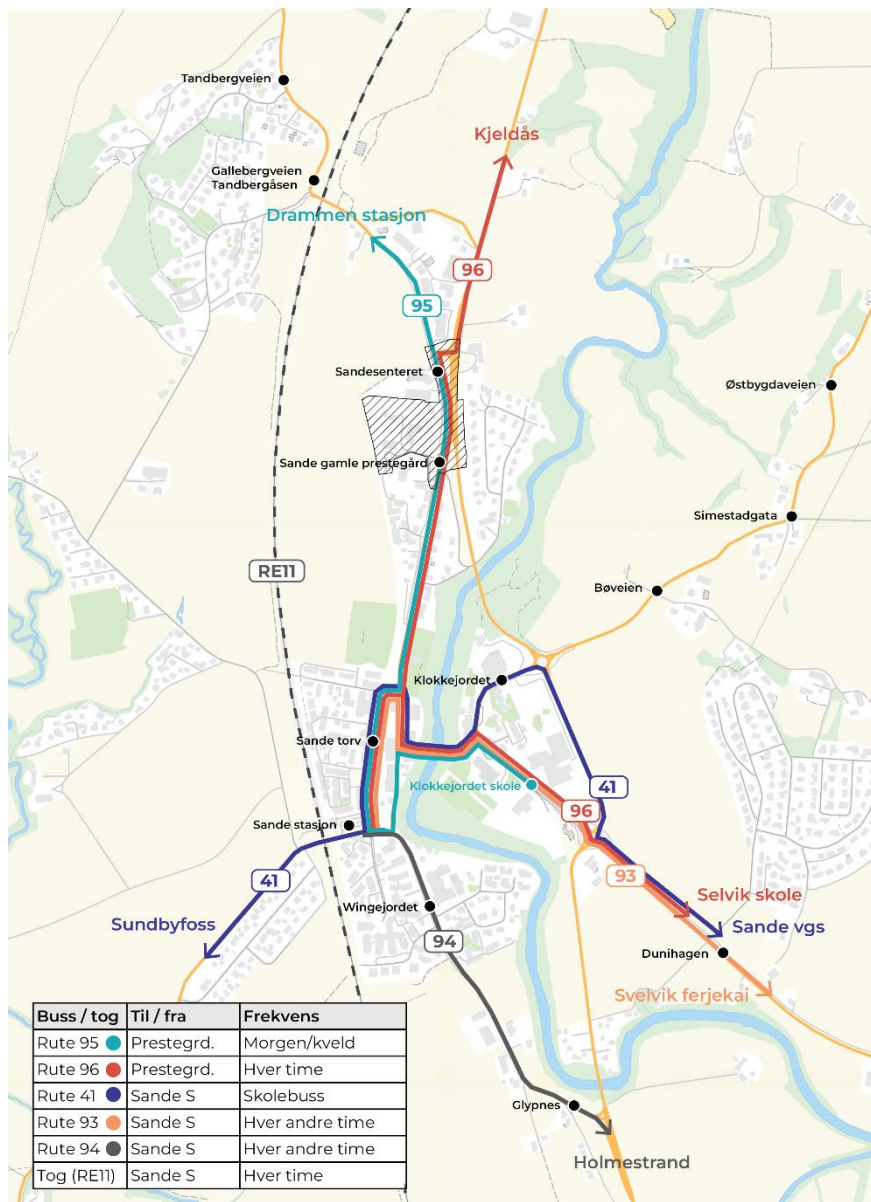
Videreføring og styrking av slike verdier kan bidra i målsettingen om å øke attraktiviteten for gående, og bidra til mindre bilkjøring for innbyggere og besøkende i Sande.



Figur 31 Fortau langs Prestegårdsalléen. Bildet er tatt på befaring i september 2025 av WSP.

3.12.5 Kollektivtilbud

Rett utenfor planområdet ligger bussholdeplass «Sande gamle prestegård» i Prestegårdsalleen hvor busslinje 95 og 96 stopper i begge retninger. Busslinje 95 Kjeldås/Klokkerjordet går bare om morgen og ettermiddag i forbindelse med skolestart og -slutt, mens linje 96 går hver time i begge retninger. I Sande sentrum suppleres tilbudet ytterligere med busslinje 41 (skolebuss), 93 og 94 (begge går hver andre time), samt togavganger i begge retninger hver time.



Figur 32: Kollektivtilbud i Sande sentrum. Varslet plangrense i svart skravur.

3.12.6 Parkeringstilbud

Holmestrand kommune har utarbeidet en parkeringsoversikt for kommunale arealer i kommunen¹. Oversikten viser hva slags regulering som gjelder på de ulike parkeringsanleggene og hvor de finnes. De ulike typene parkeringsplasser er visualisert i figuren under.



Figur 33: Parkeringstilbud i Sande sentrum. Varslet plangrense i svart.

Ingen av parkeringsplassene i Sande er regulert med avgift, men de har en tidsbegrensning på 4 timer. HC-brukere kan parkere i 8 timer på sentrums plassene i Fila.

I planområdet er det i dag skiltet med offentlige parkeringsskilter som regulerer parkeringen til ansatte og besøkende uten tidsangivning. Parkeringsforholdene anses som gode og det estimeres til godt over 100 oppstillingsplasser for bil i planområdet.

¹ <https://holmestrand.kommune.no/f/p1/ibed14317-2d22-477f-93b7-2e6859d8313a/parkeringsstrategi-for-kommunale-arealer-i-holmestrand-kommune-vedtatt-mars-2023-1.pdf>



Figur 34 Bilder av eksisterende parkeringsplasser innenfor planområdet. Parkeringsplassene tilhører i hovedsak administrasjonen i Holmestrand kommune (bilde øverst og nede til høyre). Det er en parkeringsplass som benyttes av Prestegården (bilde nede til venstre).

På dagens Sande vgs. er det 87 antall plasser.



Figur 35 Bilde viser eksisterende parkeringsplass på Sande skole september 2025. Kilde WSP.

3.13 Universell utforming

Planområdet kan i dag karakteriseres som flatt og delvis asfaltert. Området er tilgjengelig med bil og til fots via gang og sykkelveg.



Figur 36 Terrengkart over planområdet. Varslet plangrense i hvit stiple linje.

Offentlige bygg og uteanlegg skal i henhold til teknisk forskrift opparbeides med universell utforming. I forstudiefasen ble det mottatt uttalelse fra fylkeskommunens råd for personer med nedsatt funksjonsevne. Temaer som ble nevnt i møte med rådet var blant annet adkomster, lesbarhet og brukervennlighet.

En målsetning for prosjektet er at skolen skal være tilgjengelig for alle, uansett funksjon og evne. «NS 11001 Universell utforming av byggverk» skal ligge til grunn for prosjektet. Videre legger Rådet for med personer med funksjonsnedsettelse i Vestfold fylkeskommune at utforming av tiltak skal skje i tråd med artikkel 9 i Konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne:

«For at mennesker med nedsatt funksjonsevne skal få et selvstendig liv og kunne delta fullt ut på alle livets områder, skal partene treffe hensiktsmessige tiltak for å sikre at mennesker med nedsatt funksjonsevne på lik linje med andre får tilgang til det fysiske miljøet, til transport, til informasjon og kommunikasjon, herunder informasjons- og kommunikasjonsteknologi og –systemer, og til andre tilbud og tjenester som er åpne for eller tilbys allmennheten, både i byene og i distriktene.»

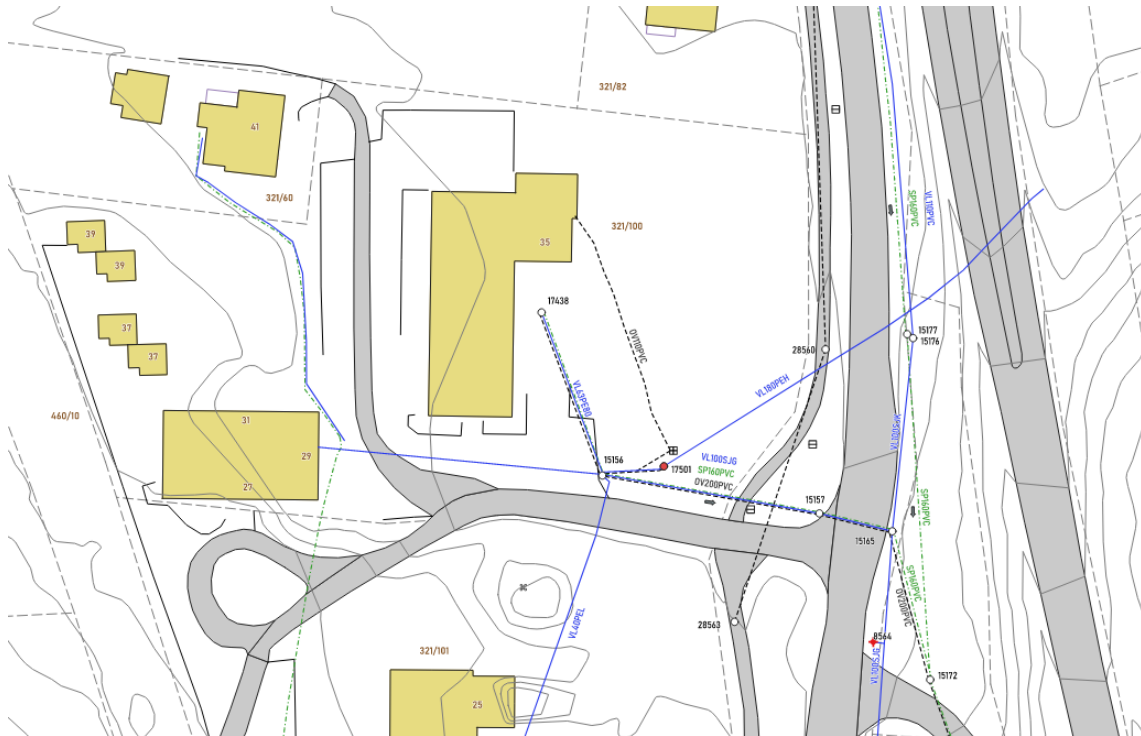
I dag er det universell utformet adkomst fra togstasjonen i Sande sentrum til planområdet. Det er sammenhengende fortau fra togstasjonen til planområdet. Fortauet har en bredde på omtrent 2,8 meter. Det er en svak helning fra togstasjonen på kote 15 til planområdet som ligger på kote 26. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig stigning på omtrent 1:90. Dette oppleves som tilnærmet flatt.



Figur 37 Venstre: nedsenket brostein på fortauskant langs Fila. Midten: Bildet tatt i sørgående retning av Fila med fortau på begge sider og markert gangfelt i brostein. Høyre: Fotgjengerovergang øverst i Bergbakken. Bildet er tatt på befaring i september 2025 av WSP.

3.14 Vannforsyning og avløp

Kommunens kartløsning (se under) viser vann- og avløpsledninger innenfor området som skal bygges ut i forbindelse med skoleprosjektet. Det er muligheter for tilknytning til kommunalt vann og avløpsnett i planområdet, ved kum 15156 eller 15157. Holmestrand kommune har bekreftet at området har tilstrekkelig kapasitet for forbruksvann og tilstrekkelig trykk for slukkevann. For spillvann er det usikkerhet i kapasitet, behov for oppgradering er beskrevet i kapittel 8.12. Kapasitet i overvannsnettet er ikke beskrevet av Holmestrand kommune, men med nye overvannstiltak på eiendommen vil påslippet til overvannsledningen reduseres sammenlignet med dagens situasjon.



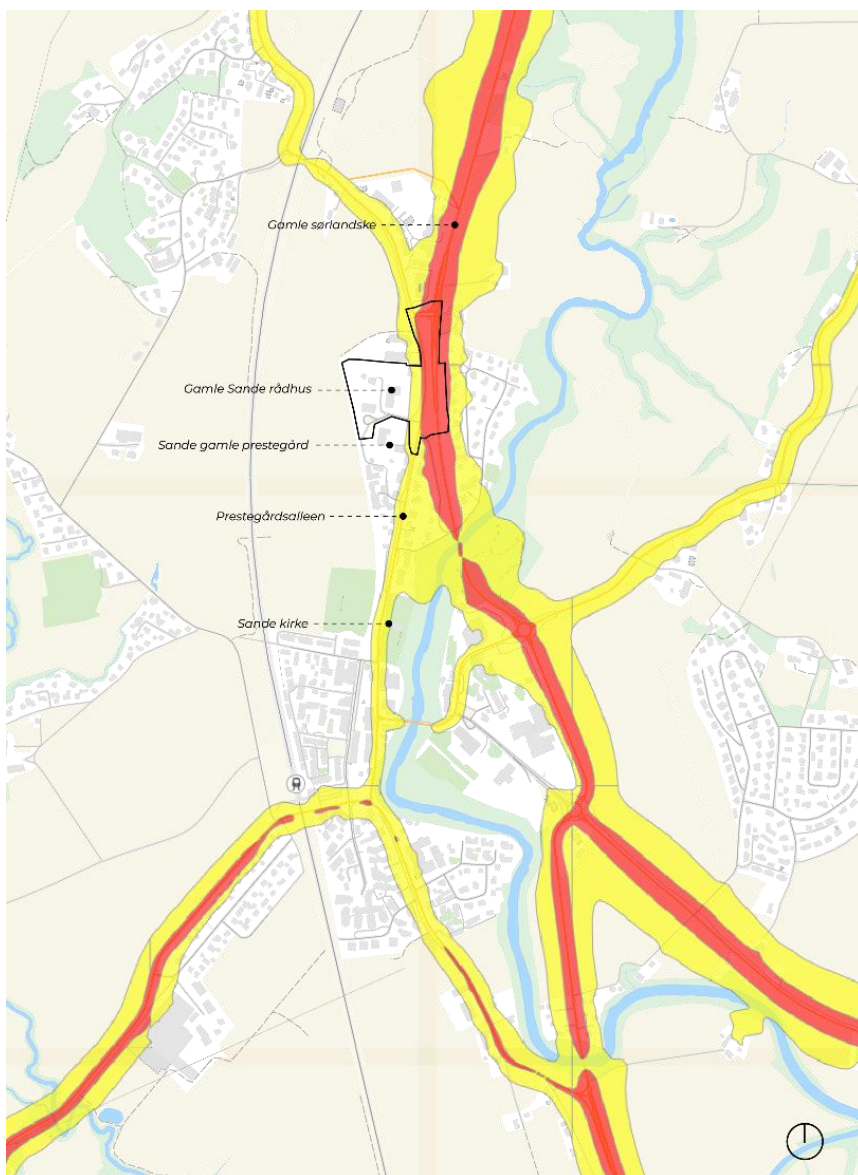
Figur 38 Vannledninger (blå), spillvann (stiplet grønn), overvann (stiplet svart), brannventil (rød prikk)

3.15 Energi

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er opprettet kontakt med nettleverandør; LEDE, og behov er meldt inn. Det er et trafobygg på eiendommen i dag. Kontakt med nettleverandør opprettholdes.

3.16 Støyforhold

Støy i og ved planområdet kommer primært fra veiene Prestegårdsalleen og Gamle Sørlandske i øst, noe som bekreftes av støykart fra Statens vegvesen.



Figur 39: Støykartlegging etter T-1442 Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid.

Støyvarselkartet viser at området kan være støyutsatt og det er derfor gjennomført støyutredning basert på foreslått plangrep. Dette er beskrevet i kapittel 5.

3.17 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

WSP har gjennomført en ROS-analyse og har identifisert følgende hendelser: ROS-analysen legges ved planforslaget.

IDENTIFISERTE HENDELSER SOM VURDERES I ROS-ANALYSEN

1	Brann i bygninger og anlegg
2	Veg (større ulykker)
3	Overvann - se risikoanalyse fra cowi - BREEAM LE 08 Overvann
4	Flom i større vassdrag, se risikoanalyse fra cowi - BREEAM LE 07 Sikkerhet mot flom og stormflo
5	Kvikkleireskred (i områder med marine avsetninger)

3.17.1 Grunnforhold

Deler av planområdet ligger i hensynssone med krav til avklaring av grunnforhold, jamfør krav i områdeplanens § 7.1. GeoStrøm AS har derfor gjennomført felt- og laboratoriearbeider i november 2025 og januar 2026. Følgende undersøkelser er utført i felt:

- 6 stk. totalsonderinger
- 2 stk. CPTu sonderinger
- 2 stk. hydraulisk piezometere
- 2 stk. 54mm prøveserier
- 1 stk. naverboring



Figur 40 Oversikt over feltundersøkelser

Grunnundersøkelsene viser homogene forhold på tomte med fast leire/tørreskorpe i øvre lag og middels fast leire videre i dybden ned til antatt fjell 20-25 m under dagens terreng. Boringene tyder ikke på kvikkleire i grunnen.

Det er i januar gjennomført supplerende grunnundersøkelser av områder nærmere Prestegårdsalleen der det er planlagt bussoppstillingsplasser.



Figur 41 Grunnundersøkelser, 14.01.2026

3.17.2 Grunnforurensning

GrunnTeknikk AS har undersøkt forurensingssituasjonen og gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser i utbyggingsområdet for ny videregående skole. Rådgiverens rapport har følgende oppsummering av sine undersøkelser:

«Massene besto hovedsakelig av tørrskorpeleire og det ble kun påvist beskjedne overskridelser av normverdi for metallet Arsen (tilsvarende lave konsentrasjoner i tilstandsklasse 2). Dette metallet forekommer naturlig i forhøyede konsentrasjoner i grunnen i Oslo- og Vestfoldområdet, og selv om de påviste konsentrasjonene overskrider normverdiene defineres ikke dette som forurensning i forurensningsforskriftens kap. 2.

Samlet vurderes tiltaksområdet å ha god miljøtilstand, og utførte undersøkelser gir inntrykk av homogene forhold. Det vurderes derfor ikke å være behov for, eller krav til videre miljøteknisk prøvetaking/oppfølging innenfor nåværende tiltaksområde. Det bør imidlertid vurderes supplerende prøvetaking dersom arealene syd for området (parkeringsplass/snuhammer) inkluderes i planene.»

3.17.3 Risikoanalyse flom

Planområdet ligger ikke i en aktsomhetssone for flom og det er ingen gjennomgående flomveier gjennom området.

COWI har i 2024 gjort en risikovurdering av flom og stormflo. Analysen inngår som dokumentasjonskrav i BREEAM innenfor emnet LE 07 Sikkerhet mot flom og stormflo. Teksten under er hentet fra Cowi sin analyse.

Cowi har identifisert følgende hendelse:

- Oversvømmelse av utbyggingsområdet som følge av flom i Sandeelva.

Undersøkt tomt ligger utenfor NVEs aktsomhetssone for flom. Avstanden til Sandeelva er ca. 230 m. Høydeforskjellen mellom elva og utbyggingsområdet er over 25 meter. Sannsynligheten for oversvømmelse er derfor mindre enn mindre enn 1/1000. Der er ikke nødvendig med noen tiltak for å redusere risikoen.

Risikomatrise			
Sannsynlighet	Konsekvens		
	Små	Middels	Store
Høy			
Middels			
Lav	(1)		

Figur 42 Risikomatrise for flom. Kilde: Cowi, 2024

3.17.4 Risikoanalyse overvann

Tiltaksområdet er ikke utsatt for vesentlig flomfare fra overvann. Det er ingen gjennomgående flomveier gjennom området, og det er trygg flomvei ut fra området.

COWI har i 2024 gjort en risikovurdering av overvann. Analysen inngår som dokumentasjonskrav i BREEAM innenfor emnet LE 08 Lokal overvannshåndtering. Teksten under er hentet fra Cowi sin analyse.

Risikoanalysen følger metodikken i NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger. Analysen er basert på den systematikk som bl.a. er beskrevet i "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen", utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB, 2017).

Gradering av sannsynlighet følger sikkerhetsklassene for byggverk i flomutsatt område i TEK17 (kap. 7).

Cowi har identifisert følgende hendelser:

1. Oversvømmelse fra overvann
2. Oversvømmelse fra ledningsnett
3. Inntrenging av grunnvann

Alle hendelsene havner i kategorien med akseptabel risiko. Vurderingene forutsetter at prosjektering ledningsnett samt uteområder og fall fra bygg gjøres iht. krav i TEK.

Risikomatrise			
Sannsynlighet	Konsekvens		
	Små	Middels	Store
Høy			
Middels	(1) (2)		
Lav	(3)		

	Lav risiko
	Middels risiko
	Høy risiko

Figur 43 Risikomatrise for overvann. Kilde: Cowi, 2024

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

De nasjonale forventningene peker på hva som skal være de viktigste prioriteringene i planarbeid i årene fremover. For planarbeidet med ny videregående skole i Holmestrand kommune er blant annet følgende forventninger særlig relevant:

- Arealer utvikles basert på lokale forutsetninger og behov
- Sikre kvalitet i de bygde omgivelsene – som legger fysiske rammer for hverdagslivet
- Sykling, gange og kollektivtrafikk prioriteres
- Tilrettelegging av trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

De statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet sier at nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der

dette finnes. Ved valg av Prestegårdsalléen som lokasjon ble det lagt vekt på nærhet til Sande sentrum og togstasjonen, i tråd med de statlige planretningslinjene.

Det er laget egne retningslinjer for distriktsområder, som blant annet omfatter Holmestrand kommune. Her står det blant annet at planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Etablering av en ny videregående skole i Sande sentrum vil bidra til å utvikle Sande som sentrumsområde og tilby nye arenaer og møteplasser for lokalbefolkningen.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

De statlige planretningslinjene for klima og energi vektlegger at planlegging etter plan- og bygningsloven skal legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslipp, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring, og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn. Når det gjelder arealbruk er planforslaget i tråd med nasjonale, regionale og lokale føringer knyttet til fortetting og transformasjon av allerede bebygd areal.

Kommunen bør legge til rette for mer fornybar energiproduksjon og avklare behovet for areal til vindkraft og solkraft. Når det planlegges større utbyggingsområder skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Formålet med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge er blant annet å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene stiller blant annet krav til fysisk utforming (Punkt 5). I tråd med veilederen Barn og unge i plan og byggesak (H-2498B) skal barn og unges synspunkter gjengis i planbeskrivelsen.

4.2 Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (2019)

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er Vestfolds felles plan for arealbruk fram til 2040. For at Vestfold skal lykkes med en bærekraftig arealpolitikk, slår RPBA fast at hovedvekten av all vekst i fylket skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Hensynet til både arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges når det planlegges eller gjennomføres utbyggingstiltak.

Regional planstrategi for Vestfold 2024-2028 – Vestfoldplanen (2024)

Vestfoldplanen er en overordnet strategi som setter retning for samfunnsutviklingen i fylket og prioriteringene for fylkeskommunens bruk av egne ressurser. Planen bygger på tre langsiktige fylkesmål:

- Vestfold er et inkluderende fylke med høy samfunnsdeltagelse.
Dette innebærer at færre skal stå utenfor arbeid og utdanning, og flere skal gjennomføre videregående opplæring. Det legges også vekt på bred deltakelse i sivilsamfunnet gjennom møteplasser, kultur, frivillighet og idrett.
- Vestfold er et attraktivt fylke som tilrettelegger for verdiskapning.
Målet handler om å øke samlet verdiskapning og sysselsetting, samtidig som fylket styrker sin attraktivitet for innbyggere, næringsliv og besøkende. Dette skal blant annet skje gjennom utvikling av levende byer og tettsteder, og ved å løfte fram Vestfolds egenart.

- Vestfold er et fylke som tar vare på natur, Oslofjorden og klima. Her ligger ambisjonen om å møte klimautfordringer gjennom utslippsreduksjon, vern av naturressurser og forebygging av klimarelaterte skader.

Regional transportplan i Vestfold (RTP) (2019)

Den regionale transportplanen følger opp de nasjonale retningslinjene knyttet til fortetting og transformasjon.

Målene for Regional transportplan er definert i tre nivåer: samfunns mål, effektmål og resultatmål.

- Samfunns mål: Et miljøvennlig, sikkert og effektivt transportsystem som fremmer folkehelse, by- og tettstedsutvikling, næringsutvikling og en bærekraftig arealutvikling.
- Spesielt relevante effektmål:
 - Veksten i persontransport i byene tas med gange, sykkel og kollektivtransport
 - Høy trafikksikkerhet og god mobilitet for alle trafikantgrupper

Et overordnet mål for Vestfold er nullvekst i personbiltrafikken i byområdene, og at trafikkveksten skal tas med gange, sykkel eller kollektivtransport. Nullvisjonen skal ligge til grunn for trafikksikkerhetstiltak.

Vestfold fylkeskommune utvikler for tiden ny «Regional plan for mobilitet»² som skal integrere og erstatte en rekke eksisterende planer og strategier, deriblant «Regional transportplan», «Regional plan for trafikksikkerhet i Vestfold og Telemark», «Regional sykkelstrategi for Vestfold og Telemark» og «Regional strategi for alternative kollektivløsninger utenfor bykjerner». Forslag til planprogram ble lagt ut på høring i mars 2025, med mål om vedtak av strategi i januar 2027.

Regional plan for folkehelse 2019-2030 og handlingsprogram

Planen har fire samfunns mål:

1. Folkehelseperspektivet er tydelig og prioritert innenfor alle samfunnsområder.
2. Nærmiljø og lokalsamfunn utvikles kontinuerlig som ressurser for helse og trivsel.
3. Innbyggerne opplever trygghet og tilhørighet, og muligheter til å bidra i samfunnet.
4. Vilkårene for helsefremmende levevaner er forbedret.

Hvert samfunns mål har strategier for hvordan prioritere innsatsen på veien mot målene.

Relevante strategier:

- Ivareta helsefremmende fysiske og sosiale nærmiljøkvaliteter i samfunns planleggingen.
- Senke terskel for fysisk aktive hverdagsliv.

Tilrettelegging for aktiv transport i samfunnet – i transport planleggingen og byutviklingen, til og fra arbeidsplasser, skoler og offentlige tjenester – er viktig. Mulighet for lek og trening for alle i det offentlige rom, på idrettsarenaer og i haller, bidrar også som viktig sosial møteplass, særlig for barn og ungdom.

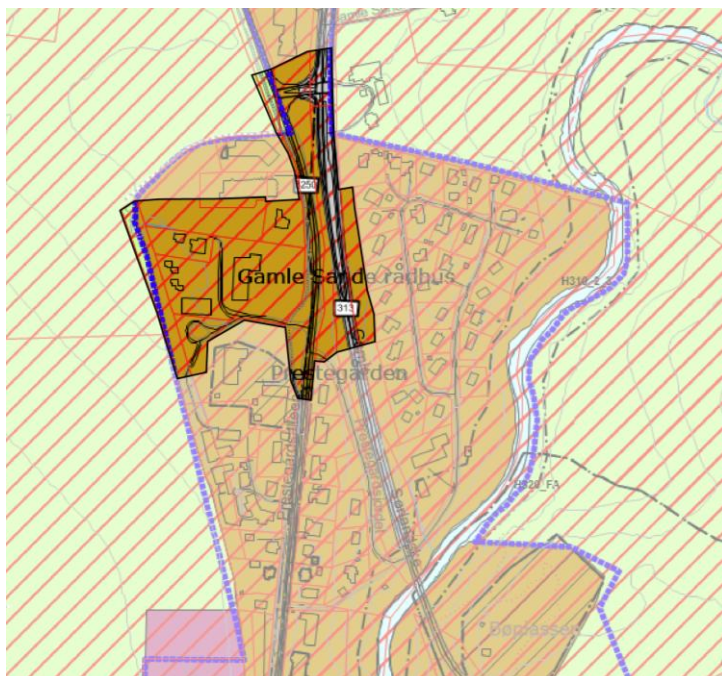
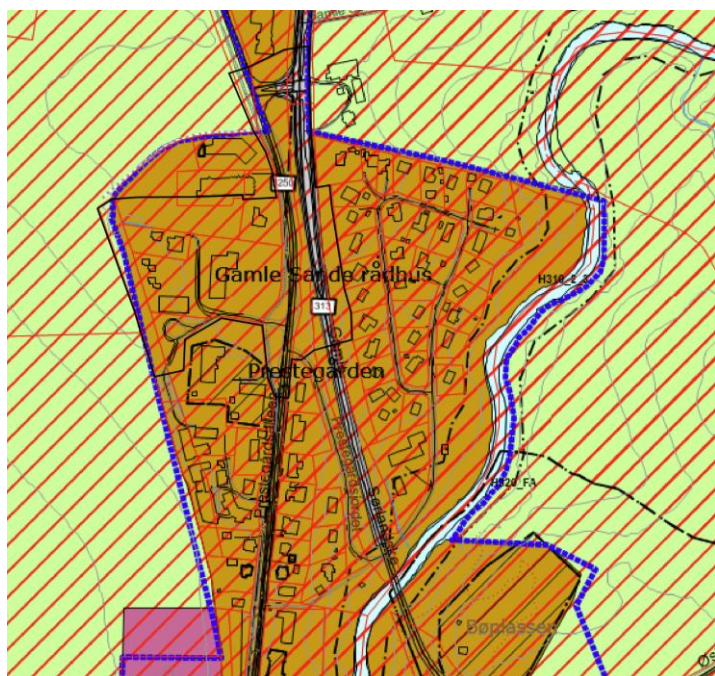
² <https://www.vestfoldfylke.no/globalassets/bypakke-tonsberg-regionen/dokumenter/forslag-til-planprogram-for-regional-plan-for-mobilitet.pdf>

Nærfriluftsliv, sammenhengende turstier og snarveier i nærmiljø er eksempler på helsefremmende kvaliteter for både fysisk og psykisk helse. Kulturmiljøer gir mulighet til å løfte blikket fra kulturminner som enkeltobjekt, og se sammenhenger som har blitt til over tid. Universell utforming i nærmiljøet er en kvalitet som er avgjørende for at alle skal kunne delta og være inkludert.

4.3 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel 2023-2025

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2024. I tråd med nasjonale og regionale mål skal fremtidig vekst skje i eksisterende byer og tettsteder - i kommunens hovedsentre. Disse er fastslått i en retningslinje for arealer avsatt til sentrumsformål og som omfatter Holmestrand sentrum, Hof sentrum og Sande sentrum. Utbygging av ny videregående skole ved Prestegårdsalleen underbygger videre utvikling og vekst av Sande sentrum, som nevnes å være et viktig fokusområde i planperioden.



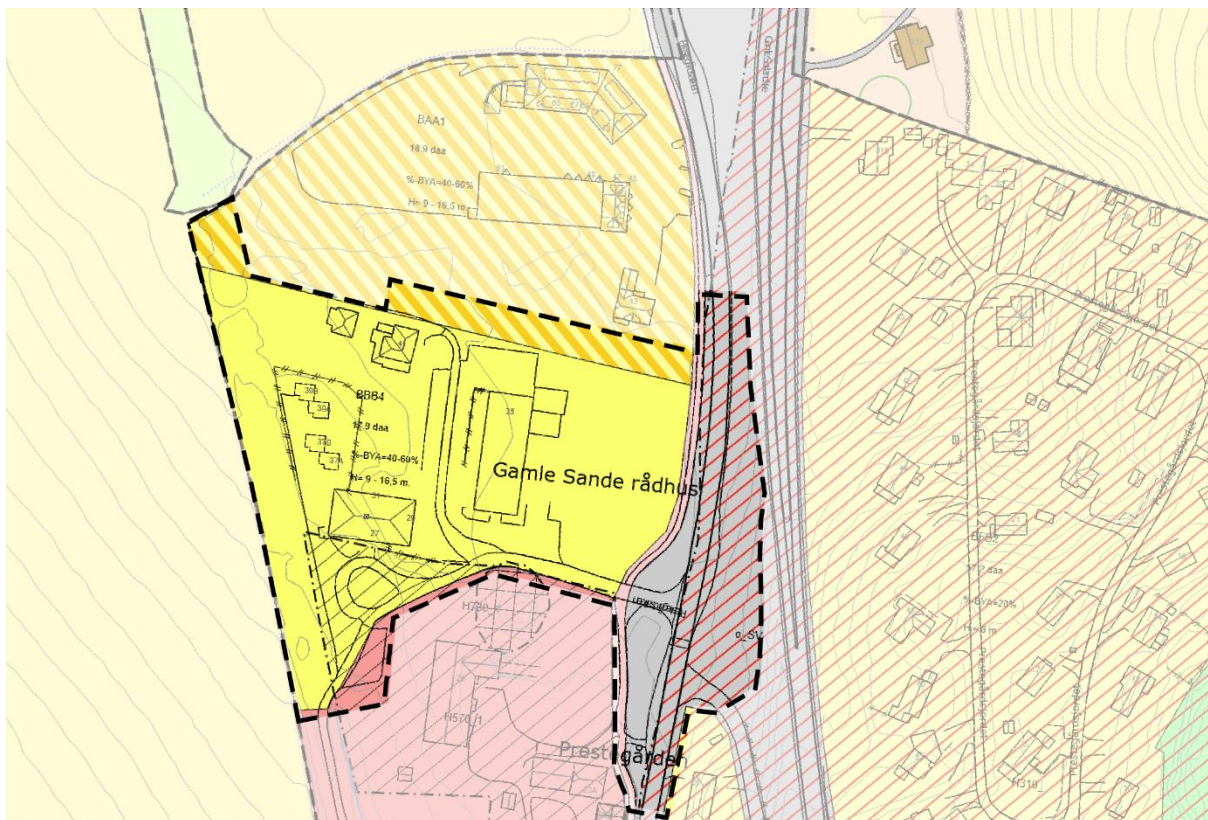
Figur 44 Utsnitt av kommuneplankart med varslet planavgrensning.

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsområde i kommuneplanen. Formålet sentrumsområde innebefatter blant annet tjenesteyting, som undervisningsbygg faller inn under. Tiltaket er dermed i tråd med formål i kommuneplanen.

4.4 Reguleringsplaner

Områdeplan Sande sentrum (2015)

Områdeplanen ble vedtatt i 2015, og regulerer planområdet til boligformål. Deler av planområdet ligger også innenfor areal regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og kombinert formål. En del av området omfattes av hensynsone 570_1, sone for kulturmiljø.



Figur 45 Utklipp av områdeplan for Sande sentrum med planavgrensning vist med svart stiplet linje.

4.5 Temaplaner

Kulturminneplan for Sande (2021)

Prestegårdsalléen med kirke og prestegård er tatt inn i fylkeskommunens Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) som et viktig kulturmiljø i byer og tettsteder i Vestfold. Kulturmiljøet strekker seg fra Sande kirke i sør til Prestegården i nord og består av kirken, gamle Sande Herredshus (Kommunelokalet), prestegården med hage, låve og sidebygninger, rodesteinen og selve alléen.

Prestegårdsalléen går fra Sande kirke i sør og opp til Sande prestegården i nord og knytter de to stedene sammen. Den utgjør en av de historiske veiløpene gjennom bygda. I kulturminneplanen beskrives det at det er viktig å bevare alléen, som er et historisk og forskjønnende element. Trærne er av stor natur- og kulturverdi og skal ifølge Statens vegvesen sørges for at bevares. Dersom det er nødvendig å felle trærne skal de erstattes med tilsvarende.

5 Beskrivelse av planforslaget

Et viktig bakteppe for planforslaget, er at forslagsstiller Vestfold fylkeskommune har høye bærekraftambisjoner som gjennomsyrrer alle deler av prosjektet. Dette vil påvirke løsningsforslag på alle områder, blant annet med bakgrunn i beslutninger om at:

- Ny videregående skole i Holmestrand kommune skal være et foregangsprosjekt i Vestfold. Det forventes at deltagerne bestreber seg på å oppnå helhetlige løsninger

med best mulig kost/nytte både i forhold til miljø, produksjon, bygging, bruk og gjenbruk.

- Løsningene som velges må være robuste, fleksible, klimanøytrale, holdbare og gi lave driftskostnader på alle områder i hele byggets livsløp.
- Ny vgs i Holmestrand kommune har ambisjon om sertifisering på BREEAM-Nor Excellent nivå

At ny videregående skole i Holmestrand kommune skulle bygges i Prestegårdsalleen ble vedtatt av Fylkestinget i desember 2024. Forut for denne beslutningen ble det gjennomført en omfattende forstudie der også ulike plangrep ble utforsket av Planforum arkitekter i en tidlig fase. I dette arbeidet ble det utviklet 2 ulike varianter slik det fremgår av illustrasjonene under:



Disse variantene ble presentert for kommunens planavdeling i oppstartsmøte for plansaken 17.03.2025 og lå dermed til grunn for kommunens foreløpige tilbakemeldinger på plangrepet den gang. Innspillene fra kommunen ble sammenstilt i et premissdokument og er blitt brukt av fagkyndig plan samt av ny arkitekt (Link arkitektur) som kom inn i prosjektet i forbindelse med samspillsfasen.

Det nye plangrepet innarbeider flere innspill og anbefalinger fra kommunen i oppstartsmøte:

- Det er redusert antall etasjer enn det var i mulighetsstudiet
- Bebyggelsen er trukket lenger unna gravhaug og prestegården
- Flerbrukshall er ikke lenger plassert mot Prestegårdsalleen, men utnytter heller naturlige høydeforskjeller på eiendommen
- Det er skapt en siktlinje fra nord mot alleen og prestegården i sør
- Parkering er lagt i kjeller

5.1 Planlagt arealbruk

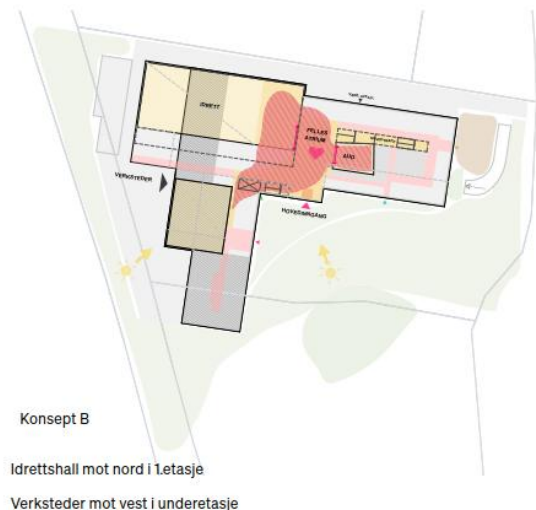
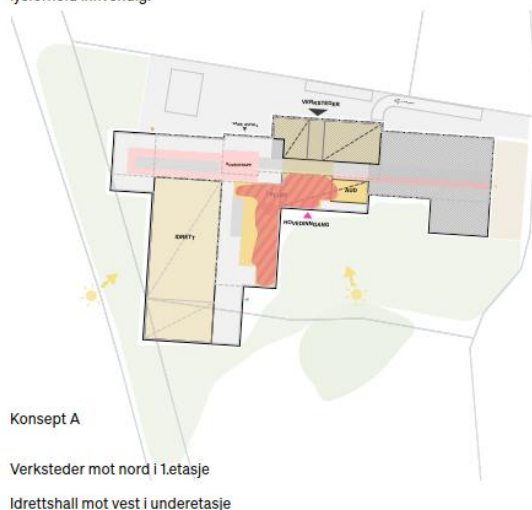
Planforslaget skal bidra til å realisere følgende:

- Ny videregående skole for 750 elever
- Ny flerbrukshall
- Tilhørende uteområder
- Parkering under terreng
- Bussoppstillingsplasser langs Prestegårdsalleen
- Ny avkjørsel i nord og videreføring av dagens avkjørsel
- Bevaring av kulturminner/kulturmiljø og viktig naturmangfold

I utviklingen av plangrepet som nå foreslås regulert, er det utforsket ulike alternative tilnærminger. Felles for de 2 hovedvariantene er:

- Bebyggelse i en L-form som skaper avstand til prestegården og gravhaugen i sør
- Hovedvekten av bebyggelsen er plassert mot nord og nordvest for å gi en mindre dominerende fremtoning mot Prestegårdsalleen
- Ny bebyggelse rammer inn et nytt, attraktivt, offentlig tilgjengelig uterom som får svært gode solforhold mot sørøst
- Skolens hovedinngang og utadrettede funksjoner (kantine etc) vender mot Prestegårdsalleen og gir en innbydende og vennlig henvendelse mot forbipasserende og besøkende
- Uteområder mot vest legges mellom bebyggelse og vegetasjonsskjerm/buffersone mot jordbruksarealene
- Høydeforskjell på eiendommen benyttes til å plassere høyere bebyggelse og flerbrukshall på de lavere delene i vest
- Mesteparten av parkeringsplassene plasseres i kjeller under terreng
- Oppstilling av skolebusser skjer i ny løsning langs begge sider av Prestegårdsalleen

Begge konseptene bruker arealet mot nord øst for å plassere volumene. Dermed holdes det avstand til hensynssonene og utearealet henvender seg mot prestegården. Dette gir ikke bare en flott skolegård men også optimale lysforhold innvendig.



LINK Arkitektur

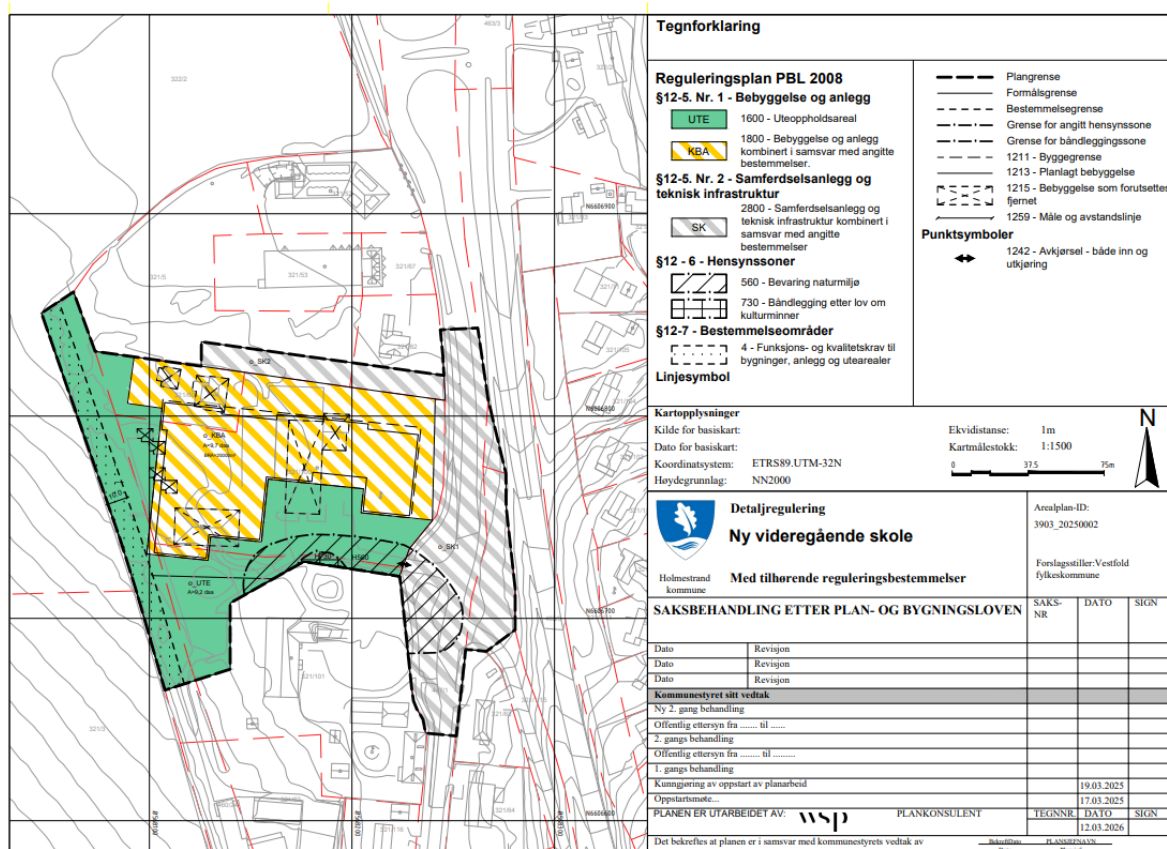
9

Figur 46: Hovedkonsepter for plangrep (Link arkitektur)

Etter grundige vurderinger vedtok styringsgruppen for prosjektet, i møte 15.01.2026 at konsept A legges til grunn for reguleringsplanen. Denne løsningen har:

- Flerbrukshallen plassert på den laveste delen av tomten
- Verksteder mot nord som gir aktiv fasade mot Sandesenteret
- Bebyggelse tettere på og med tydeligere henvendelse mot Prestegårdsalleen skaper tydeligere gateløp og bedre innramming av uteområdene mot sørøst.
- Siktlinjer mot prestegård og innover mot Sande sentrum ivaretas
- Tilfluktsrom





Figur 48 Plankart datert 12.03.2026.

Planforslaget legger til rette for følgende arealformål:

- Kombinert bebyggelse og anlegg: Undervisning / andre idrettsanlegg
- Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg

Formåls- og byggegrenser er benyttet for å sikre plangrepets orientering, organisering av nybygg og plassering av uteområder. Hovedatkomst er regulert som kjørevei i nord. Fra kjøreveien vil det bli etablert avkjørsel til underjordisk parkeringskjeller. Sekundæratkomst er vist med pil der dagens atkomst til tomte ligger og vil i hovedsak bli brukt til HC-transport, driftskjøretøy og utrykningskjøretøyer. Dette punktet vil også fungere som atkomst for prestegården. Det er sikret vegetasjonsskjerm vest i planområdet gjennom bestemmelsesområde § 9.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det ble gjennomført studier for å kartlegge om eksisterende rådhus kunne brukes for den nye videregående skolen. Dessverre må eksisterende bebyggelse rives og hovedgrunnene er fundamentering, for lavt takhøyde, forventet problematisk dagslysforhold mtp undervisning i tillegg til byggets plassering som hadde lagt uheldige føringer for plassering av resternede skolebygning og dermed dårligere tomteutnyttelse.

Den nye skolen plasseres i hovedsak mot nord og vest. Det er både for å gi best mulige uterom og god avstand til hensynssonene (eiketær og gravhaug). Arkitektonisk konsept refererer til Prestegården. Prestegården kan ansees som innetun mens den nye skolen er

utetunet.



Figur 49 Fugleperspektiv, foreslått bebyggelse i lysegrønt. Beliggende med Sandesenteret til høyre i bildet og Sande gamle prestegård til venstre

Valg av formåls- og byggegrenser:

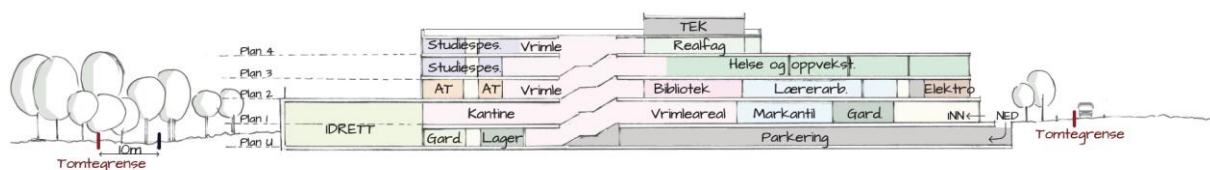
- Plankartet benytter en kombinasjon av formåls- og byggegrense for å ivareta plangrepet og sikrer at plassering av bebyggelse ikke kommer i konflikt med hensyn til natur- og kulturverdier.

5.3.1 Byggehøyder

Høyde i meter: Høyeste gesims 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal mønehøyde er 26 meter.

Antall etasjer: 4

Det er ikke gitt bestemmelser til takform. Det er gitt bestemmelse som skal sikre at byggets arkitektur og form skal utformes slik at de samspiller både estetisk og bruksmessig. Dette gjelder også byggets takform. Høydebestemmelsen gir rom for flere mulige takformer.



Figur 50 Snitt øst-vest av foreslått bebyggelse. Prestegårdsalleen til høyre.

5.3.2 Utrekning av grad av utnytting

Tomtestørrelse, utbyggingsareal: ca. 12 000 m²

Maksimal BRA: 20 000 m²

Maksimal %-BRA: 167 %

Utnyttelsen tar også høyde for areal under terreng, carport, utelager og andre funksjoner som er nødvendige for undervisning/drift.

Overflateparkering, inkl. sykkeplarkering og MC/ATV-parkering, medregnes ikke i BRA.

5.4 Uteoppholdsareal

Skolens uterom skal utformes helhetlig og tilrettelegges for soner med ulik bruk. Det skal legges til rette for et offentlig tilgjengelig uterom, en klar og synlig hovedatkomst og trygg trafikkavvikling. Det skal avsettes nødvendig areal til oppholds- og møteplasser, beplantning/grøntareal, aktivitets- og kroppsovingsareal, utvendig læringsarbeid, sykkel-, moped- og bilparkering samt areal for teknisk drift i henhold til oversendte krav. Utearealer er regulert som eget formål, men det vil også tillates utearealer innenfor området regulert til formålet KBA.

Materialer og utstyr skal være av høy kvalitet, med lang levetid og enkelt vedlikehold. Det skal benyttes fastmonterte bord og benker/sittekanter. Det skal vurderes mengde, omfang og type av aktivitetsfremmende utstyr som sandvolley- ballbane, basketballbane og robuste styrketreningsapparater m.m.

Utearealer skal ha vegetasjon som bidrar til å skape varierte uterom, skjermer for vær og vind samt ivaretar biologisk mangfold og variasjon mht farger og blomstring gjennom året. Det skal legges vekt på rasjonelt vedlikehold, hardførhet og bruk av planter med lokalt opphav. Giftige og allergifremkallende planter skal unngås.

Variasjon og soneinndeling

I en masteroppgave³ fra NMBU anbefales det at man tilrettelegge for elevenes individuelle behov, og skape et uteareal for alle. Dette gjøres gjennom å skape god sammenheng og helhetlig utforming, og tilby et bredt utvalg av innhold i de ulike sonene. Det anbefales å tilrettelegge for aktivitetssoner, rolige soner og fleksible soner.

Aktivitetssonene kan med fordel deles opp, slik at de ikke forstyrrer hverandre. De bør også plasseres på så måte at de ikke forstyrrer rolige soner eller utgjør en fare for omliggende arealer. Vegetasjon bør være førstevalg ved skjerming av ulike soner, fordi dette byr på ulik grad av permeabilitet og innsyn. Videre anbefaler de i masteroppgaven at det etableres områder for sosialisering. Dette kan f.eks. være amfi, sittegrupper, benker med og uten bord, sittekanter og gressflater.

Uteområdene i tilknytning til hovedinngangen vil utformes og møbleres for å romme rekreasjon, sosiale møter, opphold i solen og universelt utformet atkomst. Vest for bebyggelsen vil det være utendørs aktivitetsflater som i større grad oppmuntrer til fysisk aktivitet, lek og mer aktiv sosialisering. Området her vil ha gode solforhold senere på dagen. Den vegeterte buffersonen mot jordbruksarealene i vest vil gi området et mer naturlig preg.

³ <https://tverga.no/app/uploads/2023/08/Kortversjon-anbefalinger-2.pdf>

Sammenheng og helhet med Prestegården

Plangrepet rammer inn uteområdene mot sørøst og Prestegårdsalleen slik at uteoppholdsarealene også binder skolens utadrettede arealer innendørs (kantine/hovedinngang) sammen med prestegården og Prestegårdsalleens mer offentlige preg. I direkte tilknytning til planområdet ligger Prestegårdens historiske uterom. Dette fungerer komplementerende og kvalitetsgivende og bidrar til helhetsopplevelsen av det offentlige rommet; både for elever/ansatte og for allmennheten. Helheten forsterkes ytterligere ved at skolen er utformet etter et tradisjonelt prinsipp om «inntun» og «uttun», som underbygger den historiske strukturen rundt prestegården.



Figur 51 Tunet foran skolen sett fra Prestegårdsalleen. Gravhaug til venstre i bildet, foreslått ny bebyggelse til høyre

Det skal settes av minimum 9 000 m² uteoppholdsareal, men nærliggende grøntarealer kan virke kompenserende. Her er det spesielt lagt vekt på at det i planen reguleres en vegetasjonsskjerm på hele 1770 m² som en integrert del av utearealene i vest. For elever og andre brukere av området, vil dette området oppfattes som del av skolens uteområde. Før det kan gis brukstillatelse skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.



Figur 52 Snitt nord-sør, Sandesenteret til venstre

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I områdeplan for Sande sentrum, er det angitt bestemmelser for bevaring kulturminner: «Ved detaljregulering av områder skal verneverdier kartlegges og bevaringstiltak vurderes i samråd med kulturminnevernmyndighetene. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.»

Denne bestemmelsen videreføres i detaljreguleringsplanen. Trerekkene/alléen, samt rodesteinen i Prestegårdsalléen skal bevares. Gamle trær som må felles på bakgrunn av en sikkerhetsvurdering skal erstattes med tilsvarende.

Gravhaugen er sikret med båndleggingssone etter lov om kulturminner, en videreføring fra områdeplanen.

Orientering og plassering: Reguleringsplanen legger opp til et plangrep der bebyggelsen organiseres i en L-form med hovedvekt av bebyggelsen mot nord og nordvest, med uterom som åpner seg mot gravhaugen, prestegården og Prestegårdsalleen. Dette understreker sammenhengen mellom nytt og gammelt og gir en tydelig front mot kulturmiljøet. I plankart er avstand mot kulturminner sikret gjennom byggegrenser. Videre trekkes nordfløyen i bebyggelsen ut mot Prestegårdsalleen for å gi en tydeligere definisjon av det historisk viktige gateløpet inn mot Sande sentrum. Siktlinjer sørover mot alleen og prestegården vil bli sikret gjennom byggegrenser mot Prestegårdsalleen.



Figur 53 Perspektiv fra Prestegårdsalleen sørover mot Sande sentrum. Ny bebyggelse til høyre

5.6 Miljøtiltak

Området er kartlagt av økolog, blant annet i forbindelse med at prosjektet skal BREEAM-sertifiseres. Kartleggingen er også utført slik at undersøkelsesplikten er oppfylt etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

5.6.1 Anbefaling fra økolog (ref. rapport naturmangfold)

Tiltakets påvirkning vil trolig gi noe mer takareal og redusert plen, muligens tap av trær avhengig av endelig planløsning, men det anbefales å la trærne stå. Reduksjon i tilgjengelig gressplen og åpen vegetasjon, kan påvirke enkelte bakkesøkende arter negativt, som gråtrost og stær. Tap av gressplen og åpen vegetasjon kan kompenseres for med grønne takarealer og etablering av fuglekasser på og ved nybygg. Hverken, gråsisik, bjørkefink eller vandrefalk vurderes til å ha særlig påvirkning av tap av gressarealer.

Hule eiker sør for planområdet

Området med gamle trær bør i sterkeste grad bevares, som habitat for et stort spenn av arter, samtidig som det står rødlistet ask der, og eiker som treffer kriterier som utvalgt naturtype.

Selv om det ikke planlegges tiltak i området med hule eiker og kulturminnet, er det viktig å være klar over at hul eik er en lovbeskyttet naturtype, og at framtidige tiltak som kan påvirke trærne direkte eller indirekte kan utløse krav til nærmere vurdering, herunder:

- særskilt kartlegging og dokumentasjon
- krav om søknad til myndighetene
- krav om konsekvensutredning, etter Forskrift om konsekvensutredninger

Det gjelder også retningslinjer for skjøtsel og forvaltning fastsatt i handlingsplanen for hul eik, og tiltak må vurderes i lys av disse. Det anbefales derfor tidlig dialog med forvaltningen ved eventuelle fremtidige inngrep nær trærne.

Det er lagt inn en hensynssone på omtrent 15 meter fra stammen. Rotsystemet må ikke skades og ved tvil skal arborist gjøre vurderinger.

Yngre trær

I beltet med yngre trær, vest på undersøkelsesområdet, ble det registrert osp, bjørk og vier mest fremtredende. Det finnes også ask og alm her. Slike krattsamfunn er en viktig ressurs for pollinatorer. Området bør derfor bevares, både som støy og støvskjerm fra landbruket, men også som habitat for insekter, samt på grunnlag av de rødlistede artene ask og alm.

Fremmede arter

Fremmede arter i konflikt med planlagt tiltak, skal kartlegges og fjernes/bekjempes før anleggsarbeidet starter opp, jf. aktsomhetsplikten § 24 Forskrift om fremmede organismer.

Tap eller forringelse av flere mindre, men komplementære leveområder, kan samlet gi stor negativ effekt for arts mangfoldet. Eksempelvis kan reduksjon eller tap av vier og seljetrær kunne redusere eller fjerne næringsgrunnlaget til lokale pollinatorer på våren.

Videreføring av økologiske verdier

Økosystemtilnærmingen tilsier derfor at tiltak bør utformes med mål om å opprettholde funksjonelle sammenhenger, sørge for kontinuitet i blomstring, og sikre at grønnstruktur og økologiske korridorer bevares eller styrkes.

I utvikling av prosjektet vil naturmangfold bli ivaretatt ved flere grep:

- Sikring av hule eiker
- Sikring av 10 meters buffer langs jordekant i vest som sammenhengende vegetasjonsskjerm fra nord til sør i planområdet

- Verdifull vegetasjon som ikke berøres av planlagt nybygg skal registreres og bevares
- Uteområder og bygg utformes med tiltak som bidrar positivt til naturmangfold

5.7 Landbruk

KPA § 1.11.4 For nye frittliggende tiltak i framtidig eller eksisterende område for bebyggelse og anlegg til bruk for varig opphold, er byggegrensen mot landbruksareal 20 meter.

Fra Områdeplan for Sande sentrum, bestemmelser:

«3.12 Buffersone mot landbruket For å ivareta bolig-, uteoppholds- og landbruksinteressene skal det avsettes en buffersone på 10 meter mot landbruket. I buffersonen tillates ingen nye tiltak med rom for varig opphold. Det skal etableres vegetasjon som skal ivareta støy, støv og avdrift.»

Retningslinje fra KPA (§1.11.4) Det bør vurderes å sette vilkår om kraftig, flersjiktet stedegen vegetasjon på arealet mellom byggegrense og dyrka mark.

KPA § 1.15.3 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget ved jordflytting brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen

Planforslaget vil følge opp føringer fra områdeplan og KPA.

5.8 Samferdsel

5.8.1 Veg og atkomst

- Hovedatkomst til den nye skolens område, vil være en ny atkomstvei langs plangrensen i nord. Dette vil være kjøreatkomst for ansatte, elever, varelevering og driftskjøretøy; herunder kjørende til parkeringskjeller og overflateparkeringsplasser. Veitiltaket vil være felles adkomst for skolen og for fremtidige tiltak på naboeiendommer nord for planområdet.
- Eksisterende atkomstpunkt til gamle Sande rådhus videreføres, men vil i ny situasjon kun ha en underordnet funksjon som atkomst til sørlige deler av skoleområdet (f.eks. for driftskjøretøy og HC-transport) og for å opprettholde atkomst til prestegården i sør. Med lite biltrafikk og henvendelse inn mot hovedinngang/uteområder, vil denne atkomsten sannsynligvis også bli benyttet av syklist og gående til området.
- Områdene som reguleres langs Prestegårdsalleen vil bli opparbeidet med kjørevei, langsgående bussoppstillingsplaner på begge sider av Prestegårdsalleen samt gang- og sykkeløsninger

5.8.2 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

- Varelevering og atkomst for store kjøretøy vil skje via ny atkomst langs eiendomsgrensen i nord. I dette området ligger også verksteder, utendørslager, driftsarealer og andre funksjoner som kan ha behov for varelevering

5.8.3 Parkering

Bil:

Parkeringsbestemmelsene er i tråd med overordna plan, dette innebærer minimum 0,6 plasser per ansatt. Det tilsvarer minimum 81 parkeringsplasser. Dette kravet vil primært bli oppfylt ved hjelp av parkeringskjeller under nordfløyen med plass til 90 biler. Innkjøring til parkeringskjelleren vil være via ny adkomst i nord.

Samtidig gir mobilitetsplanen en anbefaling på 120 plasser, mens det vil være behov for 185 plasser dersom dagens reisevaner ved de eksisterende skolene videreføres. De bilbaserte reisevanene ved dagens skoler skyldes dels usentral beliggenhet (Sande vgs), svært lav sykkelandel og rikelig tilgang på parkeringsplasser som gjør at elever gjerne kjører bil til og fra skolen.

Vestfold fylkeskommune har tydelige bærekraftambisjoner for den nye skolen og prosjektet legger derfor til grunn en restriktiv parkeringsdekning for å redusere bruken av privatbiler. Elever ved skolen vil i all hovedsak ha krav på skoleskyss og kan derfor reise kollektivt til og fra. Dersom parkeringsdekningen blir for lav, vil det imidlertid kunne føre til villparkering og mobilitetsproblemer for elever og ansatte. Det er derfor tatt høyde for at prosjektet skal kunne etablere noen parkeringsplasser på terreng dersom situasjonen skulle tilsi det. Her er det blant annet tatt høyde for at elever mange steder bruker ATV-er. Det er vanskelig å estimere hvordan den nye skolens beliggenhet vil påvirke elevenes reisevaner.

Sykkel:

- Det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser. I mobilitetsplanen anbefales det å minimum etablere 50 sykkelparkeringsplasser. Anbefaling kommer på bakgrunn av observerte syklistene ved dagens Sande skole og basert på reisevaneundersøkelse ved begge dagens skoler.
- Plassene skal være godt synlig plassert nær skolens og idrettshallens inngangspartier.
- Minst 50% av plassene bør være under tak.

5.8.4 Kollektivtilbud

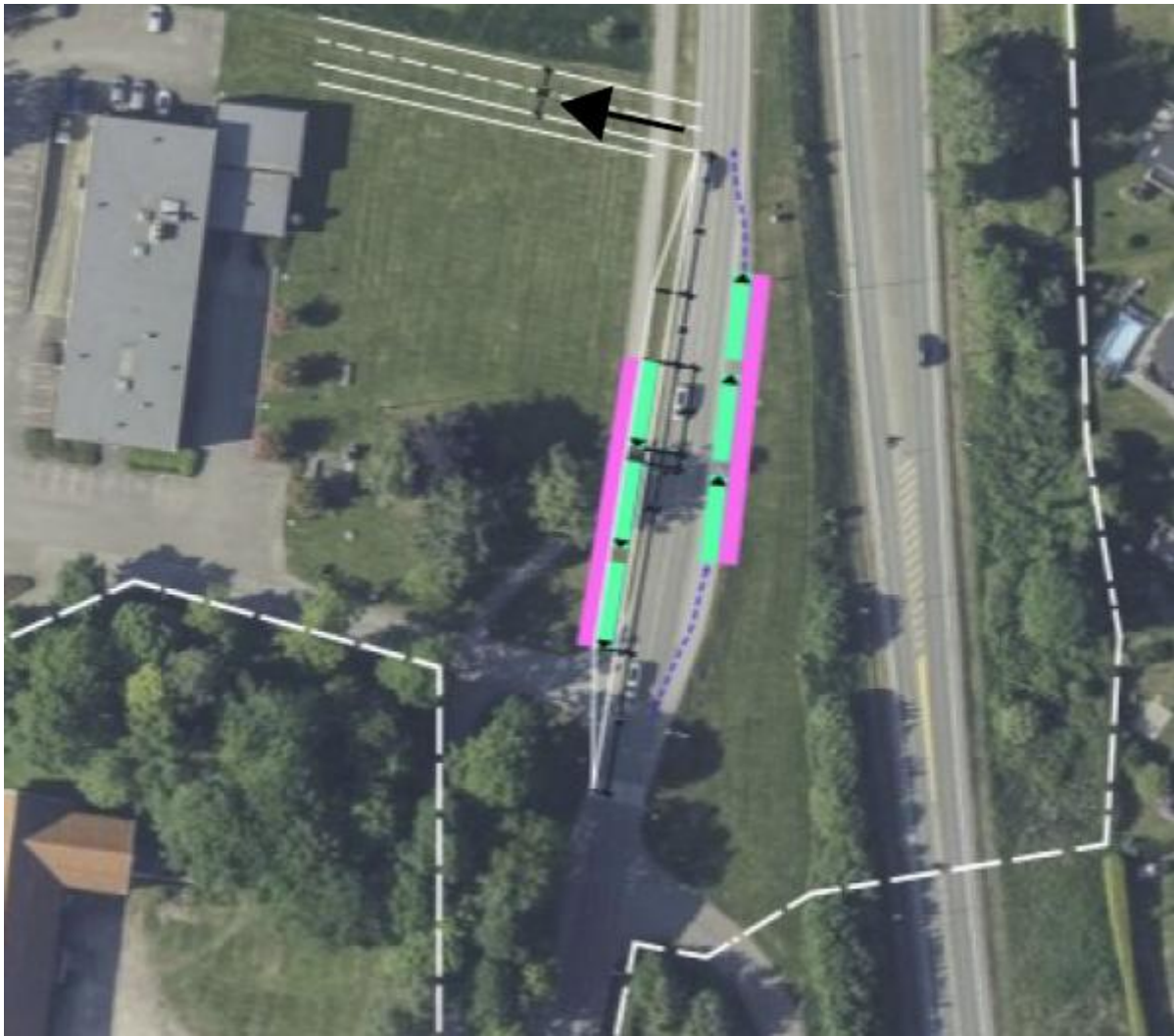
Innenfor arealformålet o_SK skal det etableres bussholdeplass med oppstillingsplass for 6 busser, samt tilhørende plattform.

Elever i skoletiden: Det er forventet at de aller fleste fremtidige elevene ved den nye skolen vil ha krav på skoleskyss. Dette transporttilbudet vil derfor dekke behovet for kollektivtransport til og fra skolen.

Ansatte: Ansatte vil kunne bruke busstilbudet som i dag betjener området og togtilbudet ved Sande stasjon.

Brukere utenom skoletiden: Brukere av flerbrukshallen eller personer som oppholder seg i området utenfor skoletid, vil kunne bruke busstilbudet som i dag betjener området og togtilbudet ved Sande stasjon.

Planforslaget legger opp til en gateterminalløsning for skolebusser med oppstilling på begge sider av Prestegårdsalleen. Kjørevei, gang- og sykkelvei i Prestegårdsalleen vil bli ivarettatt og tilpasset bussoppstillingsplassene. I planforslaget er en prinsipp-løsning lagt til grunn:



Figur 54 Prinsipløsning for bussoppstilling og avkjørsel. (WSP)

I bestemmelsene er det stilt krav om at teknisk plan for bussoppstillingsplasser, kjørevei og gang- og sykkelveier skal være godkjent av veieier og kommunen før det gis rammetillatelse. Fylkeskommunens samferdselsavdeling har i forbindelse med møte 15.01.2026 lagt til grunn at godkjenning av dette arealet kan skje etter offentlig ettersyn.

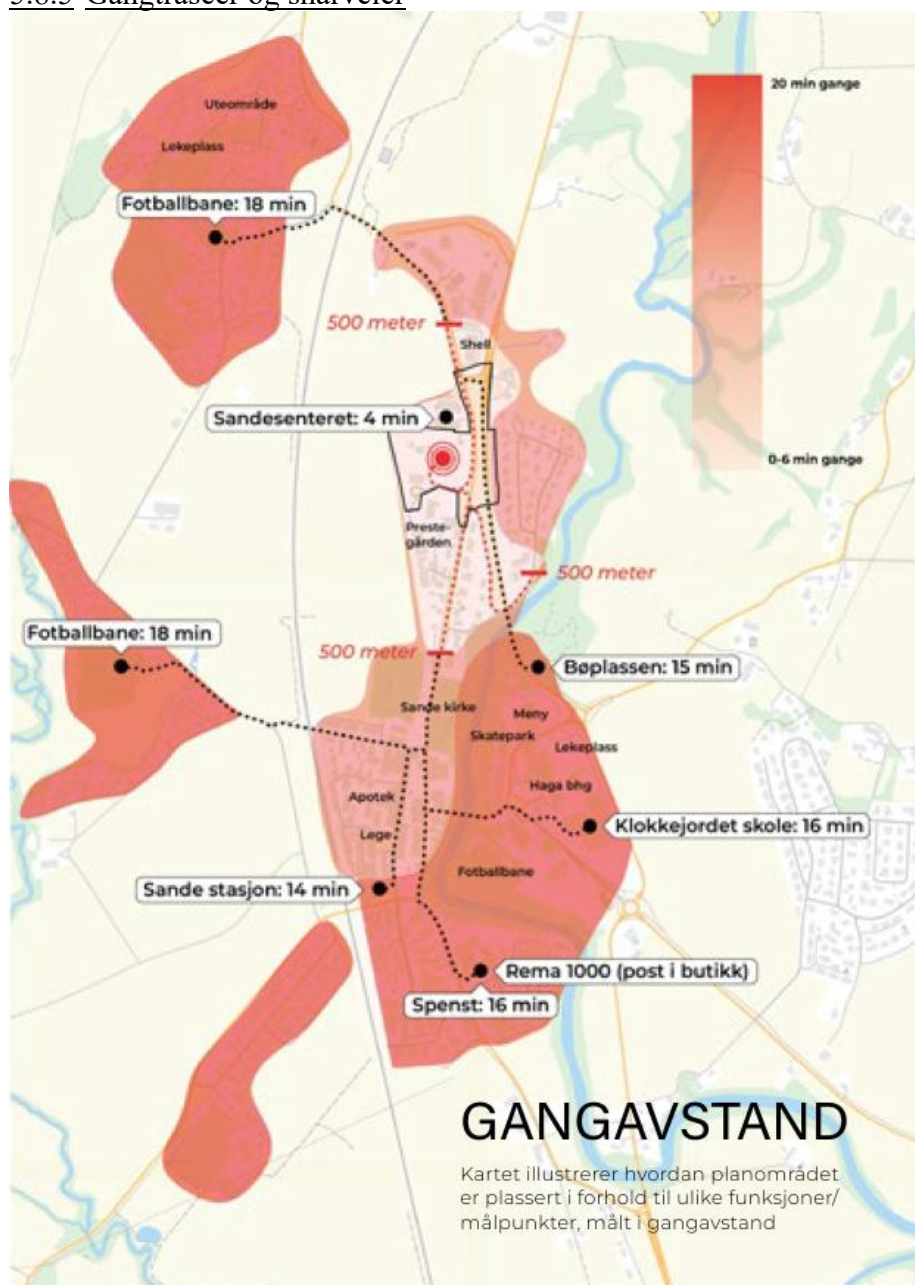
Mobilitetsplanen beskriver bakgrunn for valg av løsning slik:

Togtilbud: Sande stasjon ligger ca. 1,2 km fra skolen, med universelt utformet gangvei hele veien. Dette gjør det mulig for elever og ansatte å benytte tog, men avstanden gjør at tog ikke er primærtransport for de fleste.

Rutebuss: Det finnes eksisterende bussholdeplass, Sande gamle prestegård, rett utenfor planområdet, med linje 95 og 96 som går hver time. Dette gir et grunnleggende kollektivtilbud, men dekker ikke behovet for skoleskyss alene.

Skoleskyss: Det anslås et behov for 8-13 skolebusser morgen og ettermiddag. Det anbefales å dimensjonere for 6 samtidige oppstillingsplasser og planlegge for rotasjon av busser, kombinert med bruk av eksisterende terminalareal ved Sande stasjon. Dette gir en løsning som ivaretar behovet for skoleskyss, samtidig som det begrenser arealbruk på skolens tomt.

5.8.5 Gangtraseer og snarveier



Figur 55 Gangavstand til ulike målpunkter (WSP)

Som illustrasjonen viser, ligger mange målpunkter i Sande innenfor 20 minutters gange. Langs Prestegårdsalleen er det i dag gode, trafikksikre gang- og sykkelforbindelser mot Sande sentrum i sør og Klevjerhagan i nord. Dette gir grunnlag for økt andel gående og syklister til skolen og planforslaget legger derfor opp til god tilgjengelighet for gående syklende.

Med 750 elever ved skolen vil det sannsynligvis bli økt gangtrafikk mot butikkene ved Sandesenteret og det vil derfor bli tillagt vekt på trafikksikre gangtraseer langs Prestegårdsalleen.

5.8.6 Sykkel

Ved de eksisterende skolene, er det i dag svært få elever og ansatte som sykler. Ved registrering på Sande videregående skole, ble det for eksempel identifisert kun 1 syklende elev. Det er derfor en målsetning for prosjektet å legge til rette for at flere skal velge sykkel ved den nye skolen; både av hensyn til bærekraftsambisjoner og folkehelse. Et viktig grep blir å koble området godt på eksisterende gang- og sykkelnett slik det er beskrevet over i punkt 5.9.5.

I henhold til områdeplanen, skal det legges til rette for 1 sykkelparkeringsplass pr. elev, noe som ville gitt 750 plasser ved den nye videregående skolen. Dette er svært høyt sammenliknet med dagens nærmest ubetydelige sykkelandel og er derfor vurdert som en både urealistisk og uhensiktsmessig parkeringsdekning for sykkel. Mobilitetsplanen vurderer sykkelbehovet ved den nye skolen så lavt som 50 parkeringsplasser. Fylkeskommunen ønsker imidlertid en offensiv satsing på økt sykkelbruk og foreslår dermed krav i bestemmelser om minimum 100 sykkelparkeringsplasser. Minst 50% av parkeringsplassene skal være under tak og det skal tilrettelegges for ladefasiliteter for el-sykkel.

5.9 Universell utforming

Et viktig premiss for plangrepet har vært å ivareta god, universell utforming av den nye skolen. Plangrepet tar utgangspunkt i at tomten har en forholdsvis flat del i øst mot Prestegårdsalleen. Her er bebyggelsen organisert slik at et tun med utadrettede funksjoner og hovedinngang ligger sentralt plassert, lett tilgjengelig og med minst mulig høydeforskjell fra Prestegårdsalleen. Dette gjør at alle brukere av området, uavhengig av funksjonsevne, får en tydelig og intuitiv atkomst til området. På tunet vil det også bli etablert kjøreatkomst for HC-transport slik at brukere med dette transportbehovet vil ankomme skoleområdet på samme måte som andre brukere. Videre er bygningene plassert slik at de utnytter de naturlige høydeforskjellene på tomten. Dette bidrar til at øvrig bebyggelse og uteområder er tilgjengelig for alle.

Mot Prestegårdsalleen etableres universelt utformede forbindelser mot bussoppstillingsplassene, og til gang- og sykkelveiene som forbinder skoleområdet mot nord og sør. Tiltak vil ellers oppfylle alle relevante krav til universell utforming i lov og forskrift.

5.10 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Det er mulighet for tilknytning til kommunale VA-ledninger innenfor planområdet. Det er ikke behov for føringer over annen manns grunn.

Det er kommunal vannledning Ø180mm innenfor område med tilstrekkelig trykk og kapasitet for både forbruksvann og slokkevann. Sannsynlig tilknytningspunkt er i kommunal vannkum 15156 sørøst i planområdet, det må sikres ledning for forbruksvann og en egen tilknytning for sprinkler og brannvann. Det vil bli behov for flere nye brannkummer rundt skolen, disse vil plasseres iht. brannkonsept fra brannrådgiver.

Det er kommunal spillvannsledning Ø160mm i planområdet. Sannsynlig tilknytningspunkt for spillvann blir til kommunal spillvannsledning sørøst i planområdet. Nødvendige tiltak på kommunalt spillvannsnett er beskrevet i kapittel 8.12.

Overvannshåndtering:

Planområdet er i dag tilknyttet kommunalt overvannsnett. Tilknytningen er inne på eiendommen til en kommunal OV200 ledning som går videre sørøst ut til elva ca. 300 meter sørøst for eiendommen. Det er både tilkoblinger både direkte fra bygg og fra sluk i uteområder.

Overvann skal håndteres lokalt, på egen eiendom, iht. tretrinnsstrategien for overvannshåndtering iht. kommunale retningslinjer og NVEs veileder for håndtering av overvann i arealplanlegging. Det vil også dokumenteres oppfyllelse av krav iht. BREEAM NOR.

Ettersom grunnforholdene tilsier at infiltrasjonsevnen i planområdet er dårlig, må det planlegges påslipp til kommunalt nett i tråd med Holmestrand kommunes påslippskrav. Sannsynlig påslipp til kommunalt nett blir til kommunal overvannsledning Ø200mm sørvest på eiendommen. Med planlagt lokal overvannshåndtering vil påslippet til denne ledningen reduseres vesentlig sammenlignet med dagens situasjon. Det vil sikres trygge flomveier ut av området mot jordbruksareal i vest tilsvarende som for dagens situasjon.

Overvann som ledes til kommunalt ledningsnett ledes ut i Sandeelva nedstrøms for planområdet. Det skal sikres at avrenning fra tiltaksområdet ikke medfører forurensningsrisiko i resipient, for eksempel ved å lede avrenning fra trafikkerte flater til grønne overflater og naturbaserte overvannsløsninger.

Lokale overvannstiltak vil dimensjoneres iht. kommunale retningslinjer og vil dokumenteres nærmere i kommunalteknisk plan. Kommunalteknisk plan godkjennes til rammetillatelse. Beregninger og dimensjonering av ledningsnett og nødvendig fordrøyning vil hensynta forventede klimaendringer.

Planområdet er ikke flomutsatt fra hverken vassdrag eller gjennomgående flomveier. Det er ingen naturlige flomveier som må ivaretas gjennom området, og tiltaket medfører ikke endringer i hovedflomveier.

5.11 Renovasjon

Renovasjon vil bli plassert i delvis nedgravde løsninger nord/nordvest på eiendommen. Renovasjonsbiler vil ha tilgang til området via ny kjøreatkomst i nord. Renovasjonsløsninger skal være i tråd med VESARs krav. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen som senest skal foreligge ved rammetillatelse.

5.12 Energiløsninger og klimatiltak

Vestfold fylkeskommune har forpliktelser til **FNs bærekraftsmål** og dermed høye ambisjoner for klima-, miljø- og energimål i sine prosjekter. Ny videregående skole i Holmestrand kommune skal være et foregangsprosjekt i Vestfold på disse områdene. Det forventes å oppnå helhetlige løsninger med best mulig kost/nytte både i forhold til miljø, produksjon, bygging, bruk og gjenbruk.

Fylkestinget vedtok 13.05.2025 bærekraftambisjoner for prosjektet som vil være førende for energiløsninger og klimatiltak:

1. Prosjektet «Ny videregående skole i Holmestrand kommune» sertifiseres i henhold til Breeam NOR Excellent

2. Prosjektet skal tilstrebe å følge prinsippene for nullutslippsbygg, og det skal gjennomføres utredninger for å avklare hvilke kriterier og ambisjonsnivåer som er realistiske å oppnå innenfor prosjektets rammer.
3. Prosjektet skal ha tilnærmet utslippsfri byggeplass basert på teknologinøytralitet. Flytende biodrivstoff, biogass eller hydrogen kan benyttes.
4. Etter samspillsfasen legges det frem et forprosjekt med tilhørende investeringsramme som beskriver miljøtiltakene nærmere.
5. Fylkesdirektøren bes legge fram egen sak om mål/ambisjonsnivå og føringer for valg av energiløsning for den nye skolens bygg og eiendom, ref. fylkeskommunens arbeid for å øke egen produksjonen av fornybar energi. Saken legges fram i god tid før behandlingen av forprosjektet. Fylkesdirektøren bes vurdere muligheten for offentlig tilskudd (Enova) til energiløsningen.

Prosjektet vil gjennomføre utredninger av hvilke energiløsninger som egner seg for bygget. Det planlegges for at bygget skal ha egenproduksjon av energi.

BREEAM NOR Excellent har en rekke minimumskrav innenfor bærekraft, blant annet 20 % lavere klimagassutslipp enn referansebygg.

Det vil gjennomføres ombrukskartlegginger for å sikre materialgjenbruk fra eksisterende bygg på tomten.

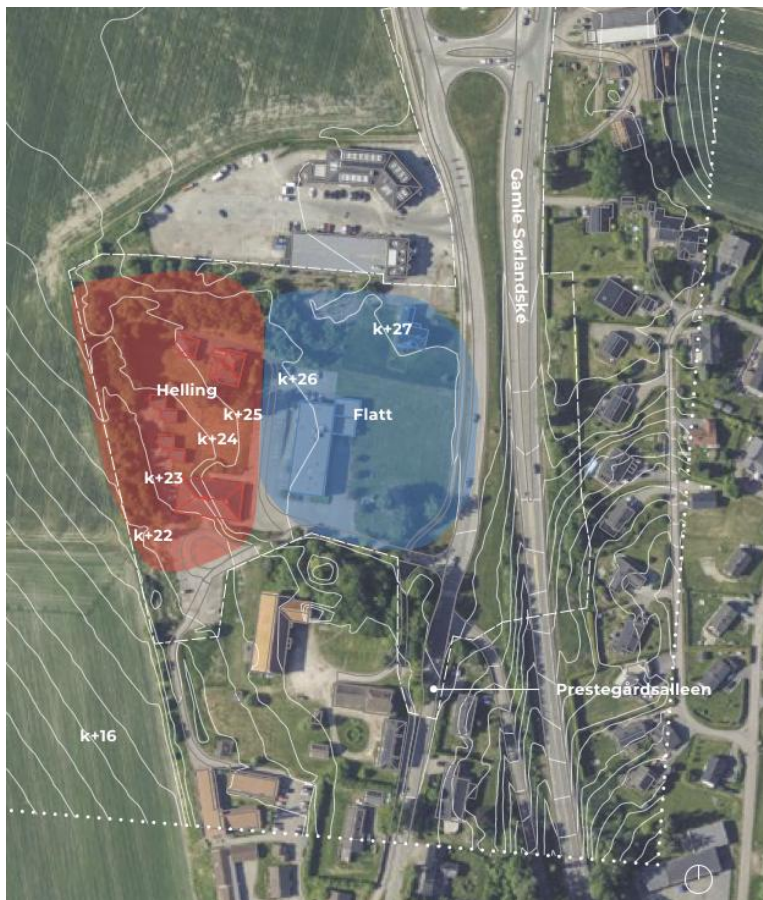
Bygget planlegges med vannbåren varme i tråd med anbefalingene i kommuneplanens arealdel bestemmelse § 1.9.4

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Følgende tiltak er vurdert i ROS-analyse og implementert i plandokumentene:

- Trafikksikkerhet: Det stilles krav til plan for trafikksikkerhetstiltak.
- Klimarisiko: Det stilles krav til utarbeidelse av VAO-rammeplan som del av kommunalteknisk plan. Denne skal følge 3-trinnstrategien og kommunens VA-norm.
- Beredskap og adkomst: Det skal settes av nok areal for å sikre adkomst og brannoppstillingsplass i henhold til teknisk forskrift. Utforming skal fremgå av utomhusplanen som senest skal foreligge ved rammetillatelse.
- Geoteknisk/kvikkleiere: Det er gjennomført grunnundersøkelser og det er ikke gjort funn av kvikkleire. Alle grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjektertes av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon skal foreligge senest ved rammesøknaden.
- Forurensning i grunn: Det er gjennomført grunnundersøkelser. Samlet vurderes tiltaksområdet å ha god miljøtilstand, og utførte undersøkelser gir inntrykk av homogene forhold.

5.14 Terrenginngrep og massehåndtering



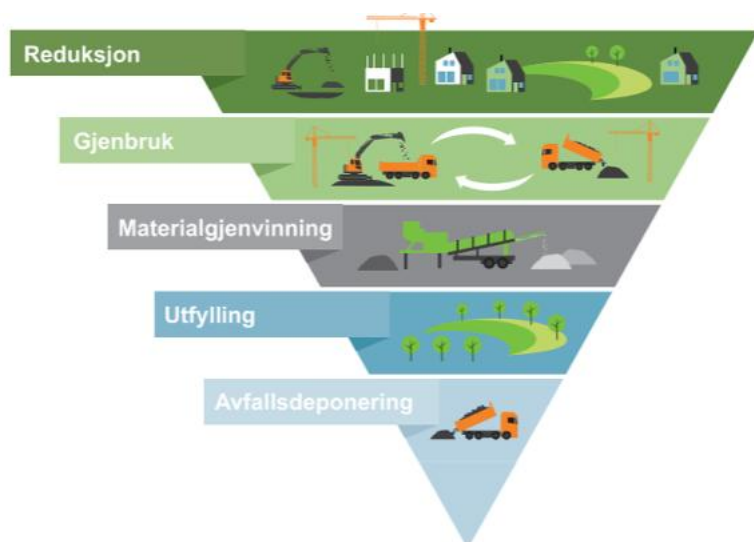
Figur 57 Høydelagskart (WSP)

Som illustrasjonen over viser, er utbyggingsområdet delt i et forholdsvis flatt område i øst mot Prestegårdsalleen og et fallende terreng mot kulturlandskapet i vest. Som et virkemiddel for å redusere behovet for terrenginngrep, legger plangrepet opp til at bebyggelsen gjør nytte av denne høydeforskjellen ved å plassere større volumer på tomtens laveste del. Dette reduserer behovet for kjeller i disse byggene og bidrar dessuten til langt mindre terrenginngrep sammenliknet med f.eks. planering av tomten.

Det vil imidlertid bli en del terrenginngrep for å imøtekomme føringer om at parkeringsdekning i størst mulig grad skal etableres under terreng. Miljøteknisk grunnundersøkelse viser foreløpig at massene ikke er spesielt forurensede eller på annen måte er problematiske å håndtere etter utgraving. For håndtering av masser, vil prosjektet følge normale krav til massehånderingsplaner og miljøoppfølgingsplaner. Her legges det også vekt på at prosjektets høye ambisjoner for BREEAM-sertifisering legger føringer for bærekraftig massehåndtering.

Det skal utarbeides en massehånderingsplan i henhold til Oslo kommunes [veileder](#) og innsendes som vedlegg før igangsettelsestillatelse kan gis.

Prosjektet vil følge ressurstrekanten for massehåndtering, der det allerede er gjort grep i henhold til trinn 1 (Reduksjon) med plassering av bygg slik at utgraving av masser reduseres så mye som mulig.



Figur 58 Ressurspyramiden for massehåndtering (Rogaland fylkeskommune)

5.15 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

Rammesøknad

Sammen med rammesøknad skal følgende dokumenter foreligge:

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det omsøkte prosjektet.

Utomhusplanen skal bl.a. redegjøre for følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer og profiler
- Interne gang/sykkel- og kjøreveger og kjøremønster, bil – og sykkelparkering
- Kjøreveg for brannbil og oppstillingsplass for stigebil, jfr. TEK 17/§11-17
- Lekeplass og idrettsanlegg
- Beplantning
- Snøopplag
- Varelevering samt avfallshåndtering
- Belysning, skilt, gjerder, trapper
- Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg, som transformatoriosk mm.
- Fotgjengerovergang og overgangsfelt

Teknisk plan

Sammen med rammesøknad skal det leveres teknisk plan for felt o_SK.

Teknisk plan skal godkjennes av kommunen og vegeier.

Kommunalteknisk plan og helhetligplan for overvannshåndtering

Før det gis rammetillatelse skal kommunalteknisk plan og en helhetlig plan for overvannshåndtering være godkjent av Holmestrand kommune.

Plan for anleggsperioden

Det skal foreligge en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i anleggsperioden. Planen skal sikre trygg fremkommelighet for alle trafikkgrupper i anleggsfasen. Dette gjelder også

fremkommelighet for eiendom gnr/bnr. 321/101. Planen skal være godkjent av Holmestrand kommune før rammesøknad kan sendes inn.

Grunnforhold

Alle grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjektertes av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon skal foreligge senest ved rammesøknaden.

Støy

Dokumentasjon på at grenseverdiene i T-1442/2021 overholdes for støyfølsom bebyggelse og/eller uteoppholdsareal.

Rigg-/marksikringsplan

Ved rammesøknad skal det foreligge en rigg/ marksikringsplan for hule eiker.

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

- a) Miljøoppfølgingsplan skal utarbeides og innsendes som vedlegg til rammesøknad for tiltak innen planområdet.
- b) Planen skal utarbeides i samsvar med NS 3466 eller en tilsvarende standard og beskrive:
 - Prosjektets miljømål og hvordan disse skal oppnås
 - Tiltak for å ivareta kommunens klimamål, ytre miljø, naturmangfold, forurensning, kulturminner og landskapsverdier
 - Ansvar, rollefordeling, oppfølging, overvåking og avviksrapportering gjennom alle prosjektfaser

Masseforvaltningsplan

Massehåndteringsplan skal utarbeides i henhold til Oslo kommunes [veileder](#) og innsendes som vedlegg før igangsettelsestillatelse kan gis.

Plan for trafikksikkerhetstiltak

- a) Det skal utarbeides en plan for trafikksikkerhetstiltak som del av rammesøknaden for tiltak innenfor planområdet.
- b) Planen skal beskrive:
 - Hvordan trygg ferdsel for gående, syklende og kjørende sikres i anleggs- og driftsfase.
 - Tiltak for å redusere risiko for ulykker, herunder frisisiktsoner, gangfelt, fartsdempende tiltak og belysning.

Før brukstillatelse

Samferdselsanlegg

- Samferdselsanlegg, inkl. bussholdeplass og fortau må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- Løsning for droppsone må være etablert før brukstillatelse kan gis.

Lek- og uteoppholdsareal

- Før det kan gis brukstillatelse skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Grønnstruktur

- Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

Teknisk infrastruktur

- Før det kan gis brukstillatelse skal omlegging av vann, spillvann og overvannsledninger, samt andre tiltak som godkjent VA-plan forutsetter ferdigstilles.

6 Planprosess og medvirkning

6.1 Medvirkning

Planarbeidet ble kunngjort i Jarlsberg avis 24.04.2025, og offentlige myndigheter og naboer er varslet per brev ble sendt ut 24.04.2025. Frist for uttalelser ble satt til 23.05.2025.

Det kom inn 9 bemerkninger per 23.05.2025:

- Statsforvalter i Vestfold og Telemark
- Statens Vegvesen
- Vestfold fylkeskommune
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Mattilsynet
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Bane Nor
- Holmestrand kommune – helse og oppvekst
- Engskogen Eiendom AS

Det ble avholdt et arbeidsmøte mellom forslagsstiller, plankonsulent og kommunen i juni 2025 for å gjennomgå alle innkomne merknadene.

Det ble avholdt et åpent folkemøte 14.05.2025 på Sande kommunelokale.

Planforslaget ble på nytt varslet til offentlige og private instanser, grunneiere og naboer 24.10.2025. Det ble varslet på nytt i Jarlsberg Avis 28.10.2025. Formålet var å varsle parallell plan- og byggesaksbehandling. Planarbeidet som varsles er ellers identisk med det som ble varslet i april 2025. Frist for uttalelser ble satt til 17.11.2025.

Det kom inn merknader fra følgende:

- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Statsforvalteren
- Statens Vegvesen
- Einar Georg Gunnestad
- Gunn-Marit Sande

I etterkant er det også avholdt særskilt møter med naboer som Sande historielag og grunneier av Sandesenteret.

Merknader er svart ut i eget vedlegg.

Det er lagt opp til medvirkning fra fremtidige brukere gjennom hele prosjekteringsfasen av skolen. Lærerens- og elevenes representanter var delaktig i utforming av rom- og funksjonsprogram og får orienteringsmøter og anledning til å gi innspill i flere runder her og via egen opprettet webportal og brukerkoordinator.

6.2 Brukermedvirkning

Fylkestinget vedtok 27.02.24 at ansatte og elever fra begge dagens skoler skal sikres «meget god involvering». Dette er videre forankret i en medvirkningsplan, som legger til rette for åpenhet og sporbarhet i prosjektets medvirkningsprosesser. Målet med brukermedvirkningen

er todelt: å utvikle et funksjonelt og attraktivt skolebygg, samt å bygge en felles organisasjonskultur som sikrer trivsel og eierskap til den nye skolen.

6.2.1 Gjennomførte hovedaktiviteter

- **Innspill til lokasjon (høst 24).** Ansatte, via tillitsvalgte, og elever, via elevrådene, leverte sine innspill til og rangering av lokasjonsalternativene før politisk vedtak om lokasjon ble fattet.
- **Utforming av et visjonsdokument (høst 24).** Ansatte og elever deltok i samlinger og gruppearbeid for å definere den nye skolens verdier og gi sine innspill til «drømmeskolen». Visjonsboka ble ferdigstilt av en skrivegruppe bestående av representanter fra ledelse og ansatte ved skolene. Visjonsboka definerer skolens identitet og fungerer som en pedagogisk rettesnor for den fysiske planleggingen, i tillegg til rom- og funksjonsprogrammet.
- **Programmering av rom og funksjoner (høst 25).** Aske prosjektutvikling AS utformet rom- og funksjonsprogrammet i samarbeid med ansatte og elever ved dagens to skoler, samt eksterne aktører fra idrett og kultur i Holmestrand kommune. Lærere medvirket i faggrupper som representerer den nye skolens tilbudsstruktur, og øvrige ansatte medvirket i faggrupper knyttet til drift, renhold, elevtjeneste, bibliotek, kantine, administrasjon og ledelse.
- **Innspill til konseptalternativer (vår 26).** Arkitektene presenterte konseptalternativene for de ansatte i forkant av beslutningen i styringsgruppa. Det ble åpnet for spørsmål og innspill i en kort høringsperiode i etterkant.

6.2.2 Kommende hovedaktiviteter

- Kartlegging av inventar (gjenbruk og innkjøp)
- Brukermedvirkning i skisseprosjektet
- Navneprosessen (egen prosjektgruppe)
- Brukeravklaringer i forprosjektet

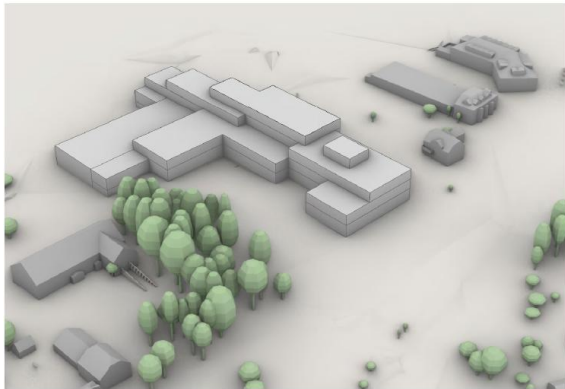
6.2.3 Kommunikasjon og åpenhet

- **Digitale flater.** En dedikert side på fylkeskommunens intranett (Innsida) og et eget «Sammenslåingsteam» i Teams gir ansatte på de to skolene innsyn i prosessen. En landingsside på fylkeskommunes nettside sikrer åpenhet mot lokalsamfunnet.
- **Innspillskanal.** En egen epostadresse er opprettet for løpende innspill. Alle henvendelser blir loggført, vurdert og tatt med i det videre arbeidet.
- **Prosjektside.** Det er laget en egen prosjektside på internett:
<https://www.vestfoldfylke.no/no/meny/om-oss/eiendomsprosjekter/skolestruktur-nordfylket/>

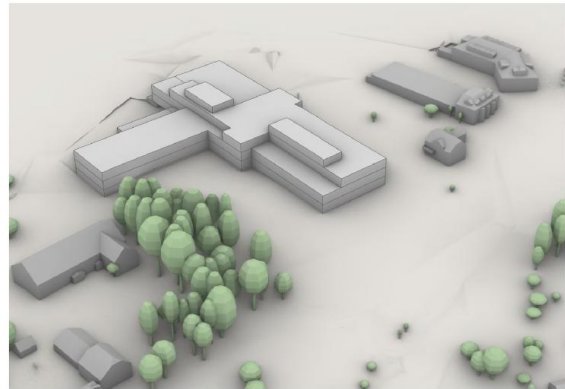
6.3 Konseptutvikling

Prosjektet gjennomføres som en samspillsentreprise med Link arkitekter og entreprenør Hent. Høsten 2025 ble det gjennomført en konseptprosess med tre alternative konsepter:

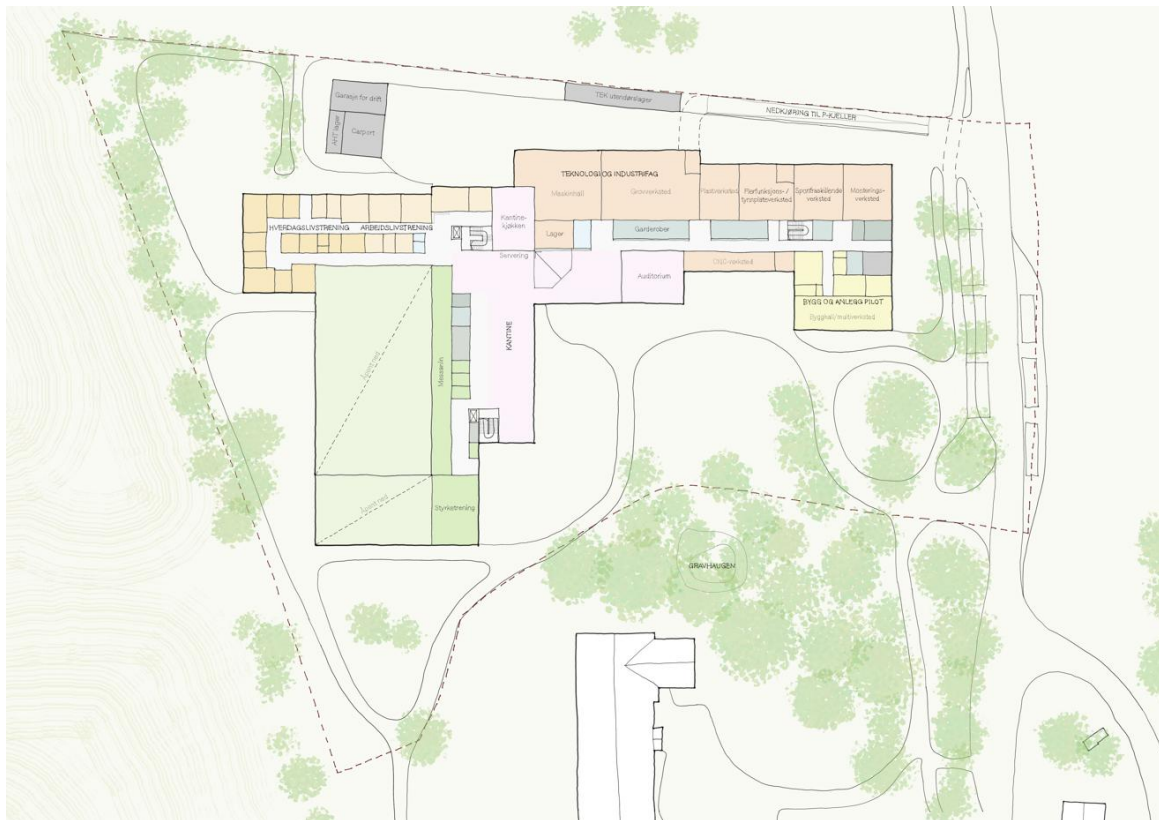
Utkast A



Utkast B



Begge konseptene bruker arealet mot nord øst for å plassere volumene. Begge konseptene har innkjøring mot nord. Resterende skolegård er bilfritt.



Figur 59 Alternativ A. Fordeler med dette alternativet er: mindre trafikkareal, lite terrenginngrep, synlig aktivitet fra verkstedene, skjermet uteareal (gårdsrom), nedskalert volum. Ulemper er blandet trafikk og litt lengre internveier.

videregående skole i Sande sentrum støtter opp under dette og bidrar til økt aktivitet og attraktivitet i området.

Kommuneplanens arealdel avsetter området til sentrumsformål, som inkluderer undervisningsbygg. Planforslaget er dermed i tråd med KPAs overordnede mål. Planområdet ligger i randsonen av et regionalt viktig kulturmiljø. Plangrepet er utformet for å ta hensyn til dette, blant annet gjennom bevisst plassering av bygningsvolumer, sikring av siktlinjer og bevaring av viktige landskapselementer og vegetasjon. Nye uteområder vil samtidig fungere som et åpent og tilgjengelig uterom som bygger videre på stedets historiske kvaliteter og en tradisjonell tunoppbygging – hvor prestegården utgjør inntunet.

Prosjektets ambisjon om BreeamNOR Excellent underbygger regionale og nasjonale mål om klimaansvar, energieffektivitet og miljøvennlige løsninger.

Samlet vurderes planforslaget å støtte opp under overordnede mål og planer.

8.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget avviker fra områdeplanens boligformål, men er i tråd med intensjonen om å styrke sentrum. Planforslaget innebærer omregulering fra boligformål i områdeplanen til undervisning og idrettsbygg.

Planforslaget avviker noe fra høydebestemmelsene i overordna plan. I områdeplanen er det avsatt maks 16,5 meter i gesimshøyde (formål bolig). Planforslaget tillater maks byggehøyde til kote 46 som tilsvarer 19 m over terreng på tomtens høyeste punkt.

Forslaget er langt innenfor planlagt utnyttelsesgrad i områdeplanen. Planforslaget avviker områdeplanens sykkelnorm for skolebebyggelse. Hensynet til kulturmiljøet ivaretas i planforslaget.

8.3 Arkitektur og byform

Planområdet grenser i nord til Sandesenterets nyere næringsbebyggelse i 2-3 etasjer der tegl og betong er benyttet som fasadematerialer. Området er samtidig angitt med høyere utnyttelse i områdeplanen og ny bebyggelse i større skala må derfor forventes på sikt. I både materialitet og skala slekter denne bebyggelsen på gamle Sande rådhus som skal rives. I sør er prestegården dominerende med gammel trehusbebyggelse.

Siden ny videregående skole blir 4 etasjer på sitt høyeste, er mye av den nye bebyggelsen plassert på eiendommens lavere deler for å tilpasse til prestegårdens mer beskjedne skala. Øvrig bebyggelse er lagt mot nord, der Sandesenteret i fremtiden vil få større volumer i medhold av sentrumsplanen.

I utforming av fasader, vil prosjektet søke å benytte varige, bærekraftige og attraktive materialer som tilpasser seg omgivelsene på en nennsom måte.

Bygget henvender seg mot Prestegården og Prestegårdsalléen, og det er her hovedinngangen vil ligge. Byggets plassering frigjør uteoppholdsarealer mot sør-øst hvor solforholdene er gode, spesielt på formiddagen. Plasseringen gir også god avstand til eiketrærne (hensynssone for bevaring av naturmiljø). Dette gir ikke bare en flott skolegård, men også optimale lysforhold innvendig.

De tyngste volumene orienteres mot nord-vest på tomtens laveste punkt. Det er også her etasjehøyden er høyest.

Kjørbar adkomst, varelevering og renovasjonshentepunkt legges på byggets «bakside» mot Sandesenteret i nord. Dette bidrar med å holde tungtrafikk utenfor skolens oppholdssoner.

8.3.1 Estetikk



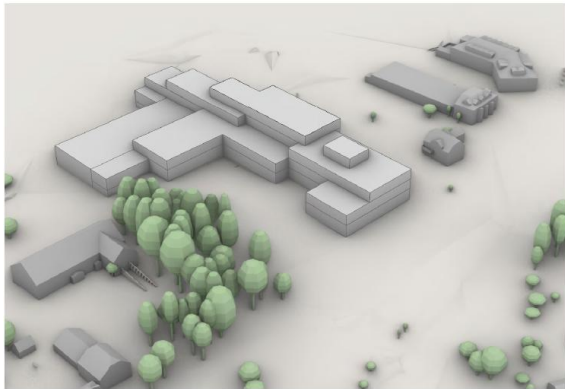
Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Kontrast og overgang mellom nytt og gammelt

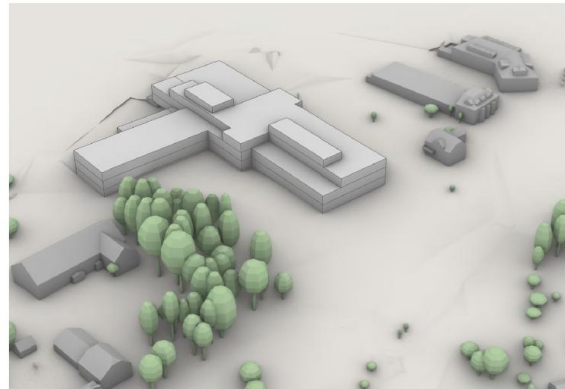
Nybygget vil representere en kontrast til den eldre bebyggelsen på Prestegården. Nybyggets form vil skape et rom mot Prestegården. Gravhaugen med de store eiketrærne vil fungere som en buffer mellom gammelt og nytt, og effekten av dette vil være en dempet kontrast.

Landskap

Utkast A



Utkast B



Figur 61 volumer fra konseptvalg-prosessen. Illustrasjonen viser at bebyggelsen er brutt opp i mindre volum.



Figur 62 Fugleperspektiv av foreslått plangrep

Det antas at bebyggelsen for det meste ikke vil komme i konflikt med landskapets silhuettlinjer.

8.4 Levekår og folkehelse

Det er viktig at nærmiljø og lokalsamfunn utvikles kontinuerlig som ressurser for helse og trivsel.

Den planlagte videregående skolen bidrar til å nå følgende samfunns mål i regional plan for folkehelse:

- Ivareta helsefremmende fysiske og sosiale nærmiljøkvaliteter i samfunns - planleggingen.
- Senke terskel for fysisk aktive hverdagsliv

En videregående skole med tilknyttet flerbrukshall er i seg selv et helsefremmende tiltak som vil komme til nytte for befolkningen i regionen. Skolen skal være et møtested, spesielt for unge. Flerbrukshallen og uteområdene bør utformes og tilrettelegges slik at de benyttes på flere tider av døgnet. Mulighet for lek og trening for alle i det offentlige rom, på idrettsarenaer og i haller, bidrar også som viktig sosial møteplass, særlig for barn og ungdom.

Tiltaket støtter opp under kommunens folkehelseoversikt, som vektlegger reduksjon av sosiale ulikheter og styrking av fysiske og sosiale miljøfaktorer. En ny videregående med flerbrukshall gir tilgang til utdanning, aktivitet og møteplasser for hele lokalsamfunnet, og bidrar til mer likeverdige levekår.

Nærhet til togstasjonen – bedre tilrettelagt for gange- og sykkel i forhold til dagens lokasjon (Sande vgs).

Planforslaget tilrettelegger for en arena som er viktig for at innbyggerne opplever trygghet og tilhørighet, og muligheter til å bidra i samfunnet.

8.5 Uterom

Det er gode gangforbindelser til nærmiljøet, f.eks. Sandesenteret i nord og gang og sykkelveg til Sande sentrum i sør.

Uterommet er lagt i forbindelse med inngangspartiet og er lett synlig fra Prestegården, spesielt hvis man kommer fra Sande sentrum i sør.

Planforslaget innebærer etablering av varierte uteoppholdsareal som vil fungere som et positivt supplement til nærmiljøet og som vil skape et nytt, offentlig rom med gode kvaliteter i denne delen av Sande sentrum.

Uteområdet etableres med aktivitetsflater som for eksempel ballbinge og volleyballbaner. Disse er plassert slik at de ikke forstyrrer de rolige områdene. Det er videre sikret at det skal opparbeides minimum 9 000 m² utearealer med soner for ulik bruk.

Illustrasjonsmateriale fra arkitekt viser potensiale for flere rolige soner som tilrettelegger for sosialisering og avslapning. Det er disse sonene som utgjør størst del av utearealene. Det er også tilrettelagt for uteoppholdsarealer under tak.

8.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i utkanten av et lokalt og regionalt viktig kulturmiljø langs Prestegårdssalleen, som strekker seg fra Sande kirke i sør til Prestegården i nord. Planforslaget innebærer ingen direkte inngrep i kulturminnene, men vil påvirke opplevelsen av kulturmiljøet gjennom ny bebyggelse. Utformingen av skolen er derfor et sentralt virkemiddel for å ivareta og styrke kulturmiljøets kvaliteter.

Bygningsmassen er planlagt med en struktur som gir romdannelse mot gravhaugen og Prestegården, fremfor å skape en lukket vegg. Dette gir visuell kontakt og opplevelsesmessig sammenheng mellom kulturmiljøet og skolens uterom. I tillegg vil byggets utforming hensynta gravhaugen og de hule eikene som omkranser den.

Romdannelse: Bygningsmassen er planlagt med en L-form som både danner et tun mot de kulturhistorisk viktige områdene i sør og samtidig skaper åpne uterom og visuell kontakt mot gravhaugen og prestegården. Dette gjør at ny bebyggelse viser hensyn til kulturhistoriske verdier i nærområdet og samtidig skaper en naturlig overgang mellom skoleområdet og kulturmiljøet. Bebyggelsen er trukket noe bort fra Prestegårdsalleen for å opprettholde siktlinje inn mot det historiske gateløpet forbi Gamle Sande prestegård.

Bevaring av vegetasjon: Eksisterende trerekker langs Prestegårdsalleen samt eikene som beskytter gravhaugen skal bevares. Dette bidrar til å opprettholde kulturmiljøets landskapskarakter. Det er satt av 10 meters vegetasjons- og buffersone mot landbruksarealet i vest.

Tilgjengelighet: Ganglinjer gjennom området viderefører Prestegårdsalleen som turforbindelse, slik at kulturmiljøet fortsatt er tilgjengelig for allmennheten. I tillegg vil nye uteoppholdsarealer bidra til en økt bruk av det omkringliggende kulturmiljøet for befolkningen.

Samlet sett gir plangrepet en helhetlig stedsforståelse der skolens uterom, Prestegårdsalléens og Prestegårdens historiske utearealer inngår i et sammenhengende landskaps- og opplevelsesrom. Dette styrker opplevelsen av området som et historisk og offentlig tilgjengelig byrom med tydelige sammenhenger mellom nytt og gammelt.

8.7 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.7.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Planområdet inngår i et landskap preget av usammenhengende grøntstrukturer, med høy grad av sterkt endret fastmark.

Buffersonen mot landbruksarealet i vest er opprettholdt med en minimumsbredde på 10 meter med arealformål «vegetasjonsskjerm». I tillegg til å fungere som en buffer for støy og støv mellom skolen og planområdet, har vegetasjonen en økologisk funksjon som grønnkorridor. Det vises til vurdering av naturmangfoldloven § 10 i kap. 8.7.3 Naturmangfold.

Planområdet berører ikke andre blågrønne strukturer.

8.7.2 Jordressurser

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for dyrka mark som er i drift i dag.

Det historiske kartet kan fortelle oss at planområdet tidligere ble brukt til landbruk. Planområdet grenser til landbruk med jordsmonn av svært god kvalitet.

Det er derfor lagt inn følgende bestemmelse: Matjordlag som fjernes i forbindelse med realisering av planområdet skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

8.7.3 Naturmangfold

Vurdering etter naturmangfoldsloven §§8-12

Vurdering etter naturmangfoldsloven §§ 8-12 er gjort av økologer i WSP. Den fullstendige vurderingen kan leses i vedlegg (Rapport naturmangfold).

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Etter feltkartlegging gjennomført i juni 2025 er kunnskapsgrunnlaget for planområdet betydelig styrket. Undersøkelsen bekrefter forekomst av flere naturverdier i form av yngre trær, semi-naturlig eng, gamle trær, samt arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Samlet viser undersøkelsen at planområdet inneholder flere naturverdier av betydning for biologisk mangfold, men også store områder med fremmede arter med negativ påvirkning. Variasjonen i vegetasjonstyper, tilstedeværelsen av semi-naturlig eng, gamle trær og blomstrende busker gir gode leveområder og matkilder for en rekke arter, særlig pollinerende insekter. De gamle trærne tilbyr viktige habitater over lang tid, mens blomsterplanter som vier, selje og bringebær sikrer nektar og pollen gjennom store deler av sesongen. Denne variasjonen gjør området verdifullt som lokal støtte for insektsamfunn, og bidrar til å opprettholde økologisk stabilitet i et landskap preget av endringer. Den økologiske stabiliteten er til en viss grad truet av fremmede arter. Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet i planområdet anses per juni 2025 som tilstrekkelig, til beslutningsgrunnlag i videre planprosess og saksbehandling.

§9 Føre var prinsippet

Feltkartleggingen har gitt et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag for naturmangfoldet i planområdet. I dette tilfellet foreligger det tilstrekkelig dokumentasjon til at hensyn til truede arter og økologiske sammenhenger kan ivaretas, gjennom konkret planlegging og utforming av tiltak. Prinsippet må brukes aktivt for å sikre at verdiene som nå er påvist, ikke forringes i videre utvikling av området.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Undersøkelsen inngår i et landskap preget av usammenhengende grøntstrukturer, med høy grad av sterkt endret fastmark. Grøntstrukturene fungerer sammen som økologiske delsystemer som støtter pollinatorer og øvrig artsmangfold gjennom veksts sesongen.

Tap eller forringelse av flere mindre, men komplementære leveområder, kan samlet gi stor negativ effekt for artsmangfoldet. Eksempelvis kan reduksjon eller tap av vier og seljetrær kunne redusere eller fjerne næringsgrunnlaget til lokale pollinatorer på våren. Økosystemtilnærmingen tilsier derfor at tiltak bør utformes med mål om å opprettholde funksjonelle sammenhenger, sørge for kontinuitet i blomstring, og sikre at grønnstruktur og økologiske korridorer bevares eller styrkes. Dette vil bidra til å redusere samlet belastning og sikre økologisk bærekraft over tid.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver har ansvar for å iverksette nødvendige tiltak for å unngå ytterligere spredning av fremmede arter og beskytte naturverdier. Ved at tiltakshaver har bestilt og gjennomført denne vurderingen av naturmangfold, anses deler av forpliktelsen som oppfylt.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er en forutsetning at tiltakshaver benytter miljøforsvarlige teknikker i alle faser av prosjektet, spesielt ivaretagelse av kulturminne med gamle trær og håndtering av fremmede arter som hagelupin og kanadagullris. Teknikker og driftsmetoder bør inkluderes for å minimere inngrep i eksisterende vegetasjon og opprettholde habitater for truede arter.

Konsekvenser og virkninger av planforslaget for naturmangfold

Utbyggingen innebærer endringer i deler av dagens grøntområder, som i hovedsak består av sterkt endret fastmark. Den viktigste naturverdien som påvirkes, er et område med åpen engvegetasjon på østsiden av tomten. Dette arealet kan ikke bevares når skolen bygges, og forsvinner derfor i sin nåværende form. Enga har verdi for enkelte insekter, men vurderes samtidig som en naturtype med relativt begrenset økologisk funksjon.

Vegetasjonsbeltet med yngre trær og busker langs jordbruksarealet i vest bevares, og vil fortsatt fungere som en viktig grønn buffersone. Naturmangfoldsrapporten slår fast at det må tas hensyn til dette beltet i anleggsfasen for å unngå at røtter og trær ikke skades. Dersom bufferen behandles skånsomt, vil den fortsatt bidra til både naturmangfold og gode uteområder for skolen.

Området med gamle trær og hule eiker ved gravhaugen ligger utenfor selve utbyggingsområdet. Disse trærne er viktige både for naturmangfold og kulturmiljø, og planforslaget sikrer at de fortsatt tas hensyn til: bestemmelsene sier at trærne skal bevares og at nødvendig sikringstiltak for ivaretagelse av eiketrærne sikres.

I de delene av planområdet hvor det i dag finnes fremmede arter, vil disse bli fjernet i forbindelse med utbyggingen. Det gir en mulighet til å forbedre naturtilstanden sammenlignet med dagens situasjon.

Nye uteområder og grøntarealer gir mulighet til å kompensere for tapte arealer ved å etablere variert beplantning, bedre sammenheng i grønnstrukturen og økt blomstring gjennom sesongen. Dette kan gi gode leveområder for pollinatorer og andre arter også etter utbygging. Det stilles krav om stedegne arter i bestemmelsene.

Samlet sett vurderes tiltaket å ha begrensede negative virkninger for naturmangfoldet. Noen mindre naturverdier går tapt, men viktige områder bevares, og nye grøntområder kan bidra til et mer robust og variert nærmiljø over tid.

8.8 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet har i dag ingen etablerte friluftsområder eller tilrettelagte rekreasjonsfunksjoner, men Prestegårdsalleen går gjennom området og fungerer som en viktig turforbindelse i Sande sentrum. Denne forbindelsen opprettholdes i planforslaget.

Tiltaket vil ikke redusere tilgjengeligheten til nærliggende friluftsområder, snarveier eller grøntdrag. Planforslaget vil snarere styrke rekreasjonsverdiene ved å etablere uteoppholdsarealer som kan benyttes av lokalsamfunnet utenom skoletid.

8.9 Sosial infrastruktur

8.9.1 Skole og barnehage

Ikke relevant for planforslaget fordi det ikke planlegges flere boenheter. Planforslaget innebærer sammenslåing av to eksisterende videregående skoler. Det vises til kap. 2.1 for bakgrunn for planarbeidet.

8.9.2 Annen sosial infrastruktur

En konsekvens av planforslaget er at dagens funksjoner innenfor planområdet; kommunal administrasjonsbygning, helsestasjon, samt fire kommunale boliger skal flyttes. Kommunens administrasjonsbygg skal flyttes til Holmestrand sentrum.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av en ny idrettshall. Idrettshallen vil være tilgjengelig for publikum etter skoletider og vil være et supplement til Sande sentrum.

En konsekvens av planforslaget vil være at flere elever benytter seg av dagligvarebutikk på Sandesenteret.

8.10 Barn og unges interesser

Planområdet har i dag ingen etablerte lekeplasser eller tilrettelagte funksjoner for barn og unge. Tiltaket vurderes å ha en positiv effekt på barn og unges oppvekstmiljø ved å tilføre nye uterom og aktivitetsmuligheter. Det etableres også ny idrettshall som vil være et positivt tilskudd for barn og unge i området.

Barn- og unges interesser er ivaretatt gjennom grundig medvirkningsprosess.

Det vises til kapittel 5. for beskrivelse av uteoppholdsareal og trafikkforhold som påvirker barn og unge.

8.11 Samferdsel og mobilitet

Planforslaget innebærer etablering av ny videregående skole med ca. 750 elever, 135 ansatte samt flerbrukshall. Dette gir endringer i trafikkmønster, parkeringsbehov og mobilitetsløsninger.

Prestegårdsalleen har god standard med gang- og sykkelvei og fartsgrense 50 km/t.

8.11.1 Veg og atkomst

Trafikkøkning og kapasitet:

For å avklare veikapasitet og behov for nye infrastruktur ble det i arbeidet etablert en trafikkmodell. Trafikkmodellen estimerer fremtidige trafikkstrømmer og eventuelle fremkommelighetsutfordringer.

10.09.2025 ble det gjennomført trafikktegninger i Prestegårdsalléen og ved dagens Sande videregående skole. Videre er det beregnet ÅDT basert på trafikktegningen Statens vegvesen (SVV) sitt kontinuerlige trafikktegnepunkt på Gamle sørlandske. Det er også gjort en vurdering av retningsfordeling av trafikken.

Det er gjennomført kapasitetsberegninger med trafikmodellen Vissim. For å avdekke eventuelle kapasitetsutfordringer er trafikkmodellen kjørt for en situasjon tilsvarende gjennomsnittstrafikk en hverdag i makstimen kl. 15-16.

For å beregne trafikk til/fra skole og idrettshall er trafikk tallene til dagens Sande VGS og idrettshall skalert opp i forhold til økningen i antall elever. Samtidig er omtrent 70% av dagens trafikk til planområdet trukket fra som følge av at flere av dagens funksjoner flytter ut.

Det er gjort kapasitetsvurdering for tre scenarioer: dagens situasjon, utbygging av ny skole og idrettshall og utbygging av ny skole og idrettshall i tillegg til full utbygging av områdeplanen (alle prosjekter i Sande tettsted).

Resultat:

Trafikkmodellen (Vissim) som er brukt i mobilitetsplanen viser at dagens vegnett har kapasitet til å håndtere trafikkøkningen fra skole og idrettshall. Ved utbygging av skolen og idrettshall gir trafikkmodellen et bilde av merkbar trafikkøkning, men uten avviklingsproblemer eller behov for større vegtiltak. Det oppstår ingen kapasitetsproblemer i makstiden, og krysset Prestegårdsalleen/Gamle Sørlandske fungerer tilfredsstillende.

Ved full utbygging av områdeplanen (alle prosjekter i Sande tettsted) vil det heller ikke oppstå kapasitetsutfordringer ved selve skolen, men det vil i rushtid om ettermiddagen oppstå forsinkelser i krysset Prestegårdsalleen / Gamle Sørlandske (kø opptil 140 m). Dette gjelder trafikk som skal ut på Gamle Sørlandske. Skolen alene er ikke utløsende faktor.

Fremkommelighet for buss og utrykningskjøretøy: Det planlegges oppstillingsareal for 6 skolebusser samtidig, med rotasjon for totalt 12 busser. Utrykningskjøretøy har god fremkommelighet via Prestegårdsalleen.

Adkomst

Planforslaget innebærer etablering av ny adkomst nord på eiendommen. Denne er regulert inn i plankartet som eget arealformål. Dette vil fungere som tomtens hovedadkomst for personbiltrafikk, varelevering og renovasjonskjøretøy, samt korttidsstopp av typen “kiss and ride”.

8.11.2 Parkering

I dag brukes parkeringsplassene på Prestegården i forbindelse med møter og arrangement. En konsekvens av planforslaget er at dette arealet kan bli nødvendig for å oppnå uteoppholdsareal eller parkeringstilbud i forbindelse med den nye skolen, slik at parkeringsplassene ikke lenger vil være tilgjengelig for bruk tilknyttet Prestegården. Det er likevel et potensiale for sambruk (bruk på ulike tider av døgnet, helg og hverdag), og dette bør vurderes senere i prosessen.

8.11.3 Trafikksikkerhet

Det er satt krav til trafikksikkerhetsplan og teknisk plan for trafikkarealer på/langs fylkesvegen. Dette skal sikre at hensyn til trafikksikkerhet blir ivaretatt.

Ved gjennomføring av tiltak, vil trafikkbildet bli noe mer sammensatt enn i dag; blant annet ved at det etableres bussoppstillingsplasser på begge sider av Prestegårdsalleen og at det kommer ny kjøreatkomst i området i tillegg til dagens. Det er i reguleringsplanen stilt krav om utarbeidelse av teknisk plan for arealene i og ved Prestegårdsalleen. Her må det vies særskilt oppmerksomhet til trafikksikkerhet i områder som vil bli brukt av gang- og sykkeltrafikk, kjørende og busstransport. Trafikkmønsteret påvirkes videre av at aktiviteten hos disse trafikantgruppene ofte vil konsentrere seg til morgen og ettermiddag, noe som stiller spesielle krav til å håndtere trafikkrisiko; også i perioder med begrenset dagslys.

8.11.4 Kollektivtilbud

Planforslaget vil få konsekvenser for kollektivtransporten ved at det skal etableres holdeplass for 6 busser samtidig. I dag er det 2 holdeplasser (en på hver side av Prestegårdsallen) innenfor planområdet. Planforslaget innebærer derfor et forbedret busstilbud i området.

8.11.5 Sykkel og gange

Planforslaget innebærer at dagens gang- og sykkelveg skal opprettholdes/videreføres. Det etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser som del av planforslaget, hvorav 50% skal være under tak. Det etableres muligheter for lading for EL-sykler. Dette kan bidra til at flere sykler til planområdet, sammenlignet med i dag.

8.12 Vannforsyning og avløp

Det er i dag noen korte strekk med kommunale ledninger internt på eiendommen i tilknytning til bygg som skal rives. Deler av disse strekkene må saneres i forbindelse med riving av eksisterende bygg, Prestegården i sør har en vannledning inn i planområdet. Denne vil opprettholdes i planene, tilkoblingspunkt til kommunal ledning kan tilpasses ved behov.

Det er ikke avdekket behov for endringer i kommunalt vannledningsnett som følge av tiltaket. For spillvann antas det iht. Holmestrand kommunes vurderinger å ikke å være tilstrekkelig kapasitet i dagens kommunale spillvannsledning eller ikke pumpestasjon 200 meter nedstrøms for tilknytningen. Videre plan- og prosjektprosess vil avgjøre rammene for gjennomføring og bekostning av utskifting/ oppgradering av kommunal spillvannsledning og kommunal pumpestasjon.

Tema	
Vann	Forbruksvann: ok Brannvann: Ut ifra brannvannssimulering i kommunens vannmodell med forutsetninger gitt av drift med hensyn på stengte ventiler m.m. viser det seg at nærmeste brannkum SID 17501 har kapasitet på > 50 l/s.
Avløp	Det er per dags dato usikker om ledningsnettet nærmest Prestegårdsjordet pst har kapasitet til å håndtere mengden spillvann fra ny VGS. Det antas også at dagens pumpestasjon ikke har nødvendig kapasitet og må utbedres.
Nødvendige tiltak	Utbygger vil kunne måtte bekoste utskifting/oppgradering av en spillvannsledning ca. 200 m nedstrøm til Prestegårdsjordet pst, samt oppgradering av Prestegårdsjordet pumpestasjon, se figur 2.

Figur 63: Notat Kapasitet - vann og avløp - Ny VGS Holmestrand kommune (utarbeidet av Holmestrand kommune)

For overvann vil påslippet til kommunalt overvannsnett ikke øke sammenlignet med dagens situasjon da det for dagens situasjon er påslipp til kommunalt ledningsnett fra både bygg og uteområder uten lokal fordrøyning. Det er ikke behov for endringer på kommunale ledninger. Tiltaket medfører ikke endringer i hovedflomveier.

8.13 Energi og klima

Vestfold fylkeskommune har forpliktelser til **FNs bærekraftsmål** og dermed høye ambisjoner for klima-, miljø- og energimål i sine prosjekter. Ny videregående skole i Holmestrand kommune skal være et foregangsprosjekt i Vestfold på disse områdene. Det forventes å oppnå helhetlige løsninger med best mulig kost/nytte både i forhold til miljø, produksjon, bygging, bruk og gjenbruk.

I planprosessen ble det vurdert ombruk av gamle Sande rådhus. Undersøkelsene konkluderte med at eksisterende bygning må rives, på grunn av for dårlig fundamentering og svært lave etasjehøyder. Materialene i eksisterende bygninger vil vurderes for ombruk og enkeltbygg vil bli vurdert for flytting andre steder.

Prosjektet har ambisjoner om å sertifiseres i henhold til BREEAM NOR Excellent, og det følger en rekke minimumskrav til bærekraftiltak. Det er gjort klimagassberegninger i forstudien for skoleprosjektet og disse vil bli oppdatert i tråd med nytt plangrep og bygningskonsept. Blant annet skal bygget ha 20% lavere klimagassutslipp enn et referansebygg, det stilles krav til energiltak, miljøgifter i materialer mm.

I forbindelse med prosjektutviklingen vil det bli gjort vurderinger av muligheten for energiproduksjon (for eksempel solceller på tak), men dette må vurderes opp mot andre bærekrafthensyn (for eksempel grønne tak).

8.14 Universell utforming

Universell utforming i nærmiljøet er en kvalitet som er avgjørende for at alle skal kunne delta og være inkludert. Plangrepet sikrer god universell utforming, som beskrevet i tidligere kapittel. En konsekvens av planforslaget vil være at eiendommen blir tilgjengeliggjort i større grad enn i dag.

8.15 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Grunnforhold

Områdestabiliteten er vurdert som god nok til å bygge en ny videregående skole innenfor planområdet. Det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med samspillsfasen med arkitekt og entreprenør.

Støy

Det er gjennomført en trafikkanalyse som viser at dagens vegnett har kapasitet til å håndtere trafikkøkningen fra skole og idrettshall. Ved utbygging av skolen og idrettshall gir trafikkmodellen et bilde av merkbar trafikkøkning, men uten avviklingsproblemer eller behov for større vegtiltak. Endring i støynivået antas å være svært liten, som følge av trafikkøkning til planområdet.

Flom

Planforslaget kan medføre en økt andel tette flater, men overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien. Det vil si at overvann skal håndteres på egen tomt. Tiltaket medfører ikke endringer i hovedflomveier.

8.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Den gamle råduseiendommen, der ny skole skal oppføres, er kommunalt eid og det pågår dialog mellom fylkeskommunen og kommunen om eiendomsoverdragelse.

Planprosessen vil avklare eier- og ansvarsforhold knyttet til bygging, eierskap og drift av infrastruktur/tekniske anlegg.

Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen vil bli vurdert i forbindelse med dialog mellom forslagsstiller og kommunen.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

En konsekvens av planforslaget vil være at flere videregående elever oppholder seg på planområdet, spesielt på dagtid. Det er sannsynlig at elevene vil benytte seg av nærliggende butikker på Sandesenteret, hvor det blant annet ligger en dagligvarebutikk i dag. Det kan også hende at noen elever vil benytte seg av butikker og servicetilbud i Sande sentrum.

For de yrkesrettede studieretningene ved skolen, vil det lokale næringslivet være aktuelt som praksisbedrifter, for arbeidstrening og liknende.

8.18 Konsekvenser for naboer

- Med unntak av en fraflyttet bolig rett nord for planområdet, vil ny skole bli liggende langt unna eksisterende boligbebyggelse i Sande. Tiltaket vil dermed ikke medføre tap av utsikt eller forverret solforhold.
- En ny skole med 750 elever vil endre trafikkbildet i nærmiljøet, blant annet med flere gående/syklende, samt økt trafikk med biler, ATV-er og skolebusser. På kveldstid og i helgene vil brukere av flerbrukshallen føre til økt aktivitet i området
- Det kan komme noe støy fra utendørs lekearealer, spesielt innenfor åpningstidene til skolen.
- Planforslaget tilrettelegger for en ny adkomstsituasjon for tilgrensende tomter nord for planområdet. En ny adkomst med felles bruk både for tiltak som følger av planforslaget og en fremtidig utvikling av naboarealene, er en positiv konsekvens for felles trafikkavvikling i fremtiden.

8.19 Interessemotsetninger

Parkeringsdekning

I dag brukes parkeringsplassene på Prestegården i forbindelse med møter og arrangement. En konsekvens av planforslaget er at dette arealet kan bli nødvendig for å oppnå uteoppholdsareal eller parkeringstilbud i forbindelse med den nye skolen, slik at parkeringsplassene ikke lenger vil være tilgjengelig for bruk tilknyttet Prestegården. Det er likevel et potensiale for sambruk (bruk på ulike tider av døgnet, helg og hverdag), og dette bør vurderes senere i prosessen.

Høyder

Nabo ønsker lavere byggehøyder. Skolens høyde er tilpasset funksjonelle krav og tomtens topografi. Bygningsmassen er planlagt slik at de mest dominerende volumene ligger mot jordbruksarealene i vest, hvor tomten også er på sitt laveste. Dette bidrar til en gradvis overgang mellom den nye skolen, Prestegårdssalleen og eneboligstrøket i øst.

8.20 Avveining av virkninger

I planleggingen må en rekke hensyn vurderes opp mot hverandre. Etableringen av en videregående skole har stor samfunnsmessig nytte, og er nødvendig for å sikre et tilstrekkelig utdanningstilbud i regionen. Skolen og idrettshallen vil være positivt tilskudd som møteplass i Sande sentrum og bidra til å styrke kompetanseutviklingen i lokalsamfunnet og nordfylket.

Skolens beliggenhet gir i liten/svært liten grad negative konsekvenser for beboere, næringsdrivende og lokalsamfunnet for øvrig. Samtidig vil en eventuell framtidig bruk av eksisterende bussterminal ved Sande stasjon for av- og påstigning kan medføre økt trafikk gjennom sentrumsområdene (Fila) og økt støybelastning for nærliggende boliger. Dette er

trafikk som forflyttes fra dagens skole. Samtidig er det antatt at busstrafikken til og fra skolen ikke vil føre til vesentlig økning i tomgangskjøring ettersom bussene gjerne fordeler seg utover det øvrige veinettet etter at avsluttet kjøreoppdrag.

Det er vurdert at de positive virkningene av ny skole, flerbrukshall og attraktive uteområder langt overskrider eventuelle ulemper ved tiltaket.

9 Avsluttende kommentar

Beslutningen om å legge ny videregående skole i nordfylket i Prestegårdsalleen, bygger på en omfattende forstudie der en rekke forhold ble vurdert opp mot hverandre. Fylkeskommunen har gjennomført, og vil fortsette med, omfattende medvirkning. Reguleringsplanen tar opp i seg alle de positive egenskapene som gjorde at Prestegårdsalleen ble valgt, og plangrepet har dessuten imøtekommet innspill og forbedringsforslag fra kommunens planmyndighet og innspill til varsel om planoppstart. Dette har blant annet ført til at bygget nå fremstår lavere enn i tidligere mulighetsstudier.

Den nye skolen vil, med sine 750 elever, være et sterkt bidrag til sentrumsutvikling nord i Sande. Prosjektets utforming av bygg og uteområder vil styrke Sande som en kompakt og arealeffektiv by med utmerkede forutsetninger for å gå eller sykle mellom ulike målpunkter. Et nytt skolebygg vil øke attraktiviteten til videregående utdanning i nordfylket og styrke mulighetene for å ta attraktive, yrkesfaglige studieretninger.

Flerbrukshallen og utendørs områder vil oppmuntre til sosiale møter, fysisk aktivitet og styrket folkehelse. Den vil også styrke hallkapasiteten i nordfylket.

Skolen vil skape et tun som supplerer prestegårdens historiske tun og dermed knytter bånd mellom Sandes historie og fremtid. Høye bærekraftambisjoner (blant annet gjennom BREEAM-målsetninger) vil bidra til energieffektive bygg og gode uteområder som skaper nye muligheter for fellesskap, aktivitet og læring.