



Holmestrand  
kommune

# UTREDNING

Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk  
innenfor sikringsone drikkevann Eikeren inkludert  
Bergsvannet

**Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035**

Formannskapet 30.03.23

Protokoll (se punkt 4 og 5 i formannskapetets behandling, samt liste overområder og korreksjoner).



## Holmestrand kommune

Saksbehandler: Håkon Randal telefon: 90561447

JournalpostID 23/12719  
ArkivsakID 23/2338  
Arkivkode FE-140

### Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - forslag til endringer i arealbruk

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	30.03.2023	033/23

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Arealinnspill fra kommunevirksomhetens programområder innarbeides i forslag til kommuneplanens arealdel, i tråd med kommunedirektørens anbefaling slik som det fremgår av vedlagt dokument for konsekvensutredning.
2. Kommunedirektørens vurdering av arealinnspillene fra kommunevirksomhetens programområder innarbeides i endelig dokument for konsekvensutredning for forslag til nye kommuneplanens arealdel, i likhet med vedtatte arealinnspill fra møtene i kommuneplanutvalget/formannskapet 10.01 og 02.02.23.
3. Foreslåtte endringer i arealbruk innarbeides i forslag til kommuneplanens arealdel, i tråd med kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger i vedlagt utredningsdokument "Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk med særskilt fokus på jordvernshensyn".
4. Foreslåtte endringer i arealbruk rundt Eikeren og Bergsvann innarbeides i forslag til kommuneplanens arealdel, i tråd med kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger i vedlagt utredningsdokument "Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk innenfor hensynsone/sikringszone nedbørsfelt Eikeren inkludert Bergsvann".

#### Vedlegg

17.03.2023	KU - Kommunens egne arealinnspill etter behovsvurdering i programområdene	485934
17.03.2023	Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk - hensynsoneVurderinger og forslag til endringer i arealbruk - hensynsone-sikringszone nedbørsfelt Eikeren inkludert Bergsvann	485935
17.03.2023	Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk med særskilt fokus på jordvernshensyn	485936

### **30.03.2023 Behandling i Formannskap**

Forslag FrP, foreslått av Jan Fredrik Vogt, Fremskrittspartiet

#### Nytt punkt 3

Saken og utredning «Kommuneplanens arealdel2023-2035UTREDNING Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk med særskilt fokus på jordvernshensyn» sendes tilbake og legges frem med eventuelle endringer etter at de berørte grunneiere har fått varsel om mulig endringer, og fått mulighet til å uttale seg.

#### Nytt punkt 4

Saken og utredning: UTREDNING Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk innenfor hensynsone/sikringssone nedbørsfelt Eikeren inkludert Bergsvann sendes tilbake legges frem med eventuelle endringer atter at berørte grunneiere har fått mulighet til å uttale seg.

Revidert innstilling fra planutvalget, foreslått av ,

1. Arealinnspill fra kommunevirksomhetens programområder innarbeides i forslag til kommuneplanens arealdel, med endringer vedtatt av planutvalget som fremgår av tabell i saken.
2. Arealinnspill fra punkt 1 innarbeides i konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel.
3. Foreslåtte endringer i arealbruk med vedtatte endringer innarbeides i forslag til kommuneplanens arealdel "Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk med særskilt fokus på jordvernshensyn".
4. Foreslåtte endringer i arealbruk rundt Eikeren og Bergsvann innarbeides i forslag til kommuneplanens areal del, i tråd med kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger i vedlagte utredningsdokument "Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk innenfor hensynsone/sikringssone nedbørsfelt Eikeren inkludert Bergsvann"
5. Administrasjonen gis fullmakt til redaksjonelle endringer

Utsettelsesforslag punkt 3 og 4 fra Vogt (FrP) fikk en stemme å falt.

Vogt (FrP)

Ved votering mellom kommunedirektørens innstilling og planutvalgets reviderte innstilling i fem punkter, ble planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

**Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk innenfor hensynsone/sikringsone nedbørsfelt Eikeren inkludert Bergsvann**

Nr.	Område	Kommuneplanutvalgets vedtak
3.1	Hellemoen (Eikeren)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.2	Thorrud (Eikeren)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.3	Hesthammer-Hammerborg (Eikeren)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.4	Orevika	
Omr1		OK. Kom. Dir. støttes.
omr2		OK. Kom. Dir. støttes. Men stryk siste setning i forslaget til gnr/bnr 220/65.
omr3		OK. Kom. Dir. støttes.
omr4		OK. Kom. Dir. støttes. Vogt (frp) foreslo at gnr/bnr 220/38 skal forbli formål bolig.
omr5		OK. Kom. Dir. støttes.
omr6		OK. Kom. Dir. støttes.
3.5	Eidsfoss sentrum med Rydningen boligfelt (Eikeren og Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.6	Bollerud (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.7	Teigen-Heierstad (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.8	Rød-Haugerud (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.9	Hof transformatorstasjon (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.10	Herstad-Hafsrud-Ekeberg-Haugerud-Rød-Åsen-Bjerke (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.11	Nes (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.12	Hem-Løvås (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.
3.13	Eidstoppen (Bergsvann)	OK. Kom. Dir. støttes.



## INNHOLDSFORTEGNELSE

---

<b>1. Innledning .....</b>	<b>7</b>
1.1 Bakgrunn.....	7
1.2 Formålet med utredningsdokumentet.....	7
1.3 Vannkvalitet - dagens situasjon for drikkevannskilden Eikeren.....	8
1.4 Kommuneplan – behov for økt fokus på tvers av kommunegrenser i forvaltningen av drikkevannskilden Eikeren.....	8
<b>2. Fremgangsmåte og metode.....</b>	<b>11</b>
2.1 Administrativ arbeidsgruppe .....	11
2.2 Kunnskapsgrunnlag.....	11
2.3 Vurderinger av arealbruk.....	11
2.4 Prinsipper for vurdering .....	11
2.5 Bruk av formålet LNF spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse i kommuneplan 13	
<b>3. Vurderinger.....</b>	<b>15</b>
3.1 Hellemoen (Eikeren) .....	15
3.2 Thorrud (Eikeren).....	16
3.3 Hesthammer-Hammerborg (Eikeren).....	18
3.4 Orevika (Eikeren) .....	19
3.5 Eidsfoss sentrum med Rydningen boligfelt (Eikeren og Bergsvannet) .....	27
3.6 Bollerud (Bergsvannet) .....	29
3.7 Teigen-Heierstad (Bergsvannet) .....	31
3.8 Rød-Haugerud (Bergsvannet) .....	34
3.9 Hof transformatorstasjon (Bergsvannet).....	36
3.10 Herstad-Hafsrud-Ekeberg-Haugerud-Rød-Åsen-Bjerke (Bergsvannet).....	37
3.11 Nes (Bergsvannet).....	39
3.12 Hem-Løvås (Bergsvannet) .....	41
3.13 Eidstoppen (Bergsvannet).....	43

# 1. Innledning

---

## 1.1 Bakgrunn

I vedtatt samfunnsdel er klima- og miljøvennlig utvikling et prioritert innsatsområde. Innenfor innsatsområdet er det et mål at Holmestrand skal: «Bevare og ivareta natur og friluftsliv samt sikre god miljøtilstand i vassdrag og Oslofjorden». Videre står det at dette målet skal oppnås ved å: «Sikre god vannkvalitet og miljøtilstand i drikkevannskilder, vassdrag og sjø. Utslipp fra landbruket og spredt bebyggelse vektlegges». Det står i videre arealstrategien for ny kommuneplan, jf. vedtatt samfunnsdel og planprogram for kommuneplanens arealdel, at: «Drikkevannskilder skal tas hensyn til og sikres. Det skal ikke åpnes opp for større utbygginger i nedslagsfeltet til drikkevannskildene».

I planprogrammet til kommuneplanens arealdel, vedtatt 09.03.22, står det at det skal foretas en systematisk gjennomgang av kommuneplanens plankart, bestemmelser og retningslinjer. Dette for å oppdatere kommuneplanen i de sammenhenger det anses relevant med bakgrunn i blant annet vedtatte planer samt nye føringer, forventninger og kunnskap.

Det står videre at sikring av drikkevannskilder er et viktig tema og problemstilling i kommuneplanarbeidet. I kapittel 5.5 påpekes det at kommunene har et viktig ansvar for å drikkevannskilder i sin planlegging og forvaltning slik at en kan levere en god helsemessig drikkevannskvalitet. I denne sammenheng blir Eikeren nevnt som en drikkevannskildene som vies særlig oppmerksomhet i kommuneplanarbeidet. Det er en overordnet målsetning at Holmestrand og Øvre Eiker kommuner skal utarbeide felles praksis, planbestemmelser og retningslinjer for forvaltningen av drikkevannskildene i sine respektive kommuneplanprosesser. Videre sier planprogrammets kapittel 5.5 også blant annet at ved strandsonen rundt drikkevannskilden Eikeren skal en i kommuneplanarbeidet vurdere behovet for justering av formålsgrenser og tilstrebe lik behandling som i Øvre Eiker kommune for bygging i 100-metersbeltet.

Det er i de senere år blitt kartlagt at vannkvaliteten i Eikeren har utviklet seg i negativ retning på grunn av forurensing. Dette har resultert i at både den miljømessige og kjemiske tilstanden ble nedgradert i 2020. Den viktigste kilden til forurensing er avløpsvann fra bebyggelsen i omegnsområdet. Et viktig utgangspunkt for å redusere forurensingen til Eikeren, er å begrense mulighetene for etablering av ny bebyggelse langs vassdraget. Dette er i høyeste grad et forhold som er knyttet til kommunens overordnede arealplanlegging. Av den grunn er det naturlig å ta en gjennomgang av arealbruken rundt Eikerenvassdraget i revisjonsarbeidet for ny kommuneplan.

## 1.2 Formålet med utredningsdokumentet

I utredningsdokumentet vurderes arealbruk i gjeldende kommuneplan innenfor hensynsone/sikringssone nedbørsfelt Eikeren. Vurderingene skal brukes i kommuneplanarbeidet som et grunnlag for å anbefale endringer i arealbruk der dette vurderes som hensiktsmessig. Anbefalte endringer bygger på en hovedmålsetning om å redusere potensialet for forurensing til drikkevannskilden Eikeren. Det er også et mål om at foreslåtte endringer i arealbruk skal bidra til en mer forutsigbar, oversiktlig og enhetlig plan- og byggesaksbehandling innenfor hensynsone/sikringssone nedbørsfelt Eikeren.

### **1.3 Vannkvalitet - dagens situasjon for drikkevannskilden Eikeren**

Selve innsjøen Eikeren er lokalisert i Holmestrand og Øvre Eiker kommuner, mens vannområde Eikeren med nedslagsfelt overlapper også med kommunene Kongsberg, Flesberg, Tønsberg, Larvik og Drammen. Det er et svært viktig fokus for vannområdet å opprettholde god vannkvalitet i Eikeren. Eikeren er råvannskilde for to vannverk som til sammen produserer ca. 16 millioner m<sup>3</sup> drikkevann årlig og er drikkevannskilden til mer enn 150 000 personer i Vestfold og Viken.

Miljøtilstanden i Eikeren blir jevnlig kartlagt i form av vannmålinger. På bakgrunn av funn i vannmålinger, ble miljøtilstanden i Eikeren ble nedgradert i 2020. I nedgraderingen ble den økologiske tilstanden satt ned fra god til moderat, mens den kjemiske tilstanden ble nedgradert ned fra god til dårlig. Målinger viste at konsentrasjonen av sink, kobber og bly var høyere enn tidligere antatt, noe som kan ha negative konsekvenser for vannlevende organismer. Det ble også funnet kvikksølv og PFOS i ørret. Ler mer om nedgraderingen her:

<https://www.statsforvalteren.no/vestfold-og-telemark/miljo-og-klima/vann/miljotilstanden-i-eikeren/>

I 2021 utarbeidet Norconsult en detaljert fagrappport med tittelen: «Farekartlegging av forurensingsrisiko for drikkevannsressursene i Eikeren med forslag til tiltak». Oppdraget var i regi av Eikeren Vannverk IKS (EVIKS) som har som formål å administrere og forvalte eiernes interesser og rettigheter knyttet til vannressursene i Eikeren. Øvre Eiker kommune, Glitrevannverket IKS samt Vestfold Vann IKS er eiere av EVIKS. I tillegg til vannverkseierne har deltagere fra landbruks- og VA-etatene i Holmestrand og Øvre Eiker kommune og Tilsynet for små avløpsanlegg bidratt med innspill i arbeidet. Rapporten skal benyttes som grunnlag for å sikre en best mulig råvannskvalitet i Eikeren i fremtiden. Øvre Eiker kommune, Glitrevannverket IKS samt Vestfold Vann IKS er eiere av EVIKS. Rapporten peker på avrenning fra avløpsvann fra bebyggelsen i nedslagsfeltet (spredt avløp og kommunalt avløp) som den viktigste kilden til forurensing. Avrenning fra landbruket i form av husdyrhold, gjødselspredning og lignede er også en viktig forurensningskilde. Videre beskrives avrenning fra landbruket sammen med avløpspåvirkning som hovedkildene til tilførsler av næringsalter (spesielt fosfor) med påfølgende eutrofieringsproblematikk. Øvrig påvirkning fra eksempelvis industri, deponi, båttrafikk, camping etc. innebærer også en risiko for påvirkning av drikkevannskilden. Det anbefales derfor at et føre-var prinsipp bør legges til grunn dersom nye tiltak innenfor disse områdene ønskes etablert i nedslagsfeltet til Eikeren. Rapporten kan leses her: <https://vestfoldvann.no/rapport-farekartlegging-av-forurensningsrisiko-for-drikkevannsressursene-i-eikeren/>

Innsjøene oppstrøms Eikeren har i flere år vært preget av høyt næringsinnhold og oppblomstring av blågrønnalger, flere av de observerte algene er giftproduserende. Dette gjelder Hillestadvannet, Haugestadvannet, Vikevannet og Bergsvannet ved Eidsfoss. Bekker, elver og innsjøer er resipient for private og kommunale rensaneanlegg. Sammen med påvirkning fra husdyrhold medfører dette at vannforekomstene påvirkes av tarmbakterier og andre patogene mikrober (virus, parasitter og sopp). Med tanke på bruk til bading, jordvanning og rekreasjon (deriblant barns lek ved, med eller i vann) og at vassdraget oppstrøms Eikeren ender ut i en drikkevannskilde, bør tilførselene av tarmbakterier og andre patogene mikrober reduseres.

### **1.4 Kommuneplan – behov for økt fokus på tvers av kommunegrenser i forvaltningen av drikkevannskilden Eikeren**

I gjeldende kommuneplan for Holmestrand er det innarbeidet egen hensynsone rundt Eikeren (H190 Sikringssone nedbørsfelt Eikeren). Hensynsonen er basert på avgrensingen delnedslagsfelt til vassdraget. Innenfor hensynsonen gjelder følgende planbestemmelse:



- 1) Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 2001-12-04 nr 1372. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol.
- 2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i godkjente drikkevannskilders nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer og tiltak skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet. (Ordlyd hentet fra 2.5.2. i RPBA.)

Det er ønskelig at Holmestrand og Øvre Eiker kommune skal ha likelydende bestemmelser og planmessig grunnlag til å forvalte Eikeren i sine kommuneplaner. I gjeldende kommuneplan for Øvre Eiker 2015-2027 er det ikke innarbeidet hensynsone rundt Eikeren med tilhørende planbestemmelse. For tiden er Øvre Eiker kommune i prosess med å revidere sin kommuneplan 2021-2033. Kommuneplanen er ikke endelig vedtatt, men har vært blitt førstegangsbehandlet i 2022. I Øvre Eikers planforslag er det innarbeidet en hensynsone rundt Eikeren etter de samme prinsipper som i Holmestrand. I tillegg har Øvre Eiker innarbeidet den samme planbestemmelse tilknyttet hensynsonen i sin kommuneplan som i gjeldende kommuneplan for Holmestrand.

En av vurderingene i Norconsults rapport var at dagens hensynssone i gjeldende kommuneplan for Holmestrand fanger i liten grad opp arealer der de største påvirkningene på Eikeren forekommer. Rapporten sier at en mer funksjonell og logisk hensynssone for drikkevannskilde Eikeren inkluderer hele oppstrøms nedbørsfelt til Eikeren, med tilsvarende planbestemmelser som dagens hensynssone, det vil si ingen strengere føringer enn det som allerede følger av eksisterende rammebetingelser.

I samband med revisjon av kommuneplanens arealdel har Eikeren vannverk interkommunale selskap (EVIKS) blant annet spilt inn til kommuneplanarbeidet i Holmestrand at:

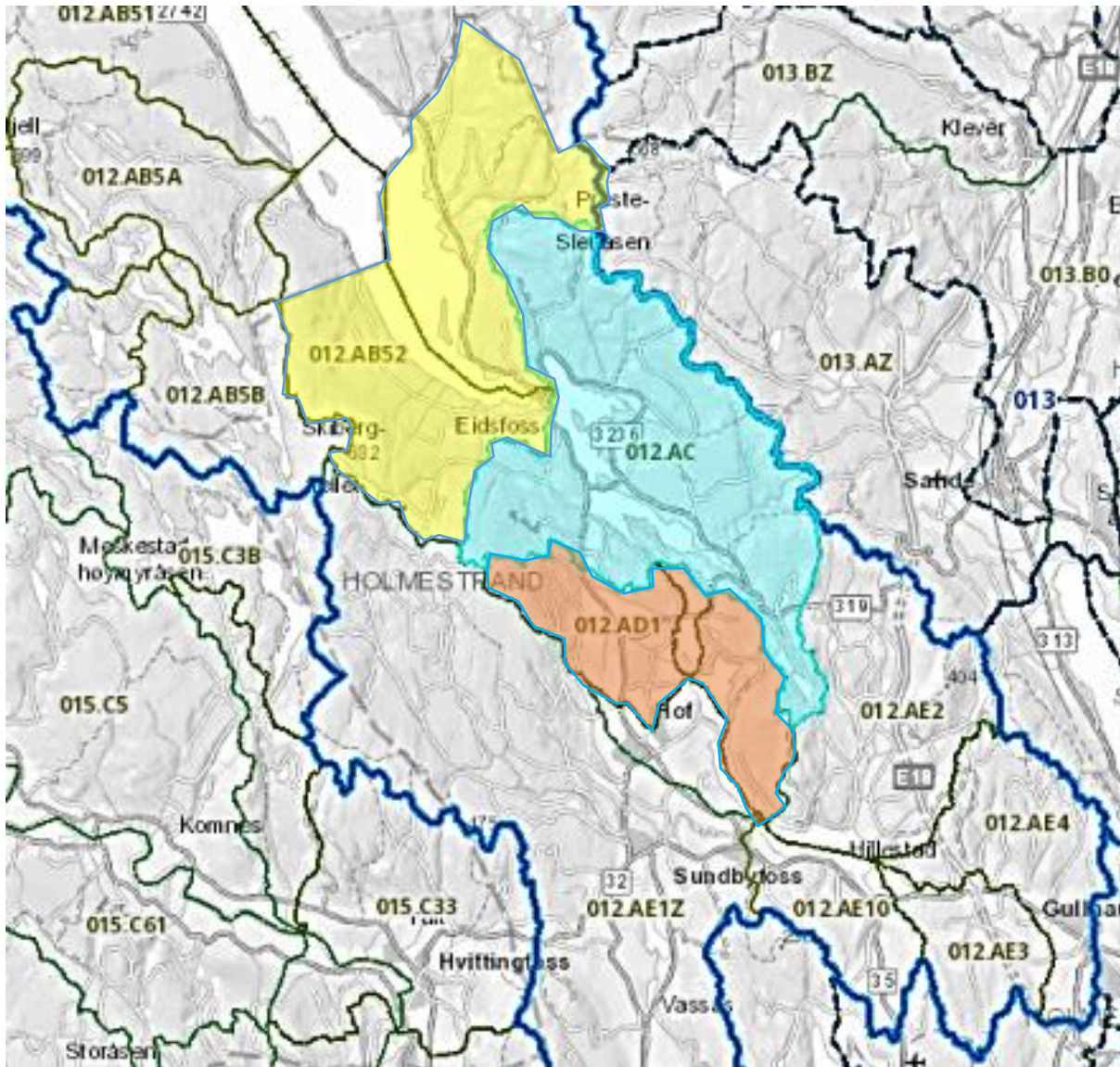
- *H190 Sikringssone nedbørsfelt Eikeren utvides til å omfatte Bergsvannets nedbørsfelt, avgrenset til NVE Regime-delenheter 012.AC, 012.AD1 og 012.AD2, i tillegg til eksisterende sone som omfatter enhetene 012.AB52 og 012.AB6 (jfr. vedlegg), og at bestemmelsene i § 87 videreføres for hele sikringssonen.*
- *Maksimalgrenser for samlet bebygd areal, inkludert uthus/anneks og plattinger for fritidsboliger innenfor sikringssonen ikke må økes eller fjernes, men heller reduseres.*

Kommunedirektøren har vurdert EVIKS sitt innspill. Kommuneplanutvalget vedtok 10.01.23 enstemmig å vedta kommunedirektørens vurdering og forslag til anbefaling:

*«Etter en helhetlig vurdering, anbefaler kommunedirektøren at arealinnspillet om å utvide sikringssone nedbørsfelt Eikeren til omfatte Bergsvannets nedbørsfelt, innarbeides i kommuneplanens arealdel. Endelig formulering av bestemmelsen må avklares i det videre kommuneplanarbeidet, etter eventuell dialog med vannverket. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det bør være likelydende bestemmelser for hensynsonen til Eikeren, og er foreløpig av den oppfatning at det kan være hensiktsmessig å videreføre dagens bestemmelse for den utvidede sikringssonen for drikkevannskilden Eikeren».*

Kommunedirektøren vil påpeke at dagens hensynsonen rundt Eikeren skal videreføres og utvides til å omfatte Bergsvannet. Utvidelsen skal kun omfatte NVE Regime-delenheten/delnedslagsfelt 012.AC. Kommunedirektøren mener en fullstendig utvidelse av nedslagsfeltet som er formulert i

EVIKS sitt innspill, det vil si NVE Regime-delenheter/delnedslagsfelt 012.AC, 012.AD1 og 012.AD2, er for omfattende å bli innarbeidet i den pågående kommuneplanrevisjonen. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det må foretas ytterligere utredninger og avklaringer til før en videre utvidelse av hensynssone oppstrøms Bergsvannet vurderes. Eksempelvis vil nordre del av Hof sentrum og tettstedsområde inngå i hensynssonen. Det kan tenkes på sikt i fremtidige kommuneplanrevisjoner at hensynssonen skal utvides til også å omfatte videre oppstrøms nedslagsfelt for Eikeren, inkludert Vikevann, Haugestadvannet og Hillestadvannet. Når det gjelder restriksjoner og muligheter for utbygging innenfor nedslagsfeltet, jamfør andre kulepunkt i EVIKS sitt innspill, er dette et forhold som kommunedirektøren vil belyse i kapittel 2 og 3 av dette utredningsdokumentet i gjennom sine vurderinger og anbefalinger.



Figur 1: Illustrasjon som viser delenheter/delnedslagsfelt i vannområde Eikeren. På illustrasjonen representerer gult areal dagens hensynssone i kommuneplan. Blått areal representerer arealet for utvidet hensynssone for Bergsvannet (delenheter/delnedslagsfelt 012.AC). Oransje areal representerer forslag til utvidet hensynssone som strekker seg til Vikevann og Hof (inkluderer delenheter/delnedslagsfelt 012.AD1 og 012.AD2, i tillegg til 012.AC), basert EVIKS sitt innspill til kommuneplanarbeidet. Kilde: NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat).

## 2. Fremgangsmåte og metode

---

### 2.1 Administrativ arbeidsgruppe

I arbeidet med vurderingene foregått i administrativ arbeidsgruppe ledet av kommuneplanlegger der virksomhetsleder plan, byggesak og landbruk, avdelingsleder byggesak, tjenestekordinator plan og landbrukssjef har deltatt.

### 2.2 Kunnskapsgrunnlag

Sentrale kunnskapskilder i vurderingene har vært plankart for gjeldende kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner, Vestfoldkart, NIBIO sin innsynsløsning Kilden samt bolig- og eiendomsmatrikkel.

### 2.3 Vurderinger av arealbruk

I vurderingene har en systematisk gått i gjennom arealbruken i dagens hensynsone for nedslagsfelt Eikeren, samt foreslått utvidet hensynsone rundt Bergsvann. Vurderingene har konsentrert seg om de arealene som er vist med utbyggingsformål, altså arealer som gir mulighet til utbygging. I hovedsak gjelder dette arealer vist som formål bolig og fritidsbolig i kommuneplan.

Alle områder som er vurdert, er vist med illustrasjoner som viser dagens situasjon i gjeldende kommuneplan og vedtatte reguleringsplan, forslag til endringer i arealbruk kommuneplan samt tilleggsinformasjon der dette er relevant for vurderingen. Hvert område har fått en beskrivelse og en vurdering med anbefaling. Kommunedirektørens samlede anbefaling står alltid markert med fet svart skrift.

### 2.4 Prinsipper for vurdering

Etter å ha vurdert arealbruken ulike steder rundt vassdraget, har det gradvis i arbeidet blitt utarbeidet et sett prinsipper for hvordan og i hvilke situasjoner arealbruken foreslås endret. Dette har vært nødvendig fordi arealbruken rundt Eikerenvassdraget er i flere områder kompleks med overlappende forhold og interesser som tas i betraktning i vurderingene. I noen tilfeller har det vært tilstrekkelig å gjøre en overordnet vurdering av et område, mens i andre tilfeller har det vært nødvendig å gjøre vurderingene på detaljnivå med utgangspunkt i enkelteiendommer. Prinsippene viser hvilken argumentasjon som er vektlagt i vurderingene.

Med tanke på at Eikeren er en viktig drikkevannskilde, har utgangspunktet i vurderingene vært å begrense mulighetene for ny utbygging innenfor nedslagsfeltet. Den bakenforliggende hensikten med vurderingene er at belastningen og/eller risiko for forurensing av drikkevannskilden skal reduseres. Utgangspunkt vil derfor være at arealformål innenfor hensynssone drikkevann i hovedsak ikke skal justeres/endres til fordel for utbygging, utover dagens situasjon.

Langs Eikeren vil en finne flere tilfeller der eiendommer stykkes opp i mellom ulike formål i kommuneplan. Typisk i denne sammenheng er at enkelte eiendommer overlapper med formål LNF og bolig. Oppstykkingen bidrar til å skape klarhet i hvilken arealbruk og aktivitet som tillates på eiendommen. Dette er et forhold som gjerne kompliserer både grunneiers interesser og kommuneadministrasjonens forvaltning i byggesaker og reguleringsplansaker. Ofte finner en for eksempel bebyggelse lokalisert nærmere enn 100 meter i fra strandlinje fra vassdraget. Dette er forhold som stammer fra tidligere tiår der fokuset på Eikeren som drikkevannskilde ikke var

vektlagt på samme måte som i dag. Med de føringene som er lagt til grunn i kommuneplanrevisjonen og dagens lovverk, ville det ikke blitt åpnet opp for arealbruk som dette.

Det er arbeidet frem ulike prinsipper for områder utenfor og innenfor 100 meters avstand til strandlinje (100-metersbeltet). Ettersom det i mange tilfeller allerede er etablert bebyggelse tett inntil strandlinjen, har det ofte ikke vært hensiktsmessig å forholde seg til 100-metersbeltet som byggegrense. Det har i disse tilfellene ofte vært hensiktsmessig å bruke fylkesveien som et alternativ.

#### Innenfor 100-metersbeltet/alternativt mellom strandlinje og fylkesvei

I vurderingene har en lagt til grunn følgende prinsipp:

- Innenfor 100-metersbeltet endres bebygde og ubebygde arealer og eiendommer med formål bolig eller fritidsbebyggelse til formål LNF. Unntaket er dersom:
  - Arealet eller eiendommen inngår i vedtatt reguleringsplan.
  - Det kan trekkes en alternativ byggegrense mot strandlinjen med utgangspunkt i veisystem, terreng eller eiendomsgrenser. Byggegrensen må skape en tydelig buffer mot strandlinje og vannkant. I denne sammenheng har det i vurderingene vært naturlig å ta utgangspunkt i eksisterende hovedveier i form av fylkesvei 35 – Eikererveien/Eidsfossveien og fylkesvei 3236 – Bergsveien/Herstadveien.
  - Arealet eller eiendommen ligger innenfor Eidsfoss sentrum (vist som sentrumsformål i kommuneplan) eller er en boligeiendom (vist med formål bolig i kommuneplan) bebygd med bolig tilknyttet boligområdet i Orevika.
  - Arealet eller eiendommen brukes til funksjoner som teknisk infrastruktur (for eksempel vei, renseanlegg eller pumpestasjon) eller sosial infrastruktur (for eksempel samfunnshus/forsamlingshus). Egnede arealformål kan vurderes i det enkelte tilfellet.
- Bebygd boligeiendom (vist med formål bolig i kommuneplan) som har strandlinje med potensial for fradeling og/eller fortetting, kan vises med delt arealbruk med den hensikt å skape en buffer mellom bebyggelse og strandlinje og/eller begrense mulighetene for ytterligere utbygging/fortetting på eiendommen.
- Eiendommer og arealer med dyrka og dyrkbar mark som inngår i et sammenhengende/helhetlig landbruksareal, vises med formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern.

#### Prinsipper for arealer utenfor 100-metersbeltet/alternativt fra fylkesvei og innover i landskapet

I vurderingene har en lagt til grunn følgende prinsipp:

- Ubebygde arealer og eiendommer endres fra utbyggingsformål til formål LNF eller annet formål som ikke åpner opp for utbygging. Unntaket er i de situasjoner der:
  - arealet eller eiendommen inngår i vedtatt reguleringsplan.
  - arealet viser eksisterende eller fremtidig teknisk infrastruktur (for eksempel vei, renseanlegg eller pumpestasjon) eller sosial infrastruktur (for eksempel samfunnshus/forsamlingshus).
  - arealet eller eiendommen grenser ikke til eller bidrar ikke til oppstyking av omkringliggende LNF-områder. Et eksempel kan være eiendommer som er plassert midt i eksisterende boligfelt eller hyttefelt.

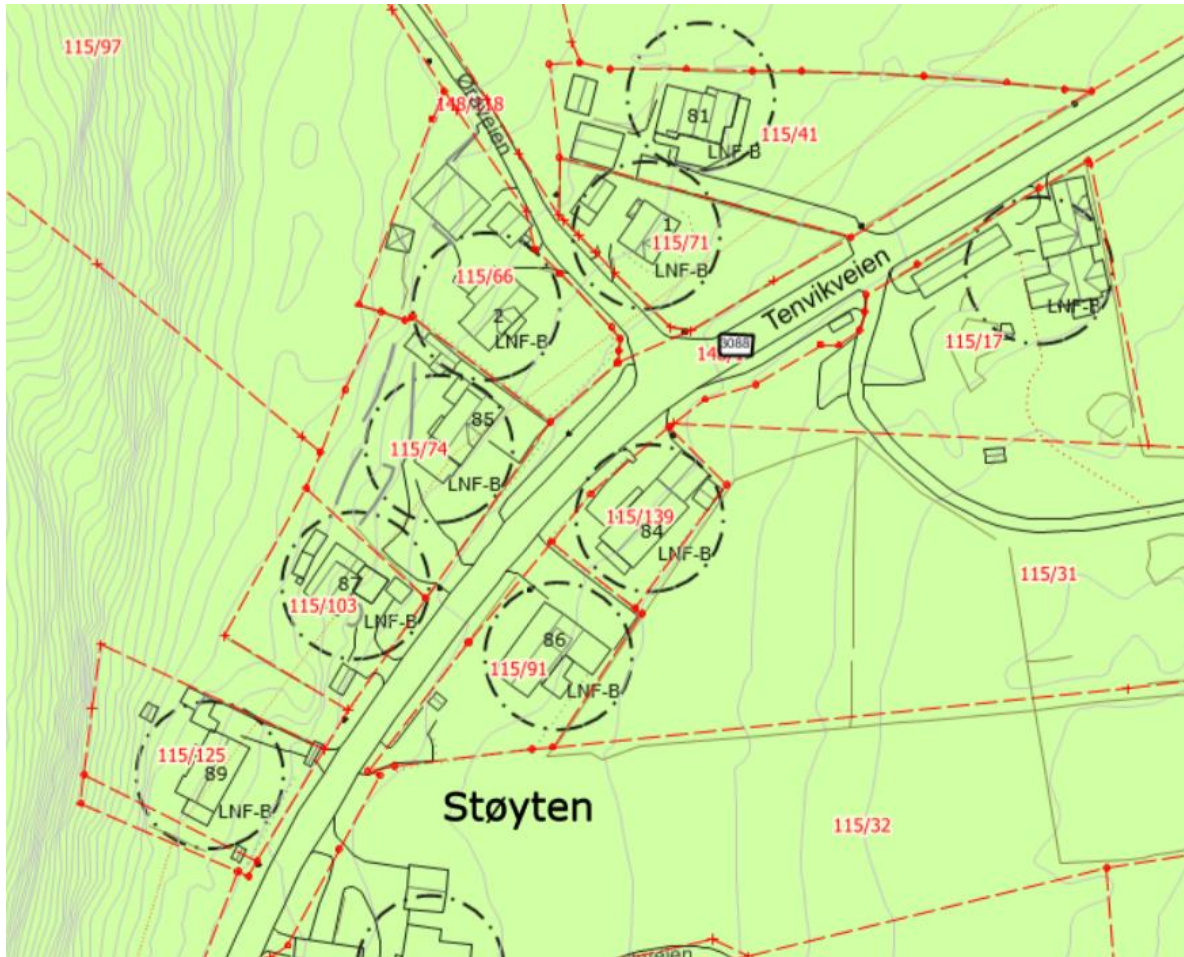
- Eiendommer med bebyggelse som overlapper med ett eller flere utbyggingsformål (mest relevant i denne sammenheng er eiendommer som er oppsplittet mellom LNF og bolig eller fritidsbebyggelse), endres til formål LNF eller annet formål som ikke åpner opp for utbygging. Unntaket er i de situasjoner der:
  - det vurderes som urealistisk at arealet eller eiendommen åpner opp for utbygging, utover dagens situasjon, og at oppsplittingen av eiendommen skyldes rent karttekniske forhold der det eiendomsgrenser og arealformål ikke samsvarer (eksempelvis at arealformålet er unøyaktig inntegning av arealformålet i kommuneplankart i forhold til eksisterende eiendomsgrenser).
- Eiendommer og arealer med dyrka og dyrkbar mark som inngår i et sammenhengende/helhetlig landbruksareal, vises med formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern.

## **2.5 Bruk av formålet LNF spredt boligbebyggelse og LNF spredt fritidsbebyggelse**

De anbefalte endringene i arealbruk i utredningsdokumentet bygger på hovedmålsettingen om å redusere potensialet for forurensing til drikkevannskilden Eikeren. Av den grunn er vil de fleste arealbruksendringer som foreslås innebære at områder vist som formål som bolig og fritidsbebyggelse i kommuneplan, endres til formål LNF. Arealformålet LNF sikter til at arealet er avsatt til landbruks-, -natur og friluftsområde i kommuneplan. 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.

En konsekvens av å endre boligområder og hyttefelt til formål LNF, er at mange av de tiltakene som før var tillatt og søknadspliktig vil etter endringer være avhengig av dispensasjon. For å redusere behovet for dispensasjoner og ivareta hensynet til allerede etablert boliger og fritidsboliger, skal formålene LNF spredt boligbebyggelse og LNF spredt fritidsbebyggelse på bebygde eiendommer. Kombinasjonen av LNF spredt på bebygde eiendommer i kommuneplankart med tilhørende planbestemmelser, gir mulighet for å ivareta etablert bebyggelse samtidig som det settes begrensninger for ytterligere utbygging utover dagens situasjon. Bruk av formål LNF spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse i plankart med bestemmelser, er brukt i gjeldende kommuneplan for Færder kommune. Praksisen er videreført, med noen endringer, i forslag til ny kommuneplan for Færder. Det legges opp til at Holmestrand kommune tar utgangspunkt i erfaringene fra Færder og bruker enten tilsvarende eller deler av nevnte praksis. Dette som et utgangspunkt og inspirasjon til utforming av plankart og bestemmelser i samband med bruken av formålet LNF spredt boligbebyggelse/fritidsbebyggelse.

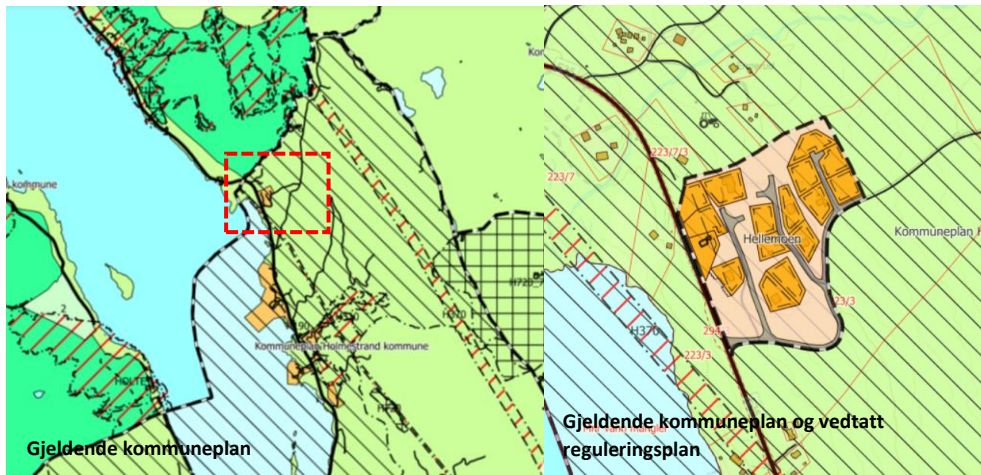
På kartutsnittet nedenfor gis det et eksempel på hvordan Færder kommune har brukt formålet LNF spredt boligbebyggelse på eksisterende bolighus i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet. Til formålet kan en utarbeide planbestemmelser som angir tillatt bruken innenfor formålet rundt Eikeren og Bergsvannet. Eksempelvis kan bestemmelsen si at det ikke tillatt med fradeling til og oppføring av nye boliger.



Figur 2: Eksempel på bruk av formålet LNF spredt boligbebyggelse i forslag til kommuneplan for Færder kommune 2023-2035. Eksisterende bolighus er markert mer sirkel og betegnelse LNF-B i plankart med følgende tilhørende bestemmelse. Kilde: Forslag til kommuneplan 2023-2035 for Færder kommune.

## 3. Vurderinger

### 3.1 Hellemoen (Eikeren)



#### Beskrivelse

Hyttefelt i ved kommunegrensen til Øvre Eiker. Bebyggelsen tettest inntil veien er innenfor 100-metersbeltet. Fylkesvei 35 - Eikerenveien fungerer som en naturlig barriere og byggegrense i området. I gjeldende kommuneplan er arealet vist med formål fritidsbebyggelse. Hyttefeltet er delvis utbygd og inngår i reguleringsplan for «Hellemoen» vedtatt 19.01.2002. Reguleringsplanen omfatter gnr/bnr 223/24 m.fl.

#### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

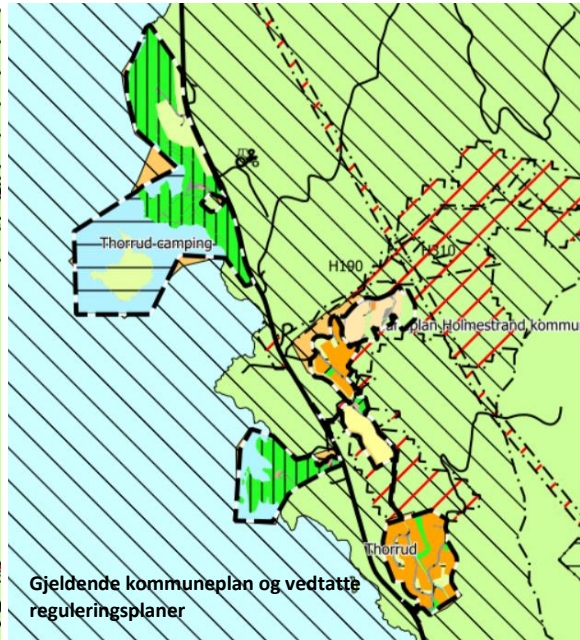
Bebyggelsen inngår i vedtatt reguleringsplan. Dagens og eventuell fremtidig bebyggelse forholder seg til oversiktlige og forvarlige rammer fastsatt i reguleringsplan.

**Kommunedirektøren anbefaler at arealet videreføres uendret med formål fritidsbebyggelse i ny kommuneplan.**

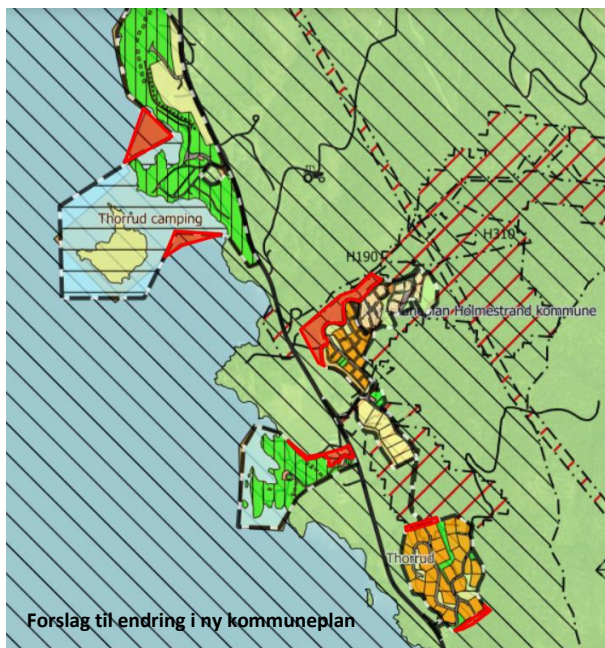
### 3.2 Thorrud (Eikeren)



Gjeldende kommuneplan



Gjeldende kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner



Forslag til endring i ny kommuneplan

#### Beskrivelse

I Thorrud-området, ca. 1,0-2,0 km fra kommunegrensen ved Øvre Eiker kommune, ligger det 2 hyttefelt, 2 campingplasser og 1 mindre boligfelt. I kommuneplan vises campingplasser og hyttefelt med formål fritidsbebyggelse, mens boligfelt vises med formål bolig. Mye av bebyggelsen mellom fv35 Eikerveien og strandlinje ligger innenfor 100-metersbeltet. Hyttefelt lengst i sør er ikke bebygget, mens det enda er potensial for noe utbygging på de to campingplassene. All bebyggelse som her nevnes inngår i reguleringsplaner «Thorrud camping» vedtatt 11.05.1993, «Eikerveien camping» vedtatt 30.03.1993, «Thorrud» vedtatt 15.10.2002 samt «Thorrud mindre endring» vedtatt 19.05.2015. Som eksemplifisert på illustrasjon ovenfor (markert med rødt) gjenstår det restarealer utenfor reguleringsplanene. De gjenværende arealene har av ukjent årsak ikke blitt innarbeidet i reguleringsplanene. For øvrig går reguleringsplanen Thorrud mindre endring utover arealet for fritidsbebyggelse avsatt i kommuneplan. I reguleringsplanen for Thorrud camping finner en ca. 15,0-16,0 dekar dyrka mark.

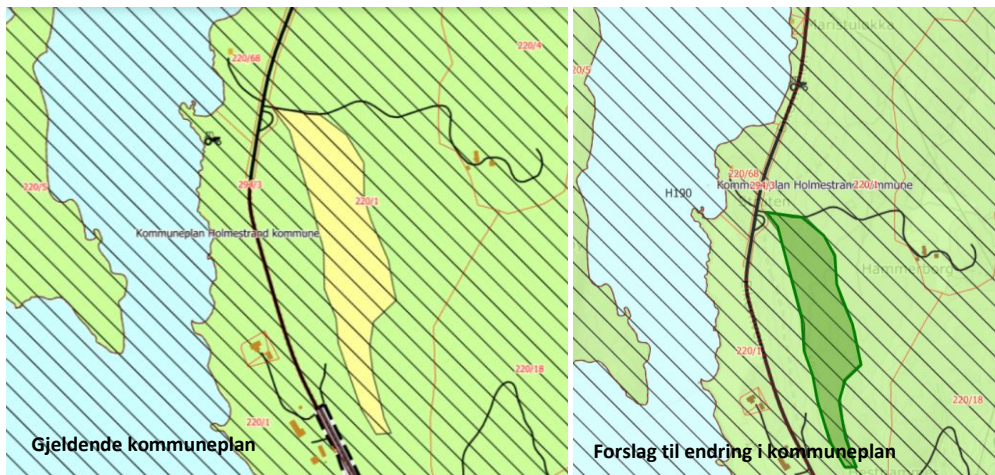


#### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Ettersom restarealene har forblitt uutbygd i 20-30 år, peker dette i retning av at behovet og interessen for videre utbygging i Thorrud-området er av begrenset omfang. Det vil derfor være naturlig at en i kommuneplanarbeidet endrer de resterende arealene for bolig og fritidsbebyggelse til formål LNF. Dette vil også bidra til at kommuneplankartet samsvarer med den faktiske arealbruken som er lagt til grunn i vedtatte reguleringsplaner for området. Når det gjelder dyrka mark, vurderer kommunedirektøren det slik at arealene er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplan og de ikke står i fare for å bli bygget ned.

**Kommunedirektøren anbefaler at arealene som omfattes av reguleringsplanene Thorrud camping, Eikererveien camping, Thorrud samt Thorrud mindre endring, videreføres i ny kommuneplan med samme formål fritidsbebyggelse og bolig i ny kommuneplan. Resterende arealer vist med formål fritidsbebyggelse og bolig som ikke inngår i reguleringsplanen, endres til formål LNF. I sjøarealene som omfattes av reguleringsplaner for Thorrud camping og Eikererveien camping, endres formål i kommuneplan fra formål fritidsbebyggelse til formål bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone. Kommuneplankartet endres til å samsvare med reguleringsplan Thorrud mindre endring. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

### 3.3 Hesthammer-Hammerborg (Eikeren)



#### Beskrivelse

I området nord for Orevika mellom Hesthammer og Hammerborg er det avsatt et boligareal på ca. 50 dekar i kommuneplan på gnr/bnr 220/1. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Arealet har i hvertfall lagt inne i med formål bolig siden kommuneplanrevisjonen 2006-2018 i tidligere Hof kommune.

#### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealet har forblitt uutviklet over lang tid, minst 2 kommuneplanrevisjoner. Dette peker i retning av at både behov og interesse for utvikle arealet er av begrenset omfang. En boligutbygging av denne størrelsen vil også være i strid med flere av føringene som er lagt til grunn for kommuneplanarbeidet 2023-2035. De viktigste føringene i denne sammenheng er hensynet til drikkevanskilden Eikeren, utbygging vil kreve omfattende kostnader i teknisk infrastruktur, samt at utbygging i denne delen av kommunen skaper et stort transportbehov. Ettersom arealet ikke har blitt innarbeidet i reguleringsplan, hefter det ikke sterke føringene eller juridiske og økonomiske forventninger til bruk og utvikling av arealet.

**Kommunedirektøren anbefaler at arealet avsatt til boligformål i området Hesthammer-Hammerborg endres til formål LNF. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

### 3.4 Orevika (Eikeren)



#### Beskrivelse

Ved Orevika er det etablert et boligfelt på begge sider av fv35 Eikerenveien. En god del av bebyggelsen ligger innenfor 100-metersbeltet, særlig på østre side av fylkeveien. I mellom strandlinje og fylkesveien ligger det flere eiendommer med fritidsboliger som vises med formål bolig i kommuneplankartet. Enkelte eiendommer vist med formål bolig grenser til strandlinje og gir mulighet til utbygging helt i vannkanten. Flere eiendommer i boligfeltet er ubebygde eller av en slik størrelse at det er mulighet for både fradeling og foretting. I flere tilfeller er eiendommer i boligfeltet oppstykket mellom flere formål. Kombinasjonen av gjør bebyggelsen ved Orevika til et komplisert område å forvalte på en forutsigbar og ryddig måte i plan- og byggesakssammenheng.

### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Ettersom boligfeltet i Orevika er et kompleks med tanke på plansituasjon og byggegrenser, er området oppdelt i 6 deler i vurderingen. Dette fordi kommunedirektøren ønsker å gi en oversiktlig gjennomgang av de endringene som foreslås i kommuneplanarbeidet. Fylkesveien skjærer tvers igjennom boligfeltet. Det er hensiktsmessig å ta utgangspunkt i veien som etablert barriere og byggegrense mot sjø for ny bebyggelse i boligfeltet. Det vil derfor være et sterkere fokus på endringer i bebyggelsen på vestre side enn på østre side av fylkesveien.

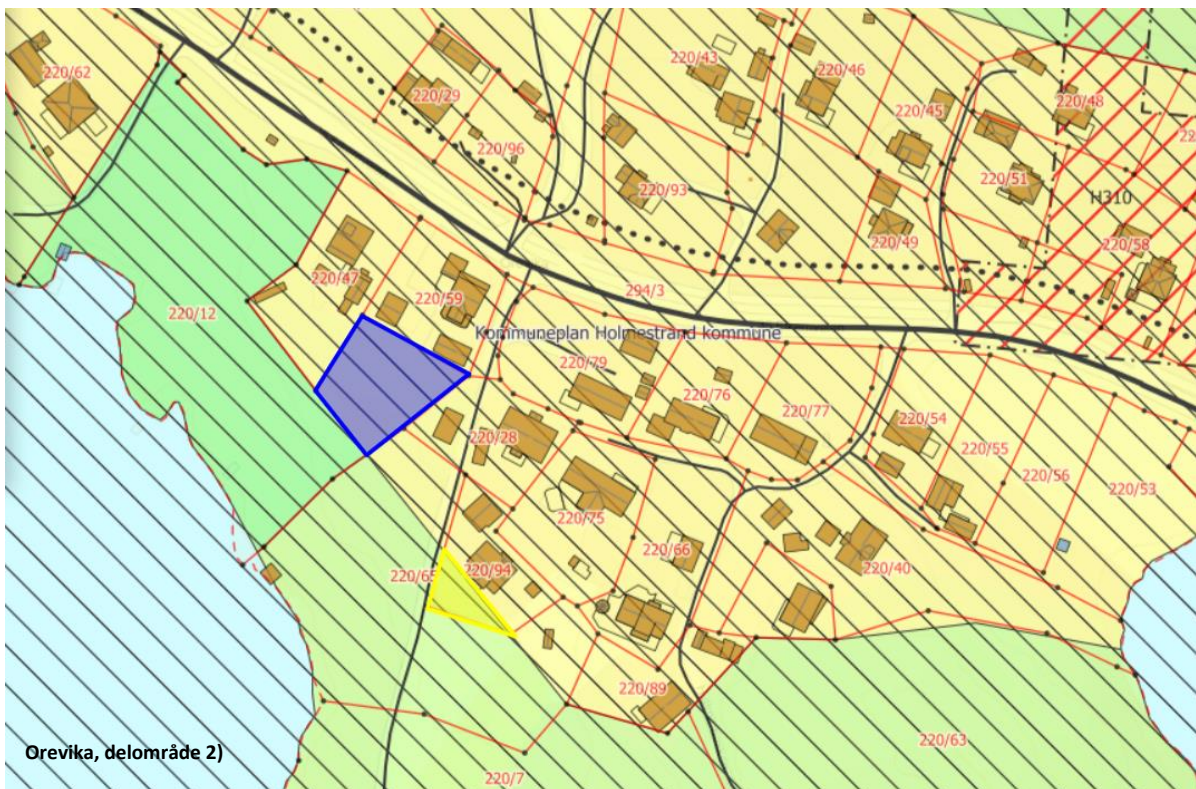


Her følger en gjennomgang med forslag til anbefaling til endret arealbruk i kommuneplan for Orevika, delområde 1:

- *Gnr/bnr 220/44 og 81:* På østre side av veien, mot strandlinjen, ligger eiendommene gnr/bnr 220/81 (ca. 5 dekar) og 220/44 (ca. 2 dekar). Ifølge boligmatrikkel er begge eiendommer bebygde med garasjeuthus annekst til bolig samt helårsbolig som benyttes som fritidsbolig. I praksis er derfor eiendommene å anse som fritidsbebyggelse, ikke boligbebyggelse. Eiendommene er av en slik størrelse at det er potensial for fradeling og/eller fortetting høyt ned i strandlinjen. **Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 220/44 og 81 endres til formål LNF. For å ta gnr/bnr hensyn til eiendommene som allerede er bebygde, skal etablerte fritidsboliger vises med formål LNF spredt fritidsbebyggelse. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 220/91:* Eiendommen er oppstykket mellom formål bolig og LNF i kommuneplan. Totalt er eiendommen ca. 2,7 dekar, mens ca. 0,6 dekar vist til formål bolig. Ifølge boligmatrikkel er eiendommen bebygde med garasjeuthus annekst til bolig. Eiendommen er av en slik størrelse at det er potensial for fradeling og/eller fortetting helt ned i strandlinjen.

**Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 220/91 endres til formål LNF. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

- *Gnr/bnr 220/1*: På vestre side av fylkesveien ligger eiendommen gnr/bnr 220/1. En mindre del av eiendommen strekker seg også over på østre siden av fylkesveien. Eiendommen er en større landbrukseiendom på ca. 715 dekar, men et mindre areal av eiendommen på ca. 4,8 dekar inngår i boligfeltet ved Orevika. Arealet av eiendommen vist med formål bolig er ubebygd. Den delen av eiendommen som er vist med formål bolig er av en slik størrelse at det er potensial for både fradeling og/eller fortetting. **Kommunedirektøren anbefaler at den delen av gnr/bnr 220/1 som er vist i kommuneplan til formål bolig, endres til formål LNF. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 220/73*: Eiendommen utgjør ca. 1,9 dekar i areal og er bebygd med enebolig. Eiendommen er oppstykket mellom formål bolig og LNF i kommuneplan. LNF-delen av eiendommen, det vil si nord-vestre hjørne, utgjør 0,3 dekar. Ettersom eiendommen er bebygd og henger i sammen med det øvrige boligfeltet, er kommunedirektøren av den oppfatning at eiendommen bør anses som en boligeiendom. At nord-vestre del av eiendommen vises med formål bolig, vil ikke utvide mulighetene for utbygging på eiendommen i vesentlig grad. At arealformålet følger eiendomsgrenser vil også fremstå som mer ryddig i plansammenheng. **Kommunedirektøren anbefaler at hele eiendommen gnr/bnr 220/73 vises til formål bolig. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

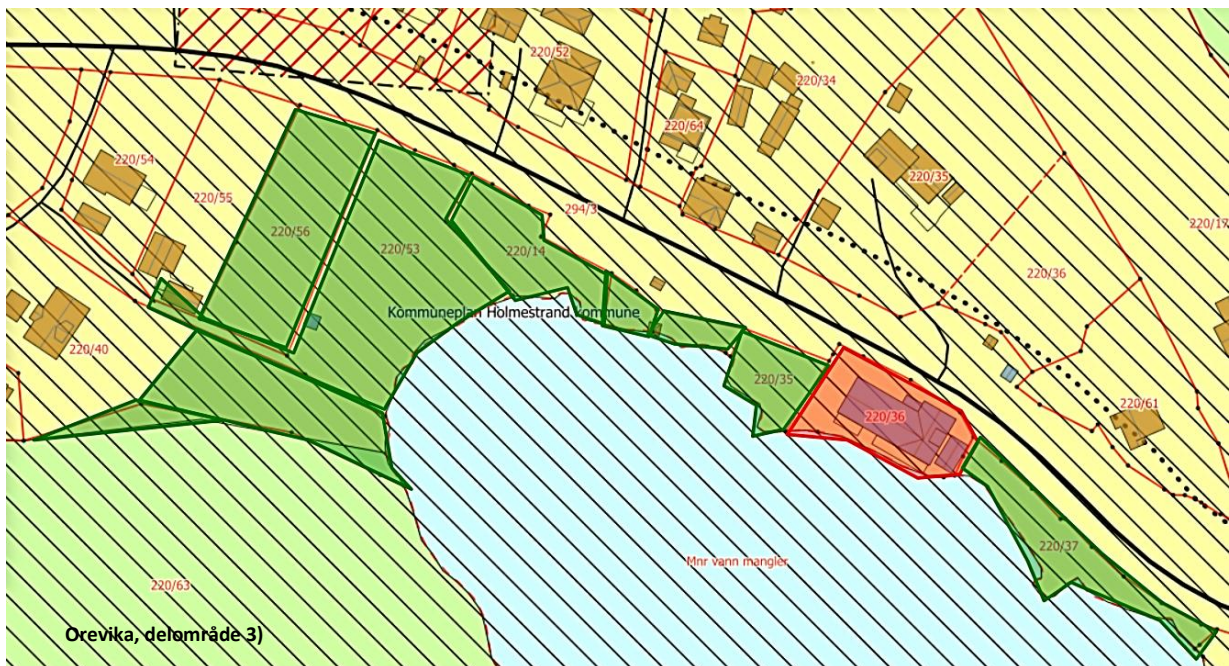


Her følger en gjennomgang med forslag til anbefaling til endret arealbruk i kommuneplan for Orevika, delområde 3:

- *Gnr/bnr 220/12*: På østre side av fylkesveien, mot strandlinjen, ligger et areal avsatt til formål friområde og bolig i kommuneplan. Hele eiendommen utgjør ca. 7,9 dekar. Ca. 6,9 dekar er vist med formål friområde, mens ca. 1,0 dekar er vist med formål bolig (markert med blå farge på illustrasjon). Eiendommen er eies av Holmestrand kommune. Ifølge boligmatrikkel har eiendommen bygninger for teknisk infrastruktur i form av pumpehus. Sør-østre del av

eiendommen er avsatt til formål bolig. Det fremstår som uhensiktsmessig at deler av eiendommen skal vises til formål bolig. Dette fordi eiendommen er etter kommunedirektørens syn ikke å anse som en boligeiendom, men fungerer som en buffer/grøntstruktur i mellom strandlinje og bebyggelse. **Kommunedirektøren anbefaler at hele gnr/bnr 220/12 endres til formål friområde. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

- *Gnr/bnr 220/65:* Eiendommen er oppstykket mellom formål bolig og LNF i kommuneplan. Totalt er eiendommen ca. 5,0 dekar, mens ca. 1,0 dekar vist til formål bolig. Ifølge boligmatrikkel er eiendommen ikke bebygd med bolighus. **Kommunedirektøren anbefaler at eiendommen gnr/bnr 220/65 videreføres foreløpig med samme arealformål. Dette til på bakgrunn av pågående granskings sak knyttet til gnr/bnr 220/65.**
- *Gnr/bnr 220/94:* Eiendommen er oppstykket mellom formål bolig og LNF i kommuneplan. Eiendommen utgjør ca. 1,0 dekar, og er bebygd med enebolig og garasje. Ca. 0,2 dekar av eiendommen er vist til formål LNF (vist med gul farge i illustrasjon). Det fremgår tydelig at eiendommen er å anse som en bebygd boligeiendom. Kommunedirektøren vurderer, på bakgrunn av plassering av bygninger, at det er lite potensial for ytterligere utbygging på eiendommen. Det fremstår derfor som både ryddig og rasjonelt i kommuneplansammenheng at eiendommen vises til formål bolig. **Kommunedirektøren anbefaler at hele gnr/bnr 220/94 vises som formål bolig. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**



Her følger en gjennomgang med forslag til anbefaling til endret arealbruk i kommuneplan for Orevika, delområde 3:

- *Gnr/bnr 220/63:* Eiendom på ca. 20 dekar. Grenser til strandlinje. Bebygd med bolighus og garasje. I kommuneplan er eiendommen i all hovedsak vist til formål LNF. Et mindre areal på ca. 0,1 dekar ved eiendomsgrene til naboeiendommen gnr/bnr 220/40 er vist med formål bolig. Dette fremstår som en unøyaktighet i kommuneplankartet i opptegningen mellom arealformål og eiendomsgranse. Det er naturlig at man i samband med planarbeidet retter opp denne former for unøyaktigheter i kommuneplankartet. **Kommunedirektøren anbefaler at hele eiendommen gnr/bnr 220/63 endres til formål LNF.**

- *Gnr/bnr 220/40*: Eiendom på ca. 3,2 dekar med strandareal/strandbdlinje. Bebygd med bolighus og garasje. I kommuneplan er eiendommen vist med formål bolig. Eiendommen er bebygd på en slik måte at det er potensial for fradeling samt utbygging og fortetting, noe som vil trekke bebyggelse nærmere strandlinjen. For å begrense muligheten for nedbygging, bør det i kommuneplan trekkes en buffer mellom bebyggelse og strandlinje. **Kommunedirektøren anbefaler at deler av gnr/bnr 220/40 endres til formål LNF for å opprette en buffer mellom bebyggelse og strandlinje. Buffer og ny formålsgrense trekkes på tvers av gnr/bnr 220/40, fra hjørne/grense på nærliggende eiendommer gnr/bnr 220/55 og 56 til grensepunkt ved eiendom 220/63. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 220/56, 53, 14, 33, 34, 35 og 37*: Samlet utgjør eiendommene ca. 5,0 dekar. Flere av eiendommene er oppstykket av fylkesveien. Bebyggelsen ligger da på nordre side av veien, mens på søndre siden av veien har eiendommene forblitt ubebygd. Ifølge matrikkel er eiendommene opprettet i perioden rundt 1854-1937. Dette vitner om at eiendommene har forblitt ubebygd over lang tid. Med unntak av gnr/bnr 220/53 og 56, er muligheten for boligbygging utbygging marginal. **Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 220/56, 14, 33, 34, 35 og 37, på søndre side av fylkesveien, endres til formål LNF. For eiendommen gnr/bnr 220/53 skal eiendommen vises med delt arealbruk. Eiendommen vises med formål bolig på den delen som utgjør privatvei Hjalmarbakken. Resterende del av eiendommen vises til formål LNF. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 220/36*: Eiendommen utgjør ca. 0,7 dekar. Arealet er bebygd med samfunnshuset/grendahuset «Varden» og lagerbygning (markert med rødt på illustrasjon Orevika, illustrasjon 3). I kommuneplan er eiendommen vist med formål bolig. Ut i fra dagens bruk som forsamlingslokale, vil formål offentlig/privat tjenesteyting være det korrekte arealformålet for eiendommen. Dette vil bidra til samsvar mellom faktisk bruk og arealformål i kommuneplan. Ved at eiendommen vises med formål bolig, kan dette på sikt gi muligheter for både fradeling og/eller fortetting på eiendommen. **Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 220/36 endres fra formål bolig til formål offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**



Her følger en gjennomgang med forslag til anbefaling til endret arealbruk i kommuneplan for Orevika, delområde 4:

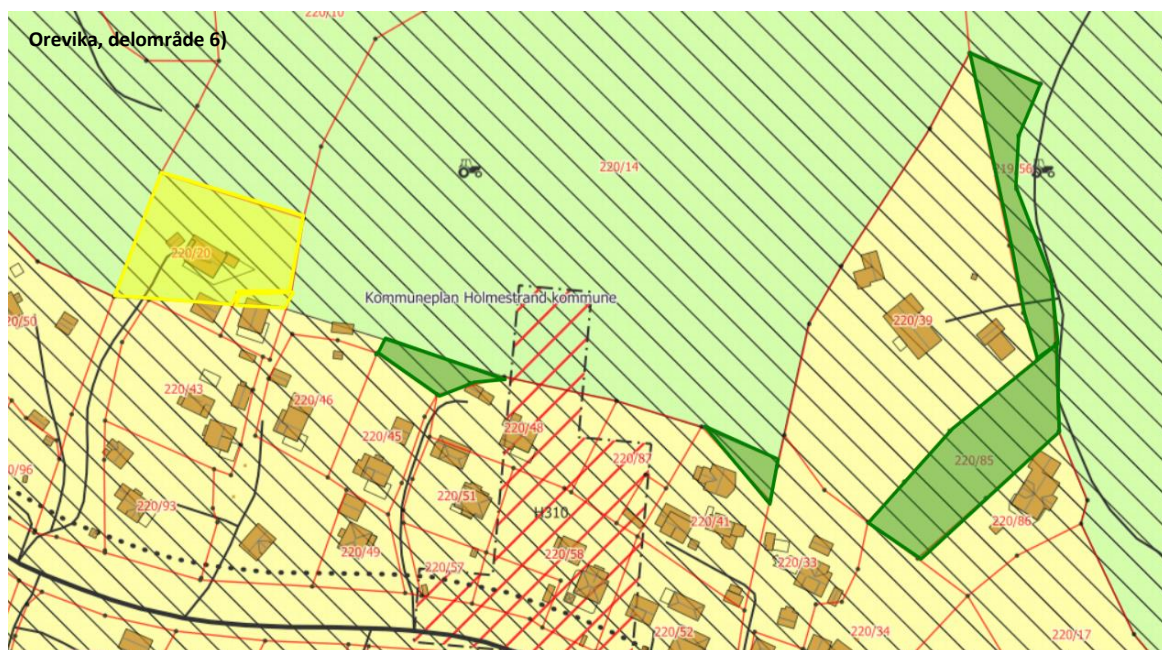
- Gnr/bnr 220/25: Eiendommen utgjør ca. 2,1 dekar, ligger på søndre side av fylkeveien og grenser til strandlinje. Ifølge matrikkel er eiendommen bebygd med bolig, tilbygg og 2 garasjer/uthus. Eiendommen er av en slik størrelse at det er mulighet for både fradeling og utbygging i form av fortetting. Dette kan gi mulighet for utbygging helt ned i strandlinjen. Eiendommen er bebygd på en slik måte at det er potensial for fradeling samt utbygging og fortetting, noe som vil trekke bebyggelse nærmere strandlinjen. For å begrense muligheten for ytterligere nedbygging i 100-metersbeltet, bør det i kommuneplan trekkes en buffer mellom bebyggelse og strandlinje. **Kommunedirektøren anbefaler at deler av gnr/bnr 220/25 endres til formål LNF (som vist på illustrasjon for Orevika, delområde 4). Ny formålsgrænse LNF trekkes fra hjørne/grensepunktet for naboieendom gnr/bnr 220/38 i sørøstgående retning mot flytebrygge/båtplass. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- Gnr/bnr 220/38: Eiendommen er bebygd med bolighus og garasje/uthus. Eiendommen er av mindre størrelse (ca. 0,8 dekar). Eiendommen grenser til strandlinje og har bebyggelse tett inntil vannkanten. Dersom eiendommen vises som formål bolig, vil det være mulig å sette opp ny bebyggelse innenfor på eiendommen. For å begrense muligheten for ytterligere nedbygging i 100-metersbeltet, bør det i kommuneplan trekkes en buffer mellom bebyggelse og strandlinje. Buffer i form av LNF-formål vil i fremtiden påvirke muligheten for utbygging langs vannkant på eiendommen. Eksempelvis vil ny bebyggelse eller gjenoppbygging kreve dispensasjon. **Kommunedirektøren anbefaler at deler av gnr/bnr 220/38 endres til formål LNF (som vist på illustrasjon for Orevika, delområde 4). Ny formålsgrænse LNF trekkes fra hjørne/grensepunktet for naboieendom gnr/bnr 220/37 i sørøstgående retning mot gnr/bnr 220/25. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**



Her følger en gjennomgang med forslag til anbefaling til endret arealbruk i kommuneplan for Orevika, delområde 5:



- *Gnr/bnr 219/1*: Landbrukseiendom på ca. 6 000 dekar. Eiendommen grenser til husklynge med ved fylkesveien. Husklyngen, bestående av eiendommene gnr/bnr 219/6, 11, 10 og 9, er vist med formål bolig i kommuneplan. Et mindre areal på ca. 0,3 dekar vises som formål bolig på tilgrensende landbrukseiendom gnr/bnr 219/1. Dette fremstår som en unøyaktighet i kommuneplankartet i opptegningen mellom arealformål og eiendomsgrense. Det er naturlig at man i samband med planarbeidet retter opp denne formen for unøyaktigheter i kommuneplankartet. **Kommunedirektøren anbefaler at del av gnr/bnr 219/1 som grenser opp mot gnr/bnr 219/11,10 og 9, som er vist som formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 219/6*: Boligeiendom som utgjør ca. 1,8 dekar. Eiendommen er bebygd med bolighus og garasje/uthus. En mindre del som utgjør ca. 0,15 dekar på vestre side av eiendommen er vist som formål LNF i kommuneplan. Dette fremstår som en unøyaktighet i kommuneplankartet i avgrensningen mellom arealformål og eiendomsgrense. Det er naturlig at man i samband med planarbeidet retter opp denne formen for unøyaktigheter i kommuneplankartet. **Kommunedirektøren anbefaler at del av gnr/bnr 219/6 vist som formål LNF i kommuneplan, endres til formål bolig. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**



Her følger en gjennomgang med forslag til anbefaling til endret arealbruk i kommuneplan for Orevika, delområde 6:

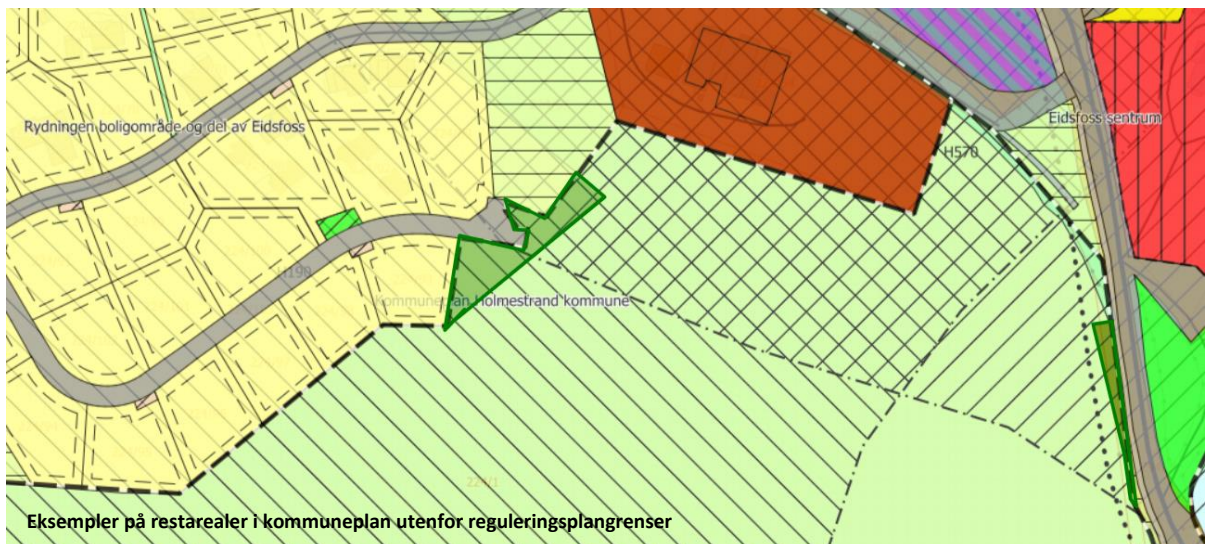
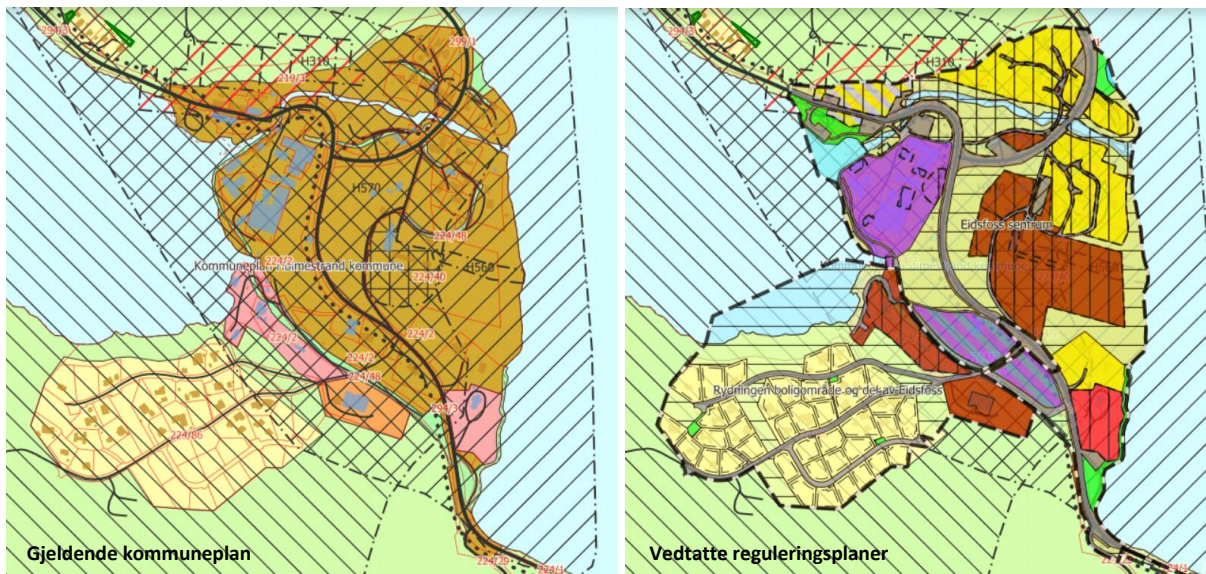
- *Gnr/bnr 220/20*: Eiendommen gnr/bnr 220/20 er ca. 3,4 dekar. I kommuneplan er eiendommen oppsplittet mellom formål bolig og LNF. Ca. 2 dekar av eiendommen er vist med formål LNF (markert med gul farge i illustrasjon Orevika, delområde 6), mens ca. 1,4 dekar er vist med formål bolig. Eiendommen er bebygd med bolighus og garasje/uthus. I det hele vurderer kommunedirektøren eiendommen til å være en bebygd boligeiendom. Videre vurderes eiendommen til å ha et begrenset potensial for fradeling og ytterligere fortetting ut i fra dagens arealbruk på tomtearealet. Dette fordi det blant annet passerer en kraftlinje tvers over nordre del av eiendommen. Eiendommen ligger også utenfor 100-metersbeltet. I

tillegg vurderes eiendommen til å inngå i boligområdet i Orevika. Det fremstår derfor som hensiktsmessig at hele eiendommen vises til formål bolig i kommuneplan. Dette er anse som en opprydning i kommuneplankartet der arealformål følger eiendomsgranse.

**Kommunedirektøren anbefaler at hele gnr/bnr 220/20 vises som formål bolig i kommuneplan. Del av gnr/bnr 220/20 som er vist med formål LNF i gjeldende kommuneplan, endres til formål bolig i ny kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

- *Gnr/bnr 219/60*: Boligeiendom som utgjør ca. 0,35 dekar. Eiendommen er bebygd med bolighus. En mindre del som utgjør ca. 0,1 dekar er vist som formål LNF i kommuneplan (markert med gul farge i illustrasjon Orevika, delområde 6). I det hele vurderer kommunedirektøren eiendommen til å være en bebygd boligeiendom. Videre vurderes eiendommen til å være uaktuell for fradeling og ytterligere fortetting ut i fra dagens arealbruk på tomtearealet. Eiendommen ligger også utenfor 100-metersbeltet. I tillegg vurderes eiendommen til å inngå i boligfeltet i Orevika. Det fremstår derfor som hensiktsmessig at hele eiendommen vises til formål bolig i kommuneplan.  
**Kommunedirektøren anbefaler at hele gnr/bnr 220/60 vises som formål bolig i kommuneplan. Del av gnr/bnr 220/60 som er vist med formål LNF i gjeldende kommuneplan, endres til formål bolig i ny kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 219/14*: Landbrukseiendom som utgjør ca. 42 dekar. Eiendommen er bebygd med bolighus og garasje/uthus. Ca. 2,7 dekar av eiendommen ligger innenfor boligområdet i Orevika, mens resterende del av eiendommen er skogkledd og strekker seg ca. 300 meter nordover. I kommuneplan er eiendommen oppstykket mellom formål bolig og LNF. Oppstykkingen vurderes til å være hensiktsmessig med bakgrunn i at den bebygde delen av eiendommen, som er vist med formål bolig i kommuneplan, er lokalisert innenfor eller i tilknytning til boligfeltet. I overgangen mellom boligfelt og LNF-område anbefales det å gjøre 2 mindre endringer i plankartet. Endringene foreslås på bakgrunn av å få bedre samsvar mellom bebyggelse/arealbruk, formål i kommuneplankart og eiendomsgrenser. De foreslåtte endringene utgjør ca. 0,7 dekar. **Kommunedirektøren anbefaler følgende 2 endringer: 1) Den første justeringen omfatter et areal som grenser til boligeiendommen gnr/bnr 220/41. Arealet fremstår som en unøyaktighet i plankartet der boligformålet som er ment for gnr/bnr 220/41, overlapper med gnr/bnr 219/14 i kommuneplankartet. Det anbefales at det rettes opp i unøyaktigheten ved at overlappende areal med boligformål endres til formål LNF. 2) Den andre justeringen gjelder del av eiendommen med garasje/uthus på nordre enden av privatveien Orevikbakken. Arealet øst for garasje/uthus er ikke bebygd. Det anbefales at arealet øst for garasje/uthus, fra eiendomsgrense gnr/bnr 220/45, endres formål bolig til LNF. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 219/56*: Eiendommen utgjør ca. 1,1 dekar. Det er ingen bebyggelse på eiendommen. I kommuneplan er eiendommen vist til formål bolig. Ifølge matrikkel ble eiendommen opprettet i 1991, noe som betyr at eiendommen har forblitt utviklet i over 30 år.  
**Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 219/56 endres fra formål bolig til formål LNF i kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**
- *Gnr/bnr 219/85*: Eiendommen utgjør ca. 1,8 dekar. Det er ingen bebyggelse på eiendommen. I kommuneplan er eiendommen vist til formål bolig. Ifølge matrikkel ble eiendommen opprettet i 1991, noe som betyr at eiendommen har forblitt utviklet i over 30 år.  
**Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 219/85 endres fra formål bolig til formål LNF i kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

### 3.5 Eidsfoss sentrum med Rydningen boligfelt (Eikeren og Bergsvannet)



#### Beskrivelse

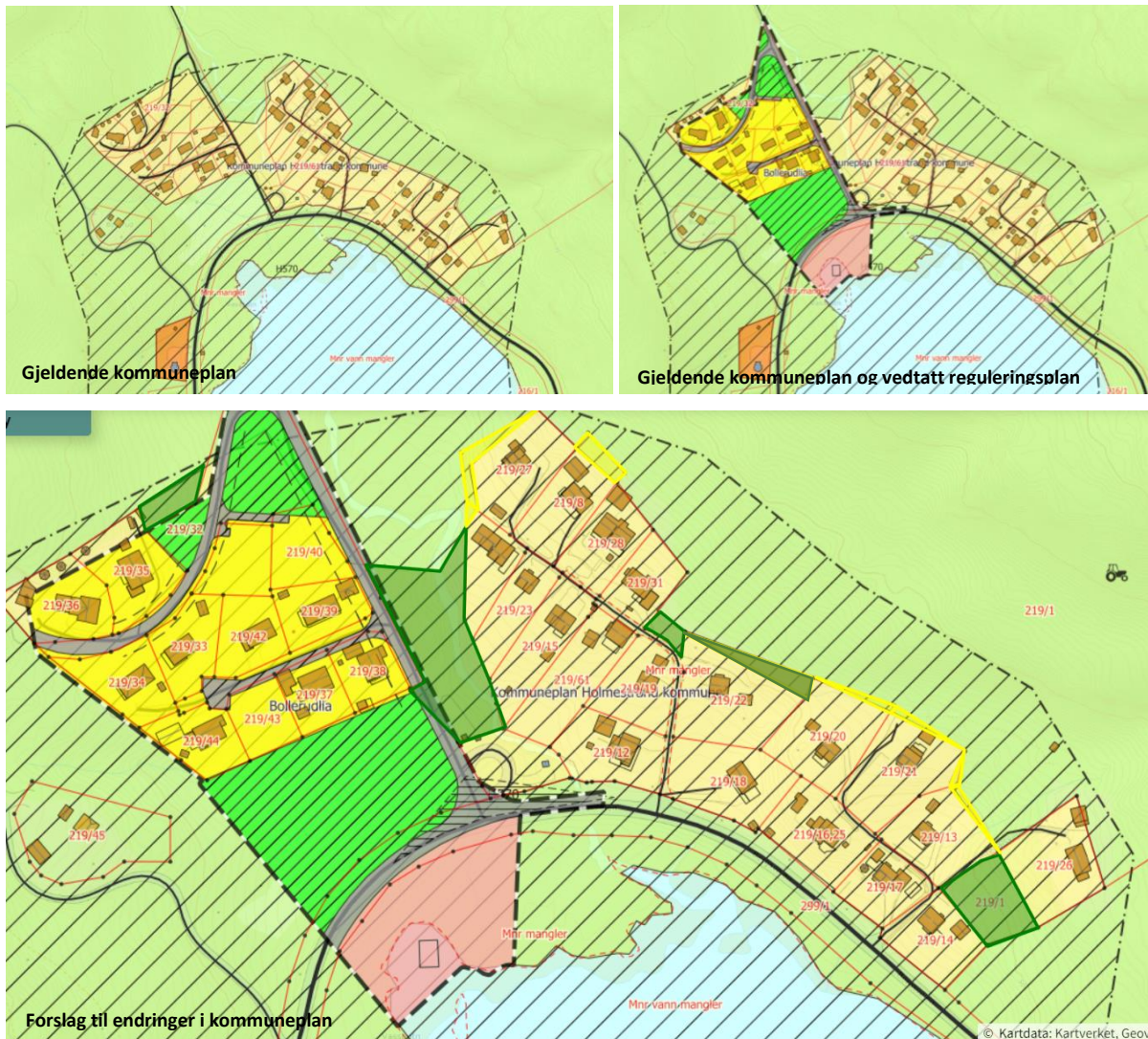
I plansammenheng inngår hele Eidsfoss sentrum med omkringliggende bebyggelse i vedtatte reguleringsplaner for «Eidsfoss sentrum» vedtatt 12.11.1990 samt «Rydningen boligområde og del av Eidsfoss» sist vedtatt med endringer 30.05.17. Det finnes enkelte avvik mellom overordnet arealformål i kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner. I tillegg finnes det noen mindre restarealer i kommuneplan som gjenstår utenfor reguleringsplan (som vist med eksempel i illustrasjon over).

#### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Ettersom bebyggelse for Eidsfoss sentrum med omegn inngår i reguleringsplaner. Etter kommunedirektørens syn er dagens arealbruk og eventuell fremtidig bebyggelse i stor grad innenfor oversiktlige og forutsigbare rammer. Som av kommuneplanarbeidet, er det likevel naturlig å ta en opprydning i planmessige forhold. I hovedsak gjelder dette at kommuneplankart endres slik at arealformål i størst mulig grad samsvarer med vedtatt reguleringsplan. Det vil også være naturlig at eventuelle restarealer utenfor reguleringsplangrenser endres til formål LNF.

**Kommunedirektøren anbefaler at arealbruken i Eidsfoss sentrum med rydningen boligfelt, som omfatter reguleringsplanene «Eidsfoss sentrum» samt «Rydningen boligområde og del av Eidsfoss», videreføres i ny kommuneplan med samme formål. Arealformål i kommuneplankartet endres til å bedre samsvare med vedtatte reguleringsplaner. Eventuelle (rest)arealer vist med utbyggingsformål utenfor vedtatte reguleringsplaner, endres til formål LNF.**

### 3.6 Bollerud (Bergsvannet)



#### Beskrivelse

Ved Bollerud er det etablert et boligfelt langs Bergsvannet med lokalisering ca. 1,5 km fra Eidsfoss sentrum. Bebyggelsen er i all hovedsak etablert på nordsiden av fylkesvei 3236 – Bergsveien. I kommuneplan inngår boligbebyggelsen i arealer vist som formål bolig. På sørsiden av veien er det etablert teknisk infrastruktur i form av renseanlegg. Det er også etablert et renseanlegg på nordsiden av veien i retning Eidsfoss (vist med formål andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg i kommuneplan). Vestre del av boligfeltet inngår i reguleringsplan for «Bollersdolia» vedtatt 30.03.1990. Det meste av bebyggelsen i denne delen av boligfeltet er etablert på 1970-tallet. Østre del av boligfeltet inngår ikke i reguleringsplan. Bebyggelsen er hovedsakelig etablert på 1950-tallet.

#### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Mye av bebyggelsen i østre og eldste del av boligfeltet ligger innenfor 100-metersbeltet rundt Bergsvannet. Det vil derfor i denne sammenheng være vanskelig å forholde seg til 100-metersbeltet som byggegrense som vassdraget. Ettersom all boligbebyggelse i boligfeltet er konsentrert på nordsiden av fylkesveien, er det naturlig at fylkesveien fungerer som byggegrense for boligområdet ved Bollerud.

I boligfeltet finner en flere tilfeller der arealformålet i kommuneplan er unøyaktig inntegnet i forhold til eiendomsgrenser. På de bebygde boligeiendommene 219/8, 13, 20, 21, 24 og 27 (vist med gul

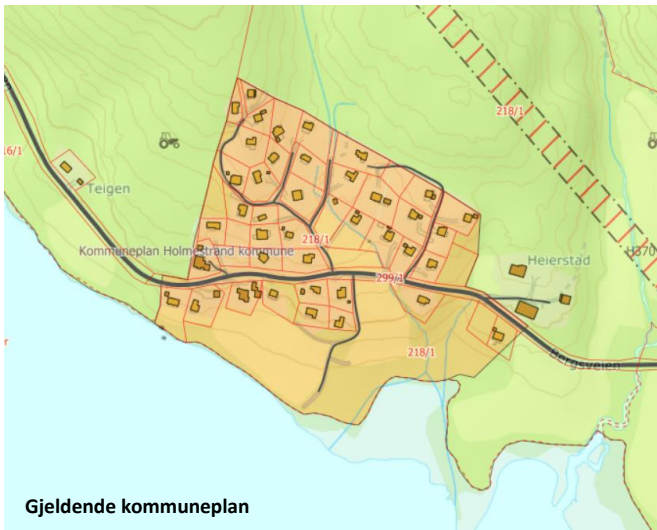
markering på illustrasjon), i østre del av boligfeltet, er mindre deler av eiendommene vist som formål LNF. Dette fremstår som en unøyaktighet i kommuneplankartet. Etter kommunedirektørens syn er det hensiktsmessig at nevnte 6 eiendommer vises fullstendig som formål bolig i kommuneplan. Endringen vil ikke medføre en reell mulighet for fradeling eller utbygging, utover dagens situasjon.

Eiendommene på boligfeltet er på et tidligere tidspunkt skilt ut fra hovedbruket gnr/bnr 219/1. Nevnte eiendom er en landsbrukseiendom på ca. 6 000 dekar og er vist som formål LNF i kommuneplan. Det er flere tilfeller i kommuneplankartet for Bollerudfeltet der boligformålet går utover boligeiendommene og inn på landbrukseiendommen. Dette gjelder overgangen mellom formål bolig og LNF boligeiendommene gnr/bnr 219/19, 22 og 32 og landbrukseiendommen gnr/bnr 219/1 (vist med grønn markering i illustrasjon). Dette fremstår som en unøyaktighet i kommuneplankartet. Etter kommunedirektørens syn er det hensiktsmessig at en rydder opp i disse forholdene ved at gnr/bnr 219/1 vises som formål LNF. I tillegg finner en 2 ubebygde områder innenfor boligfeltet (vist med grønn markering i illustrasjon). Det ene området utgjør ca. 2,5 dekar og er lokalisert i mellom østre og vestre del av boligfeltet. Det andre området utgjør ca. 1 dekar og ligger helt øst i østre del av boligfeltet. Omfanget av de to områdene gir mulighet for både fradeling og fortetting, utover dagens situasjon. Med bakgrunn i forurensingspresset på drikkevannskilden Eikeren, bør muligheten for ytterligere begrensning ved at ubebygde arealer endres til formål LNF.

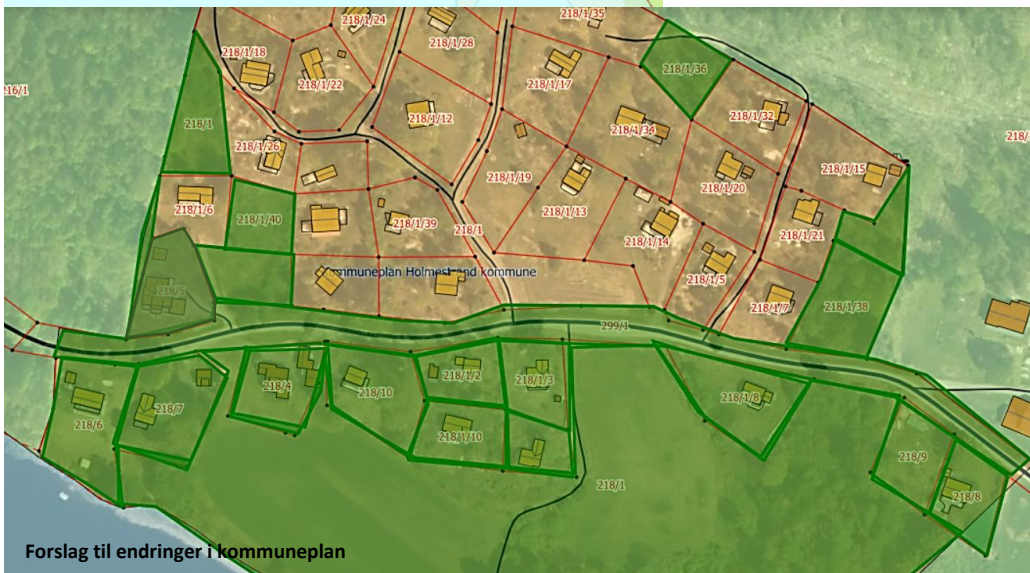
Boligbebyggelsen på vestre del av boligfeltet inngår i vedtatt reguleringsplan. Det vil derfor ikke bli foreslått endringsforslag på arealene som inngår i reguleringsplanen.

**Kommunedirektøren anbefaler at boligeiendommene gnr/bnr 219/8, 13, 20, 21, 24 og 27 vises som formål bolig i kommuneplan. De delene av landbrukseiendommen gnr/bnr 219/1 som er vist med formål bolig i tilknytning boligfeltet ved Bollerud, med unntak av arealer som inngår i reguleringsplan for «Bollerudlia», endres til formål LNF i kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

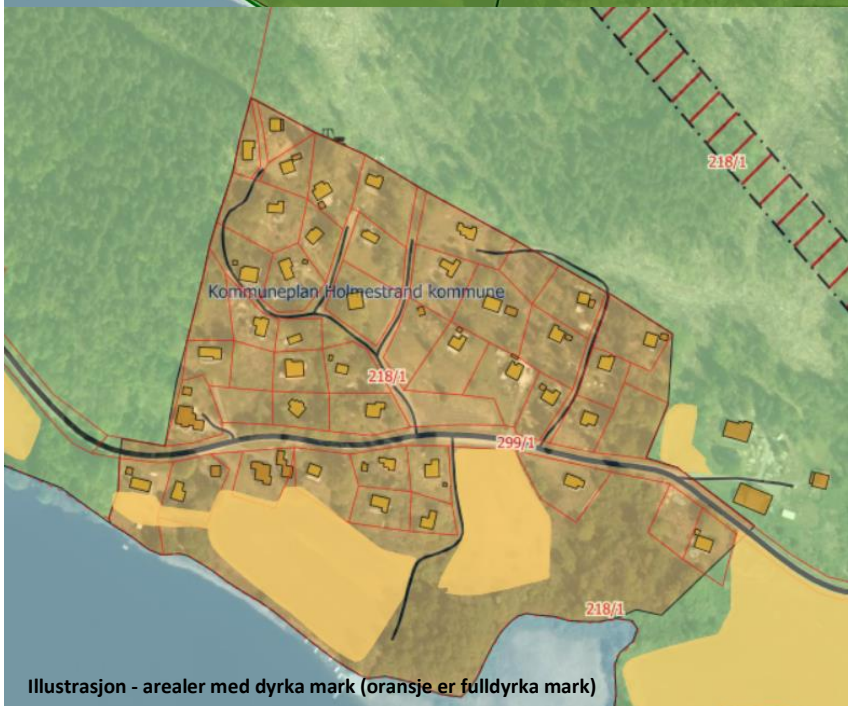
### 3.7 Teigen-Heierstad (Bergsvannet)



Gjeldende kommuneplan



Forslag til endringer i kommuneplan



Illustrasjon - arealer med dyrka mark (oransje er fulldyrka mark)

### Beskrivelse

I området Teigen-Heierstad er det etablert et hyttefelt ved Bergsvannet med lokalisering ca. 4,5 km fra Eidsfoss sentrum. Bebyggelsen er etablert på sørsiden av fylkesvei 3236 – Bergsveien. I kommuneplan inngår bebyggelsen i et areal vist som formål fritidsbebyggelse. Innenfor arealet finner en også 2 eneboliger og samt 17 dekar med dyrka mark. Bebyggelsen i hyttefeltet inngår ikke i reguleringsplan. Det fleste eiendommene er opprettet på 1960-tallet, en finner også noen eiendommer som er opprettet 1940,- 1950,- og 1980-tallet. Mye av bebyggelsen på sørsiden av fylkesveien ligger innenfor 100-metersbeltet. Innenfor hyttefeltet finner en eiendommer som er ubebygde og/eller av en slik størrelse at fradeling og fortetting er mulig. Dette gjelder for på begge sider av fylkesveien. Sør for fylkesveien befinner det seg to arealer med dyrka mark på til sammen ca. 17 dekar.

### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

For å redusere risikoen for forurensing til Eikernvassdraget er det viktig å begrense mulighetene for utbygging innenfor nedslagsfeltet. Det er likevel en realitet at det er blitt etablert bebyggelse ved vassdraget i en tid der det var færre restriksjoner på aktivitet rundt drikkevannskilden. Det fremtidige fokuset bør derfor være å begrense mulighetene for ny utbygging, utover dagens allerede etablerte bebyggelse. Dette vil bidra til å begrense potensialet for forurensing samt ta hensyn til landsbruksinteresser og jordvern. I den sammenheng er det naturlig at fylkesveien langs Bergsvannet fungerer som byggegrense for området. Kommunedirektøren anbefaler at samtlige eiendommer i hyttefeltet på sørsiden av fylkesveien, endres til formål LNF i kommuneplan. Dette vil også gjenspeile situasjonen i ellers i nærområdet, der arealene mellom fylkesvei og strandlinje er vist med formål LNF i gjeldende kommuneplan. Eiendommen gnr/bnr 299/1 som utgjør fylkesveien som passerer i gjennom hyttefeltet, anbefales vist som formål LNF. Dette for å tydeliggjøre byggegrense/buffer mot Bergsvannet.

Gnr/bnr 218/1 er en større landbrukseiendom i området. Eiendommen er oppstykket av fylkesveien. Rundt 215 dekar av eiendommen befinner seg på nordsiden av fylkesveien, mens ca. 55 dekar befinner seg på sørsiden av fylkesveien. Av de 55 dekar av eiendommen som befinner seg på fylkesveiens sørside, er vel 17 av disse dekarne fulldyrka dyrka mark. De andre eiendommene i hyttefeltet er skilt utskilt fra hovedbruket i egne selvstendige eiendommer. I hyttefeltet vil en også finne flere festeeiendommer som er tilknyttet gnr/bnr 218/1. Festeeiendommene er å anse som en del av hovedeiendommen/landbrukseiendommen. De delene av eiendommen med dyrka mark som er vist med formål fritidsbolig i kommuneplan, er naturlig å endre til formål LNF med bakgrunn i jordvernshensyn. Dette uavhengig av at eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet.

Både på sørsiden og nordsiden av veien finner en ubebygde eiendommer. Dette gjelder gnr/bnr 218/9 på sørsiden, samt festeeiendommene 218/1/4, 36, 38, 40 på nordsiden. I tillegg finner en deler av hovedbruket/landbrukseiendommen gnr/bnr 218/1 vist med formål fritidsbebyggelse på nordsiden av fylkesveien, både på vestre og østre side av hyttefeltet. Alle nevnte eiendommer anbefales endret til formål LNF.

Det inngår også 2 eiendommer med bolighus i hyttefeltet i form av gnr/bnr 218/4 og 5. Ut i fra dagens bruk er det ikke hensiktsmessig å vise eiendommen med formål fritidsbebyggelse i kommuneplan. Ettersom eiendommene ikke er tilknyttet et boligfelt eller nærliggende bygde- og tettstedscenter, vurderer kommunedirektøren det som mest hensiktsmessig å vise nevnte to eiendommen med formål LNF i kommuneplan.

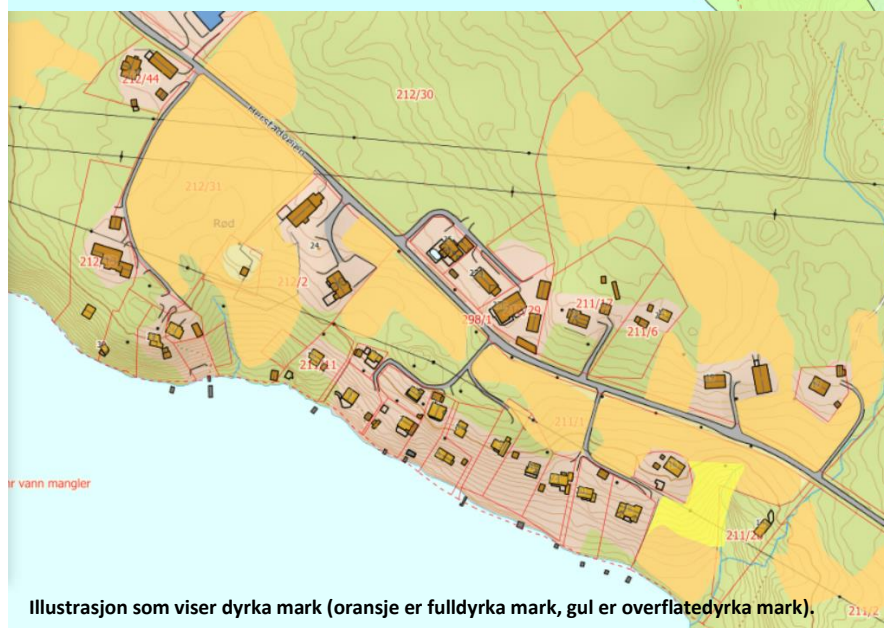
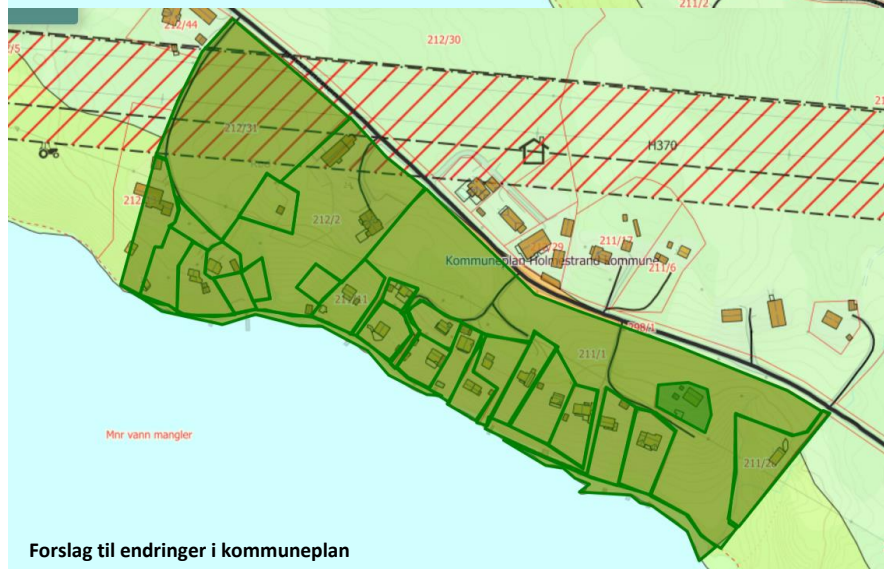
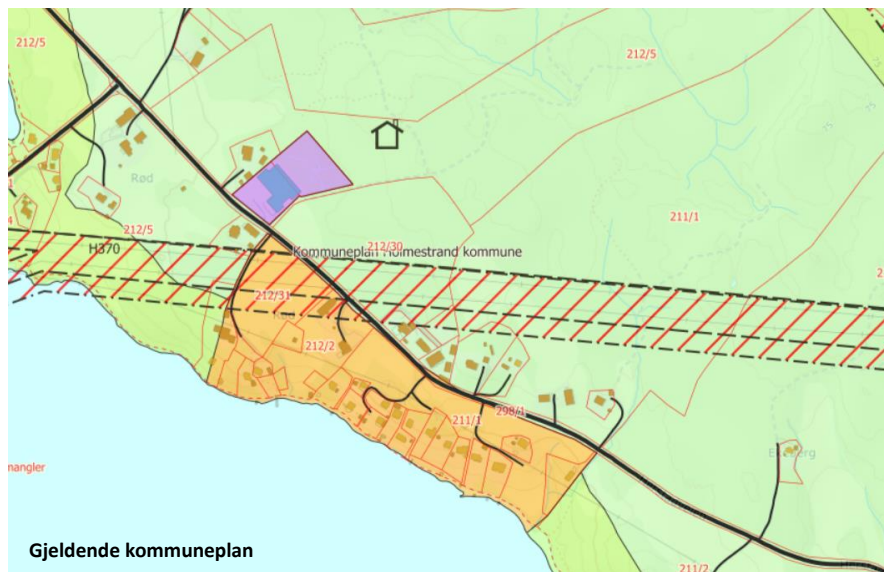
**Kommunedirektøren anbefaler at alle eiendommer på sørsiden av fylkesvei 3236 – Bergsveien innenfor arealet vist med formål fritidsbebyggelse ved Teigen-Heierstad i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å tydeliggjøre og etablere buffer mot Bergsvannet. For å ta gnr/bnr hensyn til eiendommene som allerede er bebygde, skal etablerte fritidsboliger vises med formål LNF spredt**



**fritidsbebyggelse og etablerte eneboliger skal vises med formål LNF spredt boligbebyggelse. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

**På nordsiden av fylkesvei 3236– Bergsveien innenfor arealet vist med formål fritidsbebyggelse ved Teigen-Heierstad i kommuneplan, endres gnr/bnr 299/1, 218/5 samt gnr/bnr 218/1 med festeeiendommer 218/1/4, 36, 38, 40 fra formål fritidsbebyggelse til formål LNF. For å ta gnr/bnr hensyn til eiendommene som allerede er bebygd, skal etablerte fritidsboliger vises med formål LNF spredt fritidsbebyggelse og etablerte eneboliger skal vises med formål LNF spredt boligbebyggelse. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

### 3.8 Rød-Haugerud (Bergsvannet)



### Beskrivelse

I området Rød-Haugerud er det etablert et hyttefelt ved Bergsvannet med lokalisering ca. 4 km fra Eidsfoss sentrum. Bebyggelsen er etablert på sørsiden av fylkesvei 3236 – Herstadveien. I kommuneplan inngår bebyggelsen i et areal vist som formål fritidsbebyggelse. Innenfor arealet finner en også eneboliger og samt 30-35 dekar med dyrka mark. Bebyggelsen i hyttefeltet inngår ikke i reguleringsplan. Det fleste eiendommene er opprettet i tiden fra 1940-tallet til 1970-tallet. Noen av eiendommen er eldre enn dette. En finner også eiendommer som er opprettet i nyere tid, i hovedsak på 1990-tallet. Med unntak av 1 driftsbygning, ligger all bebyggelse i hyttefeltet innenfor 100-metersbeltet ved Bergsvannet. Innenfor feltet finner en eiendommer som er ubebygde og/eller av en slik størrelse at fradeling og fortetting er mulig. Innenfor hyttefeltet finner en ca. 29 dekar dyrka mark.

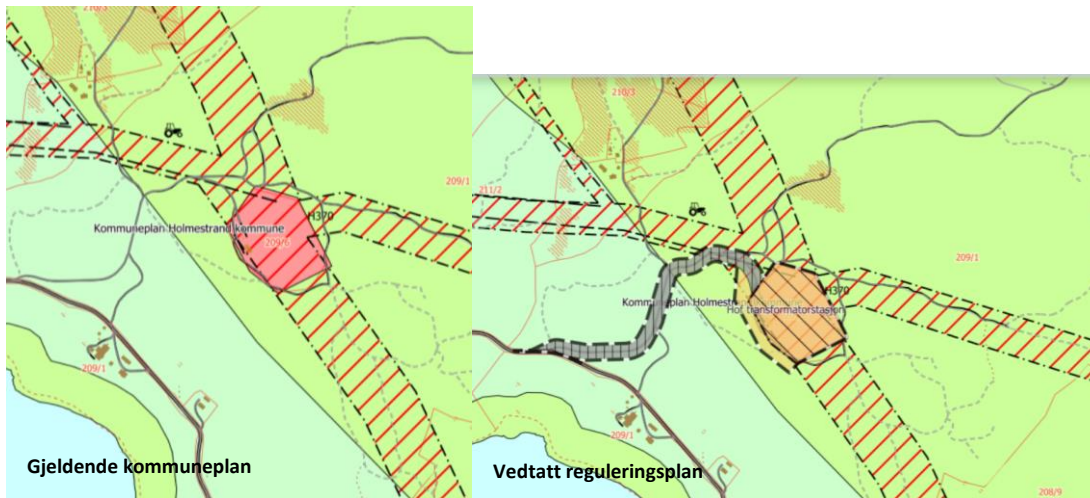
### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Bebyggelsen og eiendommene er etablert i en kompleks struktur mellom fylkesvei og strandlinje. I tillegg er det eksempler på at eiendomsstrukturen stykkes opp av dyrka mark. I det hele fremstår det som vanskelig å trekke en rasjonell buffer mellom bebyggelse og strandlinje innenfor hyttefeltet. Det fremtidige fokuset bør være å begrense mulighetene for ny utbygging, utover dagens allerede etablerte bebyggelse. Dette vil bidra til å begrense potensialet for forurensing samt ta hensyn til landsbruksinteresser og jordvern. I den sammenheng er det naturlig at fylkesveien langs Bergsvannet fungerer som byggegrense for området. Kommunedirektøren anbefaler at arealet, det vil si samtlige eiendommer i hyttefeltet, endres til formål LNF i kommuneplan. Dette vil også gjenspeile situasjonen i ellers i nærområdet, der arealene mellom fylkesvei og strandlinje er vist med formål LNF i gjeldende kommuneplan. Eksempelvis ligger det etablert et hytte- og boligfelt ved Røddøya-Furuholmen-Toje, ca. 1 km mot nord-vest. Kommunedirektøren kan ikke se at dette hytte- og boligfeltet skiller seg nevneverdig ut i fra arealet vist som formål fritidsbebyggelse ved Rød-Haugerud. Hensikten med dette i plansammenheng er å skape en buffer til Bergsvannet.

Flere av eiendommene har arealer med dyrka mark. Dette gjelder hovedsakelig gnr/bnr 212/2 og 31 samt 212/11. Til gnr/bnr 212/2 finner en også flere tilknyttede festetomter i hyttefeltet. Festetomtene er å regne som en del av hovedbrukets og gårdens ressursgrunnlag. Disse eiendommene bør endres til formål LNF på bakgrunn av jordvernshensyn, da det er dyrka mark på eiendommene. Dette uavhengig av at eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet.

**Kommunedirektøren anbefaler at alle eiendommer innenfor arealet vist med formål fritidsbebyggelse ved Rød-Heierstad i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å tydeliggjøre og etablere buffer mot Bergsvannet. For å ta hensyn til eiendommene som allerede er bebygde, skal etablerte fritidsboliger vises med formål LNF spredt fritidsbebyggelse og etablerte eneboliger skal vises med formål LNF spredt boligbebyggelse. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

### 3.9 Hof transformatorstasjon (Bergsvannet)



#### Beskrivelse

I området Røyamyrdam-Stueåsen-Damenga er vist et areal på ca. 40 dekar som formål offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplan. På arealet er det etablert teknisk infrastruktur i form av transformatorstasjon. Arealet inngår i reguleringsplan for «Hof transformatorstasjon» vedtatt 14.06.05.

#### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

På arealet er det etablert samfunnskritisk teknisk infrastruktur. Bebyggelsen inngår i vedtatt reguleringsplan. Dagens og eventuell fremtidig bebyggelse forholder seg til oversiktlige og forvarlige rammer fastsatt i reguleringsplan.

I dag vises arealet til formål offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplan. Et mer korrekt formål vil i denne sammenheng være andre typer bebyggelse og anlegg. Dette forholdet bør kommunedirektøren avklare i forkant av at forslag til kommuneplan sendes på førstegangshøring.

**Kommunedirektøren anbefaler at arealet videreføres som i dagens kommuneplan. Hvis det etter nærmere vurdering anses som hensiktsmessig, kan arealet endres til formål andre typer bebyggelse og anlegg.**

### 3.10 Herstad-Hafsrud-Ekeberg-Haugerud-Rød-Åsen-Bjerke (Bergsvannet)



### Beskrivelse

I området Herstad-Hafsrud-Ekeberg-Haugerud-Rød-Åsen-Bjerke ligger det inne et areal på ca. 2000 dekar med formålet LNF spredt i kommuneplan. Arealet har i hvertfall lagt inne i arealdelen i to kommuneplanrevisjoner, men har en historikk som trolig går lengre tilbake enn dette. Det inngår ikke reguleringsplaner for boligbebyggelse i arealet. Arealet er bebygd med ca. 20 eneboliger, 10 våningshus og et mindre antall fritidsboliger. Resterende bygningsmasse er hovedsaklig driftsbygninger for landbruket og garasjer/uthus. De fleste eiendommer innenfor arealet er opprettet før 2000. Ifølge boligmatrikkel ble nyeste enebolig innenfor arealet tatt i bruk i 2013. Dette vitner om liten byggeaktivitet i området. Innenfor arealet finner en ca. 430 dekar med dyrka mark og 30 dekar med dyrkbar mark. Arealet ikke innen 100 meters avstand fra Bergsvannet. Det meste av arealet ligger på nord-øst for fylkesvei 3236 – Herstadveien. Ved fylkesveien på gnr/bnr 212/19 og 32 ligger det også et mindre næringsområde vist med formål næring i kommuneplan.

### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

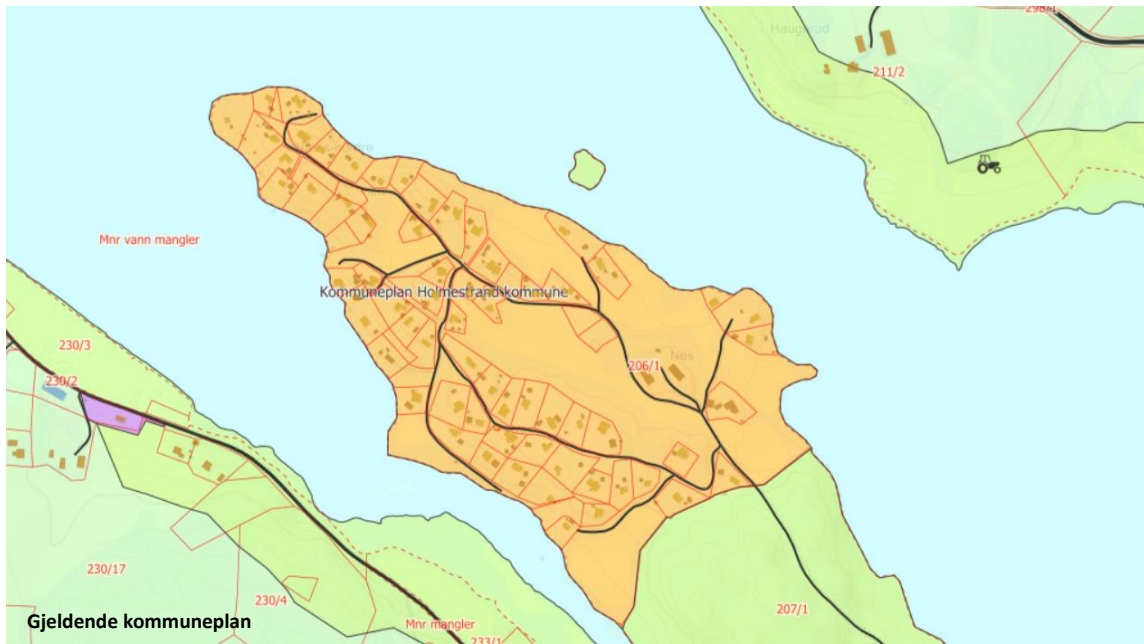
Formålet LNF spredt boligbebyggelse i kommuneplan gir et visst potensial for utbygging. Innenfor området er det ikke etablert kommunalt ledningsnett for avløp, og i tillegg er lang avstand til ledningsnett i Eidsfoss og Hof sentrum. I så fall må det etableres private løsninger ved utbygging. Med sin beliggenhet i nedslagsfeltet rundt Eikeren-Bergsvannet vil utbygging utgjøre en risiko for forurensing til drikkevannskilden i form av spredt avløp. Generelt vil utbygging i området være både kostbart og krevende. Eiendomsstrukturen innenfor arealet overlapper flere steder med både dyrka og dyrkbar mark. Utbygging på eiendommene kan føre til ytterligere oppstykkning av eiendomsstruktur, noe som kan komplisere rasjonell drift av landbruksarealene. Det er også slik at det er lite byggeaktivitet innenfor arealet de siste tiår. En kan derfor stille spørsmål om det er hensiktsmessig at arealet skal videreføres i ny kommuneplan, sett i lys av det faktum at arealet har i stor grad forblitt uutviklet over lang tid. Etter de føringer som er lagt til grunn i kommuneplanrevisjonen og dagens arealplanlegging, ville en ikke ha anbefalt spredt utbygging i dette området. Ut i fra hensynet til drikkevannskilden, manglende infrastruktur for avløp samt landbruk- og jordvernshensyn samt er kommunedirektøren av den oppfatning at en bør være restriktiv med ytterligere utbygging i området.

Når det gjelder næringsareal på gnr/bnr 212/19 og 32, inngår arealet ikke i reguleringsplan. Det er i dag industribygninger på eiendommene og en aktiv bedrift som bruker lokalene. Bygningsmassen går på tvers av eiendomsgrensene. Dagens bruk av eiendommen med bygning er i samsvar med arealformål i kommuneplan.

**Kommunedirektørern anbefaler at arealet vist som formål LNF spredt boligbebyggelse ved Herstad-Hafsrud-Ekeberg-Haugerud-Rød-Åsen-Bjerke, endres til formål LNF. Det skal imidlertid gjøres unntak for eiendommer som er allerede er bebygd med bolig og fritidsbolig. Unntaket går ut på at etablerte fritidsboliger skal vises med formål LNF spredt fritidsbebyggelse og etablerte eneboliger skal vises med formål LNF spredt boligbebyggelse. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

**Kommunedirektøren anbefaler at næringsareal på gnr/bnr 212/19 og 32 videresføres med formål næring som i gjeldende kommuneplan.**

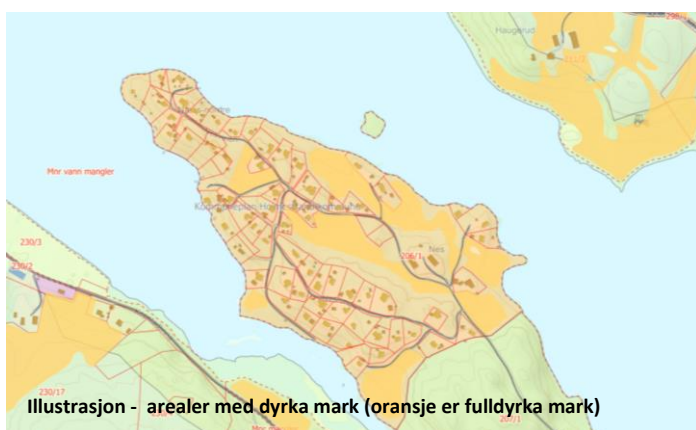
### 3.11 Nes (Bergsvannet)



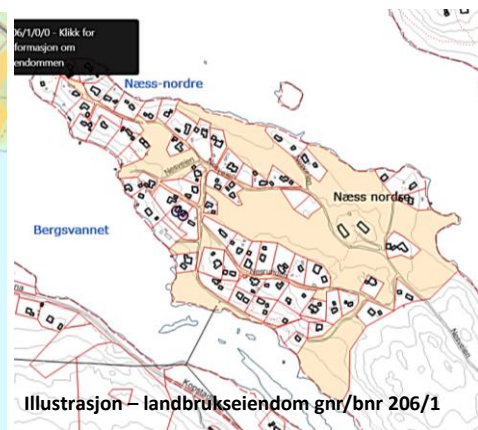
Gjeldende kommuneplan



Forslag til endringer i kommuneplan



Illustrasjon - arealer med dyrka mark (oransje er fulldyrka mark)



Illustrasjon - landbrukseiendom gnr/bnr 206/1

### Beskrivelse

På Nes-halvøya etablert et hyttefelt ved Bergsvannet med lokalisering ca. 6,5 km fra Eidsfoss sentrum. I kommuneplan inngår bebyggelsen i et areal vist som formål fritidsbebyggelse. Innenfor arealet finner en i hovedsak fritidsboliger, men også 1 enebolig, 1 våningshus og driftsbygninger til landbruksdrift. På halvøya er det registrert ca. 40-45 dekar med dyrka mark. Bebyggelsen i hyttefeltet inngår ikke i reguleringsplan. Det fleste eiendommene er opprettet i tiden mellom 1940-1970. Det finnes enkelte eiendommer som er opprettet i ettertid. I hovedsak ligger all bebyggelse innen 100 meter fra strandlinjen. Med unntak av 1 enebolig, 1 våningshus og driftsbygninger for landbruket, er all bebyggelse fritidsboliger med garasjer/uthus. Innenfor feltet finner en eiendommer som er ubebygde og/eller av en slik størrelse at fradeling og fortetting er mulig. På halvøya finner en ca. 47 dekar dyrka mark.

### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

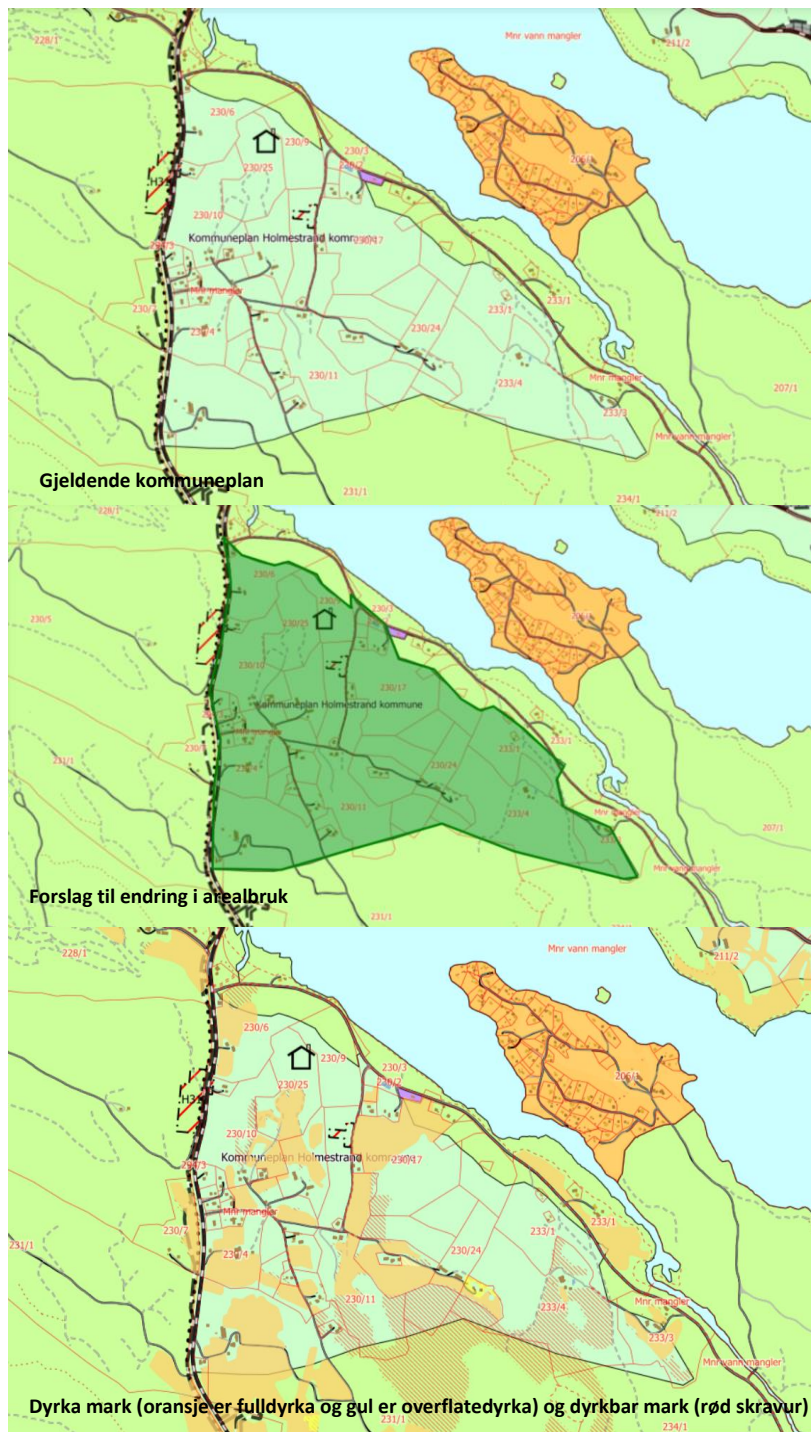
Den største eiendommen gnr/bnr 206/1 er selve hovedbruket på halvøya. På eiendommen finner en ca. 40-45 dekar med dyrka mark. Eiendommen bør derfor endres til formål LNF med bakgrunn i jordvernshensyn. Til gnr/bnr 206/1 finner en også flere titalls tilknyttede festeeiendommer. Festetomtene er å regne som en del av hovedbrukets og gårdens ressursgrunnlag. Det finnes ytterligere også selvstendige hytteeiendommer på halvøya med egne gårds- og bruksnummer. Av det totale antallet eiendommer på halvøya, er ca. 5 ubebygde. Videre utbygging i hyttefeltet vurderes til å utgjøre en risiko for forurensing til drikkevannskilden Eikeren. Videre kan utbygging gradvis over tid gjøre landbruksdrift vanskeligere på lang sikt ved at eiendomsstrukturen ytterligere stykkes opp.

Bebyggelse ved vassdraget er etablert i en tid der det var færre restriksjoner på aktivitet rundt drikkevannskilden. Av de 3 hyttefeltene som er etablert langs Bergsvannet, fremstår situasjonen på Nes-Halvøya som den mest komplekse. Eiendomsstrukturen er sterkt oppstykket mellom hovedbruk/landbrukseiendom, festeeiendommer, selvstendige fritidseiendommer. I tillegg er i hovedsak all bebyggelsen lokalisert innen 100 meter fra strandlinje. I det hele vurderer kommunedirektøren det som utfordrende å trekke en rasjonell buffer mellom bebyggelse og strandlinje ut i fra forhold som veistruktur, eiendomsstruktur eller 100-meters avstand til strandlinje. Det fremtidige fokuset bør være å begrense mulighetene for ny utbygging, utover dagens allerede etablerte bebyggelse. Dette vil bidra til å begrense potensialet for forurensing samt ta hensyn til landsbruksinteresser og jordvern. Kommunedirektøren anbefaler at arealet, det vil si samtlige eiendommer i hyttefeltet vist med formål i kommuneplan, endres til formål LNF i kommuneplan.

**Kommunedirektøren anbefaler at alle eiendommer innenfor arealet vist med formål fritidsbebyggelse på Nes-halvøya i kommuneplan, endres til formål LNF. For å ta hensyn til eiendommene som allerede er bebygde, skal etablerte fritidsboliger vises med formål LNF spredt fritidsbebyggelse og etablerte eneboliger skal vises med formål LNF spredt boligbebyggelse. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**



### 3.12 Hem-Løvås (Bergsvannet)



#### Beskrivelse

I området Hem-Løvås ligger det inne et areal på ca. 1000 dekar med formålet LNF spredt i kommuneplan. Arealet har i hvertfall lagt inne i arealdelen i to kommuneplanrevisjoner, men har en historikk som trolig går lengre tilbake enn dette. Det inngår ikke reguleringsplaner i arealet. Arealet er bebyggt med ca. 20 eneboliger, 10 våningshus, 2 fritidsboliger og 2 tomannsboliger. Resterende bygningsmasse er hovedsakling driftsbygninger for landbruket og garasjer/uthus. De fleste eiendommer innenfor arealet er opprettet før 2000. Ifølge boligmatrikkel ble nyeste enebolig innenfor arealet tatt i bruk på tidlig 1990-tall. Dette vitner om liten byggeaktivitet i området. Innenfor arealet finner en ca. 240 dekar med dyrka mark og 140 dekar med dyrkbar mark. Arealet

ligger delvis innenfor 100 meters avstand fra Bergsvannet, men kommunalvei 3309-Kopstadlinna markerer en klar buffer mellom vei og strandlinje. Langs fylkesveien ligger det et mindre næringsareal på ca. 2 dekar på eiendommen gnr/bnr 230/1. Deler av arealet overlapper med naboeiendommen gnr/bnr 230/2, som er eid av Holmestrand kommune. Sistnevnte eiendom er en eiendomsparcell av kommunalvei Kopstadlinna.

#### **Kommunedirektørens vurdering og anbefaling**

For arealene 3.10 Herstad-Hafsrud-Ekeberg-Haugerud-Rød-Åsen-Bjerke samt 3.12 Hem-Løvås, er det flere likhetstrekk i blant annet eiendomstruktur, bebyggelsesmønster og plansituasjon. Av den grunn er samme vurdering og anbefaling brukt i begge områder.

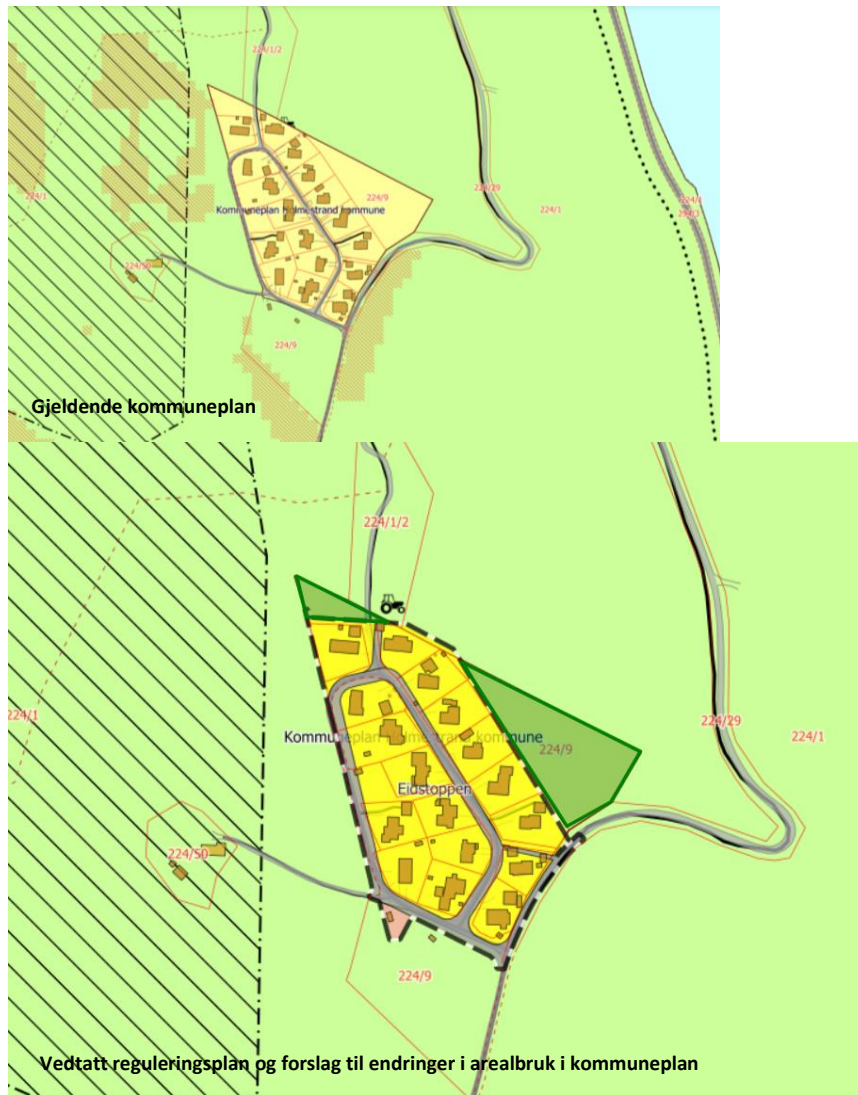
Med formålet LNF spredt boligbebyggelse i kommuneplan gir et visst potensial for utbygging. Innenfor området er det ikke etablert kommunalt ledningsnett for avløp, og i tillegg er lang avstand til ledningsnett i Eidsfoss og Hof sentrum. I så fall må det etableres private løsninger ved utbygging. Med sin beliggenhet i nedslagsfeltet rundt Eikeren-Bergsvannet vil utbygging utgjøre en risiko for forurensing til drikkevannskilden i form av spredt avløp. Generelt vil utbygging i området være både kostbart og krevende. Eiendomsstrukturen innenfor arealet overlapper flere steder med både dyrka og dyrkbar mark. Utbygging på eiendommene kan føre til ytterligere oppstyking av eiendomsstruktur, noe som kan komplisere rasjonell drift av landbruksarealene. Det er også slik at det er lite byggeaktivitet innenfor arealet de siste tiår. En kan derfor stille spørsmål om det er hensiktsmessig at arealet skal videreføres i ny kommuneplan, sett i lys av det faktum at arealet har i stor grad forblitt uutviklet over lang tid. Etter de føringer som er lagt til grunn i kommuneplanrevisjonen og dagens arealplanlegging, ville en ikke ha anbefalt spredt utbygging i dette området. Ut i fra hensynet til drikkevannskilden, manglende infrastruktur for avløp samt landbruk- og jordvernshensyn samt er kommunedirektøren av den oppfatning at en bør være restriktiv med ytterligere utbygging i området.

Når det gjelder næringsareal på gnr/bnr 230/31 og 2, inngår arealet ikke i reguleringsplan. Det er i aktiv virksomhet som nytter arealene på gnr/bnr 230/1. Blant annet står det oppført et lagerbygg på eiendommen. En minde del av næringsarealet overlapper med kommunaleid veieiendom gnr/bnr 230/2. Dette fremstår som en unøyaktighet i plankartet som det er naturlig å rydde opp i det pågående kommunplanarbeidet.

**Kommunedirektøren anbefaler at arealet vist som formål LNF spredt boligbebyggelse ved Hem-Løvås, endres til formål LNF. Det skal imidlertid gjøres unntak for eiendommer som er allerede er bebygd med bolig og fritidsbolig. Unntaket går ut på at etablerte fritidsboliger skal vises med formål LNF spredt fritidsbebyggelse og etablerte eneboliger skal vises med formål LNF spredt boligbebyggelse. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**

**Kommunedirektøren anbefaler at næringsareal på gnr/bnr 230/1 videreføres som i gjeldende kommuneplan. Næringsareal som overlapper med gnr/bnr 230/2 endres til formål LNF.**

### 3.13 Eidstoppen (Bergsvannet)



#### Beskrivelse

I området Eidstoppen er vist et areal på ca. 30 dekar som formål bolig i kommuneplan. På arealet er det etablert et boligfelt på 1960-tallet. Arealet inngår i reguleringsplan for «Eidstoppen» vedtatt 09.06.65. Utenfor reguleringsplangrensene gjenstår noe restarealer i kommuneplan på eiendommen gnr/bnr 224/9 (markert med grønt på illustrasjon). Nevnte eiendom ble opprettet i 1965, og står fremdeles ubebygget.

#### Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Boligfeltet inngår i reguleringsplan. Etter kommunedirektørens syn er dagens arealbruk og eventuell fremtidig bebyggelse i stor grad innenfor oversiktlige og forutsigbare rammer. Som av kommuneplanarbeidet, er det likevel naturlig å ta en opprydning i planmessige forhold. I hovedsak gjelder dette at kommuneplankart endres slik at arealformål i størst mulig grad samsvarer med vedtatt reguleringsplan. Det vil også være naturlig at eventuelle restarealer utenfor reguleringsplangrensene endres til formål LNF.

**Kommunedirektøren anbefaler at arealbruken i Eidstoppen boligfelt, som er omfattet av reguleringsplan «Eidstoppen», videreføres i ny kommuneplan med formål bolig. Restarealer vist med formål bolig på eiendommen gnr/bnr 224/9 utenfor vedtatte plangrense til reguleringsplan for «Eidstoppen», endres til formål LNF. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.**





Holmestrand  
kommune