

Sande kommune

3071 Sande

postmottak@sande-ve.kommune.no



Sande 16.02.17

Høringsuttalelse: "Områderegulering for Sande sentrum og plan ID 20140002"

Sande Næringsråd viser til ovennevnte forslag om en revidert områdemodell som skal gi både grunneiere og utbyggere/utviklere nødvendig forutsigbarhet. Denne skal sikre gjennomføring av felles infrastruktur i Sande sentrum og ivareta lovkravene. Vi er oppmerksom på plan- og bygningslovens strenge lovkrav til utforming av en områdemodell for finansiering av felles infrastruktur. Sande Næringsråd oppfatter at utbyggere er klare til å inngå en avtale med Sande kommune om gjennomføring. Vi legger til grunn følgende:

- 1) Utbyggingsavtale for områdeplan for sentrum er helt sentral og avgjørende for en utvikling av sentrum og de identifiserte felles infrastrukturtiltakene. Dersom slik avtale ikke blir vedtatt må områdeplanen omarbeides med hensyn til rekkefølgebestemmelser, slik at de områder som bygges ut først og som investerer i felles infrastrukturtiltak blir ferdig utviklet før andre områder kan tillates bygget ut. Dette vil være, og er erfart i andre kommuner, en lite smidig løsning som vil innebære en lite forutsigbar utvikling av Sande sentrum. Sande Næringsråd understreker igjen muligheten for en vellykket utvikling av Sande sentrum gjennom det instrument som utbyggingsavtalen og modellen legger til grunn.
- 2) Sande kommune må, sammen med vedtak om utbyggingsavtale for områdeplanen, fatte prinsippvedtak om refusjon for de eiendommer som ikke frivillig tegner seg på utbyggingsavtalen for områdeplanen. Dette for å skape forutsigbarhet, hvor man, dersom det er eiere av vesentlige arealer som vegrer seg for å delta i fellesskapet har forutsigbarhet for å søke refusjon for andel felles infrastrukturtiltak.
- 3) Vi foreslår at det etableres et utviklingselskap som er eiet 50/50 av Sande kommune og næringslivet.
- 4) Selskapets arbeid bygger på forutsigbar finansiering av tiltak der formaliserte vedtak gir trygghet for gjennomføring.
- 5) Selskapet kapitaliseres med nødvendig egenkapital/grunnfinansiering.
- 6) Selskapet tilføres nødvendige ressurser og har egen ledelse som i nært samarbeid med kommunen og næringslivet planlegger, tilrettelegger og gjennomfører de vedtatte tiltak innen den vedtatte tempoplanen og områdemodellen.
- 7) Selskapet forskutterer tiltak av nødvendig omfang ihht. rollefordeling og -forståelse med kommunen.
- 8) Felles infrastruktur bør gjennomføres som en helhet, ikke løsninger etter individuelle ad-hoc-behov.
- 9) Brukere / utbyggere som benytter felles infrastruktur, som krever detaljregulering, utløser krav om refusjon.
- 10) Selskapet utarbeider tomteoversikter med gnr, bnr, utbyggingsarealer, utnyttelsesgrad, etc. Denne tomteoversikt kan eventuelt benyttes som grunnlag for

krav om refusjon overfor de eiendommer som ikke frivillig undertegner utbyggingsavtalen for områdeplanen, som tinglyses. Vi anbefaler at det innarbeides en buffer i grunnlaget med hensyn til forventet utnyttelse m2 BRA for å unngå at kostnadene ved felles infrastrukturtiltak blir delt ut på en for høy forventet utnyttelsesgrad innenfor områdeplanen.

- 11) Sande Vest må også ha krav til å inngå utbyggingsavtale for områdeplanen, men beregningsgrunnlaget for m2 BRA anbefales ikke tatt inn i fordelingsregnskapet men derimot betraktet som del av buffer.
- 12) Parkeringshus innarbeides som del av felles infrastruktur.
- 13) Gode skolebygg er en nødvendig del av sentrumsutviklingen.
- 14) Det stilles ikke krav om innarbeidelse av fjernvarmeløsninger, men løsninger for fornybar energi skal tilstrebes tatt i bruk.

Sande Næringsråd verdsetter kommunens forslag om områderegulering for Sande sentrum og områdemodell for felles infrastruktur. Dette er viktig for Sandes utvikling. Det er vesentlig å iverksette arbeidet snarest, som grunnlag for et fremtidig enda mer offensivt Sande sentrum. Dette arbeidet bør skape engasjement hos private investorer, Vestfold fylkeskommune og hos kommunen selv. Vi understreker at godt tempo og forutsigbarhet er avgjørende for suksess.

Med vennlig hilsen

SANDE NÆRINGSRÅD



Georg Orvedal
leder