



Holmestrand
kommune

Planbeskrivelse

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035



Formannskapet 24.05.23

Endringer etter behandling i formannskapet 24.05.23 er markert med overstrykning og rød tekst

Innholdsfortegnelse

1. Forord	3
2. Kommuneplanens areadel	4
3. Rammer og prosess	5
3.1 Organisering, prosess og medvirkning i kommuneplanarbeidet	5
3.2 Viktige nasjonale føringer	7
3.3 Viktige regionale føringer	8
3.4 Viktige lokale føringer	9
4. Beskrivelse av Holmestrand kommune	14
5. Arealregnskap	15
6. Beskrivelse av planforslaget	22
6.1 Kommuneplanens hoveddokumentet	22
6.1.1 Formål - Bebyggelse og anlegg	23
Boligbebyggelse	23
Fritidsbebyggelse	36
Næringsbebyggelse og forretning	37
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	40
Andre typer bebyggelse og anlegg	40
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	41
Fritids- og turistformål	42
Råstoffutvinning	42
6.2 Formål – Samferdsel og teknisk infrastruktur	43
6.3 Formål - Landbruks-, natur- og friluftsmål	44
6.4 Formål – Grønnstruktur	45
6.5 Formål - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	46
6.6 Formål - Hensynssoner	46
7. Virkninger av planforslaget	48

1. Forord

Alle kommuner skal ha en samlet kommuneplan som omfatter en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel jfr. Plan- og bygningsloven § 11-1.

Nye Holmestrand kommune er resultatet av to nylige kommunesammenslåingsprosesser. Først slo Holmestrand og Hof kommuner seg i sammen fra 01.01.2018. Deretter slo Holmestrand og Sande kommuner seg sammen fra 01.01.2020. Det ble gjennomført en forenklet harmonisering av bestemmelser og retningslinjer for de tre tidligere kommunen i 2021.

Kommunal planstrategi 2020-2024 sier at Holmestrand kommune skal revidere sin kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel, i inneværende kommunestyreperiode.

Å utarbeide kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel, er det viktigste steget i prosessen med å få på plass et sammenhengende og felles planverk for den nye kommunen. Samfunnsdelen er ofte omtalt som kommunens viktigste plan. Den viser retning for hvordan kommunen skal utvikles som samfunn og organisasjon gjennom et sett overordnede mål og føringer. Arealdelen viser, ved hjelp av et plankart, bestemmelser og beskrivelse hvordan arealene i kommunen skal utvikles og forvaltes i tråd med fastsatte mål i samfunnsdelen – hvor planen viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035 vedtatt 19.09.2022, og nye kommuneplanens arealdel fremlegges nå. Med denne revisjonen av kommuneplanen er de tre tidligere kommuneplanene fult ut harmonisert og sikrer et sammenhengende og felles planverk for den nye kommunen for planperioden 2023-2035.

2. Kommuneplanens areadel

I det kommunale plansystemet legger kommuneplanen de overordnede rammene og gir for planleggingen - et ankerpunkt som knytter kommunes øvrige planer i sammen.

Samfunnsdelen viser retning for hvordan kommunen skal utvikles som samfunn og organisasjon gjennom et sett overordnede mål og føringer. Selve gjennomføringen av samfunnsdelen, ofte omtalt som handlingsdelen, skjer gjennom kommunens økonomiplan og budsjett. Samfunnsdelen inneholder også en arealstrategi som sikrer kobling og sammenheng med kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel viser, ved hjelp av et plankart, bestemmelser og beskrivelse, hvordan arealene i kommunen skal utvikles og forvaltes i tråd med fastsatte mål i samfunnsdelen.

Jfr. plan- og bygningsloven § 11-5 – kommuneplanens arealdel:

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

Kommuneplanen, både samfunnsdel og arealdel, kan videre utdypes i underordnede planer. Dette kan gjøres gjennom kommunedelplaner, temaplaner, virksomhetsplaner, strategidokumenter, reguleringsplaner m.m.



3. Rammer og prosess

3.1 Organisering, prosess og medvirkning i kommuneplanarbeidet

Kommunestyret

Kommunestyret eier prosessen. Kommunestyret fastsetter planprogram og fatter endelig vedtak av kommuneplanens arealdel.

Formannskapet

Formannskapet er «kommuneplanutvalget» og prosjektets politiske styringsgruppe. Underveis i prosessen har formannskapet blitt orientert og involvert. Formannskapet har hatt delegert myndighet til å legge planprogram og planforslag ut på offentlig ettersyn og høring.

Administrativ styringsgruppe

Administrativ styringsgruppe utgjøres av kommunedirektørens ledergruppe. Underveis i prosessen har administrativ styringsgruppe blitt orientert og involvert i planarbeidet.

Administrativ arbeidsgruppe

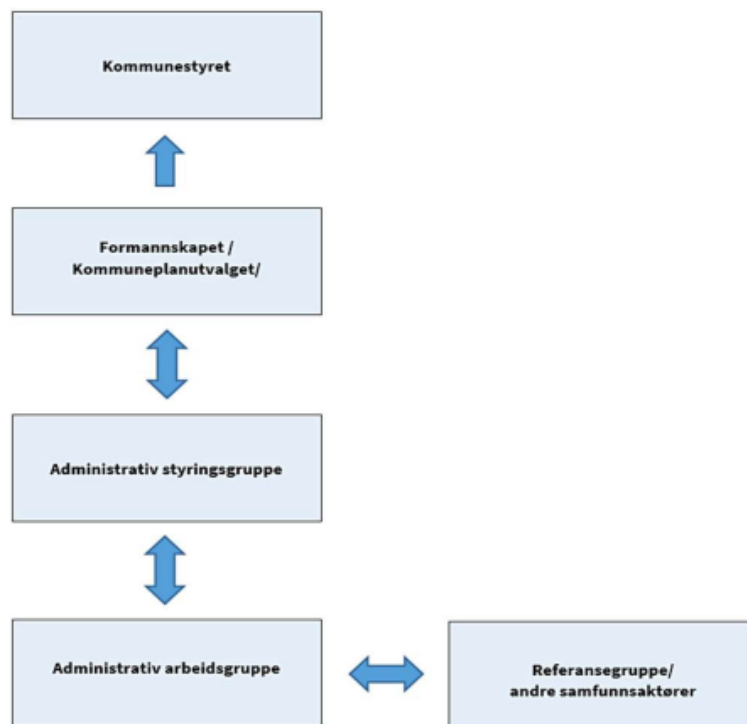
Administrativ arbeidsgruppe har hatt det faglige ansvaret for å utarbeide plandokument samt lede prosessen opp mot administrativ og politiske ledelse, fagmiljøer i administrasjonen og eksterne aktører. Prosjektet eies av kommunalsjef Samfunn, teknikk og miljø og ledes av kommuneplanlegger.

Dialog med andre samfunnsaktører

Det har vært gjennomført møter og orienteringer med kommunale råd, næringsforening, interessegrupper underveis i planprosessen, og ved henvendelser. Det har også vært løpende dialog og kontakt med ulike aktører, herunder også private forslagsstillere og innbyggere, som har henvendt seg underveis i planprosess.

Prosess og medvirkning

Etter en omfattende prosess fra våren 2022 til februar 2023 har kommuneplanutvalget/formannskapet avklart 10.01 og 02.02.23 hvilke arealinnspill fra eksterne parter som skal innarbeides i forslag til ny kommuneplan. I forkant av avklaringen har det vært gjennomført politiske arbeidsmøter, befaringer, åpne møter med forslagsstillere. Det har vært en grovsilingsprosess av 136 innkomne innspill og merknader, samt konsekvensutredning av 65 arealinnspill som kommuneplanutvalget ønsket mer kunnskap om. Dette inkluderte både innspill fra som utløser krav om konsekvensutredning, men også innspill av generell karakter som ikke medfører reel endring i arealdisponering og krav til KU. Cirka 100 innspill omhandler forslag til endring av arealbruk, mens resterende ca. 35 innspill omhandlet generell innspill og merknader.



I ettertid har kommunen ved ulike virksomheter selv fremmet 8 arealinnspill, hvor 6 innspill etter gjennomført konsekvensutredning ble besluttet innarbeidet i planforslaget. I tiden etter fastsatt grovsling 05.10.22 har det innkommet ytterligere forslag til endringer i arealbruk/merknader og klager. Kommunen har vurdert at disse henvendelse/innspillene vurderes og tas stilling til som del av merknadsbehandlingen etter høringen/det offentlig ettersynet av planforslaget.

Kommunen har også ansvar for å tilrettelegge for medvirkning i planprosessen etter plan- og bygningsloven § 5-1. I tillegg til prosessen beskrevet ovenfor og interne medvirkningsprosesser i kommuneadministrasjonen og mot politisknivå, har følgende hovedarenaer for medvirkning vært nyttet i planprosessen:

Formelle krav til medvirkning	Lovhjemmel	Kommentar
Høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram	PBL § 11-13	Annonisert i Jarlsberg Avis, Sande avis, kommunens hjemmeside, samt varsel direkte til offentlige myndigheter og utvalgte lokale og regionale foreninger m.m. Formannskapet behandlet forslaget og sende planprogrammet til høring/offentlig ettersyn i møte 25.11.21.
Varsel om oppstart av planarbeid (med mulighet for å fremme innspill og endringsforslag til det kommende planarbeidet)	PBL § 11-12	Annonisert i Jarlsberg Avis, Sande avis, kommunens hjemmeside, samt varsel direkte til offentlige myndigheter og utvalgte lokale og regionale foreninger m.m. Annonisert samtidig med høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram. Frist for å fremmede innspill var 01.03.23 – forslagsstillere som fremmet innspill etter fristen ble inkludert der dette var mulig ut ifra fremdrift.
Høring og offentlig ettersyn av planforslag	PBL § 11-15	Planforslaget behandles 24.05.23. Annonseres ved vedtak i Jarlsberg Avis, Sande avis, kommunens hjemmeside, samt varsles direkte til offentlige myndigheter og utvalgte lokale og regionale foreninger m.m.

Andre former for medvirkning	Lovhjemmel	Kommentar
Åpent møte/folkemøte	PBL § 5-1	Åpen møte/Folkemøte ble gjennomført 14.02.22 i Holmestrand på biblioteket. Med orientering om kommuneplanarbeidet og mulighet til å stille spørsmål.
Dialog med kommunale råd	PBL § 5-1	I løpet av prosessen med både samfunnsdel og arealdel har planarbeidet vært orientert om i kommunale råd, herunder kommunale råd for eldre, ungdom og personer med nedsatt funksjonsevne.
Dialog med organisasjoner, foreninger og andre samfunnsaktører	PBL § 5-1	For å styrke medvirkningen i kommuneplanarbeidet besluttet kommuneplanutvalget å arrangere møte for forslagsstillere 15. og 22.09.22, samt gjennomført egne møter med forslagsstillere etter konkrete henvendelser. I tillegg har det vært gjennomført orienteringer om kommuneplanarbeidet for næringsforeningen i Holmestrand, Stolt av

		Sande, Rotary, Botne aktivitetssenter, andre lag og foreninger m.m.
Dialog og samarbeid med nabokommuner og andre offentlige myndigheter	PBL § 5-1	Samarbeid og dialog mot særlig mot Drammen og Øvre-Eiker kommuner, vannverkseiere, Mattilsynet i forbindelse med ivaretagelse av hensynssoner og bestemmelser knyttet til drikkevannsressurser. Dialog med Vestfold- og Telemark fylkeskommune og Bane NOR i forbindelse med arbeidet og oppfølging av Byarealstrategi Holmestrand og særlig mulighetsstudie for utvikling av Nordbyen.
Regionalt planforum	PBL § 5-3	Det legges opp til møte i Regionalt planforum som del av det offentlige ettersynet/høring av planforslaget til kommuneplanens arealdel.

3.2 Viktige nasjonale føringer

Hvert fjerde år skal regjeringen utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene har som hensikt å fremme en bærekraftig utvikling igjennom felles, retningsgivende målsettinger for stat, fylke og kommune. «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» er utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og ble vedtatt ved kongelig resolusjon 14.05.2019. Dokumentet oppsummerer hovedfokuset i politikken, lovverket, statlige planretningslinjer m.m. som ligger til grunn i norsk samfunns- og arealplanlegging, i form av 57 separate forventninger fordelt utover følgende fire hovedtema:

- Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling.
- Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet.
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling.
- Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn i planleggingen. Dette fremgår av følgende formulering i dokumentet: «Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen».



Figur 1: FNs bærekraftsmål. Kilde: www.fn.no.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging kan lastes ned fra departementets hjemmeside:

- https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale_forventninger-2019-bm.pdf

3.3 Viktige regionale føringer

Det finnes en rekke planer i blant annet fylkeskommunal regi som legger rammer og føringer for kommunal planlegging i Vestfold og Telemark. Følgende regionale planer legger i særlig grad føringer for revisjonen av kommuneplanens arealdel i Holmestrand:

- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 (erstattes av regional vannforvaltningsplan for Vestfold og Telemark vannregion senere i fylkestingsperioden.)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (blir erstattet av regional kystzoneplan for Vestfold og Telemark senere i fylkestingsperioden.)
- Helhetlig plan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv

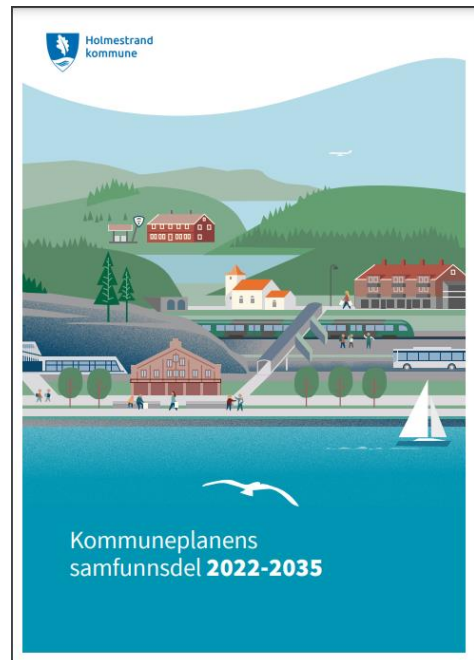
3.4 Viktige lokale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdelen er ofte omtalt som kommunens viktigste plan. Samfunnsdel tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 11-2.

Arbeidet med ny kommuneplanens samfunnsdel har pågått i perioden fra 2021 og ble vedtatt av kommunestyre 29.09.2022. Nedenfor følger en oppsummering av samfunnsdelen satsningsområder, overordnede mål og delmål for planperioden 2020-2023.

Samfunnsdelens satsingsområder, overordnede mål og delmål:



› God helse og livskvalitet gjennom hele livet

Holmestrand er en kommune med trygge rammer og små forskjeller som fremmer helse, mangfold og inkludering.

- Utvikle helsefremmende og sosialt bærekraftige lokalsamfunn.
- Ha synlige arenaer for tidlig innsats og forebygging.
- Sikre trygghet, mestring og læring for barn og unge.
- Bygge et aldersvennlig samfunn.
- Tilrettelegge for at innbyggere kan oppleve, delta i og skape kultur- idrett- og fritidsaktiviteter.
- Sikre at alle innbyggere har mulighet til deltakelse i frivilligheten.
- Sikre bærekraft i lokalsamfunnet og i kommunens tjenester.



› Klima- og miljøvennlig utvikling

Holmestrand er et klima- og miljøvennlig samfunn som fremmer bærekraftig utvikling, beholder helse og sikrer naturmangfold.

- Redusere klimagassutslipp i tråd med nasjonale mål.
- Tilpasse og forberede samfunnet på klimaendringer.
- Bevare og ivareta natur og friluftsliv samt sikre god miljøtilstand i vassdrag og Oslofjorden.
- Omstille kommunens egen virksomhet i en klima- og miljøvennlig retning.



› Vekst og verdiskaping

Holmestrand er en næringsoffensiv og bovennlig kommune.

- Skape flere arbeidsplasser ved å sikre rammer for vekst og utvikling.
- Tilrettelegge for omstilling og innovasjon.
- Være en attraktiv kommune for eksisterende og nye bedrifter, innbyggere og besøkende.
- Tilrettelegge for nytenkning og utvikling i kommunens egen virksomhet.



› Attraktive by- og bygdesenter

Holmestrand har attraktive by- og bygdesenter der folk vil bo, arbeide og reise til.

- Styrke og utvikle kommunens eksisterende senter.
- Tilrettelegge for miljøvennlig transport og mobilitet.
- Skape bo- og levestandard med kvalitet, aktivitet og opplevelser.
- Sikre forsvarlige og bærekraftige rammer for by- og stedsutvikling i gjennom kommunal planlegging og forvaltning.



Planprogram med arealstrategi – Arealpolitiske føringer i planarbeidet

Kommunestyret vedtok 09.03.22 planprogram med arealstrategi for kommuneplanens arealdel. Planprogrammet oppsummerer og viser sammen med kommuneplanens samfunnsdel de viktigste føringene for denne arealdelen.

Arealstrategien bidrar til å koble kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen. Den bidrar til at arealene i kommunen utvikles og forvaltes i tråd med mål og føringer som er fastsatt i samfunnsdelen. Planprogrammet inneholdt en arealstrategi med 16 overordnede føringer som ligger til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Arealstrategien bygger på nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, regional plan for bærekraftig arealpolitikk, sentrale utviklingsstrategier i arealdelene til de tidligere kommunene samt prosessen med å utarbeide ny samfunnsdel for Holmestrand kommune.

Arealstrategiens prinsipper er lagt til grunn som kriterier i både grovsilingsprosessen av arealinnspill, og har også vært et sentralt utgangspunkt for de endelige konsekvensutredningene tilhørende denne arealdelen..

Arealstrategi – Holmestrand kommune:

Senterstruktur

- *Hovedvekten av framtidig vekst og utvikling skal skje i og rundt kommunens større by- og tettstedsområder: Holmestrand by (administrasjonssenter), Sande sentrum (inkludert aksene Dunihaugen-Skafjell-Selvik-Nordre Jarlsberg brygge) og Hof sentrum. Langsiktige utviklingsgrenser (LUG), slik som de er definert i RPBA Vestfold, avgrensede utviklingsområdet for kommunens tre hovedsenter.*
- *Mindre sentre, utenfor de områdene som er definert igjennom LUG i RPBA Vestfold, skal ha mulighet til å opprettholde befolkningsgrunnlaget. Utvikling skal primært skje innenfor allerede eksisterende utbyggingsarealer.*

By, - senter- og stedsutvikling

- I kommunens sentre skal det tilrettelegges for høy arealutnyttelse, med fokus på fortetting og transformasjon.
- Boliger, detaljhandel, rene kontorarbeidsplasser samt offentlige/kommunale og private tjenestetilbud skal lokaliseres i eller tett på sentrum, godt tilrettelagt for kollektivtransport, sykkel og gange.
- Kvalitet i bomiljø og omgivelser skal vektlegges, herunder elementer som byrom, arkitektur, allmenninger og møteplasser, universell utforming, kulturminner- og miljø, parker og friluftsområder, stier og turløyper, blå og grønn struktur samt andre miljøverdier.
- Det skal tilrettelegges for et variert grunnlag for boligtilbud for personer i ulike aldersgrupper, funksjonsevner, livsfaser, husholdninger.
- Det skal sikres arealer til viktig sosial infrastruktur som skoler, barnehager, helse- og omsorgsinstitusjoner, idrett og kultur.
- Utbygging bør ikke skje uten at teknisk infrastruktur for , vann, kloakk samt overvannshåndtering i samsvar med LOD-prinsippet (fordrøyning), er etablert i området.
- Samfunnssikkerhet, og særlig forhold knyttet til geoteknikk, klimatilpasning og naturfare, skal vektlegges i all utbygging.

Handel og næringsliv

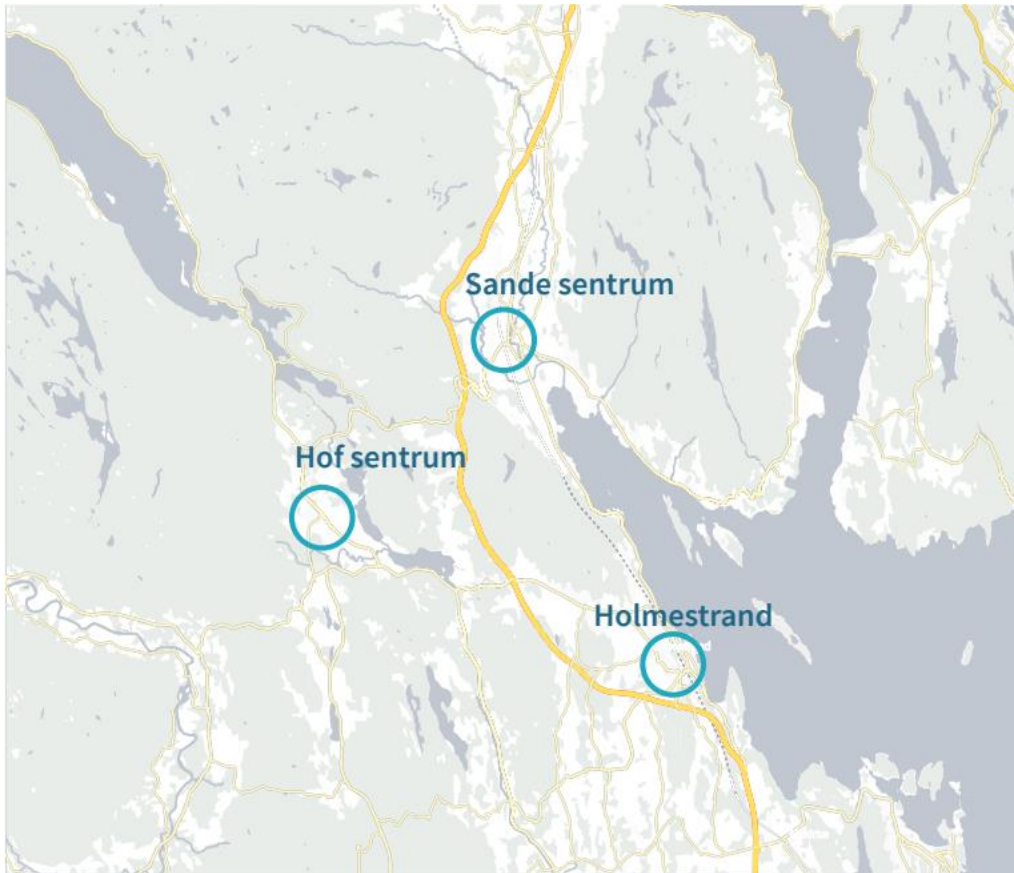
- Det skal sikres tilstrekkelig tilgang til egnede næringsarealer, både for eksisterende og nye etableringer.
- Rene kontorarbeidsplasser og detaljhandel skal lokaliseres i og rundt kommunens sentre. Større arealkrevende etableringer, som for eksempel industri, produksjon og logistikk, skal lokaliseres utenfor kommunens sentre.

Transport

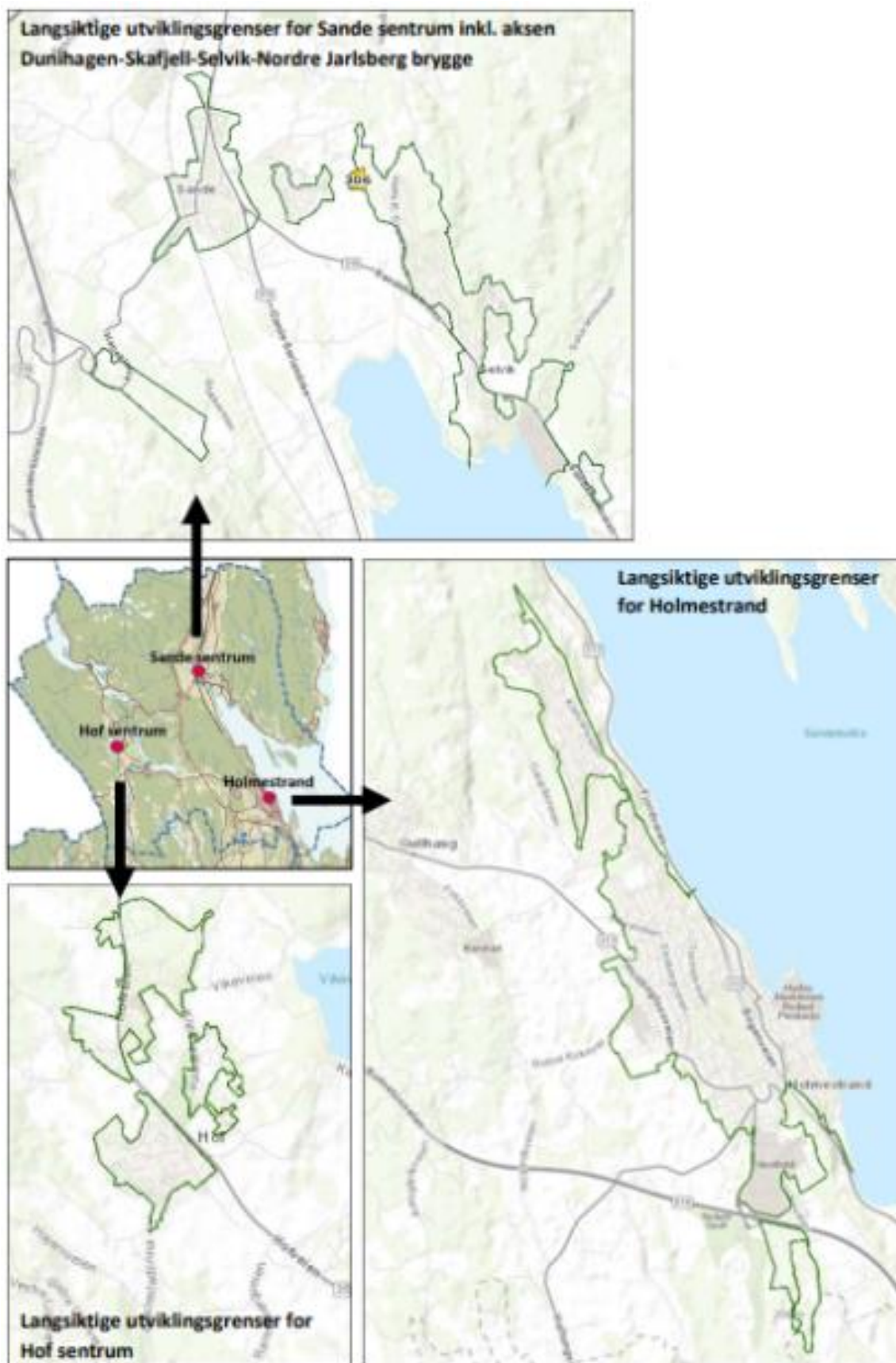
- Trafikksikkerhet og gode forbindelser for sykkel og gange skal vektlegges.
- Utbygging skal styrke kollektivknutepunkt og kollektivakser.

Klima, natur og miljø

- Nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar mark skal unngås.
- Viktige naturområder- og verdier, mineralforekomster, grøntstruktur, landskap, rekreasjon- og friluftsområder samt strandsonen og skjærgården, skal tas hensyn til og sikres. Naturmangfold, både på land og i sjø, skal tas hensyn til og sikres.
- Drikkevannskilder skal tas hensyn til og sikres. Det skal ikke åpnes opp for større utbygginger i nedslagsfeltet til drikkevannskildene.



Figur 1: Illustrasjonen under markerer kommunens tre hovedsenter, som er de områdene hvor hovedvekten av fremtidig vekst og utvikling skal skje. Illustrasjonen viser også jernbanetrasé og hovedveinett, områder med sammenhengende jordbruksarealer samt elver og de største vassdragene



Figur 2: Langsiktige utviklingsgrenser (LUG), slik som de er definert i RBPA Vestfold, avgrensar utviklingsområdet for kommunens tre hovedsenter. Kilde: Regional plan for bærekraftig arealbruk, RPBA.

4. Beskrivelse av Holmestrand kommune

Holmestrand kommune har hatt en sterkt vekst i folketallet de siste tiårene. Det har vært stor netto innflytting til kommune. Totalt har kommunens folketall økt med 32,4 prosent siden 2000. Veksten har vært langt over gjennomsnittet for både landet og fylket. Holmestrand er den siste tiårsperioden rangert som nummer 15 av de 356 kommunene i landet når det gjelder befolkningsvekst i den siste tiårsperioden, ifølge Telemarksforskning 2023 ([Regionalanalyse - Holmestrand](#)). Det viser Holmestrand som en tydelig vekstkommune, men høy bostedsattraktivitet.

Demografi:

- Den viktigste faktoren som driver folketallsveksten i Holmestrand er høy tilflytting. Framskrivninger av folketallet med SBBs hovedalternativ viser at Holmestrand vil forbli en vekstkommune i tiden fremover. Det estimeres at Holmestrand kommune vil kunne ha en folketallsvekst fra dagens rundt 26 000 innbyggere til rundt 32 000 innbyggere i 2050. Dette alternativet forutsetter at attraktiviteten er fortsatt høy, men fortsatt lavere den faktisk attraktiviteten som har vært siste tiårsperioden. Lenger man til grunn den historiske attraktiviteten som har vært viser fremskrivninger et folketall på nærmere 36 000 i 2050. Legger man til grunn et scenario med lav attraktivitet vil veksten i folketallet stoppe helt opp og etter hvert gi nedgang i folketallet ([Regionalanalyse - Holmestrand](#)). Et viktig utviklingstrekk i befolkningen er gradvis avtagende fødselstall og stor vekst i antallet eldre (67 år +). En voksende andel eldre i befolkningen er allerede en utfordring i presset det utøver mot helse og omsorgstjenestene i kommunen. Det må planlegges for å møte et ytterligere press med den forventede økningen av antall eldre.

Næringsutvikling:

- Holmestrand er en «pendlerkommune» med underdekning på arbeidsplasser. Langt flere pendler ut av kommunen enn inn. Pendlerstrømmene fra Holmestrand går i hovedsak i retning av aksene Drammen-Lier-Asker-Bærum-Oslo, mens en god del pendler til arbeidsmarkedet rundt Tønsberg-Horten-Sandefjord. De siste 10 år har det blitt etablert rundt 500 nye arbeidsplasser i kommunen – en vekst i antall arbeidsplasser på i underkant av 10 %. Holmestrand kommune har en målsetning som å være en næringsoffensiv kommune, de siste årene har det vært stor interesse for nyetableringer bl.a. det regionale næringsområdet i Hanekleiva. Videreutvikling av eksisterende næringsarealer og å sikre tilgang til egnede næringsarealer har vært viktig målsetning i denne kommuneplan revisjonen.

Klima og miljø:

- Klimagassutslippene i Holmestrand viser over de siste årene en tydelig nedadgående trend. Klimaregnskapet viser en reduksjon på ca. 26 % i perioden fra 2009 til 2021. Dette skyldes blant annet tydelig nedgang i utslipp fra veitrafikk og fra industrien. Det er imidlertid en relativt liten del av transporten innad i kommunen som utgjøres av miljøvennlige transportformer som transport, sykkel og gange. Dette kan blant annet ha sammenheng med det spredte bosettingsmønsteret i kommunen. Klimaregnskapet og utslippsframskrivningene viser det er behov for bred innsats på en rekke områder for å nå de overordnede målene om 50 % og opp mot 55 % reduksjon av direkte utslipp innen 2030. Det samme gjelder også mål om utslippskutt fra direkte utslipp i kommunen som virksomhet og reduksjon av indirekte klimagassutslipp. I årene fremover forventes det i tillegg flere store og viktige miljøprosjekter bl.a. for å bedre vannmiljøtilstanden i vårt område. Dette er både bl.a. planlegging for

forventet krav om nitrogenfjerning ved utslipp av kommunalt avløpsvann, bekjempelse av Gyrodactylus salaris (lakseparasitten), mulig innføring av regionale miljøkrav i jordbruket, oppfølging av regionale vannforvaltningsplaner og tiltak fra helhetlig plan for Oslofjorden. Holmestrand kommune utarbeider parallelt med ny kommuneplan, en egen kommunedelplan for Klima, energi og miljø – for planperioden 2023-2030. Kommunedelplan forventes ferdigstilt sommeren av 2023.

By- og stedsutvikling:

- I nasjonale og regionale mål skal mye av den fremtidige veksten skje i eksisterende byer- og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser, boliger, og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner skal fremme funksjonsblanding og bidra til utvikling av kompakte og levende byer og tettsteder. For å oppnå dette er en avhengig av at langt flere bor i kommunens hovedsentre. Veksten i boligbygging Holmestrand by og i sentrum av Sande har vært økende, men det er fortsatt en relativt liten andel av innbyggerne i kommunen som bor i sentrum. Vedvarende høy vekst i folketallet over lang tid vitner om at Holmestrand er en kommune i stor utvikling. Kommunen er i dag et attraktivt sted å bosette seg. Kombinasjonen av god transportmessig infrastruktur, nærhet til regionale arbeidsmarked samt tilgang på store næringsområder, skaper muligheter for å utvikle Holmestrands attraktivitet med hensyn til etablering av nye bedrifter og arbeidsplasser. Den høye utbyggingstakten gir også press på jordbruksarealer, naturområder, naturmangfold, strandsone m.m. For å bevare viktige natur- og friluftsverdier og kvaliteter, er en avhengig av å utnytte dagens utbyggingsarealer og infrastruktur på en mer effektiv og miljøvennlig måte enn tidligere, gjennom å videreutvikle og styrke eksisterende senterstruktur i og rundt kommunens større by- og tettstedsområder: *Holmestrand by (administrasjonssenter), Sande sentrum (inkludert aksene Dunihaugen-Skaffjell-Selvik-Nordre Jarlsberg brygge) og Hof sentrum.*

5. Arealregnskap

Kommunal- og moderniseringsdepartementet anbefaler kommuner å utarbeide et arealregnskap som del av kommuneplanarbeidet. Holmestrand kommune har utarbeidet et arealregnskap som viser nye foreslåtte arealer for fremtidig utvikling, samt arealer med fremtidige utbyggingsformål som foreslås videreført fra forrige kommuneplanrevisjon. I tillegg er det utarbeidet en fremskriving av folketallsutvikling og boligbehov, ved bruk av plan- og analyseverktøyet *KOMPAS*.

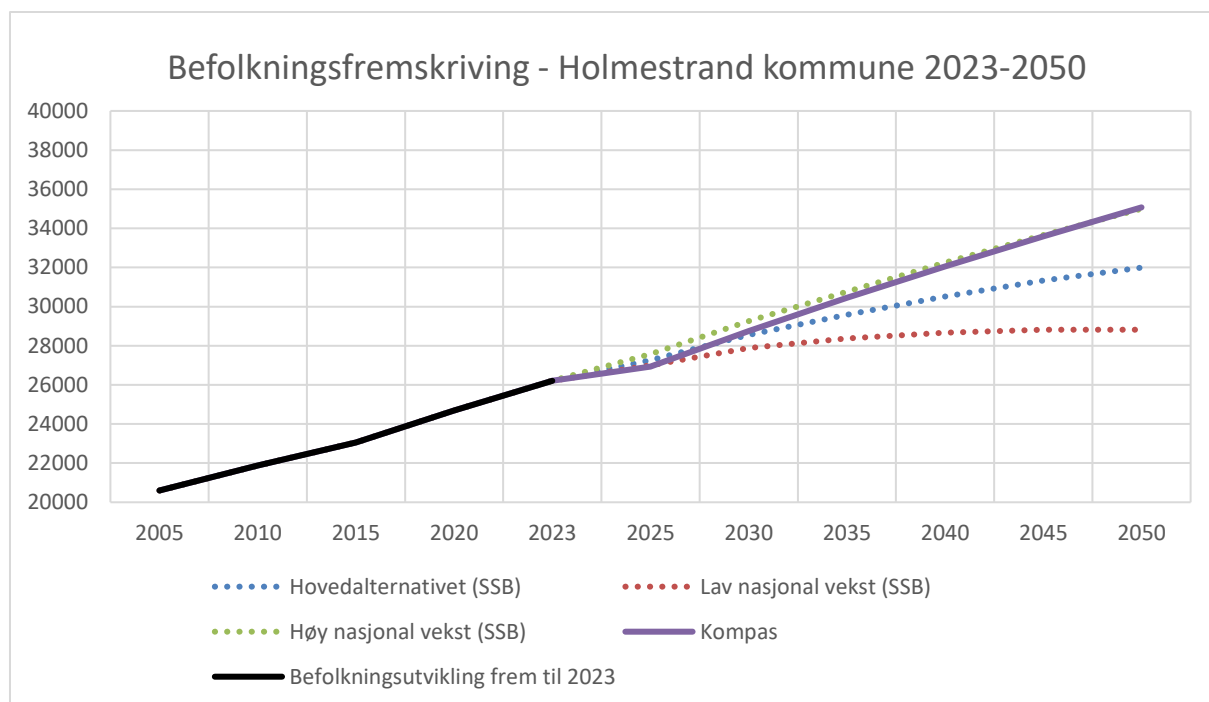
Endringer i arealbruk

Tabell 1 nedenfor viser totalt areal (dekar) avsatt til fremtidig utvikling, enten videreført fra tidligere kommuneplan eller innarbeidet som nytt utbyggingsarealer i ny kommuneplan. Alle areal er oppgitt i dekar.

Arealformål	Videreført arealformål - Fremtidig (KPA 2014/15-2026/27)	Nytt arealformål - Fremtidig (KPA 2023-2035)	Totalt: Arealformål - Fremtidig	Areal tilbakeført fra utbyggingsformål til LNF
Boligbebyggelse	398,9 418,9	500,6	899,5 919,5	Ca. 230
Fritidsbebyggelse	29	25,2	54,2	Ca. 780
Sentrumsformål	32,5	38,9	38,9 71,4	Ca. 25
Forretninger	0	3,9	3,9	0

Offentlig eller privat tjenesteyting	56	0	56	Ca. 1,5
Fritids- og turistformål	0	0	0	0
Råstoffutvinning	64,6	0	64,6	Ca. 65
Næringsbebyggelse	367	446	813	Ca. 50
Idrettsanlegg	21,5	0	21,5	0
Andre typer bebyggelse og anlegg	0	237,9	237,9	0
Uteoppholdsreal	0	0	0	0
Grav og urnelund	0	0	0	0
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	19,7	946,3	966	0
Bebyggelse og anlegg, totalt	956,7	2198,8	3155,5	1151,5
Veg	0	0	0	0
Bane	0	0	0	0
Havn	61,1	0	61,1	0
Kollektivknutepunkt	0	0	0	0
Parkering	0	0	0	0
Samferdsel og infrastruktur, totalt	61,1	0	61	0
Blå/ grønnstruktur	0	0	0	0
Turdrag	0	0	0	0
Friområde	0	0	0	0
Park	0	0	0	0
Grønnstruktur, totalt	0	0	0	0
Ikke brukt i KPA	0	0	0	0
Forsvaret, totalt	0	0	0	0
LNFR	0	0	0	0
LNF spredt boligbebyggelse	0	34	34	Ca. 1900
LNF spredt fritidsbebyggelse	0	0	0	0
Landbruks,- natur- og friluftformål samt reindrift, totalt	0	34	34	Ca. 1900
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0	0	0	0
Ferdsel	0	0	0	0
Farleder	0	0	0	0
Havneområde i sjø	0	0	0	0
Småbåthavn	0	0	0	0
Drikkevann	0	0	0	0
Friluftsområde	0	0	0	0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	0	0	0	0
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, totalt	0	0	0	0

Fremskrevet folketallsutvikling og boligbehov



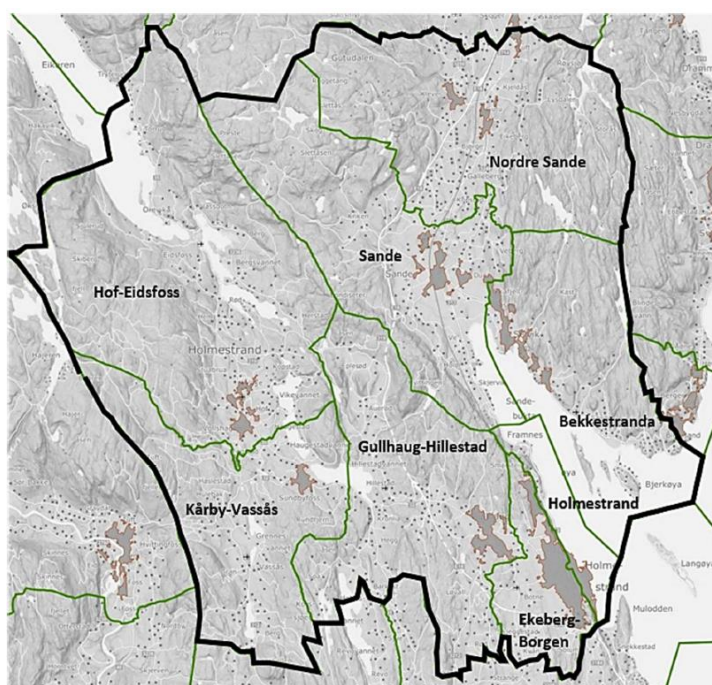
Figur. Diagram som viser ulike scenarioer for befolkningsfremskrivinger. Fordelt på SSBs alternativer med hhv, høy nasjonal vekst (HHMH), hovedalternativet/middels nasjonal vekst (MMMM), lav nasjonal vekst (LLML), samt fremskriving utarbeidet i KOMPAS (trendflyttingsmodell).

Tabell 2 under viser fremskrevet boligbehov i Holmestrand kommune fra 2023 til 2050, fordelt på delområder ihht. SSB inndeling. SSBs inndeling i delområder sammenfaller i hovedtrekk med inndelingen av skolekretser i Holmestrand kommune. *Boligbehov* anslår en framtidig etterspørsel etter boliger basert på husholdningsstatistikk. Fremskrivingene er gjort med plan- og analyseverktøyet *KOMPAS*. Fremskrivingene viser et tydelig boligbehov særlig i og rundt hovedsentrene med Holmestrand og Sande med omeng. Samtidig viser også fremskrivingene et visst boligbehov også i og rundt de mindre senter og tettstedsområdene i kommunen i perioden.

Skolekrets	Delområder SSB	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Fremskrevet boligbehov 2023-2050	Gjennomsnitt boligbehov pr. år
Ekeberg og Kleiverud	Holmestrand	1426	1487	1634	1769	1890	2004	2114	688	28
	Ekeberg-Borgen	2831	2912	3118	3322	3525	3723	3920	1089	44
Botne	Gullhaug-Hillestad	1580	1629	1749	1861	1965	2065	2162	582	23
Hof	Hof-Eidsfoss	1001	1023	1082	1140	1196	1256	1316	315	13
	Vassås-Kårby	515	520	532	544	558	574	591	76	3
Selvik	Bekkestrand a	1871	1979	2210	2409	2583	2737	2877	1006	40
Haga	Sande	1696	1757	1922	2080	2228	2369	2510	814	33
Galleberg og Kjeldås skolekrets	Nordre Sande	1153	1165	1202	1239	1277	1315	1354	201	8
Totalt	Hele kommunen	12072	12472	13449	14363	1522	1604	1684	4772	191

Tabell 3. Befolkningsfremskriving fordelt på ulike plansoner i Holmestrand kommune frem mot 2050, samt endring i prosentvis befolkningstall.

Plansone	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Endring totalt	Endring i prosent
Bekkestranda	4 142	4 340	4 787	5 171	5 506	5 803	6 073	1 931	46,6
Ekeberg-Borgen	6 557	6 709	7 108	7 511	7 909	8 298	8 682	2 125	32,4
Gullhaug-Hillestad	3 821	3 931	4 194	4 439	4 665	4 879	5 085	1 264	33,1
Hof-Eidsfoss	2 129	2 162	2 261	2 361	2 462	2 568	2 674	544	25,6
Holmestrand	2 292	2 391	2 611	2 804	2 975	3 134	3 287	995	43,4
Nordre Sande	2 969	2 993	3 057	3 132	3 213	3 299	3 385	417	14,0
Sande	3 522	3 633	3 912	4 182	4 433	4 674	4 910	1 388	39,4
Vassås-Kårby	1 141	1 146	1 161	1 180	1 205	1 235	1 268	127	11,1
Hele Kommunen	26 573	27 305	29 091	30 779	32 369	33 889	35 363	8 790	33,1

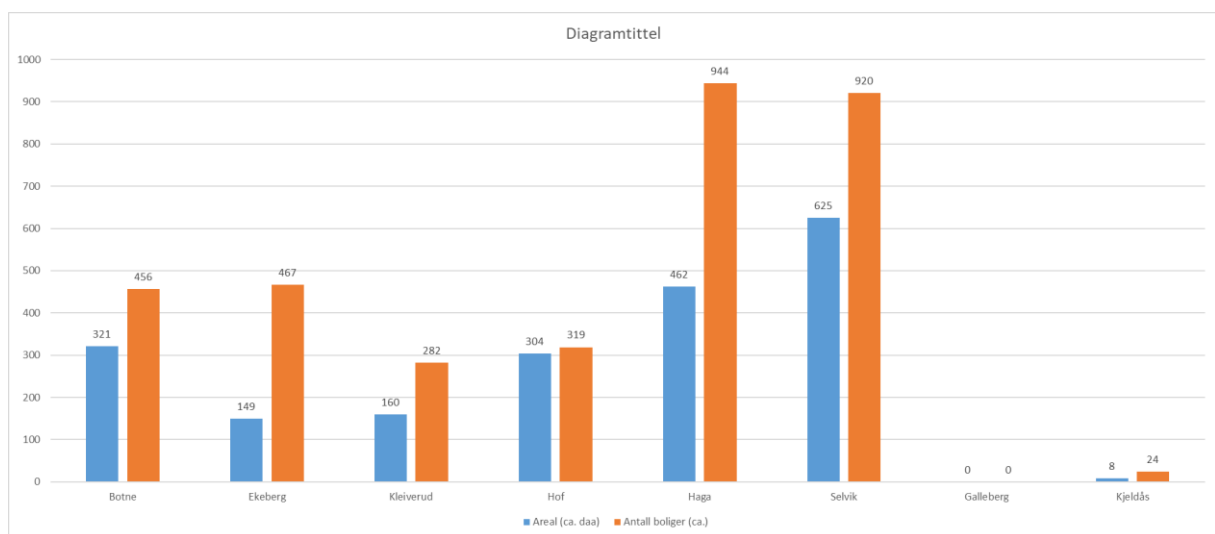


Bilde: Delområder i Holmestrand kommune etter SSBs inndeling.

Legger man til grunn nylig vedtatte reguleringsplaner i Holmestrand kommune de siste årene, viser en gjennomgangen (Figur 3) at prinsippet om at hovedvekten av boligetablering skal skje innenfor LUG og i hovedsentrene har vært fulgt opp, og vel 90 % av regulerte boliger er i områder innenfor LUG. I tillegg til gjennomgangen nedenfor – har det også vært flere utbygginger i Holmestrand sentrum med kombinasjonsformål bolig og næring/tjenesteyting, herunder Holmestrand brygge og Dr. Graarudsplass/Bibliotekskvartalet. Fordelt på skolekrets viser en gjennomgang av nylig vedtatte reguleringsplaner at det har vært en klar underdekning av boligreguleringer nord i Sande, i skolekretsene Galleberg og Kjeldås (Figur 2).

	Bygge/utviklingsområde	Formål	Areal (ca. daa)	Plantype	Antall boliger (Ca.)	Antatt – år opparbeiding/ferdigstilt
Botne	Hillestad elvetun	Boliger		24 Detaljreguleringsplan	46	2022 - 2026
	Solbergjordet	Boliger		115 Detaljreguleringsplan	312	2022 - 2028
	Solberggrenda platå	Boliger		19 Detaljreguleringsplan	32	2023 - 2026
	Nordre Berg	Boliger		140 Detaljreguleringsplan	50	2022 - 2026
	Stubbsrød	Boliger		23 Detaljreguleringsplan	16	2022 - 2026
Totalt			321		456	
Ekeberg	Eikelundåsen	Boliger		27 Detaljreguleringsplan	112	2022 - 2026
	Gjesten kvartalet	Boliger		1 Detaljreguleringsplan	15	2022 - 2026
	Strandholmen nord	Boliger		20 Detaljregulering	120	2023 - 2027
	Mistel Park - Grefsrud	Boliger		61 Detaljreguleringsplan (gjenstår/bebyggbart)	50	2022 - 2026
	Hvittingfosseveien - 92	Boliger		5 Detaljreguleringsplan	20	2022 - 2026
	Hvittingfosseveien - 121	Boliger		4 Detaljreguleringsplan	13	2022 - 2026
	Ekeberg gartneri	Boliger		28 Detaljreguleringsplan	105	2022 - 2026
	Gausetangen gamle skole	Boliger		3 Detaljreguleringsplan	32	2021 à 30 av 32 boenheter solgt
	Totalt			149		467
Kleiverud	Skogveien 16	Boliger		3 Detaljreguleringsplan	6	2022 - 2023
	Kleivantoppen	Boliger		71 Detaljreguleringsplan	58	2022 - 2026
	Søndre Kleivan	Boliger/Næring		76 Detaljreguleringsplan	174	2019 - 2023
	Olav Duuns vei	Boliger		10 Detaljreguleringsplan	44	2022 - 2026
	Totalt			160		282
Hof	Kolstadjordet	Boliger		16 Detaljreguleringsplan	60	2022 - 2024
	Prestegårdshagen - Hof	Boliger		288 Detaljreguleringsplan	259	2020 - 2028
	Totalt			304		319
Haga	Bergbakken	Boliger		7 Detaljregulering	58	2019 - 2021
	Wingejordet Nord	Boliger		41 Detaljregulering	314	2022 - 2028
	Sande sentrum øst	Boliger		195 Områderegeringsplan	450	2023 - 2028
	Tandbergåsen	Boliger		18 Detaljreguleringsplan	72	2022 - 2026
	Nedre del av Haneleiva	Boliger		201 Detaljreguleringsplan	50	2022 - 2028
Totalt			462		944	
Selvik	NJB-samlet	Boliger		480 Områderegeringsplan er vedtatt - totalt 1150	600	2020 - 2040
	Løkkatoppen (Bjørnstadfeltet)	Boliger/næring		145 Detaljreguleringsplan	320	2020 - 2040
	Totalt			625		920
Galleberg					0	
	Totalt				0	
Kjeldås	Kjevjerhagen	Boliger		8 Detaljreguleringsplan	24	2019 - 2021
	Totalt			8		24

Figur 3. Oversikt (pr. høst 2021) over nylig vedtatte reguleringsplaner i Holmestrand kommune med boligformål. Sentrale utbyggingsprosjekter med kombinasjonsformål tjenesteyting/bolig, slik som Holmestrand brygge og Dr. Graaruds plass/Bibliotekskvartalet, inngår ikke i listen.



Figur 4. Oversikt (pr. høst 2021) over nylig vedtatte reguleringsplaner i Holmestrand kommune med boligformål fordelt på Skolekrets. Sentrale utbyggingsprosjekter med kombinasjonsformål tjenesteyting/bolig, slik som Holmestrand brygge og Dr. Graaruds plass/Bibliotekskvartalet, inngår ikke i listen.



Figur 5 . Skolekretsgrenser (rosa linje), samt geografisk lokalisering av hovedsentrene Hof, Holmestrand og Sande (svart sirkel) i Holmestrand kommune.

Samlet sett viser fremskrivningene at det vil være et betydelig boligbehov i planperioden (Tabell 2). Arealer som var avsatt til fremtidig boligbebyggelse i forrige kommuneplanrevisjon er i stor allereide ferdig regulert og nå i en realiseringsfase. Gjennomgangen av fremskrevet boligbehov viser at det er innenfor de sentrale områdene i og rundt Holmestrand, Sande og aksene mot Nordre Jarlsberg brygge som vil få den største veksten (Tabell 2 og 3). Boligbehov og folketallsutvikling henger sammen, og påvirker hverandre. En gjennomgang av både nylig regulerte områder (Figur 3), videreførte areal til fremtidig boligbebyggelse fra forrige kommuneplanrevisjon, samt ytterligere nye areal viser at det fremtidige boligbehovet er godt dekket og vil gi tilgjengelige arealer for boligbygging også utover planperioden 2023-2035 (Tabell 4).

Tilgjengelige boliger i nyere reguleringsplaner sikter til arealer som ferdig detaljplanlagt for utbygging, og er å regne som arealer som er mer tilgjengelig på kortere sikt, enn arealer som er avsatt til formål boligbebyggelse – fremtidig i kommuneplanen. Tilgjengelig boliger i nyere reguleringsplaner har en tidshorisont som grovt sett antas å strekke seg til minst 2030 for kommunens boligbehov som helhet. Innenfor lokalområder vil tidshorisonten variere, eksempelvis vil Sande og aksene mot Nordre Jarlsberg brygge trolig ivareta boligbehovet ytterligere 10 år. Med arealene som er videreført som fremtidige områder for boligbebyggelse fra forrige kommuneplanrevisjon vil boligbehovet antas å være dekket i en ytterligere 10års-periode. Samt at nye områder for fremtidig boligbygging som foreslås i denne kommuneplanen vil gi mulighet for å dekke boligbehovet i minst ytterligere 5 år.

Disse anslagene/fremskrivingene er gjort med utgangspunkt i at Holmestrand kommune vil kontinuerlig oppleve en befolkningsutvikling tilsvarende SSBs befolkningsscenario for høy nasjonal vekst frem til 2050.

Tabell 4. Antall boliger og antall år med tilgjengelig boliger, basert på fremskrevet boligbehov (Tabell 2) fordelt på områder i nyere reguleringsplaner, videreførte areal til boligbebyggelse fremtidig fra forrige KPA, samt nye foreslåtte områder til fremtidig boligbebyggelse i denne kommuneplanrevisjonen.

		Tilgjengelige boliger- i nyere reguleringsplaner	Anslag - Antall år med tilgjengelige boliger-regulerte områder
	Hele kommunen	3417	18
Ekeberg	Holmestrand	470	17
Ekeberg og Kleiverud	Ekeberg-Borgen	280	6
Botne	Gullhaug-Hillestad	460	20
Hof	Hof-Eidsfoss	320	25
	Vassås-Kårby	0	0
Selvik	Bekkestranda	920	23
Haga	Sande	940	29
Galleberg og Kjeldås skolekrets	Nordre Sande	25	3
		Videreførte fremtidige boligarealer i KPA	Anslag - Antall år med tilgjengelig boliger
	Hele kommunen	600-2400	3-13
Ekeberg	Holmestrand	200-800	7-26
Ekeberg og Kleiverud	Ekeberg-Borgen	6-24	0
Botne	Gullhaug-Hillestad	25-100	1-4
Hof	Hof-Eidsfoss	50-200	4-15
	Vassås-Kårby	0	0
Selvik	Bekkestranda	0	0
Haga	Sande	250-1000	6-25
Galleberg og Kjeldås skolekrets	Nordre Sande	50-200-70-280	6-25-9-35
		Nye fremtidige boligareal i KPA 2023-2035	Antall - Antall år med tilgjengelig boliger
	Hele kommunen	350-1400	2-7
Ekeberg	Holmestrand	0	0
Ekeberg og Kleiverud	Ekeberg-Borgen	0	0
Botne	Gullhaug-Hillestad	50-200	3-12
Hof	Hof-Eidsfoss	70-280	5-22
	Vassås-Kårby	0	0
Selvik	Bekkestranda	150-600	4-15
Haga	Sande	10-40	0-1

Galleberg og Kjeldås skolekrets	Nordre Sande	80-320	10-40
---------------------------------	--------------	--------	-------

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Kommuneplanens hoveddokumentet

Kommuneplanen for Holmestrand kommune består av hoveddelene Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035 vedtatt 19.09.2022 og kommuneplanens areadel 2023-2035. Arealdelen og samfunnsdelen må leses og forstås i sammenheng. I kommuneplanens samfunnsdel er det lagt føringer og mål for Holmestrand kommune som samfunn og organisasjon, mens arealdelen fastsetter sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene; jfr. plan- og bygningsloven § 11-5. Kommuneplanens arealdel består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Bestemmelser med retningslinjer
- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plankartet og planbestemmelsene er juridisk bindende dokumenter. Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De klargjør hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå, hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert og gir veiledende føringer for plan- og byggesaksbehandlingen: <https://www.regjeringen.no/contentassets/135bf8fa9f264d7b86700a7711863578/no/pdfs/h-2481-b-kommuneplanens-arealdel.pdf>

Til kommuneplanens arealdel følger også følgende dokumenter og utredninger:

- Planprogram
- Delutredning om endringsforslag til arealbruk rundt drikkevannskilden Eikeren- Bergsvann
- Delutredning om endringsforslag til arealbruk generelt i kommunen, med særskilt fokus på jordvern
- Rapport og behovsavklaring knyttet til areal for gravplasser i Holmestrand kommune
- Byarealstrategi for Holmestrand sentrum
- **Oversikt over kulturminner- og miljøer som er innarbeidet i kommuneplanrevisjonen. (Hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø)**

6.1.1 Formål - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

I kommuneplanrevisjonen er det lagt opp til 17 nye områder som enten helt, eller kombinert med andre bebyggelsesformål, har til formål å etablere boligbebyggelse, samt at 5-6 områder videreføres som fremtidig – boligbebyggelse fra forrige kommuneplanrevisjon. **Et mindre areal som allerede er bebygd med bolig i Hvitsteinveien, gbnr. 65/33 er foreslått omdisponert fra LNF til boligbebyggelse. Omdisponeringen gir noe mulighet for boligfortetting (totalt areal 1,9 daa).** Kommuneplanrevisjonen foreslår også tilbakeført av betydelig arealer med formål boligbebyggelse i fra forrige kommuneplanrevisjon til nytt formål Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF), jfr. plan- og bygningsloven § 11-7, nr. 5.



Bilde: Nordre Jarlsberg brygge – Foto: Holmestrand kommune

Oversikt - Nye og videreførte områder med hovedformål fremtidig boligbebyggelse:

Gårds- og bruksnummer	Stedsnavn	Boliger per dekar	Størrelse, antall dekar
425/3 m.fl.	Lyngstad	2-4	65,7
412/10 m.fl.	Skafjellåsen*	2-4	263,7
416/3	Dunihagen	2-4	18,7
303/51	Holm	1-3	12,0
356/29 m.fl.	Galleberg, Teglverkstomta	1-3	46,8
365/5 m.fl.	Galleberg	1-3	25,5
359/51 m.fl.	Bølumkollen	1-3	3,5
390/3	Kløvstad	1-3	7,5
380/1	Bestefaråsen, Rød	1-3	10
350/1	Holsrud*	1-3	20
383/4	Berg*	1-3	52
224/1	Rydningen	1-3	66,7
242/11	Veset*	1-4	31,4
270/11	Voldshagan*	2-4	21,5
202/2	Kolstad	4 eller flere	1,7
124/1	Grellandsfeltet*	1-3	24,4
38/6	Nordre Berg	2-4	51,9
71/16	Søndre Kleivan	2-4	33,6
71/3 m.fl.	Nordre Kleivan	2-4	148,9
78/1 m.fl.	Vestre Ramberg*	2-4	5,9
78/5 og 51	Olav Duuns vei 1	2-4	6,2
128/65	Bilet	4 eller flere	11,9
366/50 og 139 m.fl.	Klevjerhagen	2-4	44,1
438/1 m.fl.	Sando pukkverk (kombinasjonsformål med hovedvekt på boligbebyggelse)	2-4	139,5

Figur: Tabellen er retningsgivende for videre utvikling, og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan. Planinitiativ for «Bestefaråsen, Rød» ble formelt trukket av forslagsstiller 30.04.2023.

*Gjelder aktuelle områder som er videreførte fra forrige kommuneplanrevisjon.

Kort beskrivelse av områdene

Sande, Selvik skolekrets

Sando pukkverk og Lyngstadfeltet

Kommuneplanrevisjonen foreslår to nye områder med hovedformål boligbebyggelse innenfor Selvik skolekrets i Sande. På deler av gbnr. 438/1 m.fl, et areal som delvis omfattes av reguleringsplan «Sando pukkverk» og LNF-formål, foreslås det på et areal på rundt 135 dekar for å legge til rette for et variert prosjekt med bygging av boliger og en mulig kombinasjon av bevertning, næring, samt hotell. Arealformålet i kommuneplanens plankart vil vises som formål kombinert bebyggelse og anleggsformål for å ivareta funksjonene som her foreslås og for å ivareta prosjektets formål som er transformasjon av et eksisterende masseuttak/industri. På gbnr. 426/58 m.fl. tilgrensende eksisterende Lyngstad boligfelt som ligger innenfor LUG, foreslås det et nytt boligområde med arealomfang på 60 dekar. Forslaget medfører endring fra eksisterende LNF-formål. For videre utvikling av begge arealene innenfor Selvik skolekrets vil det være behov for reguleringsplan, og

konsekvensutredningen peker på vesentlige og viktige forhold som må avklares og følges opp videre i detaljreguleringsprosesser.

Områder som videreføres som fremtidig boligbebyggelse (KPA 2014- 2026):

- Skafjellåsen videreføres det fra kommuneplanrevisjon 2014- 2026 et området på ca. 240 dekar til formål fremtidig – boligbebyggelse.

Sande, Haga skolekrets

Briskeby-Holm og Dunihagen

Innenfor Haga skolekrets i Sande foreslås det to nye arealer til formål boligbebyggelse. På gbnr. 303/51 foreslås en mindre fortetting og forlengende av eksisterende boligfelt. Arealet er avsatt til formål fritidsbebyggelse og LNF i kommuneplan 2014-2026. Det stilles krav til detaljreguleringsplan, jfr. Konsekvensutredning Kommuneplanens arealdel 2023-2035. På gbnr. 416/3 foreslås det en utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i Dunihagen. Arealomfanget er på ca. 20 dekar og det legges opp til etablering av boliger i form av konsentrert boligbebyggelse eller terrassert bebyggelse. Arealet er avsatt til boligbebyggelse og LNF i kommuneplan 2014-2026 og ligger innenfor Langsiktige utviklingsgrense (LUG). Konsekvensutredningen peker på forhold som vil ha behov for å avklares ytterligere ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for området.

Sande, Galleberg skolekrets

Galleberg, Galleberg-Teglverkstomta og Bøllumkollen

Det har vært et arealpolitiskmål å sikre at også mindre sentre, herunder Sande nord, utenfor de områdene som er definert igjennom LUG i RPBA Vestfold, skal ha mulighet til å opprettholde befolkningsgrunnlaget og ha et rom for en viss vekst gjennom etablering av nye boligområder.

For å sikre boligareal i Gallebergområdet som bidrar til å gi utviklingsmuligheter og styrke befolkningsgrunnlaget i Gallebergområdet, i tilknytning til Galleberg bygdesentrum og skole, legges det opp til tre nye boligareal innenfor skolekretsen. På gbnr. 356/21 m.fl. foreslås det et boligareal på ca. 45 dekar. Arealet har formål næring og LNF i kommuneplan for 2014-2026 og arealet er allerede regulert gjennom Vestfoldbanen parsell Bergsenga-Åshaugen og Vestfoldbanen Del av Galleberg. På gbnr. 256/357/4 foreslås det med samme formål et nytt boligareal på ca. 25 dekar med endring av dagens formål LNF. På gbnr. 365/5 Bøllumkollen foreslås det et nytt boligareal på ca. 3,5 dekar, arealet har formål LNF og friområde i kommuneplan 2014-2026 og inngår i reguleringsplan «Bøllumkollen» og er delvis regulert til formål jordbruk og skogbruk. For alle tre arealer stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan som videre avklarer de forhold som er påpekt i Konsekvensutredning Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Sande, Kjeldås skolekrets

Kløvstad, Bestefaråsen-Rød-øg, Klevjerhagen og Holsrud*

Det har vært et arealpolitiskmål å sikre at også mindre sentre, herunder Sande nord, utenfor de områdene som er definert igjennom LUG i RPBA Vestfold, skal ha mulighet til å opprettholde befolkningsgrunnlaget og ha en rom for en viss vekst gjennom etablering av nye boligområder. I Kjeldås skolekrets foreslås det fire områder for boligutvikling i kommuneplanrevisjonen.

På Kløvstad gbnr. 390/3 foreslås det et nytt boligareal på 7,5 dekar, for utvikling av boligbebyggelse. Arealet foreslås endret fra dagens formål LNF. Området ligger i kort avstand til Kjeldås skole og barnehage, med sammenhengende fortausløsning. Samt at det foreslås et område for boligbebyggelse på gbnr. 380/1 på 10 dekar, endring fra dagens formål LNF*.

* Planinitiativ for «Bestefaråsen, Rød» ble formelt trukket av forslagsstiller 30.04.2023.

Klevjerhagen er et etablert boligområde nord i Sande, og det foreslås i kommuneplanrevisjonen endringer/fortettinger innenfor to områder sentralt i Klevjerhagen. På gbnr. 366/84 m.fl. foreslås det fortetting innenfor et areal på ca. 10 dekar allerede avsatt til næring og bolig sentralt i Klevjerhagen. Dette vurderes til å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Arealet er også regulert og inngår i reguleringsplan for «Klevjerhagen». I direkte nærhet, sentralt i Klevjerhagen, foreslås det også på gbnr. 366/50 m.fl. som omfatter eksisterende idrettsanlegg i Klevjerhagen å utvikle deler av arealet på ca. 43 dekar videre med leiligheter og nytt klubbhus for idrettslaget. Funksjonen som idrettsanlegg skal fortsatt ivaretas og vil være et viktig forhold å følge opp i videre detaljreguleringsplanprosess. Det foreslås at arealet vises som kombinert formål idrett/bolig. Arealet inngår i reguleringsplan «3802 713013 – Klevjerhagen». For de tre arealene innenfor Kjeldås skolekrets vil det være behov og krav til reguleringsplan, og konsekvensutredningen peker på vesentlige og viktige forhold som må avklares og følges opp videre i detaljreguleringsprosesser.

Område B3 -Berg

I kommuneplan 2014 -2026 er det avsatt et fremtidig boligareal, B3-Berg på ca. 55 dekar. I forbindelse med oppstart av detaljreguleringsplan har området vist seg vanskelig realiserbart, særlig grunnet viktige naturverdier og støyforhold. Området er ikke foreslått tilbakeført i denne kommuneplanrevisjonen, men vil i realiteten medføre at fremtidig areal for boligutvikling nord i Sande reduseres.

Område B4 – Holsrud

I kommuneplan 2014 -2026 er det avsatt et fremtidig boligareal, B4-Holsrud på ca. 20 dekar. Området har gjennom vedtak i formannskapsmøte 24.05.23 blitt besluttet videreført, med uendret arealformål og avgrensning.

Hof og Botne skolekrets

Hof sentrum-Kolstad, Vassås, Rydningen-Eidsfoss, Berg-Gullhaug

For å sikre at mindre sentre i Hof og Botne skolekrets skal ha mulighet til å opprettholde befolkningsgrunnlaget og ha rom for en viss vekst gjennom etablering av nye boligområder foreslås det tre arealformålsendringer innenfor skolekretsene.

På Gnr/bnr 202/2 i Hof foreslås det å tilrettelegge for et mindre areal på om lag 2 dekar for boligbygging. Arealet er tilgrensende langsiktig utviklingsgrense, og med sentrumsnær beliggenhet med kort avstand til kollektivakse langs Hofveien. I gbnr. 224/1 i Eidsfoss foreslås det å legge til rette for utvikling av to separate boligfelt på Rydningen på et samlet areal på ca. 65 dekar. Endringen vurderes å bygge opp under dagens senterstruktur, der Eidsfoss har status som et mindre tettstedscenter, og at et økt innbyggertall kan bidra til å opprettholde de funksjonene som er etablert i Eidsfoss.

For å bidra til aktivitet og bosetning i Vassås foreslås det på 288/1, 4 og 5 å legge til rette for to tilgrensende areal på ca. 20 dekar totalt, for utvikling av 1-6 boenheter i form av enebolig og/eller tomannsbolig. Dette også for å skal skape mulighet til å bruke gården til økoturisme. Dagens formål i kommuneplan er LNF og LNF spredt boligbebyggelse, det foreslås å endre arealet til formål LNF spredt boligbebyggelse som helhet. Med en begrensning på etablering av inntil 6 boenheter. På grunn av områdets beliggenheten i LNF-område, stilles det krav til reguleringsplan utvikling av mer enn 1 boenhet.

Innenfor skolekrets Botne på Berg-Gullhaug, på gbnr. 38/6 foreslås det å legge til rette for boligutvikling i form av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse på et areal på ca. 53

dekar. Arealet grenser til eksisterende boligfelt i Berg-området. Dagens formål i kommuneplan er LNF, mens det ønskes å endre formålet til bolig. Arealet har en sentral beliggenhet i forhold til det lokale tilbudet av offentlige og private tjenester i Gullhaugområdet, men også omkringliggende friluftsliv- og rekreasjonsområder. Utbygging av arealet kan bidra til å styrke Gullhaug som et av kommunens mindre senter, med god tilgang til hovedveisystem og kollektivakse. For alle innspillene viser konsekvensutredningen på vesentlige og viktige forhold som må avklares og følges opp videre i detaljreguleringsprosesser.

Områder som videreføres som fremtidig boligbebyggelse (KPA 2015- 2027):

- Veset: 31 dekar, formål fremtidig – boligbebyggelse
- Vollshagen: 21,5 dekar formål fremtidig – boligbebyggelse
- Grellandsfeltet: Ca. 24 dekar formål fremtidig – boligbebyggelse
- Nordre Berg: Ca. 52 dekar formål fremtidig – boligbebyggelse

Holmestrand, Kleiverud skolekrets

Olav Duuns vei 1, Søndre Kleivan og Nordre Kleivan

Kleivan-området er et av de største boligområdene i Holmestrand kommune, og et område som den senere tid har hatt av utbygging av både ny Kleiverud skole, oppgradering av barnehage og pågående og ferdigstilte boligprosjekter. Området ligger i ytterkant av eksisterende Langsiktige utviklingsgrenser. I forrige kommuneplan ble også traseen for en ny vei fra Sjøskogen til Kleivan-området vist. Formålet fra kommuneplanen har blitt fulgt opp, og detaljreguleringsplan for Ny vei Sjøskogen og Kleivan ble vedtatt i 2019. Hensikten med planen er bl.a. å bedre forbindelsen til Kleivanområdet og øke attraktiviteten til bydelen. Veien skal dekke forbindelse og behov for transport mellom byområder og bydeler og minske gjennomkjøringen i Holmestrand by, samt redusere forstyrrelser og støy for beboere i bydeler som er belastet av gjennomkjørsel. Ny vei vil også medføre redusert reiseavstand fra Kleivanområdet til Sande. Veien har foreløpig ikke blitt utbygd.

Like utenfor, men i direkte tilknytning til eksisterende boligområder og Langsiktigutvikling grenser foreslås det 2 nye større boligområder på Kleivan. På Gbnr. 71/16 tilgrensende boligfeltet «Kleivantoppen» foreslås det å legge til rette for utvikling av et boligområde på ca. 34 dekar, med endring fra formål LNF. På Gbnr. 71/2 og 71/3 foreslås det på et areal på om lag 150 dekar for å legge til rette for boligbebyggelse, hvor det vil være behov for å utarbeide en mulighetsstudie for å detaljfastsette aktuelt utviklingspotensial og realiserbart areal på de to eiendommene. I gjeldende kommuneplan er arealet vist som formål LNF overlappende hensynsone grønnstruktur. Konsekvensutredningen viser viktige og vesentlige forhold som må avklares og følges opp videre i detaljreguleringsprosesser for de to områdene. Herunder utløsning av rekkefølgekrav for infrastruktur for vei, vann, avløp samt overvannsløsning. I denne sammenheng kan etablering av veiforbindelse Sjøskogen-Kleivan være et slikt krav. Det samme gjelder etablering/oppgradering av løsninger for ledningsnett vann og avløp.

I Olav Duuns vei foreslås det en utvidelse av boligformålet på gbnr. 78/51 og 78/5 innenfor et areal på ca. 1,8 dekar fra LNF, totalt utgjør arealet ca. 6 dekar. Arealet grenser og overlapper med langsiktig utviklingsgrense, og har en forholdvis sentrumsnær beliggenhet, med tilgang til de fleste offentlige og private tjenester og tilbud innen gang- og sykkelavstand. Forhold til avstand/buffer til dyrka mark, og med hensyn til infrastruktur for avløpshåndtering vil være viktige forhold å avklares i detaljreguleringsplan for området.

Områder som videreføres som fremtidig boligbebyggelse (KPA 2015- 2027):

- Vestre Ramberg: 6 dekar, formål fremtidig – boligbebyggelse

Holmestrand, Ekeberg skolekrets
Holmestrand syd-Bilet og Holmestrand sentrum

På gbnr. 128/165 på Bilet foreslås det utvikling av boligbebyggelse i form av omlag 12 dekar til blokkbebyggelse. En endring fra dagens formål LNF, med overlapp med hensynssoner for grønnstruktur og ras-skredfare. Arealet har en sentrumsnær beliggenhet som bygger opp under en positiv by- og sentrumsutvikling. Det er i konsekvensutredningen peket på forhold som må sikres ivaretatt som del av en fremtidig detaljreguleringsplanprosess.

Øvrige endringer som foreslås innenfor Ekeberg skolekrets er knyttet til Holmestrand sentrum med Nordbyen og Skolegaten/Nedre Gausen. Områdene i Holmestrand sentrum gjelder endringer i arealformål sentrumsformål. Hvor et av hovedformålene vil være å etablere boligbebyggelse, men i kombinasjon med andre bebyggelsesformål til knyttet sentrum.

Tilbakeføring fra formål boligbebyggelse til LNF

Kommuneplanrevisjonen foreslår tilbakeført betydelig arealer med formål boligbebyggelse i fra forrige kommuneplanrevisjon til nytt formål Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF), jfr. plan- og bygningsloven § 11-7, nr. 5. Totalt er det tilbakeført ca. 250 dekar fra formål boligbebyggelse – eksisterende til formål LNF.

Områder tilbakeført fra boligbebyggelse – eksisterende til formål LNF:

OMRÅDE	SKOLEKRETS	Endring totalt	Opprinnelig formål	Nytt formål
Eikås-Rolvsegen	Selvik	1,5	Bolig	LNF
Sandoveien-Sandoelva	Selvik	0,7	Bolig	LNF
Bekke vestre- Bekkeveien-Bekke mellom	Selvik	2	Bolig	LNF
Sandebuktveien-Selvik skole	Selvik	4	Bolig	LNF
Stasjonsgata-Holm	Haga	18	Bolig	LNF
Hanekleiva	Haga	33	Bolig	LNF
Sjølshagen	Galleberg	4,7	Bolig	LNF
Ekeberg	Kjeldås	3	Bolig	LNF
Klevjerhagen	Kjeldås	34	Bolig	LNF
Engebråten	Hof	15,8	Bolig	LNF
Nordengen	Hof	17,5	Bolig	LNF
Hof sentrum med omegn	Hof	14,5	Bolig	LNF
Hammerborg	Hof	50	Bolig	LNF
Orevika	Hof	18	Bolig	LNF
Rydningen	Hof	1,5	Bolig	LNF
Bollerudlia	Hof	6	Bolig	LNF
Eidstoppen	Hof	6	Bolig	LNF
Hillestad-Neshaugen	Botne	0,7	Bolig	LNF

Holsrud	Galleberg	20	Bolig	LNf
Hovet-Berger	Selvik	Utgår: Hensynssone 810 – krav om felles planlegging – ny boligbebyggelse		
Skafjellåsen – Veberg	Selvik	Utgår: Del av hensynssone 810 – krav om felles planlegging for boligbebyggelse		

En detaljert gjennomgang av de ulike områdene er vedlagt planbeskrivelsen og fremgår i:

- *Delutredning om endringsforslag til arealbruk rundt drikkevannskilden Eikeren- Bergsvann,*
- *Delutredning om endringsforslag til arealbruk generelt i kommunen, med særskilt fokus på jordvern.*

I kommuneplan 2014 -2026 er det avsatt et fremtidig boligareal, B3-Berg på ca. 55 dekar. I forbindelse med oppstart av detaljreguleringsplan har området vist seg vanskelig realiserbart, særlig grunnet viktige naturverdier og støyforhold. Området er ikke foreslått tilbakeført i denne kommuneplanrevisjonen, men vil i realiteten medføre at fremtidig areal for boligutvikling nord i Sande reduseres.



Bilde: Holmestrand brygge. Foto: Holmestrand kommune

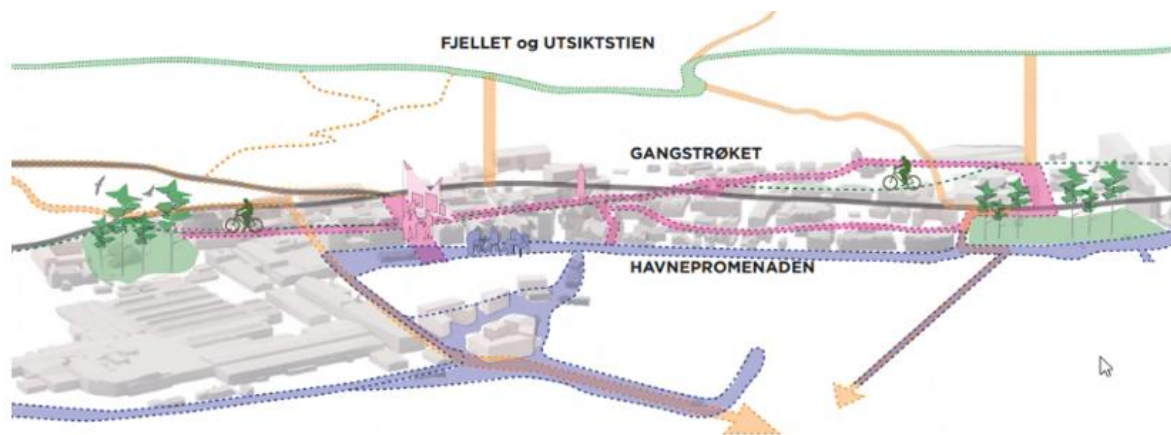
Sentrumsformål - Holmestrand bysentrum

Holmestrand sentrum har de siste årene hatt en god vekst og utvikling, og det er gjennomført utbygging av flere sentrale sentrumsprosjekter, slik som Bibliotekskvartalet, Strandholmen, Holmestrand brygge, og ikke minst jernbaneutbyggingen med stasjonsområdene. Videre utvikling av Holmestrand sentrum vil være et viktig fokusområde i planperioden. Interessen og initiativ for

videreutvikling oppleves også som stor, og sentrale pågående byutviklingsgrep med bl.a. omlegging av fylkesveg 900 vil være med å styrke attraktiviteten videre.

For å se utviklingen av sentrum i helhet og mulige sentrale utviklingsprinsipper for en langsiktig utviklingen av Holmestrand sentrum, ble det i forkant av kommuneplanarbeidet utarbeidet en egen Byarealstrategi. *Byarealstrategi Holmestrand* er et strategigrunnlag for hvordan man kan tenke seg en langsiktig utvikling av Holmestrand sentrum, der målet er økt byliv. Strategien peker bl.a. på prioritering av tiltak som knytter bydelene tettere på sentrum, havnepromenaden, gangstrøk i sentrum, Skrenten/Fjellet og tverrforbindelsene. Andre sentrale temaer fra strategien er mulige prinsipper utvikling av byrommene, kantsoner, gatebruk, parkering, funksjonsblanding, transformasjons- og fortetningspotensial, byggehøyder, utbyggingsprinsipper og fortetting rundt sentrum.

Byarealstrategi Holmestrand er ikke en juridisk bindende plan, men i forbindelse med denne kommuneplanrevisjonen er sentrale utviklingsprinsipper fra blant annet Byarealstrategien vurdert og sett til når det er fastsatt hovedgrep for sentrum.



Innenfor sentrumsområdet i Holmestrand foreslås det følgende endringer:

Utvidelse av det sentrumsformål -fremtidig:

- Utvidelse av sentrumsformålet til å inkludere Nedre Gausen/Skolegaten, gbnr.129/91
- Utvidelse av sentrumsformålet og henynssone for felles planlegging i tilknytning til eksisterende kollektivknutepunkt for utvikling av Nordbyen.

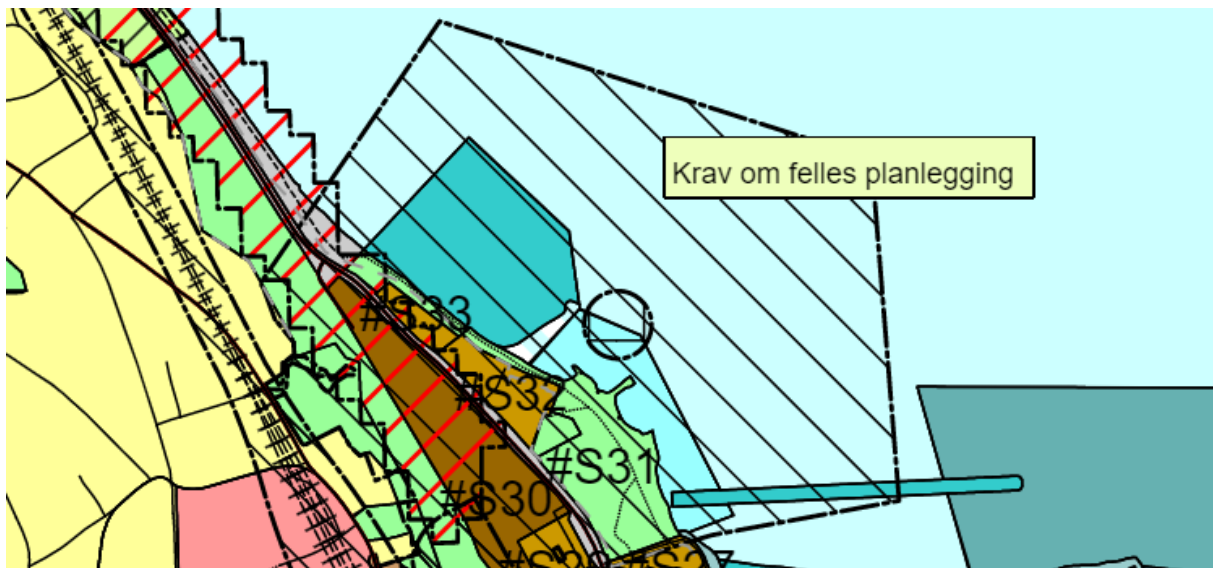
For å ivareta hovedgrepene for den videre utviklingen av Holmestrand sentrum er det innarbeidet bestemmelser og retningslinjer viktige prinsipper for:

- Estetikk – Utforming og plassering av bebyggelse
- Parkering i bysentrum
- Felles parkeringsanlegg
- Funksjoner, med funksjonsdeling.
- Fortetting og byggehøyde
- Innledning i delområder etter tidligere kommunedelplan for Holmestrand Sentrum
- Park- og grøntområder
- Tverrforbindelser
- Allment tilgjengelig sjøfront og strandlinje – havnepromenaden og kyststien
- Landskapselementet Holmestrandsfjellet-fjellskrenten

Holmestrand sentrum – Nordbyen

Nordbyen er anset som et av de viktige transformasjonsområdene i Holmestrand sentrum, og den delen av byen for det legges opp til de største endringene og utvikling. Transformasjonen nord i Holmestrand er allerede i gang, med både ny jernbanestasjon og utbygging av Strandholmen m.m. Videre til en helhetlig utvikling av området Nordbyen vil være et plangrep som vil pågå i lang tid. Utvikling av Nordbyen har vært gjenstand for en egen mulighetsstudie, samt er innarbeidet i den samlede *Byarealstrategien* for Holmestrand sentrum.

I denne kommuneplanrevisjonen er det gjort endringer hvor det nå vises utvidede områder i tilknytning til eksisterende kollektivknutepunkt i nord i sentrum til Sentrumsformål – fremtidig. Dette for å kunne ivareta en utvikling av Nordbyen som en ny og attraktivt bydel med økt byliv og varierte funksjoner. I tillegg er det innarbeidet en hensynssone som stiller krav om fellesplanlegging med utarbeidelse av en helhetlig områdeplan for Nordbyen. Det er innarbeidet en unntaksbestemmelse for å sikre at enkelte delareal innenfor hensynssonen kan utvikles uten områdeplan, under nærmere definerte vilkår. I kommuneplanens arealdel er det gjennom bestemmelser og retningslinjer gitt føringer for kvaliteter og hensyn som skal ivaretas i utviklingen av området Nordbyen.



Trinnvis utvikling

Utvikling av hele Holmestrand Nordbyen vil ta mange år. Vedtatt *Utviklingsstrategi for Holmestrand Nordbyen* legger opp til en trinnvis utvikling av området. En områderegeringsplan åpner for at deler av planen kan ha høyere grad av detaljering, mens andre deler av planen kan være grovere utformet. I Holmestrand Nordbyen vil det være aktuelt å ha en høyere detaljeringsgrad i planen der det er «modne» prosjekter for gjennomføring på kort sikt.

Hverdagsbyen og nye opplevelser

Et grunnlag for utvikling av Holmestrand Nordbyen vil være trinnvis vekst gjennom å utvikle hverdagsbyen og nye opplevelser. Utvikling av hverdagsbyen kan innebære fortetting med boliger, stasjonsutvikling og fokus på folkehelse og kvalitet. Gjennom attraktiv boligutvikling kan Holmestrand by få et styrket grunnlag for befolkningsøkning. Utvikling av opplevelsesnæringer, samt kurs og konferansevirksomhet. Holmestrand Nordbyen og knutepunktet kan styrke sin betydning som destinasjon gjennom å utvikle opplevelsesnæringer og få flere attraksjoner og kvaliteter i området.

Den aktive og klimasmarte bydelen

Bydelen har spesielle naturkvaliteter og kan bli et rekreativt nabolag med et by- og aktivitetstilbud

for flere enn bydelens egne beboere. Den nye bydelen Nordbyen kan samtidig utvikles til å bli klimasmart, med fokus på blå-grønne strukturer, klimavennlig mobilitet og med nærhet til eksisterende og utvikling av nye sentrumsnære attraksjoner.

Aktiv første etasje og arbeidsplasser

Holmestrand Nordbyen skal ikke konkurrere med sentrum når det gjelder handel og sentrumsfunksjoner. Innhold i første etasje bør likevel ha aktive program som supplerer og forsterker aktivitetene utenfor, for eksempel; barnehage, fellesanlegg / allhus, mathall, aktivitetshus / bydelshus, helsesenter, hverdagsfunksjoner, skatepark, cowork, servicefunksjoner mm. Særlig viktig er det å aktivisere første etasjene nærmest sentrum, ved stasjonsområdet og verkstedstoma.

Nye funksjoner og utvikling av eksisterende næringsliv vil kunne gi grunnlag for en økning i antall arbeidsplasser. Dette kan bidra til økt attraksjonskraft og igjen tiltrekke seg nye innbyggere og besøkende fra et større omland.

Bydelens kvaliteter og utfordringer

Nærhet til sentrum:

Holmestrand Nordbyen ligger nær sentrum og skal ikke konkurrere med sentrum, men supplere dagens by. En utvikling kan bidra til flere innbyggere og aktivitet og styrke dagens sentrumsfunksjoner.

Skrenten:

Den karakteristiske skrenten under fjellet er godt synlig fra fjorden og skaper høydeforskjell mellom Holmestrand Nordbyen og bebyggelsen på fjellet. Skrenten gir muligheter for aktiviteter; klatrefasiliteter, opphenging av lerret for utekino, konstruksjoner med utsiktspunkt, ny gangforbindelse opp til fjellet (nordre sikksakk) er aktuelle tiltak som kan utvikles.

Solforhold:

Skrenten og fjellet i vest i bydelen skaper utfordrende solforhold. Solforhold alene er ikke avgjørende for boligkjøpere; utsikt, nærhet til sjø, gode kommunikasjoner og gode uteområder er også viktige faktorer, samt at tilgang til strand- og sjøarealer vil kunne kompensere for lite kveldssol.

Sjøfronten:

Tilgang til sjøen er kanskje stedets viktigste kvalitet, - i tillegg til å være et godt kommunikasjonsknutepunkt i en liten by med urbane tilbud.

Nye aktiviteter og attraksjoner i bydelen

Felles plante- og dyrkningsbed kan skape nye møtesteder i bydelen. Urbant jordbruk, frukthager, private hager, fjellpark med egen byhabitat. I Dulpen og i nye byrom kan det tilrettelegges for aktivitet og trivsel. Man er godt i gang med å lage sammenhengende grønn kystlinje igjennom området. Takene på nye bygninger er viktige grønne lunger og uteplasser for beboere.

Både kyststi, Dulpen, bølgebryter, strender og tomtens nærhet til fjorden gir mange muligheter. Og vil være viktige bidrag til attraktivitet i bydelen, og viktige forhold å sikre god ivaretagelse av i kommende reguleringsplaner.

Knutepunktet og bussterminalen

Funksjonen som knutepunkt for kollektivtransport skal videreføres i området, men i den videre utvikling av Nordbyen vil være det viktig å utnytte arealene på mer effektivt og kompakt måte. Dette gjennom at bussterminalen på sikt bør reduseres i størrelse og / eller transformeres til f.eks. en gateterminal.

Sammenhengende sykkelvegnett og gangforbindelser

Det skal være et viktig fokus i utvikling av området å sikre gode og sammenhengende gang- og sykkelforbindelser i området. Utvikling av nye gang- og sykkelforbindelser, må også ses i sammenheng med ivaretagelse og evt. utvikling av viktige eksisterende forbindelse, sør til nord, og fra Nordbyen og sentrum til platået.

Parkering

Dagens overflateparkering tar mye areal og man bør på sikt finne en bedre/mer effektiv løsning. Det bør søkes å utvikle fellesanlegg for parkering i bydelen som gir stordriftsfordeler og som bidrar til å redusere kostnader for å bygge parkeringsplasser.

Ny teknologi og fremtidens mobilitet

Fremtidens mobilitet vil kunne bli preget i større grad av elektrifisering, autonome kjøretøy, nye mobilitetsplattformer og mer delingsmobilitet. I planer for bydelen bør man legge til rette for fremtidens mobilitet: utleiesykler / bysykler / el-sykler / sparkesykler.

Bydelen eller boligområder kan samarbeide om deleordning for bil, sykkel og kanskje båter, i tillegg til enkel tilgang til tog, buss. Dette reduserer behovet for privat bilhold og arealbruk til parkering.

Holmestrand sentrum - Nedre Gausen/Skolegaten

Kommuneplanrevisjonen foreslår en endring av formål innenfor gbnr.129/91 i Holmestrand sentrum syd. Arealet har til nå vært vist med offentlig/privat tjenesteyting. Det aktuelle arealet er på om lag 16 dekar, og inkluderer kulturmiljøet Nedre Gausen gård med hageanlegg, lærerskolebygning og uteareal, den forskriftsfredede tidligere døveskolen i Holmestrand, samt parkeringsareal mot Skolegata. I kommuneplanen endres arealets formål fra offentlig/privat tjenesteyting til sentrumsformål – fremtidig.

Hensikten med arealformålsendringen er å åpne opp for en mer fleksibel ramme og gi flere utviklingsmuligheter og aktivere eiendommen som har en sentralt beliggenhet i Holmestrand sentrum. Arealet har en sentrumsnær beliggenhet som bygger opp under en positiv by- og sentrumsutvikling, med tilrettelegging for miljøvennlig transport, god utnyttning av eksisterende teknisk infrastruktur, samt god tilgang til offentlig og privat tjenestetilbud i bysentrum.



En aktivisering av arealet til sentrumsformål, skal imidlertid ikke gå på bekostning av kulturvern og kulturmiljøverdiene i området. Dette vil være et vesentlig og avkjørende forhold å ivareta i en fremtidig reguleringsplanprosess for området.

Hakan/Krana

Hakan/Krana er sentralt område i Holmestrand sentrum, og et område som både *Byarealstrategi Holmestrand* og *Mulighetsstudie Hakan/Krana* har vist kan gi grunnlag for betydelig videreutvikling av sentrumsområdet i Holmestrand. I denne kommuneplanrevisjon er det ikke foreslått

arealformålsendringer for del av Holmestrand sentrum som omfatter Hakan/krana. Eksisterende formål fra forrige kommuneplanrevisjon videreføres. Videre utvikling av Hakan/krana, må ses i sammenheng med pågående utviklingsprosjekter i Holmestrand sentrum som helhet, og eventuelt vurderes inn mot neste kommuneplanrevisjon eller som gjenstand for en selvstendig planprosess.

Sande sentrum

Videre utvikling av Sande sentrum vil være et viktig fokusområde i planperioden. Sande sentrum er i all hovedsak regulert i nyere tid gjennom områdeplan for Sande sentrum og Sande sentrum øst, som bygger på mulighetsstudien den urbane – landsByen, samt at det er utarbeidet en tilhørende veiledende plan for aktivisering av Sandeelva. De to områdereguleringsplanene, sikrer helhetlige, langsiktige og avklarte hovedrammer for den videre utvikling av sentrumsområdet i Sande i planperioden.

I denne kommuneplanrevisjonen er det derfor ikke gjort vesentlige endringer, og eksisterende formål i dagens kommuneplan er i all hovedsak videreført. Det er imidlertid gjort justering av mindre arealer på to ulike lokaliteter som nå foreslås tilbakeført til LNF. Dette gjelder et areal ved rundkjøring ved Gamle Sørlandske og Østbygdaveien, samt i grenseområdet mellom søndre del avgrensing av Sande sentrum. Justeringene medfører ingen vesentlig endringer i rammene for videreutvikling av Sande sentrum.



Bilde: 3D modell av Sande sentrum, skjermbilde fra digitalt verktøy utarbeidet av Rambøll

Hof sentrum

Hof sentrum inngår som et av de tre hovedsentrene i kommunen, avgrenset med Langsiktige utviklingsgrenser. I denne kommuneplanrevisjonen foreslås det ingen endringer av eller innenfor sentrumsområdet i Hof sentrum. Hoveddrammene for Hof og tilgrensende bebyggelse er definert gjennom Langsiktige utviklingsgrenser (LUG) som viser hvor hovedveksten i sentrumsområdet i Hof skal skje. Det meste av arealene innenfor LUG i Hof sentrumsområder inngår i eksisterende reguleringsplaner.



Bilde: Hof bibliotek. Foto: Holmestrand kommune

Øvrige områder med sentrumsformål

Øvrige områder med sentrumsformål i dagens kommuneplan videreføres uendret i denne kommuneplanrevisjonen.

Fritidsbebyggelse

Nye areal til fritidsbebyggelse

Det foreslås ett nytt område for fritidsbebyggelse i kommuneplanrevisjonen, dette gjelder areal for utvikling av anslagsvis 23 enheter for fritidsbebyggelse med enkel standard i område ved Suluvann i Sande. Gbnr. 405/4,9,12 og 407/1. Arealet er på 25 dekar og medfører endring fra formål LNF. Det aktuelle arealet er også i forrige kommuneplanrevisjon i tidligere Sande kommune vurdert som aktuelt å tillate fritidsboliger. I planbeskrivelsen til KPA sande 2014-2023 heter det (side 12): «I kommunens skogsområder (Kalmo, Suluvann m.v.) kan større områder for fritidsbolig vurderes dersom alle forhold ligger til rette for det...». Det er vurdert som hensiktsmessig å videreføre intensjonene fra tidligere kommuneplan for akkurat dette området. Det er i konsekvensutredningen vurdert at de negative konsekvensene ved arealendring enten kan reduseres eller avklares på en tilfredsstillende måte i reguleringsplan-sammenheng. På gbnr. 445/120 foreslås det en arealmessig justering på ca. 0,1 dekar fra formål LNF til fritidsbebyggelse for å sikre samsvar med etablerte eiendomsgrenser.

Utover dette er det ikke foreslått nye areal for fritidsbebyggelse i denne kommuneplanrevisjonen.

Tilbakeføring fra formål fritidsbebyggelse til LNF

Det er gjort flere endringer som medfører at betydelige arealer avsatt med formål fritidsbebyggelse i forrige kommuneplan, som over lang tid har ligget urealisert, er tilbakeført til formål LNF. Totalt utgjør endringene en tilbakeføring av formål fritidsbebyggelse til LNF på 780 dekar. Medregnet nytt areal til fritidsbebyggelse ved Suluvann, vil dette gi en netto tilbakeføring fra formål fritidsbebyggelse til LNF i denne kommuneplanrevisjonen være på ca. 755 dekar.

Områder tilbakeført fra fritidsbebyggelse – eksisterende til formål LNF er:

OMRÅDE	SKOLEKRETS	Endring totalt	Opprinnelig formål	Nytt formål
Teigen - Heierstad	Hof	59	Fritidsbebyggelse	LNF
Rød - Haugerud	Hof	73	Fritidsbebyggelse	LNF
Nes, halvøy	Hof	218	Fritidsbebyggelse	LNF
Mørkassel	Selvik	37	Fritidsbebyggelse	LNF
Gylteser/Gyltesøveien	Selvik	19	Fritidsbebyggelse	LNF
Oreberg	Hof	39	Fritidsbebyggelse	LNF
Laneng-Kollen	Hof	49	Fritidsbebyggelse	LNF
Askejota,	Hof	208	Fritidsbebyggelse	LNF
Helland	Ekeberg	46	Fritidsbebyggelse	LNF
Thorrud	Hof	33	Fritidsbebyggelse	LNF

Næringsbebyggelse og forretning

Næringsvirksomhet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, samt øvrige næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Det har vært et prioritert fokus å legge til rette for videre utviklingsmuligheter for næringsetableringer i denne kommuneplanperioden. Å sikre tilegnelige areal for fremtidige etableringer og mulighet for utvikling av eksisterende virksomheter følger opp føringer fra arealstrategien og mål fra kommuneplanens samfunnsdel. Som en flersenter kommune er det også tatt sikte på å sikre mulighet for utvikling og sysselsetting i flere deler av kommunen. Et viktig fokus i revisjonen er å sikre videre utviklingsmuligheter for det regionale næringsområde Hanekleiva, men det foreslås også utvikling av andre større nye fremtidige næringsarealer i kommunen. Næringsområder som i forrige kommuneplanrevisjon hadde formål næringsbebyggelse er i all hovedsak videreført, men det er innenfor 6 arealer gjort tilbakeføringer fra arealformål næring til LNF og bolig.

Tilbakeføring fra formål næringsbebyggelse til LNF

Totalt er det tilbakeført ca. ~~125~~ 75 dekar fra formål næringsbebyggelse til formål LNF, samt bolig. Områder tilbakeført fra næringsbebyggelse til formål LNF og bolig* er:

OMRÅDE	SKOLEKRETS	Endring totalt	Opprinnelig formål	Nytt formål
Flåten Nordre – Hammersborgfossen	Kjeldås	7	Næring	LNF
Galleberg - Teglværkstomta	Galleberg	26	Næring	Bolig
Sundbyfoss	Hof	4	Næring	LNF
Hillestad – Barkost	Botne	40	Næring	LNF
Speria – Gjøklep	Ekeberg	50	Næring	LNF
Bentsrud – Isdamveien	Ekeberg	20	Næring	LNF

Nye foreslåtte areal til næringsbebyggelse

Hanekleiva:

Hanekleiva næringsområde i Sande har status som regionalt næringsområde (Jfr. RPBA, Vestfold). Det har vært en stor utvikling i Hanekleiva næringspark med etablering av flere plasskrevende virksomheter i løpet av de siste år. I tiden siden forrige kommuneplanrevisjon har utviklingen pågått i et slikt tempo at det har vært behov for å regulere arealer utover de som var avsatt i kommuneplan. Dette vitner om et stort press på arealene i næringsparken. Det er et vedtatt mål i kommuneplanens samfunnsdel at Holmestrand skal være en næringsoffensiv kommune og at det skal skapes «...flere arbeidsplasser ved å sikre rammer for vekst og utvikling». Dette skal blant annet oppnås ved å «...sikre arealer til næringsetableringer...». Erfaring viser at Hanekleiva næringspark har vært et attraktivt område for virksomheter å etablere seg i. Samlet sett har næringsparken bidratt med stor samfunnsnytte og ringvirkninger i form av flere hundre arbeidsplasser. Videreutvikling av Hanekleiva næringsområde er et sentralt grep for realisere kommunens overordnede ambisjoner om vekst og verdiskaping og videre satsing på Hanekleiva som et regionalt viktig næringsområde.

For å sikre videre utvikling og satsning i Hanekleiva næringsområde foreslås kommuneplanrevisjonen to nye arealer til næringsformål. På gbnr. 305/1, 308/1 og 311/1 m.fl. foreslås en utvidelse av næringsområdet i Hanekleiva ca. 250 dekar. På gbnr. 304/4 hvor arealet på østre side av vegen har formål LNF i tråd med gjeldende reguleringsplan, mens arealet på vestre del av veg endres til formål næring. For begge områdene vil det være krav til utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredningen peker på vesentlige og viktige forhold som må avklares og følges opp videre i detaljreguleringsprosesser.

Tollerud-Salmakerhagen ved E18 (Øst- og vestsiden)

Ved E18 ved Tollerud på gbnr. 340/9 og 341/6, 341/7 og 341/9 foreslås det to arealer til vegserviceanlegg og tilhørende virksomheter for næringsvirksomhet. Generelt har Holmestrand kommune noe svakere tilrettelegging for lademuligheter enn det som er tilfellet i øvrige Vestfoldkommuner. Vegserviceanlegg kan derfor være et viktig bidrag til lokal etablering av infrastruktur og sysselsetting. Kommunen ser også arealene i sammenheng med å ha areal tilgjengelig for lade- og fyllestasjoner for nullutslippskjøretøy - Energistasjoner for grønn næringstransport. Dette gjelder både personbiler, varebiler, men også knyttet til tungtransport. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealene, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen.

Hof, Hof næringspark

På gbnr. 241/1, 17 og 19 foreslås det å endre arealformålet til eksisterende fengselstomten til tidligere Hof fengsel fra formål offentlig og privat tjenesteyting til et kombinasjonsformål som også inkluderer næring. Arealet er på rundt 33 dekar, hvor man tar i bruk eksisterende utbyggingsareal og teknisk infrastruktur i området på en god måte. Tilrettelegging for næring på den tidligere fengselsområdet vil gi muligheter for etablering av virksomheter sentralt i Hof. Det er behov for næringsareal i kommunen, og endringen vil bidra til å styrke næringslivet i Hof. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en må avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen.

Haslestad, utvidelse ved Rønningen industri og Hof biloppuggeri

På gbnr. 250/2 foreslås det på å tilrettelegge for utviding av dagens næringsområde ved Rønningen industri og Hof biloppuggeri. Arealet er på ca. 32 dekar og medfører en endring fra formål LNF.

Haslestad har en sentral lokalisering i forhold til veistruktur, og i tillegg gjelder arealinnspillet en utviding av et eksisterende næringsområde. En utviding av næringsareal kan bidra til etablering av ny virksomhet eller utvikling av eksisterende virksomhet i næringsområdet. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen. Dette gjelder særskilt forhold knyttet til teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, da dette er et utfordrende forhold i området. Andre forhold som også skal avklares er landbruksinteresser, klima, miljø og forurensing samt samferdsel, transport og trafiksikkerhet.

Grelland-Hillestad (Kombinert bebyggelse og anlegg)

I Grelland – Hillestad er det foreslått å tilrettelegge for en ny næringspark på arealet som tidligere var avsatt til fremtidig fengsel. Arealet foreslås med formål kombinert bebyggelse og anlegg, for å ikke utelukke et eventuelt prosjekt for nytt fengsel, eller andre funksjoner knyttet til offentlig tjenesteyting. Areal på ca. 460 dekar. Det er et vedtatt mål i kommuneplanens samfunnsdel at Holmestrand skal være en næringsoffensiv kommune. Etablering av næringsareal på arealet for Grelland fengselstomt er et aktivt grep for å realisere kommunens målsetning. Med sin lokalisering i forhold til E18 og størrelsen på fengselstomten, kan arealet bli et viktig regionalt næringsareal for plasskrevende etableringer. En etablering av næringspark på Grelland vurderes til å kunne skape positive ringvirkninger i form av etablering av nye arbeidsplasser og kompetansemiljøer i kommunen. Arealet ligger inne i gjeldende kommuneplan med utbyggingsformål offentlig tjenesteyting og det foreslås derfor ikke et nytt areal, men å bruke et eksisterende areal til et annet formål og kombinert formål. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen.

~~Krone-Kronlia~~ Bentsrud ved E18

Ved E18 og Bentsrud foreslås det på gbnr. 11/1, 12/1 og 12/3 på et areal på 11 dekar å legge til rette for etablering av veiserviceanlegg med fokus på lademuligheter for el-biler og tilhørende bevertningsmuligheter. Lokaliseringen vil kunne gi et positivt bidrag til utvikling av næringsområdet på Bentsrud. Generelt har Holmestrand kommune noe svakere tilrettelegging for lademuligheter enn det som er tilfellet i øvrige Vestfoldkommuner. Ut i fra et transporthensyn, med fokus på bil, er Bentsrudkrysset en sentral lokalisering av et veiserviceanlegg og god utnyttning av eksisterende infrastruktur. Kommunen ser også arealet i sammenheng med å ha areal tilgjengelig for lade- og fyllstasjoner for nullutslippskjøretøy - Energistasjoner for grønn næringstransport. Dette gjelder både personbiler, varebiler, men også knyttet til tungtransport. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen. Dette gjelder særskilt forhold knyttet til kultur og kulturmiljø.

Gutuqata, Forretning

Det foreslås på et areal på ca. 5 dekar på Gbnr. 389/1 ved krysset Fv.313 Gamle sørlandske og Fv. 3252 i Sande, endring fra formål LNF til næringsbebyggelse/forretning. Endringen skal muliggjøre utvikling av en nye dagligvareforretning på eiendommen. Etablering av en dagligvareforretning i nordre del av kommunen kan gi positive ringvirkninger i form av redusert handelslekkasje til Drammen. Videre kan et lokalt dagligvaretilbud i Kjeldås-området bidra til reduserte transportavstander for handelseiser i denne delen av kommunen. Nærmeste dagligvareforretning ligger nå 6 km mot sør i Sande sentrum, mens i nordgående retning mot Drammen er avstanden rundt 12 km. Man vil også få etablert et nytt tilbud som i dag ikke er tilgjengelig i nordbygdene i Sande. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen. Dette gjelder særskilt forhold knyttet til: samferdsel, transport og trafiksikkerhet. Andre sentrale forhold er landbruksinteresser, kulturvern og kulturmiljø samt teknisk infrastruktur.

Kjeldås, Gbnr. 387/23

Det foreslås en arealformålsendring ved Kjeldås næringsområdet, i form av en utvidelse av eksisterende næringsareal for etablering av nye virksomheter med produksjonslokaler. For å sikre utviklingsmuligheter for fremtidige virksomheter foreslås det en utvidelse nordover inn på eiendom gnr/bnr 387/23 på ca. 6,9 dekar. Foreslåtte arealavgrensning er resultat av en nedjustering fra opprinnelig 17 dekar. Dette for å hensynta og redusere unødvendig fragmentering og arealbeslag av registrerte forekomst av naturtype kalkedelløvskog (jfr. KU og ROS, tematisk utredning naturmangfold).

Videreføring av næringsformål ved Speira-Gjøklep/Vesthøy

Formannskapet vedtok i møte 24.05.2023 å videreføre formål næringsbebyggelse – fremtidig, slik avgrensningen er avklart i fra forrige kommuneplanrevisjon.

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Islandskrysset gbnr. 44/1

På gbnr. 44/1 ved Islandskrysset E18 foreslås det et nytt areal til formål kombinert bebyggelse- og anlegg – hvor det kan kombineres offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse.

Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islandskrysset. På arealet tillates det etablering av tilleggsfunksjoner til kollektivterminal i form av tjenesteyting, herunder venterom/oppholdsareal for brukere av kollektivterminalen, toalett og kiosk. Det kan også etableres parkering med mulighet for lading på arealet. Det tillates også etablering av næring i form av lager og logistikkvirksomhet. Etablering av detaljhandel/forretning, kontor eller annen virksomhet som konkurrerer med etablerte senter, skal ikke etableres på arealet. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealene, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen.

Hillestad gbnr. 104/14

I forrige kommuneplanrevisjon var gbnr. 104/14, som tidligere har vært benyttet til Hillestad skole, avsatt med kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig. Området ble i sin helhet regulert til boligbebyggelse gjennom detaljreguleringsplan for Hillestad Elvetun i 2019. Arealformålet for eiendommen er i denne kommuneplanrevisjonen endret til boligbebyggelse – nåværende for å ivareta formål i tråd med vedtatte detaljreguleringsplan for området.

Andre typer bebyggelse og anlegg

Som del av kommuneplanrevisjonen har det vært et tydelig fokus på å sikre arealer til massehåndtering. Totalt foreslås det 4 nye lokaliteter for mottak av rene masser. Det er ikke avsatt nye arealer for mottak av forurensede masser i denne kommuneplanrevisjonen.

Hanekleiva-Seteråsen, deponi

Det er et stort behov for lokaliteter der masser kan deponeres i Holmestrand kommune. På gbnr. 113/2 samt mindre deler av gbnr. 312/1 og 314/1 foreslås det et areal for gjenvinning, gjenbruk og deponering av rene masser fra bygg- og anleggsvirksomhet. Området er på 180 dekar og har formål LNF med hensynssone støy i sist kommuneplanrevisjon. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan på området, og vesentlig og viktige forhold som fremgår av konsekvensutredningen må følges i videre reguleringsplanprosess. Det gjelder særlig temaene samfunnsikkerhet og naturfare, klima, miljø og forurensing, samferdsel, transport og trafiksikkerhet samt teknisk infrastruktur.

Haslestad, Deponi og landbruksareal

På gbnr. 246/1 foreslås det på et areal endring fra LNF til formål kombinert bebyggelse og anlegg. Det er behov for områder der rene masser kan deponeres i kommunen, på sikt vil også arealet omdannes til å bli dyrka mark. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen. Dette gjelder særskilt forhold knyttet naturmangfold, samfunnssikkerhet og naturfare samt klima, miljø og forurensing. Det må også gjøres en avklaring opp mot kulturvern og kulturmiljø.

Mossåsen, deponi

Gbnr. 274/1 Mossåsen drives det i dag masseuttak ihht driftskonsesjon for uttak av sand, fjell og tilbakeføring av arealer til LNF med rene masser. I kommuneplanrevisjonen foreslås å utvide areal med ca. 105 dekar (eksisterende areal ca. 182 dekar), samt tilrettelegge for kombinasjonsformål råstoffutvinning/deponi/næring, herunder at man etter ferdig uttak i konsesjonsområdet kan etablere en virksomhet for mottak og gjenvinning av ~~forurensede~~ **rene** masser. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen. Dette gjelder særskilt forhold knyttet til naturmangfold og teknisk infrastruktur.

Formannskapet vedtok i møte 24.05.2023 at det ikke skal tillates deponering/mottak av forurensende masser, og kun deponering/mottak av rene masser innenfor arealet.

Knattåsen-Greker, deponi

Tilgrensende tidligere fyllplass fra Botne-tunellen, foreslås det på Gbnr. 30/1, 10 dekar areal for massedeponi. Areal har i forrige kommuneplanrevisjon formål LNF. Det er behov for områder der masser kan deponeres i kommunen. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen. Dette gjelder særskilt forhold knyttet til naturmangfold, samfunnssikkerhet.

Andre typer bebyggelse og anlegg, infrastruktur vann- og avløp

- Renseanlegg, Holmestrand sentrum: For å sikre mulig areal for nytt/utvidelse av Holmestrand renseanlegg, foreslås det på Gbnr. 129/140 og 130/1470 av areal tilgrensende eksisterende renseanlegg på ca. 1,6 dekar. Endring av fra formål næring og hensynsynsone annen fare. I vedtatt reguleringsplan «Hakan, Nordisk Dunkebekk» er arealet vist til næring/industri.
- Høydebasseng og vannledning, Solliåsen: På gbnr. 54/1, 3, 5 og 54/39 foreslås det en utvidelse og nytt areal for bebyggelse og anlegg for etablering av nytt høydebasseng på Solliåsen i tilknytning til eksisterende, samt etablering av tilhørende vannledning fra høydebasseng til tilkoblingspunkt i Solliveien.
- Pumpestasjon, Hillestad: For å sikre areal for mulig ny/utvidelse av pumpestasjon i Hillestad foreslås det på arealet tilgrensende eksisterende pumpestasjon en utvidelse av formålet annen type bebyggelse og anlegg – fremtidig.
- Renseanlegg, Vike: På gbnr. 203/8 og 241/112 foreslås det en utvidelse av formål bebyggelse og anlegg, for å sikre areal for etablering/utvidelse av kommunalt renseanlegg ved Vike i Hof.

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Det har i kommuneplanrevisjonen vært vurdert behov for å avsette nye arealer til offentlig tjenesteyting, med særlig fokus på areal til skole- og barnehager. Vurderingene er gjort basert på kjent kapasitet og framskrivninger av forventet behov. Arealreserver fra forrige kommuneplanrevisjon er vurdert til å være tilfredsstillende, disse videreføres og det foreslås i denne kommuneplan revisjonen ikke ytterligere arealer til utvidelse.



Bilde: Nye Klokkerjordet skole under bygging, Sande. Foto: Holmestrand kommune

Fritids- og turistformål

Det foreslås i denne kommuneplanrevisjonen ingen nye arealer med formål fritids- og turistformål, og arealdisponeringer fra forrige kommuneplanrevisjonen videreføres.

Råstoffutvinning

Regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging er at kommunene sikrer viktige mineralforekomster i sine planer og avveier utvinning mot miljøhensyn og andre samfunnsinteresser. Tilgangen til, og lagring av, byggeråstoffer ses i et regionalt perspektiv.

I DMF sitt uttaksregister er det registrert fire uttak i Holmestrand kommune: Hanekleiva, Mossåsen grustak, NOAH AS Langøya og Solumåsen. Hanekleiva, Mossåsen grustak og Solumåsen er tildelt konsesjon etter mineralloven. I ressursdatabasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er det registrert totalt 33 forekomster av byggeråstoff. Forekomsten Hanekleiva er registrert med nasjonal betydning. Haslestad pukkverk og Solumåsen pukkverk er registrert med regional betydning. Det er også registrert 15 forekomstområder av malm, industrimineraler og naturstein.

Som del av kommuneplanrevisjonen er det innarbeidet en ny hensynssone for forekomsten byggeråstoff i Hanekleiva - registrert med nasjonal betydning. For Mossåsen Gbnr. 274/1 foreslås å utvide areal med ca. 105 dekar (eksisterende areal ca. 182 dekar), samt tilrettelegge for kombinasjonsformål råstoffutvinning/deponi/næring, herunder at man etter ferdig uttak i konsesjonsområdet kan etablere en virksomhet for mottak og gjenvinning av forurensete masser. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en skal særlig vurdere og avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen. Utover dette er det ikke foreslås endringer med nye arealer med formål råstoffutvinning og formål fra forrige kommuneplanrevisjonen videreføres uendret i denne revisjonen.

Alle nye arealendringer i denne kommuneplanrevisjon er i tillegg i tilhørende konsekvensutredning og ROS-analyse vurdert opp mot virkninger for viktige mineralressurser.

Torvuttak:

Det er et mål å fase ut bruken av torv for å begrense utslipp av klimagasser og skader på naturmangfold. Miljødirektoratet har på oppdrag fra Klima- og miljødepartementet utarbeidet et

forslag til plan for overgang fra bruk av torvbaserte til torvfrie produkter. Eksisterende areal for torvuttak i Holmestrand kommune er videreført, og det er ikke gjort endringer av arealer for torvuttak fra forrige kommuneplanrevisjon. Et areal på ca. 65 dekar vist som formål fremtidig råstoffutvinning er tilbakeført til formål LNF, jfr. vedtak i formannskapsmøte 24.05.2023.

Idrettsanlegg

Utover endringer for ett område, videreføres arealdisponeringer til formål idrettsanlegg som fra forrige kommuneplanrevisjon.

I Klevjerhagen foreslås det også på gbnr. 366/50 m.fl. som omfatter eksisterende idrettsanlegg å utvikle deler av arealet på ca. 43 dekar videre med leiligheter og nytt klubbhus for idrettslaget. Funksjonen som idrettsanlegg skal fortsatt ivaretas og vil være et viktig forhold å følge opp i videre detaljreguleringsplanprosess. Det ønskes at arealet vises som kombinert formål idrett/bolig. Arealet inngår i reguleringsplan «3802 713013 – Klevjerhagen». Det vil det være behov og krav til reguleringsplan for området, og konsekvensutredningen peker på vesentlige og viktige forhold som må avklares og følges opp videre i detaljreguleringsprosesser.

Grav- og urnelunder

Arealer til formål grav- og urnelunder videreføres i all hovedsak som fra forrige kommuneplanrevisjon. Ett areal i Sande sentrum på gbnr. 321/80 og 321/3 er i kommuneplanrevisjonen innarbeidet med formål Grav- og urnelund – Fremtidig. Dette arealet inngår i områdereguleringsplanen «Sande sentrum», og endringen i kommuneplanrevisjonen er avgrenset til å videreføre arealdisponeringen slik den er avklart for utbygging, gjennom reguleringsplanen.

6.2 Formål – Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det er ikke forslått nye arealdisponeringsendringer for samferdsel og teknisk infrastruktur i denne kommuneplanrevisjon, utover karttekniske justeringer og formål samferdselslinje for gående-syklende/gang- og sykkelveier. Nye arealdisponering som er tilknyttet areal for offentlig renseanlegg, høydebasseng, pumpestasjon og vannledning er innarbeidet under formål andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig, jfr. kap. 5.1.

Det er i revisjonen gjort en karttekniskendring hvor eksisterende hovedsamferdselstraseer nå er vist med samferdselsformål, og ikke linjeformål, i tråd med formål fra vedtatte reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven.

Løsninger for gående og syklende

Anlegg for gående og syklende/gang- og sykkelveier er vist i plankartet med formål samferdselslinje (1130). Kommunen har til hensikt å sikre sammenhengende og overordnede strukturer for gående og syklende. Traseer vist i plankartet er ikke uttømmende. Gående og syklende skal tas hensyn til i fremtidig utvikling og arealplanlegging. Detaljerte avklaringer om utforming og plassering av veianlegg foretas i reguleringsplan. Som hovedregel skal gang- og sykkelvei ligge på den siden av veien som brukerne er. Dette av hensyn til blant annet trafikksikkerhet, universell utforming og jordvern. Inntegnet trasé for gang- og sykkelvei i plankartet avklarer ikke nødvendigvis sidevalg, eller om det er behov for tosidig løsning for gående og syklende. I tettbygde områder/områder hvor det fortettes/planlegges for utvikling må det påregnes behov for gang- og sykkelveier også der dette ikke er vist i kommuneplanen.

Endringer:

- Fv3248 Østbygdaveien: Framtidig G/S-veg (rød stipling) langs Østbygdaveien mot Sande sentrum tas ut, med bakgrunn i at H810 for videre utvikling i Skafjellåsen tas ut, og av hensyn til jordvern.
- Fv. 3240 Skolegaten: Framtidig G/S forlenges (rød) nordfra langs Skolegaten fram til Hagemannsveien.
- Fv. 315 Nyveien: G/S-veg forlenges i henhold til reguleringsplan for fv. 900 (som eksisterende). Noe av strekningen er lagt inn som framtidig G/S-veg (rød stipling), for å gi grunnlag for sammenhengende G/S-veg.
- Dyegata (kommunal veg): G/S-veg er lagt inn som framtidig (påbegynt reguleringsprosess).
- Fv. 3210 Botne Kirkevei Vesthøyveien: Det er lagt inn framtidig G/S-veg langs Vesthøyveiens sørside, fra Hvittefossveien til avkjørsel for skolen.

6.3 Formål - Landbruks-, natur- og friluftformål



Bilde: Kornavling i Sande sommeren 2022. Foto Holmestrand kommune

Med bakgrunn i føringer og viktige tema fra planprogrammet er det gjort et omfattende arbeidet med vurdering av arealdisponeringen fra gjeldende kommuneplan, som del av kommuneplanrevisjonen. Hensynet til jordvern og drikkevannskilden Eikeren er spesielt vektlagt i utredningene, samt at det også blitt gjort en mer generell vurdering av arealer som har forblitt utviklet over lang tid.

Det foreslås omfattende tilbakeføringer av arealer til formål til Landbruks, -natur og friluftsområde (LNF) av arealer som i forrige kommuneplanrevisjon har vært avsatt med formål bolig og fritidsbebyggelse.

En detaljert gjennomgang de ulike enkeltområdene er vedlagt planbeskrivelsen og fremgår i delutredningene:

- *Delutredning om endringsforslag til arealbruk rundt drikkevannskilden Eikeren- Bergsvann,*
- *Delutredning om endringsforslag til arealbruk generelt i kommunen, med særskilt fokus på jordvern.*

LNF-formålet legger begrensninger på hvilken virksomhet og bebyggelse som kan etableres innenfor området. I forenklet forstand er mulighetene for utvikling i LNF-områder i hovedsak tilknyttet

landbruksdrift, men formålet kan også forstås som et redskap i plansammenheng for å bevare jordbruksland, utmark, skog, naturområder m.m. Formålet har en sterkt begrensende effekt for utvikling i form av bygging av boliger, fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet og annen utviklingsrettet arealbruk.

LNF-formålet har i denne kommuneplanrevisjonen vært benyttet både for å sikre og ivareta hensynet til drikkevannskilder og dyrka-/dyrkbare mark, samt for bygge opp under en arealbruk i tråd med arealstrategiens føringer som at hovedveksten skal skje innenfor senterområdene.

Holmestrand kommune er samtidig er stor landbrukskommune, med mye spredt bebyggelse i LNF-områder. Av den grunn mottar kommuneadministrasjonen et stort antall av dispensasjonssøknader hvert år. For å redusere behov for denne typen dispensasjonssøknader for allerede etablert bebyggelse i spredtbygde områder, foreslås det noen endringer i denne revisjonen. Endringer er at allerede eksisterende bebyggelse nå foreslås vist som sirkelpunkt, som er å regne som LNF-spredt boligbebyggelse eller LNF-spredt fritidsbebyggelse i arealplankartet. Dette omfatter 98 fritidsboliger og 1080 boliger. Dette for å redusere behovet for dispensasjoner og for å ivareta hensynet til allerede etablerte boliger og fritidsboliger. Det foreslås samtidig noen unntak.

Unntakene er:

- Ny bebyggelse i LNF-områder vil ikke falle under endringen, og vil være avhengig av ordinær dispensasjonssøknad.
- Bebyggelse innenfor 100-metersbeltet i områder vist til formål LNF inngår ikke i den nye praksisen med sirkelpunkter
- Fritidsbebyggelse som inngikk i områder med utbyggingsformål, men som i kommuneplan arbeidet har blitt tilbakeført til LNF. Dette gjelder hovedsakelig fritidsbebyggelse rundt Eikeren og Bergsvann.
- Utenfor ny hensynssone for Drikkevann rundt Eikeren og Bergsvann videreføres dagens arealformål LNF spredt for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse som fra forrige kommuneplanrevisjon. Dette gjelder i hovedsak arealer i Vassås og Hillestad-området.

6.4 Formål – Grønnstruktur

Areal med formål Grønnstruktur videreføres, med enkelte mindre endringer, i all hovedsak fra forrige kommuneplanrevisjon. På gbnr. 365/5 Bøllumkollen foreslås det som del av et nytt boligareal endring av ca. 2,5 dekar med formål friområde fra kommuneplan 2014-2026, arealet er regulert til formål jordbruk og skogbruk i reguleringsplan for «Bøllumkollen». Arealet foreslås endret til formål boligbebyggelse -fremtidig. For å sikre en helhetlig utvikling av fremtidige Nordbyen, er nærliggende områder med formål Grønnstruktur - nåværende inkludert i avgrensingen av hensynssonen med krav om fellesplanlegging.

6.5 Formål - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.



Bilde: Bølgebryter i Holmestrand sentrum. Foto, Holmestrand kommune

Kommuneplanrevisjonen videreføres i all hovedsak arealdisponeringen til bruk og vern av sjø og vassdrag fra forrige kommuneplanrevisjon. Arealer hvor det foreslås endringer eller videreføring av fremtidige formål tilknyttet bruk og vern av sjø og vassdrag er:

- Bølgebryter, Holmestrand havn: Bølgebryteren som ble etablert Holmestrand småbåthavn i 2019 er ajourført med formål Havneområde i sjø – nåværende, i kommuneplanrevisjonen.
- Holmestrand havn: Areal til Havn - fremtidig i forlengelsen av Hakan i Holmestrand sentrum videreføres fra forrige kommuneplanrevisjon.
- Gbnr. 4/185 m.fl.: Arealformål fra forrige kommuneplanrevisjon kombinert bebyggelse og anlegg – fremtidig, er ajourført i tråd med vedtatt reguleringsplan for «Felleskjøpet Syd» til kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende.
- Byggegrense mot sjø: Byggegrense mot sjø innarbeidet i sentrumsområdet av Holmestrand.

Byggegrenser mot sjø er videreført fra forrige kommuneplanrevisjon, med unntak av arealer i Holmestrand sentrum. I Holmestrand sentrum er eksplisitte byggegrenser innarbeidet med bakgrunn i eksisterende reguleringsplaner. Det er som del av nye planbestemmelser foreslått særskilte bestemmelser for allment tilgjengelig sjøfront og strandlinje – havnepromenade og kyststi med tilhørende retningslinje.

6.6 Formål - Hensynssoner

Nye/Endringer av hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd. Hensynssoner som ikke spesifikt er benevnt nedenfor er i sin helhet videreført uten endringer fra forrige kommuneplanrevisjon.

Hensynssoner etter PBL § 11-8 a) Sikrings-, støy- og faresoner <i>Sonene angir områder med angitte sikrings-, støy- og farehensyn. Det er knyttet bestemmelser til de ulike hensynene.</i>	
H110 - Nedslagsfelt drikkevann	Justert bestemmelse og utvidet hensynssone for ivaretagelse av drikkevann. Samt endring teknisk justering av kode fra H190 til H110 for hensynssone Eikeren.*

H190 – Andre sikringssoner	Ny bestemmelse og hensynssone for trasé for jernbanetunnel.
H350 – Brann/eksplosjonsfare	Bestemmelse og hensynssone fjernet for brann/eksplosjonsfare i Hanekleiva etter vedtak i formannskapet 24.05.23.
Hensynssoner etter PBL § 11-8 b) Infrastruktur <i>Soner med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.</i>	
Hensynssoner etter §11-8 b) er ikke anvendt i kommuneplanen.	
Hensynssoner etter PBL § 11-8 c) Angitte hensyn <i>Soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø</i>	
<u>Kulturminner – H570</u>	Hensynssoner fra forrige kommuneplanrevisjon er videreført, samt at ytterligere ca. 50 nye områder som er forankret i kommunens kulturminneplaner er innarbeidet.
<u>Hensyn for sikring av mineralressurser - H590</u>	Ny bestemmelse og hensynssone for ivaretagelse av verdifulle mineralressurser – Hanekleiva. Hensikten med hensynsonen er å unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. Ved Hanekleiva, innenfor h590_1, er det registrert forekomst av pukk og grus med verdi av nasjonal betydning. Det er ikke tillat å igangsette utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av den mineralske ressursen.
Hensynssoner etter PBL § 11-8 d) Båndlagte områder <i>Soner for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag</i>	
H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner	Teknisk justering i Kirkegaten og Dunkebekk i Holmestrand sentrum, der disse områdene nå er vist med hensynssone H570. Da kulturmiljøene ikke faller inn under rammene til automatisk fredning og bruk av H730.
Hensynssoner etter PBL § 11-8 e) Felles planlegging <i>Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.</i>	
H810 - Krav om felles planlegging	Ny bestemmelse og hensynssone for krav om felles planlegging – Nordbyen Holmestrand sentrum
H810 - Krav om felles planlegging	Hensynssone H810 med krav om felles planlegging i Skafjellåsen-Veberg i Sande er redusert i omfang.
H810 - Krav om felles planlegging	Området Hovet/Berger er hensynssone H810 – krav om fellesplanlegging mot kommunegrense Drammen fjernet.
Hensynssoner etter PBL § 11-8 f) Reguleringsplan gjelder uendret <i>Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.</i>	
H910 – Videreføring av reguleringsplan	Ingen hensynssoner H910 fra forrige kommuneplanrevisjon er videreført. Bruk av hensynssone H910 er i de tidligere kommunene (Sande, Hof, Holmestrand og Re) vært praktisert ulikt. For å sikre en felles praksis i den nye kommuneplanen har en valgt å ikke bruke hensynsonen.

*Hensynssone – H110 Nedslagsfelt Drikkevann

Kommuneplanrevisjonen har hatt et tydelig fokus på sikring av drikkevannskildene i kommunen. Dette gjelder Eikeren, Borgelangevann, Blindevann og Røysjø. Alle kildene er i ivaretatt med egne sikringssoner H110 - Nedslagsfelt drikkevann, samt tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Eksisterende hesynssone H110 Sikringssone nedbørsfelt Eikeren er utvidet til å omfatte Bergsvanns nedbørsfelt, avgrenset til NVE Regime-delenheter 012.AC, 012.AD1 og 012.AD2, i tillegg til eksisterende sone som omfatter enhetene 012.AB52 og 012.AB6. Dette medfører en betydelig utvidelse av hesynssonen fra om lag 35 km² til 163 km². Innenfor hesynssonen er det også i forbindelse med kommuneplanrevisjonen gjort en omfattende tilbakeføring av bebyggelsesformål til LNF i tilknytning nye hesynssonen for drikkevann ved Eikeren – Bergvann.

En detaljert gjennomgang av endringsforslag for arealdisponeringer rundt Eikeren er vedlagt planbeskrivelsen og fremgår i delutredningene:

- *Delutredning om endringsforslag til arealbruk rundt drikkevannskilden Eikeren- Bergvann.*



Bilde: Drikkevannskilden Eikeren sommer 2022. Foto: E.M. Nilsen

7. Virkninger av planforslaget

Konsekvensutredning og Risiko- og sårbarhetsanalyse

Jfr. plan- og bygningsloven § 4-2 skal kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, ha en planbeskrivelsen med en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller også krav om at ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Sammen med planforslaget er det utarbeidet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg både utredning av enkeltarealene som foreslås endret i denne kommuneplan revisjonen, men også en samlet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhets er vedlagt som eget dokument til kommuneplanen:

- *Kommuneplanens arealdel 2023-2035 – Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.*



Bilde: Havnegaten i Holmestrand sentrum. Foto: Holmestrand sentrum

