



Holmestrand
kommune

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Formannskapet 24.05.23

Formannskapet 01.02.24

Formannskapet 29.05.24

Kommunestyret 19.06.24

INNHALDSFORTEGNELSE

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	8
3.3 VIKTIGE REGIONALE FØRINGER.....	9
3.4 VIKTIGE LOKALE FØRINGER	9
4. BESKRIVELSE AV HOLMESTRAND KOMMUNE	14
5. AREALREGNSKAP	16
5.1 ENDRINGER I AREALBRUK	16
5.2 FRAMSKREVET FOLKETALLSUTVIKLING	17
5.3 FRAMSKREVET BOLIGBEHOV.....	18
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	23
6.1 HOVEDFORMÅL - BEBYGGELSE OG ANLEGG	24
6.1.1 BOLIGBEBYGGELSE	24
6.1.2 SENTRUMSBEBYGGELSE	28
6.1.3 FRITIDSBEBYGGELSE	34
6.1.4 NÆRINGSBEBYGGELSE OG FORRETNINGER	35
6.1.5 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL	37
6.1.6 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	38
6.1.7 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	40
6.1.8 RÅSTOFFUTVINNING	41
6.1.9 FRITIDS- OG TURISMIFORMÅL.....	42
6.1.10 IDRETTSANLEGG	42
6.1.11 GRAV- OG URNELUNDER.....	42
6.2 HOVEDFORMÅL – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	42
6.3 HOVEDFORMÅL - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL.....	44
6.4 HOVEDFORMÅL – GRØNNSTRUKTUR.....	45
6.5 HOVEDFORMÅL - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	46
6.6 HENSYNSSONER.....	47
7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	50

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 ble vedtatt 19.09.2022, og nye kommuneplanens arealdel legges frem for sluttbehandling i kommunestyret 19.06.24. Med denne revisjonen av kommuneplanen er de tre tidligere kommuneplanene fullt 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:

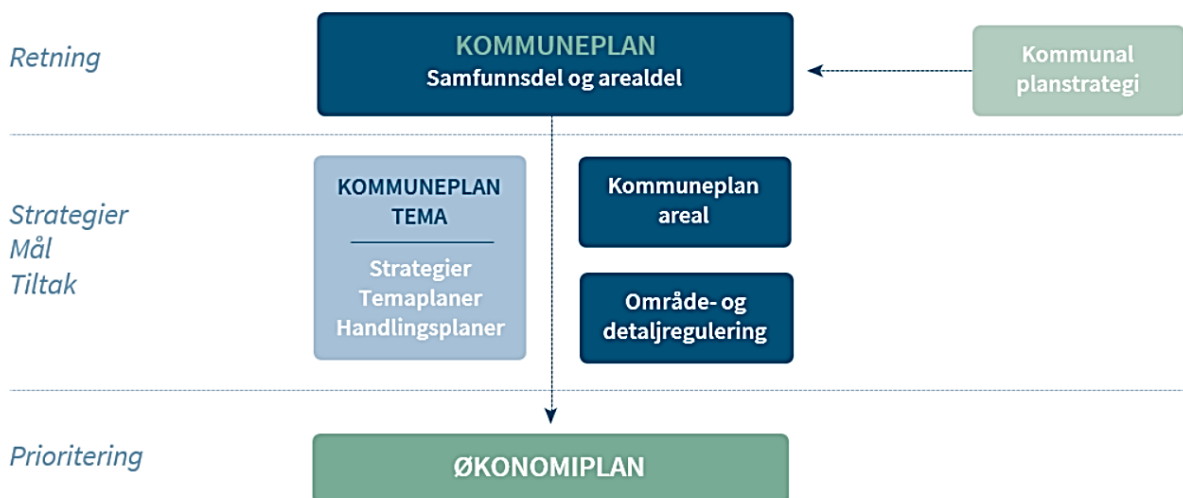
«Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

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 ivaretatt.

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.



Figur 1: Det kommunale plansystemet. Kilde: Kommuneplanens samfunnsdel Holmestrand kommune og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

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.

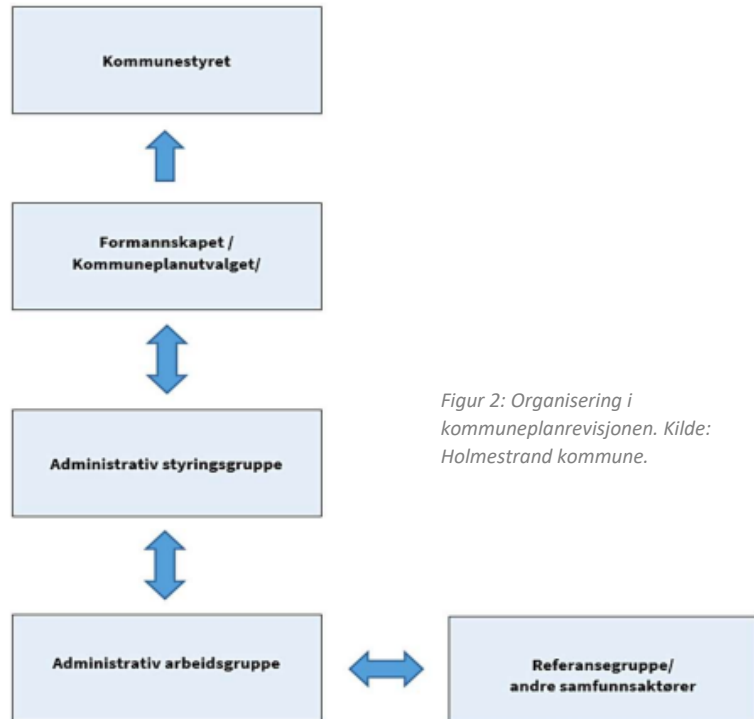
Dialog med andre samfunnsaktører

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

Kommunestyret vedtok planprogram for kommuneplanens arealdel i mars 2022. Planprogrammet fastsatte viktige føringer og tema for kommuneplanarbeidet.

Etter en omfattende prosess fra sommer 2022 til våren 2023 har kommuneplanutvalget/formannskapet avklart hvilke arealinnspill fra eksterne parter som skal innarbeides i forslag til ny kommuneplan. Dette ble avklart i formannskapet 10.01 og 02.02.23. I forkant av Som en del av avklaringsprosessen har det vært gjennomført politiske arbeidsmøter, befaringer samt åpne møter med forslagsstillere. Det har vært en grovsilingsprosess av ca. 130 innkomne innspill og merknader, samt konsekvensutredning av disse arealinnspillene som kommuneplanutvalget ønsket mer kunnskap om. Kommuneplanutvalget 05.10.22 fastsatte hvilke arealinnspill som videre utredes etter grovsilingsprosessen. Dette inkluderte både innspill som utløser krav om konsekvensutredning, men



Figur 2: Organisering i kommuneplanrevisjonen. Kilde: Holmestrand kommune.

også innspill av generell karakter som ikke medfører reel endring i arealdisponering og krav til KU. Ca. ¾ av innspillene omhandlet forslag til endring av arealbruk, mens resterende innspill omhandlet generell innspill og merknader. I ettertid har kommunen ved ulike virksomheter selv fremmet arealinnspill, hvor de fleste av dem innspill besluttet innarbeidet i planforslaget. I tiden etter fastsatt grovsling 05.10.22 har det innkommet ytterligere forslag til endringer i arealbruk/merknader og klager. Disse innspillene og merknadene er vurdert i samband første høring/offentlig ettersynet av planforslaget.

I første høring og offentlig ettersyn mottok Holmestrand kommune ca. 120 uttalelser og merknader. Det ble fremmet over 30 innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat, Bane NOR samt Riksantikvaren. En rekke endringer ble foretatt i planforslaget på bakgrunn av innkomne uttalelser, merknader og innspill i første høringsrunde. I andre høring og offentlig ettersyn mottok Holmestrand kommune ca. 45 uttalelser og merknader. Statsforvalteren, fylkeskommunen og Bane NOR opprettholdt enkelte av sine innsigelser. Innsigelser fra Statsforvalteren og fylkeskommunen ble drøftet i eget meklingsmøte i forkant av kommunestyret sluttbehandling av kommuneplanens arealdel. Noen endringer ble foretatt på bakgrunn av andre høringsrunde.

Kommunestyret vedtok ny kommuneplanens arealdel for Holmestrand 19.06.24.

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 politisk nivå, 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 sendte forslag til planprogram til høring/offentlig ettersyn i møte 25.11.21. Kommunestyret fastsatte planprogrammet 09.03.22.
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 fremme 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 § 11-14 og § 11-15	Formannskapet gjennomførte en rekke arbeidsmøter i forkant av behandling av kommuneplanforslaget. Møtene ble holdt 09.06.22, 23.06.22, 05.10.22, 01.10.23, 02.02.23 og 30.03.23

		Planforslaget ble behandlet 24.05.23 i formannskapet. Planforslaget ble sendt ut på høringsrunde (første høring og offentlig ettersyn). Høringsrunde pågikk i tidsrommet juni-august. Revidert planforslag ble behandlet i formannskapet 01.02.24. Det reviderte planforslaget ble sendt ut på ny høringsrunde (andre høring og offentlig ettersyn). Ny høringsrunde pågikk i tidsrommet februar-mars. Vedtakene ble annonsert i Jarlsberg Avis, Sande avis, kommunens hjemmeside, samt varslet direkte til offentlige myndigheter og utvalgte lokale og regionale foreninger m.m. Sluttbehandling av kommuneplanforslaget var 29.05.24 i formannskapet og 19.06.24 i kommunestyret.
Mekling	PBL § 5-6	Det ble gjennomført mekling 16.05.24 mellom Holmestrand kommune, Statsforvalteren og fylkeskommunen.

Andre former for medvirkning	Lovhjemmel	Kommentar
Åpent møte/folkemøte	PBL § 5-1	Åpent møte/Folkemøte ble gjennomført 14.02.22 i Holmestrand på biblioteket. Med orientering om kommuneplanarbeidet og mulighet til å stille spørsmål. Det ble også gjennomført folkemøte 22.06.23 i Holmestrand på biblioteket i løpet av første høringsrunde.
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 samt personer med funksjonsnedsettelse.
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. Etter forespørsel fra enkelte forslagsstillere, foreninger og lag, har Det blitt gjennomført møter i løpet av kommuneplanprosessen.

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. Etter første høring og offentlig ettersyn har det blitt gjennomført administrative møter mellom Holmestrand kommune og ulike offentlige myndigheter, herunder fylkeskommunen, Statsforvalteren, NVE og Bane Nor. Etter andre høring og offentlig ettersyn har det blitt gjennomført administrativt dialog mellom Holmestrand kommune og offentlige myndigheter, herunder NVE og Bane NOR.
Regionalt planforum	PBL § 5-3	Planforslaget ble lagt frem i regionalt planforum 14.06.23.

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 14.05.2019¹. 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».

¹ Forventningsdokumentet ble erstattet 20.06.23 av de nye nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027. I all hovedsak overlapper forventningene fra tidligere og nytt forventningsdokument. Det nye dokumentet kan lastes ned fra regjeringens hjemmeside: <https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonal-e-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf>



Figur 3: 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

Samfunnsdelen 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 kommunestyret 29.09.2022. Nedenfor følger en oppsummering av samfunnsdelen satsningsområder, overordnede mål og delmål for planperioden 2020-2023.

Samfunnsdelens fire 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.*



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 levemiljø med kvalitet, aktivitet og opplevelser.*
- *Sikre forsvarlige og bærekraftige rammer for by- og stedsutvikling i gjennom kommunal planlegging og forvaltning.*



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.*



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 arealinns spill, 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

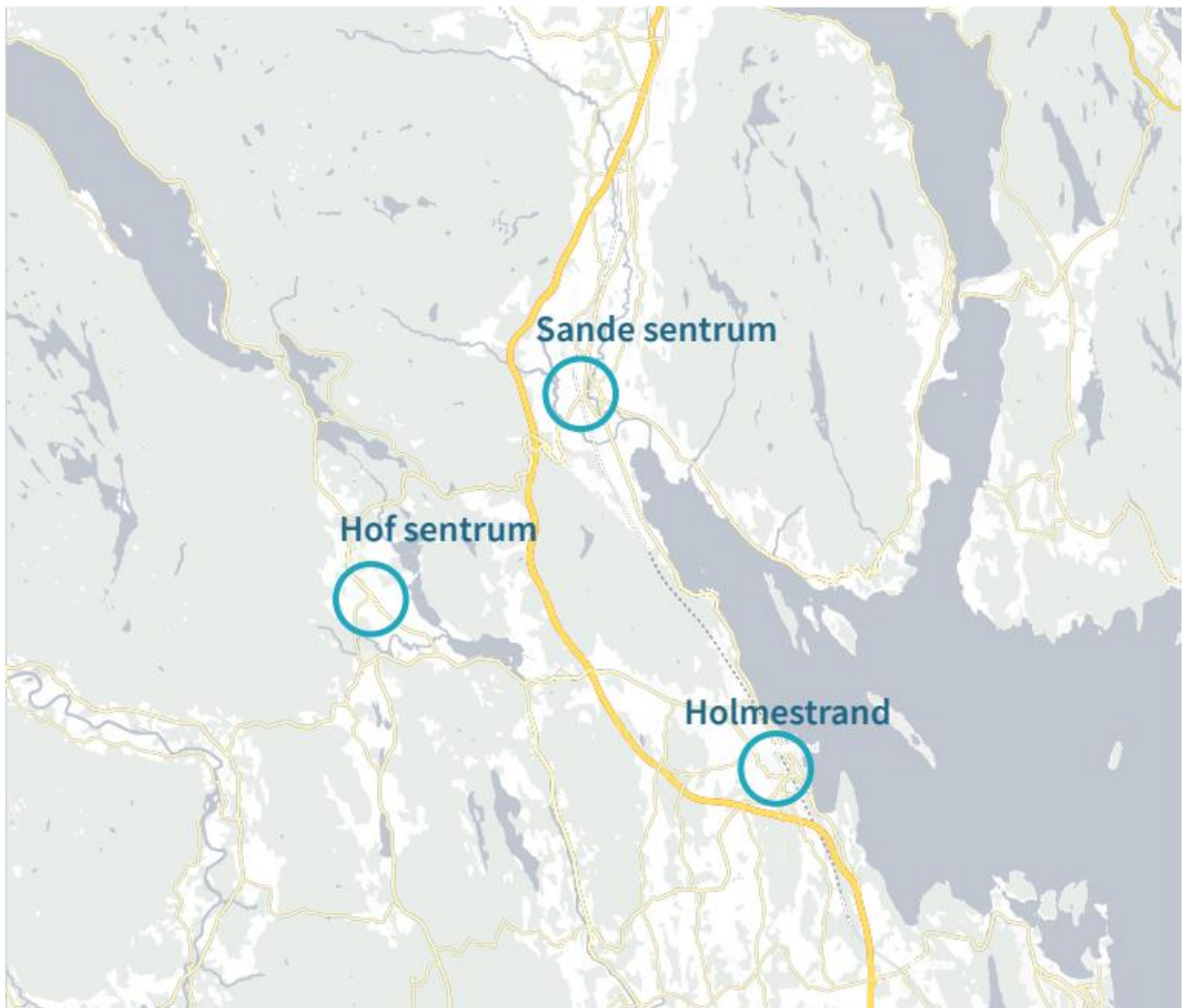
- Det skal sikres tilstrekkelig tilgang til egnede næringsarealer, både for eksisterende og nye etableringer.
- Rene kontorarbeidsplasser og detaljhandel skal lokaliseres i og rundt kommunens sentre. Større arealkrevende etableringer, som for eksempel industri, produksjon og logistikk, skal lokaliseres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

Transport

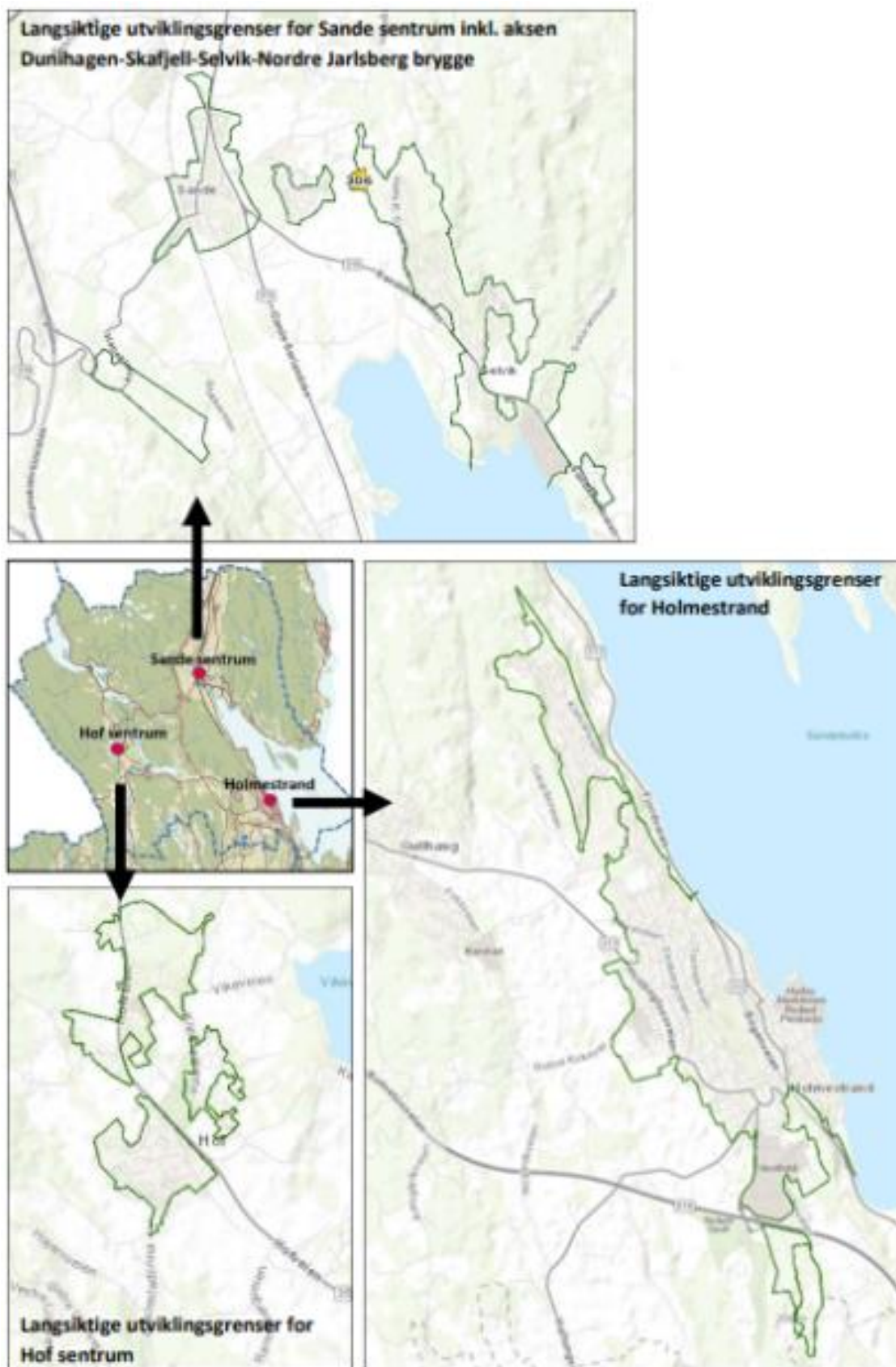
- Trafikksikkerhet og gode forbindelser for sykkel og gange skal vektlegges.
- Utbygging skal styrke kollektivknutepunkt og kollektivakser.

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 3: 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. Kilde: Holmestrand kommune.



Figur 4: Langsiktige utviklingsgrenser (LUG), slik som de er definert i RBPA Vestfold, avgrensner utviklingsområdet for kommunens tre hovedsenter. Kilde: Regional plan for bærekraftig arealbruk, RPBA.

4. BESKRIVELSE AV HOLMESTRAND KOMMUNE

Holmestrand kommune har hatt en sterk vekst i folketallet de siste tiårene. Det har vært stor netto innflytting til kommune. Totalt har kommunens folketall økt med mer enn 30 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 (2022-framskriving) 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 faktiske attraktiviteten som har vært siste tiårsperioden. Legger 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. Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret 06.09.23.

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-Skafjell-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*.

5.1 ENDRINGER I AREALBRUK

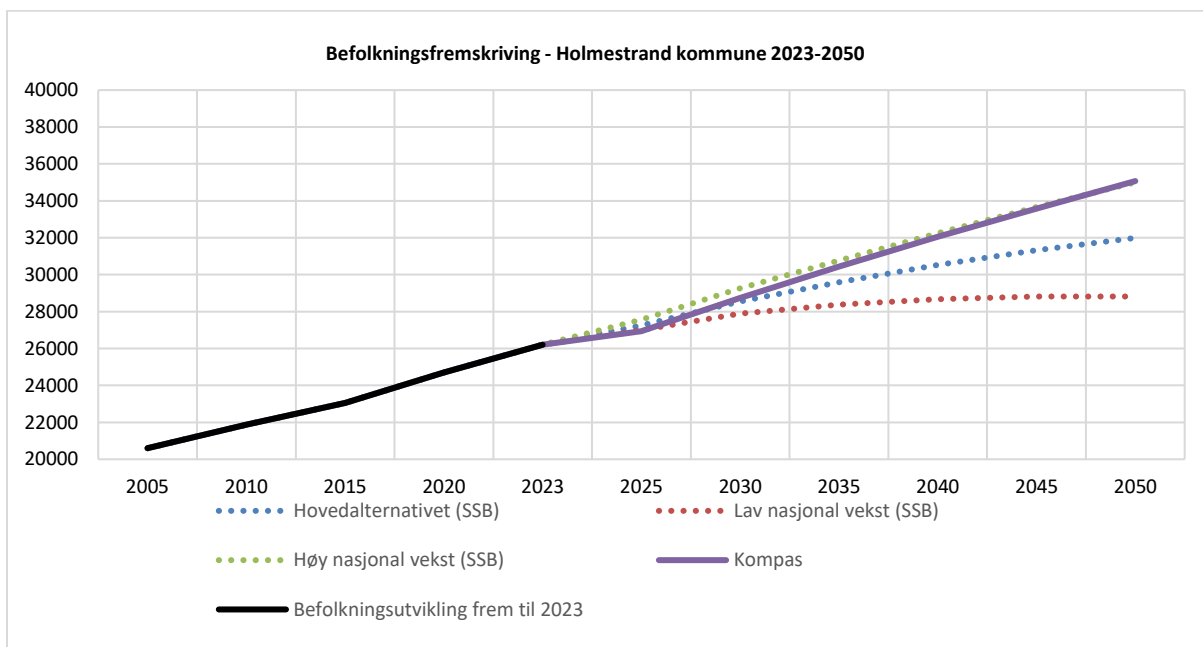
Tabellen nedenfor viser totalt areal (dekar) avsatt til fremtidig utvikling, enten som er videreført fra tidligere kommuneplan eller innarbeidet som helt nytt utbyggingsareal i ny kommuneplanrevisjonen. Kolonnen lengst til oppgir derimot både arealer avsatt nåværende og fremtidig utbyggingsformål som er tilbakeført til LNF. Alle areal er oppgitt i dekar.

Arealformål	Videreført arealformål - Fremtidig (KPA 2014/15-2026/27)	Nytt arealformål - Fremtidig (KPA 2023-2035)	Totalt: Arealformål – Fremtidig (videreført fra KPA 2014/2015-2026/2027 og nytt arealformål KPA 2023-2035)	Areal tilbakeført fra utbyggingsformål til LNF (fra tidligere til ny KPA)
Boligbebyggelse	412,4	352,9	765,3	Ca. 230
Fritidsbebyggelse	29	0	0	Ca. 780
Sentrumsformål	28,9	39,6	68,5	Ca. 25
Forretninger	0	3,9	3,9	0
Offentlig eller privat tjenesteyting	542,0	5,6	547,6	Ca. 1,5
Fritids- og turistformål	0	0	0	0
Råstoffutvinning	0	0	0	Ca. 65
Næringsbebyggelse	425,6	422,2	847,8	Ca. 64
Idrettsanlegg	21,5	0	21,5	0
Andre typer bebyggelse og anlegg	0	224,4	222,4	0
Uteoppholdsreal	0	0	0	0
Grav og urnelund	0	0	0	0
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	29,7	323,9	353,6	0
Bebyggelse og anlegg, totalt	1489,1	1372,5	2630,6	1165,5
Veg	0	0	0	0
Bane	0	0	0	0
Havn	59,3	0	59,3	0
Kollektivknutepunkt	0	0	0	0
Parkering	0	0	0	0
Samferdsel og infrastruktur, totalt	59,3	0	59,3	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
LNFR spredt boligbebyggelse	0	34	34	Ca. 1900
LNFR spredt fritidsbebyggelse	0	0	0	0
Landbruks,- natur- og friluftsmål 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

Tabell 1: Oversikt over antall dekar i den nye kommuneplanen med framtidig arealformål (hovedfokus på arealer med utbyggingsmulighet). I tillegg gis det et omtrentlig tall for antall dekar som er tilbakeført fra ulike arealformål med utbyggingsmulighet til LNF. Kilde. Holmestrand kommune.

5.2 FRAMSKREVET FOLKETALLSUTVIKLING



Figur 5: Framskrevet folketallsutvikling for 2023-2050. Kilde: Statistisk sentralbyrå og Holmestrand kommune.

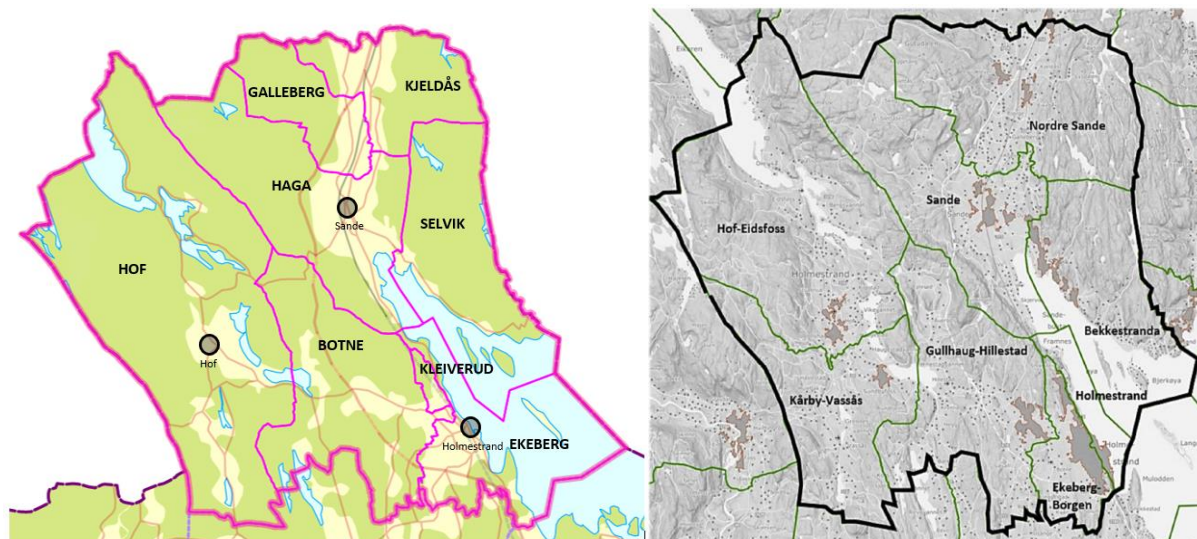
Diagrammet ovenfor viser ulike scenarier for folketallsutvikling Holmestrand. Scenarioene er Statistisk sentralbyrå sine alternativer for høy nasjonal vekst (HHMH), hovedalternativet/middels nasjonal vekst (MMMM), lav nasjonal vekst (LLML). Det er også innarbeidet en framskrivning utarbeidet i KOMPAS (trendflyttingsmodell). Framskrivningen er basert på befolkningstall fra 2022. Av den grunn er tall for 2023 ikke siste tilgjengelige befolkningstall, men framskrevne tall. Dette vil

påvirke resultatet i framskrivingene noe, men de lange utviklingsbanene i alternativene vil likevel gi et realistisk inntrykk av mulig utvikling fremover.

Befolkningsframskrivning fordelt på ulike plansoner i Holmestrand kommune frem mot 2050, samt endring i prosentvis befolkningstall. Utgangspunktet for tabellen er framskrivning i Kompas-alternativet vist i linjediagrammet over.

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

Tabell 1: Framskrevet folketall 2023-2035. Kilde: Holmestrand kommune/KOMPAS.



Figur 6 og 7: Illustrasjon til venstre viser skolekretser per 2023 (rosa linjer). Illustrasjon til høyre viser SSB delområdeinndeling av Holmestrand. Kilde: Holmestrand kommune og SSB.

5.3 FRAMSKREVET BOLIGBEHOV

Tabellen på neste side viser fremskrevet boligbehov i Holmestrand kommune fra 2023 til 2050, fordelt på delområder ihht. SSB sin inndeling. SSB sin inndeling i delområder sammenfaller i hovedtrekk med inndelingen av skolekretser i Holmestrand kommune. Begrepet boligbehov anslår i denne sammenheng en framtidig etterspørsel etter boliger basert på husholdningsstatistikk. Framskrivingene er gjort med plan- og analyseverktøyet KOMPAS. Framskrivingene viser et tydelig boligbehov særlig i og rundt hovedsentrene med Holmestrand og Sande med omegn. Samtidig viser også framskrivingene et visst boligbehov også i og rundt de mindre senter og tettstedsområder i kommune.

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	Bekkestranda	1871	1979	2210	2409	2583	2737	2877	1006	40
Haga/Klokkerjordet	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	15221	16043	16844	4772	191

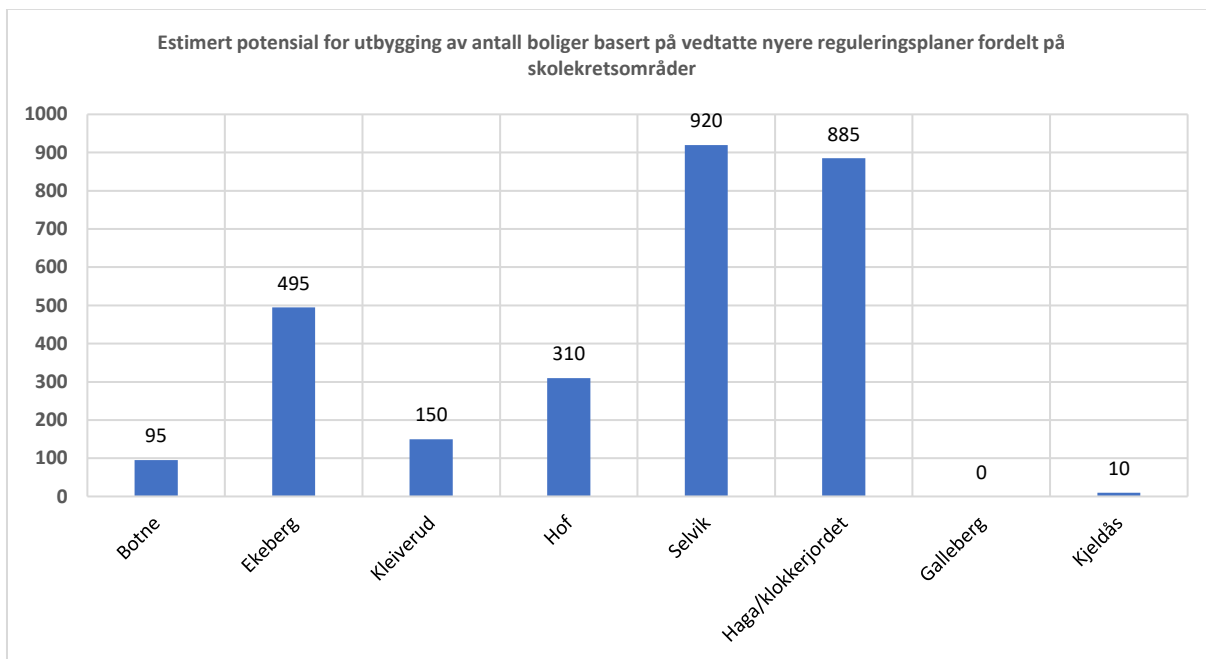
Tabell 2: Framskrevet boligbehov fordelt over SSBs delområder og hele kommunen. Kilde: Holmestrand kommune/KOMPAS og SSB.

Legger man til grunn nylig vedtatte reguleringsplaner i Holmestrand kommune de siste årene, viser en gjennomgangen at prinsippet om at hovedvekten av boligetablering skal skje innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG) og i hovedsentrene har vært fulgt opp. Vel 90 % av regulerte boliger er i lokalisert 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 9).

Skolekrets	Byggeområde/utviklingsområde	Plantype	Areal (ca.)	Antall boliger (ca.)	Kommentar
Botne	Nordre Berg	Detaljreg.	140	50	Estimert gjenstående antall boenheter
	Solberggrenda platå	Detaljreg.	20	30	
	Stubbsrød	Detaljreg.	25	15	
	Totalt		185	95	
Ekeberg	Solbergjordet	Detaljreg.	115	280	Utbygging er påbegynt
	Eikelundsåsen	Detaljreg.	25	110	
	Grefsrud - Mistel park	Detaljreg.	60	50	Estimert gjenstående antall boenheter
	Ekeberg gartneri	Detaljreg.	30	3	Estimert gjenstående antall boenheter
	Hvitvingfossveien 92	Detaljreg.	5	20	
	Hvitvingfossveien 121	Detaljreg.	5	15	
	Gjestenkvartalet	Detaljreg.	1	15	
Totalt		240	495	Avrundede tall	
Kleiverud	Del av Søndre Kleivan	Detaljreg.	75	40	Estimert gjenstående antall boenheter
	Kleivantoppen	Detaljreg.	70	60	
	Olav Duuns vei	Detaljreg.	10	45	
	Skogveien 16	Detaljreg.	5	5	
Totalt		160	150		
Hof	Prestegardshagen	Detaljreg.	290	250	Estimert gjenstående antall boenheter
	Kolstadjordet	Detaljreg.	15	60	
	Totalt		305	310	
Selvik	Nordre Jarlsberg brygge - samlet	Omr.reg.	480	600	Estimert gjenstående antall boenheter
	Løkkatoppen - Bjørnstadfeltet	Detaljreg.	145	320	
	Totalt		625	920	
Haga/Klokkerjordet	Nedre del av Hanekleiva	Detaljreg.	200	50	
	Wingejordet Nord	Detaljreg.	40	315	
	Sande sentrum Øst	Omr.reg.	195	450	
	Tandbergåsen	Detaljreg.	20	70	

	Totalt		455	885	
Galleberg	Ingen nyere reg.planer		0	0	Ingen nyere reguleringsplaner
	Totalt		0	0	
Kjeldås	Kjeldås	Detaljreg.	5	10	
	Totalt		5	10	

Tabell 3: Oversikt (pr. vår 2024) over potensialet for nyere 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. Kilde: Holmestrand kommune.



Figur 9: Oversikt (pr. vår 2024) over potensialet for nyere 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. Kilde: Holmestrand kommune.

De tre tabellene (tabell 4, 5 og 6) på neste side sammenstiller framskrevet boligbehov (i tabell 2) med potensialet for etablering av nye boliger som ligger i nyligvedtatte reguleringsplaner, ubebygde/framtidige boligarealer som er videreført fra tidligere kommuneplan samt ubebygde/framtidige boligarealer som er foreslått innarbeidet i denne kommuneplanrevisjonen. For sistnevnte to kategorier er arealer med formål boligbebyggelse, kombinert formål der bolig inngår samt sentrumsformål inkludert. Estimatenes legger hovedsakelig til grunn en arealutnyttelse på mellom 1-4 boliger per dekar med utbyggingsareal. Utenfor etablerte senter er utgangspunktet som oftest 1-3 boliger per dekar, mens innenfor etablerte by- og tettstedssenter er utnyttelsen generelt 2-4 bolig pr dekar. I sentrumsområdene i Holmestrand by er det lagt til grunn 4-6 boliger pr dekar. Potensial transformasjon i by- og tettstedsområder er ikke inkludert i estimatene. Det samme gjelder fortetting i eksisterende boligbebyggelsen. Potensialet for boenheter er deretter delt på gjennomsnittlig årlig boligbehov som vist i tabell 2 på lokalt nivå og kommunenivå. Tallene i tabellene nedenfor er grove anslag med avrundede tall.

Tabell 4: Potensialet for boligbygging i nyere vedtatte reguleringsplaner			
Skolekrets	Delområde	Estimat - potensial for antall boenheter i reguleringsplaner	Estimat (med avrunding) - Antall år med tilgjengelige boliger i regulerte områder
Ekeberg	Holmestrand	15	0 (inkluderer kun reg.plan for Gjestenkvartalet. Reg. plan for Strandholmen er nær ferdigstillelse og inngår ikke i oversikten)
Ekeberg og Kleiverud	Ekeberg-Borgen	480	15 (ca. 3,5 år i Kleiverud og 11,5 år i Ekeberg)
Botne	Gullhaug-Hillestad	95	4
Hof	Hof-Eidsfoss	310	25
	Vassås-Kårby	0	0
Selvik	Bekkestranda	920	25
Haga	Sande	885	25
Galleberg og Kjeldås skolekrets	Nordre Sande	10	1
Hele kommunen		2715	15

Tabell 5: Potensialet for boligbygging i framtidige utbyggingsarealer som er videreført fra tidligere kommuneplan til ny kommuneplan			
Skolekrets	Delområde	Estimat - potensial for antall boenheter i framtidige utbyggingsområder (avrundede tall, videreførte areal fra tidligere KPA)	Estimat (med avrunding) - Antall år med tilgjengelige boliger i framtidige utbyggingsområder i KPA
Ekeberg	Holmestrand	40-80	2-4
Ekeberg og Kleiverud	Ekeberg-Borgen	60-120	1-3
Botne	Gullhaug-Hillestad	25-75	1-3
Hof	Hof-Eidsfoss	75-210	10-25
	Vassås-Kårby	0	0
Selvik	Bekkestranda	0	0
Haga	Sande	530-1060	15-30
Galleberg og Kjeldås skolekrets	Nordre Sande	20-60	5
Hele kommunen		750-1605	5-10

Tabell 6: Potensialet for boligbygging i framtidige utbyggingsarealer som er innarbeidet i denne kommuneplanrevisjonen			
Skolekrets	Delområde	Estimat - potensial for antall boenheter i framtidige utbyggingsområder (avrundede tall, nye arealer innarbeidet revisjon av KPA)	Estimat (med avrunding) - Antall år med tilgjengelige boliger i framtidige utbyggingsområder i KPA
Ekeberg	Holmestrand	300-570	10-20
Ekeberg og Kleiverud	Ekeberg-Borgen	450-910	10-20
Botne	Gullhaug-Hillestad	90-180	5-10
Hof	Hof-Eidsfoss	75-210	5-10
	Vassås-Kårby	0	0
Selvik	Bekkestranda	0	0
Haga	Sande	10-30	0-1
Galleberg og Kjeldås skolekrets	Nordre Sande	20-60	5-15
Hele kommunen		1465-2990	10-15

Samlet sett viser boligbehov-framskrivingene at det vil være et betydelig boligbehov i planperioden ut i fra framskrevet folketallsvekst (tabell 2). Arealer som var avsatt til fremtidig boligbebyggelse i

Arealer fra forrige kommuneplanrevisjon er i stor grad allerede ferdig regulert og nå i en realiseringsfase (tabell 4). 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. Boligbehov og folketallsutvikling henger sammen, og påvirker hverandre. En gjennomgang av både nylig regulerte områder (tabell 3, 4 og 5), videreførte areal til fremtidig boligbebyggelse fra forrige kommuneplanrevisjon, samt ytterligere nye areal fra denne kommuneplanrevisjonen viser at det fremtidige boligbehovet er godt dekket i kommunen. Samlet sett vil det ifølge estimatene være tilgjengelige arealer for boligbygging også utover denne kommuneplanperioden 2023-2035. Boligreserver kan likevel variere i de ulike lokalområdene i kommunen. Det understrekes også at tabellene tar ikke stilling om det er attraktivt er realistisk å utvikle alle boligareal i reguleringsplaner, videreførte arealer fra tidligere kommuneplan og nye arealer som er innarbeidet i denne kommuneplanrevisjonen.

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, mens i Kleiverudområdet og Holmestrand sentrum er tidshorisonten kortere. Med arealene som er videreført som fremtidige områder for boligbebyggelse fra forrige kommuneplanrevisjon vil boligbehovet antas å være dekket i en ytterligere 10-årsperiode. Samt at nye områder for fremtidig boligbebyggelse som foreslås i denne kommuneplanen vil gi mulighet for å dekke boligbehovet i minst ytterligere 10 år. Disse anslagene/framskrivingene er gjort med utgangspunkt i at Holmestrand kommune vil kontinuerlig oppleve en befolkningsutvikling tilsvarende SSB sitt befolkningsscenario for høy nasjonal vekst frem til 2050.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

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, jf. Kommunal- og distriktsdepartementets veileder for kommuneplanens arealdel (2022).

Til kommuneplanens arealdel 2023-2035 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 HOVEDFORMÅL - BEBYGGELSE OG ANLEGG

Kapittelet omhandler hovedformål bebyggelse og anlegg, f. plan- og bygningsloven § 11-7 nr.1, med nærmere angitte underformål. Utover i kapittelet beskrives de viktigste endringene innenfor angitte underformål, herunder boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg samt kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

6.1.1 BOLIGBEBYGGELSE

I kommuneplanrevisjonen er det lagt opp til 11 nye områder som enten helt, eller kombinert med andre bebyggelsesformål, har til formål å etablere boligbebyggelse, samt at 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.

Tabellen under er retningsgivende for videre utvikling, og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan. Arealer marker med stjerne * er videreført fra forrige kommuneplanrevisjon.

Gårds- og bruksnummer	Stedsnavn	Boliger per dekar	Størrelse, ca. antall dekar
412/10 m.fl.	Skafjellåsen*	2-4	263,7
303/51	Holm	1-3	12,0
365/5 m.fl.	Galleberg	1-3	15,5
359/51 m.fl.	Bølumkollen	1-3	3,5
390/3	Kløvstad	1-3	5,2
350/1	Holsrud*	1-3	19,5
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	1-2	1,2
124/1	Grellandsfeltet*	1-3	24,4
38/6	Nordre Berg	2-4	47,5
71/16	Søndre Kleivan	2-4	28,6
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

Tabell 7: Oversikt over framtidige arealer for boligbebyggelse, retningsgivende arealutnyttelse og arealets størrelse. Kilde: Holmestrand kommune.

Sande, Selvik skolekrets

I Skafjellåsen videreføres det et område som utgjør ca. 240 dekar til formål fremtidig – boligbebyggelse. Arealet ble innarbeidet i samband med kommuneplanrevisjon 2014-2026 i Sande (omtalt som Skafjellåsen B2 i tidligere kommuneplan).

Sande, Haga skolekrets

Briskeby-Holm

Innenfor Haga skolekrets i Sande foreslås det ett nytt areal til formål boligbebyggelse. På gbnr. 303/51 forslås 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.

Sande, Galleberg skolekrets

Det har vært et arealpolitisk mål 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.

Galleberg ved Galleberg skole, Bøllumkollen og Holsrud/Fjellskarveien:

For å sikre boligareal som bidrar til å gi utviklingsmuligheter og styrke befolkningsgrunnlaget i Gallebergområdet, i tilknytning til bygdesentrum og skole, legges det opp til to nye boligareal innenfor skolekretsen. På gbnr. 356/5-foreslås det et nytt boligareal på ca. 20 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 begge arealer stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan som videre avklarer de forhold som er påpekt i Konsekvensutredning for Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Område B4 – Holsrud/Fjellskarveien (gnr/bnr 350/1)

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.

Sande, Kjeldås skolekrets

I likhet med Galleberg skolekrets, har det vært et arealpolitisk mål i kommuneplanarbeidet å sikre et visst rom for utviklingsmuligheter i Kjeldås. For de omtalte 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. I Kjeldås skolekrets foreslås det 3 nye områder for boligutvikling i kommuneplanrevisjonen.

Kløvstad

På Kløvstad gbnr. 390/3 foreslås det et nytt boligareal på ca. 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.

Klevjerhagen

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 tidligere 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 med leiligheter og nytt klubbhus for idrettslaget. Det foreslås at ca. 10 dekar av arealet vises som kombinert formål idrett/bolig. Se også kap. 6.1.5 for en nærmere beskrivelse.

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.

Hof skolekrets

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

Hof sentrum-Kolstad

På Gnr/bnr 202/2 i Hof foreslås det å tilrettelegge for et mindre areal på om lag 1,2 dekar for boligbygging. Arealet er tilgrensende langsiktig utviklingsgrense, og med sentrumsnær beliggenhet med kort avstand til kollektivakse langs Hofveien.

Veset og Vollshagan

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

- Veset: 31 dekar, formål fremtidig – boligbebyggelse
- Vollshagen: 21,5 dekar formål fremtidig – boligbebyggelse

Rydningen-Eidsfoss

Innenfor 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 tettstedssenter, og at et økt innbyggertall kan bidra til å opprettholde de funksjonene som er etablert i Eidsfoss.

Vassås

For å bidra til aktivitet og bosetning i Vassås foreslås det på gnr/bnr 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.

Botne skolekrets

Berg-Gullhaug

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. 50 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.

Grellandsfeltet

Grellandsfeltet, et areal på ca. 24 dekar med formål fremtidig – boligbebyggelse, videreføres uendret fra tidligere kommuneplan.

Holmestrand, Kleiverud skolekrets

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. 28 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 tidligere 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.

Olav Duuns vei

I Olav Duuns vei foreslås det en utvidelse av boligformålet på gbnr. 78/51 og 78/5. Arealet utgjør ca. 6 dekar totalt. Av dette var ca. 4 dekar avsatt til boligformål i tidligere kommuneplan, mens arealet utvides med ca. 2 dekar i denne kommuneplanrevisjonen. Det utvidede arealet endres fra formål LNF til bolig. 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. Avstand/buffer til dyrka mark og infrastruktur for avløpshåndtering vil være viktige forhold å avklare i detaljreguleringsplan for området.

Vestre Ramberg

Resterende ubebygd areal ved Vestre Ramberg, et areal på ca. 6 dekar med formål fremtidig – boligbebyggelse, videreføres uendret fra tidligere kommuneplan.

Holmestrand, Ekeberg skolekrets

Holmestrand syd-Bilet

På gbnr. 128/165 på Bilet foreslås det utvikling av boligbebyggelse i form av om lag 12 dekar til blokkbebyggelse. En endring fra dagens formål LNF, med overlapp med hensynsone 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.

Holmestrand sentrum

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.

6.1.2 SENTRUMSBEBYGGELSE

Holmestrand bysentrum

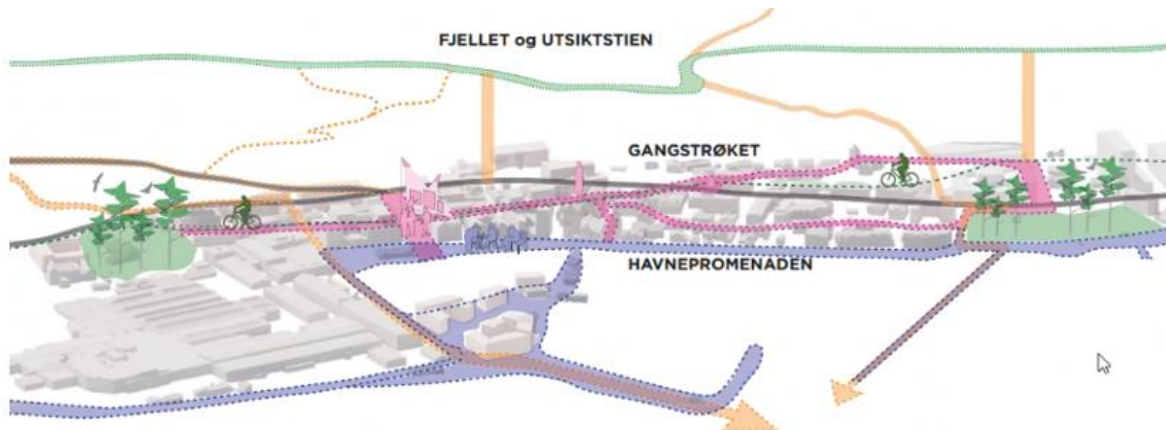
Holmestrand sentrum har de siste årene hatt en god vekst og utvikling, og det er gjennomført utbygging av flere sentrale sentrumsprosjekter, slik som Bibliotekskvartalet, Strandholmen, Holmestrand brygge, og ikke minst jernbaneutbyggingen med stasjonsområdene. Videre utvikling av Holmestrand sentrum 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 fortettingspotensial, 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.



Bilde 1: Strandpromenaden i Holmestrand sentrum. Kilde: Holmestrand kommune.



Figur 10: Viktige koblinger mellom blå, grønne og blå byrom i Holmestrand by. Kilde: Byarealstrategi for Holmestrand, Holmestrand kommune.

Oppsummering av viktige endringer innenfor Holmestrand bysentrum

Utvidelse av sentrumsformål - fremtidig:

- Utvidelse av sentrumsformålet til å inkludere deler 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.



Figur 11: Nordbyen. Lyseblått og gjennomsiktig område viser avgrensingen til hensynssonen for krav om felles planlegging. Kilde: Holmestrand.

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 attraktiv 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. Dette gjelder arealer som allerede er regulert til sentrumsbebyggelse eller inngår i et pågående reguleringsplanarbeid. I tillegg er det innarbeidet generelle unntaksbestemmelser knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av funksjoner knyttet til kollektivknutepunktet som beredskapsplass, stasjonsinngang, parkeringsplass for biler og kollektivterminal. I kommuneplanens arealdel er det gjennom bestemmelser og retningslinjer gitt føringer for kvaliteter og hensyn som skal ivaretas i utviklingen av området Nordbyen.

I kommuneplanens arealdel er det gjennom bestemmelser og retningslinjer gitt føringer for kvaliteter og hensyn som skal ivaretas i utviklingen av området Nordbyen. Hovedinnholdet og intensjonen i disse kan oppsummeres i følgende punkt:

- **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 områdereguleringsplan 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.

I det videre byfornyingsarbeidet med Nordbyen er følgende kvaliteter og utfordringer sentrale:

- *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.

Andre sentrale momenter for utviklingen av Nordbyen som skal vektlegges er:

- *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.
- **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

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 og park.

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 utnytting av eksisterende teknisk infrastruktur, samt god tilgang til offentlig og privat tjenestetilbud i bysentrum. Samtidig tas det grep i kommuneplanen for å sikre kulturmiljøet med bygningsmasse, hageanlegg og parkallé. Av den grunn vises bygningsmassen med hensynsone h730 – båndlegging etter kulturminneloven, mens hageanlegg og allé vises med formål park.



Figur 12: Nedre Gausen. Kilde: Holmestrand kommune

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.

Holmestrand sentrum - 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 avgrensning av Sande sentrum. Justeringene medfører ingen vesentlig endringer i rammene for videreutvikling av Sande sentrum.



Bilde 2: 3D modell av Sande sentrum. Kilde: 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. Hovedrammene 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 3: Hof bibliotek. Kilde: Holmestrand kommune.

Øvrige områder med sentrumsformål

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

6.1.3 FRITIDSBEBYGGELSE

Nye areal til fritidsbebyggelse

Det er ikke foreslått nye utbyggingsarealer for fritidsbebyggelse i denne kommuneplanrevisjonen. Arealer for fritidsbebyggelse ved Ødegården (gnr/bnr 302/16) og Smørstein videreføres (gnr/bnr 74/1). 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. Tidligere i kommuneplanrevisjonen var det foreslått et nytt utbyggingsareal ved Suluvann. Dette arealet vedtok formannskapet 01.02.24 å tilbakeføre til formål LNF i samband med 2. offentlig ettersyn av planforslaget.

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 (dekar)	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

Tabell 7: Oversikt over arealer i tidligere kommuneplan som er tilbakeført fra formål fritidsbebyggelse til LNF. Kilde: Holmestrand kommune.

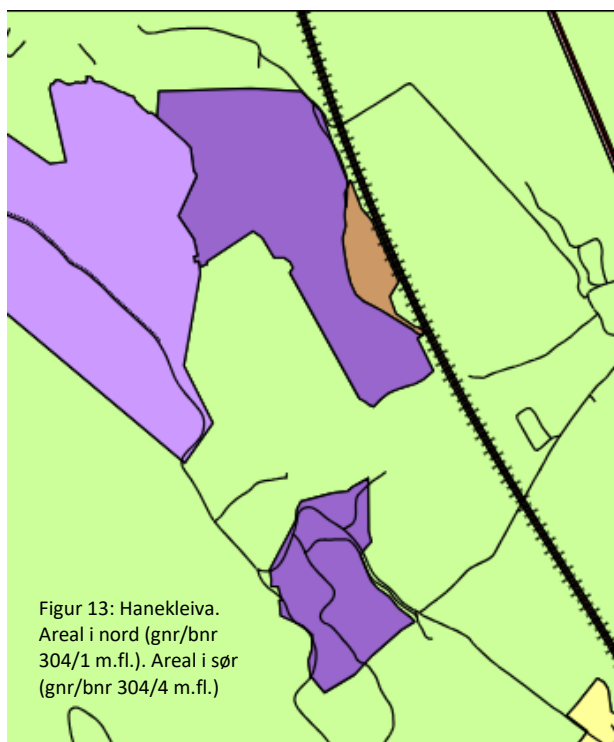
6.1.4 NÆRINGSBEBYGGELSE OG FORRETNINGER

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 noen arealer gjort tilbakeføringer fra arealformål næring til LNF og bolig.

Nye 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. utvides næringsarealene i Hanekleiva næringspark med ca. 214 dekar.

- På gbnr. 304/4 omdisponeres ca. 100 dekar fra formål LNF til næringsbebyggelse. Arealet på østre side av veien 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 av europavegen)

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. 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.

Gutugata, 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 trafikksikkerhet. Andre sentrale forhold er landbruksinteresser, kulturvern og kulturmiljø samt teknisk infrastruktur.

Island-Hillestad gbnr. 44/1

På gbnr. 44/1 ved Islands-krysset E18 foreslås det et nytt areal til formål næringsbebyggelse. Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islands-krysset. På arealet tillates det etablering av tilleggsfunksjoner til kollektivterminal i form av tjenesteyting, herunder venterom/oppholdsareal for brukere av kollektivterminalen, toalett, kiosk og kafé. 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 handel/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.

Reguleringsplan for ny kollektivterminal ved Islands-krysset E18 ble vedtatt i kommunestyret juni 2023. Kommuneplanen er ajourført med reguleringsplanen, der planområdet til reguleringsplanen er vist med formål kollektivterminal i kommuneplankartet. Kollektivterminalen og næringsarealet skal sees i sammenheng. Avgrensingen som fremgår av kommuneplankartet mellom formål kollektivknutepunkt og næringsareal, kan endres i samband med fremtidig reguleringsplanarbeid. Dette for å blant annet gi handlingsrom for å finne optimal løsning for avkjørsel inn til området. Det understrekes at kollektivterminalen er premissgivende for utviklingen rundt Islands-krysset, ikke næringsarealet.

Bentsrud ved E18

På gbnr. 11/1 og 12/3 Ved E18 og Bentsrud foreslås det å legge til rette for etablering av veiserviceanlegg med fokus på lademuligheter for el-biler og tilhørende bevertningsmuligheter. Arealet er på ca. 12 dekar. Lokaliseringen vil kunne gi et positivt bidrag til utvikling av næringsområdet på Benterud. 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. 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.

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.

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.

Mindre karttekniske justeringer og opprettinger av eksisterende næringsområder

Det foretas mindre justering av næringsareal ved Gudum (gnr/bnr 67/1, 69/12, 69/14). Hensikten med justeringen er å ajourføre kommuneplankart med faktisk bebygd areal innenfor eiendomsgrensene. Justeringen innebærer i hovedsak ca. 1,5 omdisponering fra formål LNF til næringsbebyggelse. Den samme typen justering foretas ved næringsareal i Ekebergfeltet (gnr/bnr 329/25). Justeringen omfatter ca. 1 dekar fra formål LNF til næringsbebyggelse.

Tilbakeføring fra formål næringsbebyggelse til LNF

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

Område	Skolekrets	Endring totalt i dekar	Opprinnelig formål	Nytt formål
Sundbyfoss	Hof	4	Næring	LNF
Hillestad – Barkost	Botne	40	Næring	LNF
Bentsrud – Isdamveien	Ekeberg	20	Næring	LNF

Tabell 8: Oversikt over arealer i tidligere kommuneplan som er tilbakeført fra formål næringsbebyggelse til LNF. Kilde: Holmestrand kommune.

6.1.5 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL

Nye arealer for kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Hof, Hof næringspark – tidligere Hof fengsel

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 etableringer av virksomheter sentralt i Hof. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for utvikling av arealet, der en må avklare de forhold som er påpekt i konsekvensutredningen.

Holmestrand-Sørbyen, veiarealer fra gamle E18 (gnr/bnr 134/1)

Endringen gjelder omdisponering av fylkeskommunal eiendom for del av tidligere E18 sør i Holmestrand sentrum. Arealet inneholder tidligere trase for E18 mot tunnelåpning fra Peter Pan-bygget i sør. Arealet er i dag i hovedsak overflødig veiareal etter stenging av tunnelen og vedtatt reguleringsplan for veiomlegging i sentrum. Endringen utgjør ca. 50-60 dekar, fra formål vei til kombinert bebyggelse og anlegg bolig/næring.

Området slik det fremstår i dag er en blanding av industri, næring, bolig, eksisterende veisystem som er i bruk, samt overflødig veiareal etter tunnelsteningen av E18. Utvikling med boligfortetting i Sørbyen er også omtalt et mulig byutviklingsgrep i kommunens byarealstrategi. Denne aktuelle eiendommen ligger noe utenfor de arealene som er beskrevet i byarealstrategien, men er likevel naturlig å se i en helhetlig sammenheng med sentrumsområdene i Holmestrand. En helhetlig utvikling av arealet kan være et viktig grep for å restrukturere et område som i lang tid har vært båndlagt til samferdselsformål, men som i dag ikke er i bruk. Fremtidig reguleringsplanprosess bør se videre på en egnet funksjonsdeling mellom boligbebyggelse og næringsfunksjoner, forbindelseslinjer og se eiendommen i sammenheng med omkringliggende næringseiendommer og boligbebyggelse. Teknisk infrastruktur, herunder kryssløsning til fylkesveinett, fungerende internveinett samt etablering av VA-løsninger og overvannshåndtering er sentrale avklarings- og utredningstema i videre reguleringsplanprosess.

Klevjerhagen – idrettsanlegg- og park

I Klevjerhagen på gnr/bnr 366/50 m.fl. åpnes det opp for å utvikle deler av arealet for idrettsparken- og anlegget til boligbebyggelse. Av arealets totale størrelse på ca. 43 dekar, åpnes det opp for etablering av boligbebyggelse på ca. 10 dekar. Arealene der det kan etableres boligbebyggelse er vist med kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/idrett). Resterende ca. 30 dekar videreføres med formål idrett. Funksjonen som idrettsanlegg skal fortsatt ivaretas og vil være et viktig forhold å følge opp i videre detaljreguleringsplanprosess. Det er lagt til at det skal etableres nytt klubbhus for Nordre Sande idrettslag innenfor arealene vist med formål idrett. 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.

Andre endringer

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.

6.1.6 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nye arealer for andre typer bebyggelse og anlegg – deponi og nydyrking

Som del av kommuneplanrevisjonen har det vært et tydelig fokus på å sikre arealer til massehåndtering. Totalt er det innarbeidet 4 nye lokaliteter for mottak av rene masser.

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 170 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 samfunnssikkerhet og naturfare, klima, miljø og forurensing, samferdsel, transport og trafiksikkerhet samt teknisk infrastruktur.

Haslestad, deponi/nydyrkingsområde for landbruksdrift

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. Innenfor arealet kan man etter ferdig uttak i konsesjonsområdet etablere virksomhet for mottak og gjenvinning av 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, avrenning til drikkevannskilder og teknisk infrastruktur.

Kommunestyret 19.06.24 vedtok i sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2023-2035 at det kun tillates mottak/deponering av forurensete masser innenfor arealet.

Knattåsen-Greker, deponi

Tilgrensende tidligere fyllplass fra Botne-tunellen, foreslås det på Gbnr. 30/1, ca. 9 dekar areal for massedeponi for rene masser. 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 og trafikkavvikling/trafiksikkerhet.

Nye arealer for andre typer bebyggelse og anlegg – infrastruktur for 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 hensynssone 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.

Nye arealer for andre typer bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg for seilспорт, klubbhus m.m

Holmestrand seilforening – anlegg og område for seilforeningens aktiviteter

På gnr/bnr 127/125 og 127/137 er det avsatt et areal på ca. 3,5 dekar for Holmestrand seilforening sine aktiviteter. Dette for å skape et tryggere og mer oversiktlig miljø for aktiviteter rundt seilforeningens lokaler. I tillegg vil arealformålet kunne sikre utviklingsmuligheter for seilforeningen. Arealet omfatter seilforeningens nåværende klubblokaler ytterst i havneområdet Hakan-Krana samt deler av dagens parkeringsarealer i havneområdet. Arealet kan nyttes til drift og utvikling tilknyttet seilforeningens aktiviteter, herunder klubbhus, idrettsanlegg/fasiliteter og båtutsett- og rampe.

6.1.7 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING



Bilde 4: Nye Klokkejordet skole under bygging, Sande. Kilde: Holmestrand kommune.

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 i all hovedsak å være tilfredsstillende. Unntaket er en utvidelse av Knutseskogen barnehage i Holmestrand. Utover dette foreslås i denne kommuneplanrevisjonen ikke ytterligere arealer til utvidelse. Samtidig er det gjort endringer arealer som i tidligere kommuneplan hadde formål offentlig/privat tjenesteyting. Dette gjelder endring av formål av areal for tidligere Hof fengsel samt kulturmiljøet knyttet til blant annet døveskolen ved Nedre Gausen. I

tillegg er et mindre areal ved Wingejordet i Sande tilbakeført fra kombinasjonsformål bolig/offentlig tjenesteyting til LNF. Sistnevnte areal ble tilbakeført på bakgrunn av jordvernshensyn. Det kan også påpekes at arealet avsatt til fengselstomt på Grenland ble foreslått endret til næringsareal i arbeidet med kommuneplan 2023-2035².

Nye arealer for offentlig eller privat tjenesteyting

Knutseskogen barnehage (del av gnr/bnr 1/2 og 1/16)

Endringen har som hensikt å sikre nødvendig for etablering av nye barnehagelokaler til Knutseskogen barnehage. Endringer medfører en utvidelse på ca. 5,5 dekar. Totalt vil eksisterende areal og utvidet areal utgjøre ca. 11-12 dekar. Endringen gir mulighet til å utvide dagens barnehage fra 4 avdelingen til 8 avdelinger.

6.1.8 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 pukverk og Solumåsen pukverk er registrert med regional betydning. Det er også registrert 15 forekomstområder av malm, industrimineraler og naturstein.

Alle nye arealendringer i denne kommuneplanrevisjon er i tillegg i tilhørende konsekvensutredning og ROS-analyse vurdert opp mot virkninger for viktige mineralressurser. Det ikke foreslått nye arealer med formål råstoffutvinning i kommuneplanrevisjonen. På Mossåsen er eksisterende formål råstoffutvinning erstattet med formål kombinert bebyggelse- og anleggsformål på et utvidet areal. Dette for å ivareta dagens drift samtidig som det åpnes opp for fremtidig deponivirksomhet.

Viktige endringer – råstoffuttak og mineralressurser

Hanekleiva – hensynsone h590 – mineralressurs av nasjonal betydning

Som del av kommuneplanrevisjonen er det innarbeidet en ny hensynsone for forekomsten av byggeråstoff i Hanekleiva - registrert med nasjonal betydning.

Mossåsen - masseuttak

For Mossåsen Gbnr. 274/1 utvides areal med ca. 105 dekar (eksisterende areal ca. 182 dekar), samt tilrettelegge for kombinasjonsformål råstoffutvinning/deponi/næring. Se også kap. 6.1.6. Utvidelsen er delvis en ajourføring av areal for eksisterende virksomhet tilknyttet masseuttaket.

Barkost - 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.

² Endringsforslaget ble møtt med innsigelse av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. I meklingsmøte 16.05.24 kom Holmestrand kommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold fylkeskommune til enighet om å videreføre Grenland fengselstomt med samme arealformål, retningslinje og arealavgrønsing som i tidligere kommuneplan. Det vil si formål offentlig/privat tjenesteyting.

Eksisterende regulert areal for torvuttak i Holmestrand kommune ved Barkost er videreført. Et uregulert areal på ca. 65 dekar vist som formål fremtidig råstoffutvinning (gnr/bnr 88/3) er tilbakeført til formål LNF, jfr. vedtak i formannskapsmøte 24.05.2023.

6.1.9 FRITIDS- OG TURISMEFORMÅL

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

6.1.10 IDRETTSANLEGG

Det er kun én endring innenfor formål idrett. Endringen gjelder boligfortettingsprosjekt på deler av idrettsanlegget/idrettsparken i Klevjerhagen. Se også kap. 6.1.5.

6.1.11 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 HOVEDFORMÅL – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er ikke forslått nye arealdisponeringsendringer for samferdsel og teknisk infrastruktur i denne kommuneplanrevisjonen, utover karttekniske justeringer og ajourføringer av faktisk arealbruk. Det er gjort endringer i form av innarbeiding av samferdselslinje for gående-syklende/gang- og sykkelveier samt ajourføring av kommuneplankart i samband med nylig vedtatte reguleringsplaner. Hovedsamferdselstraséer for jernbane og hovedsakelig europavegnett nå er vist med samferdselsformål, og ikke linjeformål, i tråd med formål fra vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplankartet er blant annet også oppdatert med hensyn til følgende konkrete reguleringsplaner for ny veiforbindelse Sjøskogen-Kleivan, ny kollektivterminal ved E18 Islandskrysset samt toplanskryss E18 Helland. Det er også gjort endringer i Holmestrand sentrum Nordbyen. Den største endringen gjelder innfartsparkering for togpendlere ved jernbanestasjonen som er endret fra formål kollektivterminal til sentrumsformål. Reguleringsplan «3079 Holmestrand kollektivknutepunkt» vil fremdeles gjelde foran kommuneplan inntil den erstattes av ny reguleringsplan (se planbestemmelse § 6.10).

Nye arealdisponering som er tilknyttet teknisk infrastruktur for offentlig rensesanlegg, høydebasseng, pumpestasjon og vannledning er innarbeidet under formål andre typer bebyggelse og anlegg – fremtidig, jfr. kap. 6.1.6.

6.2.1 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 trafiksikkerhet, 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.

Endringene i kommuneplanen er følgende:

- 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 G/S-veg (påbegynt reguleringsprosess).
- Fv. 3210 Botne Kirkevei - Vesthøyveien: Det er lagt inn framtidig G/S-veg langs Vesthøyveiens sørside, fra Hvitvingfossveien til avkjørsel for skolen.

6.2.2 BANE

Bane Nor sin eksisterende omformerstasjon i Sande sentrum (gnr/bnr 319/41) endres fra sentrumsformål til formål Bane og ny omformerstasjon ved Hanekleiva (gnr/bnr 305/1) endres fra formål LNF til formål Bane. Sande jernbanestasjon inkludert parkeringsplass og adkomstarealer endres fra sentrumsformål til formål bane. Endringene medfører ikke innarbeiding av nye utbyggingsområder, men er å anse som spesifiseringer av faktisk arealbruk. Dette på bakgrunn av faglig anbefalinger fra Bane NOR under planprosessen.

Eksisterende trasé for jernbanespor for Vestfoldbanen er endret til formål bane i kommuneplankartet. Dette er å anse som en ajourføring og konkretisering av faktisk arealbruk i plankartet. I tillegg er tunneler og overganger i plankartet markert med hensynsone h190 – andre sikringssoner.

6.2.3 VEG

Mye av vegarealene tilknyttet E18 og fylkesveinettet er endret fra formål LNF (med overlappende samferdselslinje) til veg. I hovedsak gjelder dette arealer som inngår i vedtatte reguleringsplaner. Dette er å anse som en ajourføring og konkretisering av faktisk arealbruk i plankartet.

6.2.4 HAVN

Arealer vist med formål havn videreføres i all hovedsak uendret fra tidligere kommuneplan. Unntaket er et mindre areal ytterst på Hakan-Krana i havneområdet i Holmestrand sentrum. Deler av arealet endres til formål andre typer bebyggelse og anlegg. Arealet skal nyttes av Holmestrand seilforening. Se nærmere beskrivelse av arealet i kap. 6.1.6.

6.3 HOVEDFORMÅL - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL



Bilde 5: Kornavling i Sande sommeren 2022. Kilde: Holmestrand kommune.

Med bakgrunn i føringer og viktige tema fra planprogrammet er det gjort et omfattende arbeidet med vurdering av arealdisponeringen fra tidligere 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) fra arealer med hovedsakelig formål bolig og fritidsbebyggelse. Tilbakeføringene inkluderer også to store sammenhengende områder med formål LNF spredt boligbebyggelse ved Bergsvannet i Hof.

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, forslås det noen endringer i denne revisjonen. Endringer er at allerede eksisterende bebyggelse nå foreslås vist som sirkelpunkt, som er å regne som LNF-spredd boligbebyggelse eller LNF-spredd fritidsbebyggelse i arealplankartet. Dette omfatter ca. 100 fritidsboliger og ca. 1100 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.

Utover bruker av sirkelpunkt for LNF spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse, er det avsatt to mindre arealer (gnr/bnr 288/1, 4 og 5) til formål LNF spredt boligbebyggelse ved Sjøe i Vassåsområdet. Nevnte arealer er nærmere beskrevet i kap 6.1.1.

6.4 HOVEDFORMÅL – GRØNNSTRUKTUR

Areal under hovedformål grønnstruktur videreføres, med enkelte mindre endringer, i all hovedsak fra forrige kommuneplanrevisjon. De viktigste endringene er følgende:

- *Bølumkollen*: 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 «Bølumkollen». Arealet foreslås endret til formål boligbebyggelse -fremtidig.
- *Nordbyen*: For å sikre en helhetlig utvikling av fremtidige Nordbyen, er nærliggende områder med formål blå/grønnstruktur - nåværende inkludert i avgrensingen av hensynssone h810 - krav om fellesplanlegging. Innenfor hensynsonen omdisponeres deler av tidligere veiareal for E18 fra blå/grønnstruktur til sentrumsformål fremtidig. Endringen omfatter også deler av fjellskrenten. Endringen følger i hovedsak eiendomsgrense for gnr/bnr 126/87.
- *Nedre Gausen*: Hageanlegg med parkallé (gnr/bnr 129/91) tilknyttet Nedre Gausen er endret fra formål offentlig/privat tjenesteyting til park. Endringen omtales også i kapittel 6.1.2.

6.5 HOVEDFORMÅL - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE



Bilde 6: Bølgebryter i Holmestrand sentrum. Kilde: 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:

- Drikkevannskilden Eikeren: arealet som utgjør drikkevannskilden Eikeren er endret til formål drikkevann fra formål bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone. Endringen er å anse som en samordning av forvaltningen av drikkevannskildene i kommunen. I de tidligere kommuneplanene for Sande og Hof, var drikkevannskildene vist med ulike arealformål. I Sande var drikkevannskildene vist med formål drikkevann, mens i Hof var Eikeren vist med formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne endringen kan også sees i sammenheng med opprydding og skjerpet fokus på forvaltningen av drikkevannskildene med tilhørende hensynsoner og bestemmelser.
- Sukke vann ved Gullhaug og Møllerdammen på Hillestad: Vannoverflaten på begge vann er endret fra formål «kombinerte formål sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» til formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det kombinerte formålet stammer tilbake fra tidligere kommuneplaner utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 1985. Kombinasjonen var tidligere brukt for å markere kultur samt friluftsliv- og rekreasjonsinteressene knyttet til Sukkevann og Møllerdammen. I eldre lov var det ikke mulighet til å innarbeide hensynsoner, i motsetning til ny lov. I ny kommuneplan er interessene ivaretatt ved at vannoverflate med strandsone er vist med hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø ved Møllerdammen og H530 – hensyn friluftsliv ved Sukkevann.
- Bølgebrytere, Holmestrand havn: Bølgebryteren som ble etablert i Holmestrand småbåthavn i 2019, er ajourført med formål havneområde i sjø – nåværende, i kommuneplanrevisjonen. Godkjent og planlagt ny bølgebryter er inntegnet i plankartet med formål havneområde i sjø.
- Holmestrand havn: Areal til havn - fremtidig i forlengelsen av sjøarealene ved Hakan i Holmestrand sentrum videreføres fra forrige kommuneplanrevisjon, med unntak av de delene av arealet som overlapper med etablert bølgebryter og planlagt bølgebryter.
- Gbnr. 4/185 m.fl.: Kommuneplankart er ajourført med formål fra vedtatt detaljreguleringsplan for «Felleskjøpet Syd». Dette gjelder avgrensning av småbåthavn, der arealet er redusert i størrelse i forhold til tidligere kommuneplan.
- 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 HENSYNSSONER



Bilde 7: Drikkevannskilden Eikeren sommer 2022. Kilde: E.M. Nilsen.

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

Forklaring: Sonene angir områder med angitte sikrings-, støy- og farehensyn. Det er knyttet bestemmelser til de ulike hensynene.

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 traséer for jernbanetunneller gjennom Holmestrandfjellet og Åshaugen

H310 – ras- og skredfare	Faresoner og aktsomhetsområder for ras- og skredfare er innarbeidet etter oppdatert kartgrunnlag med tilhørende bestemmelser.
H320 – flom	Fareområder og aktsomhetsområder for flom (elver og vassdrag) er innarbeidet etter oppdatert kartgrunnlag med tilhørende bestemmelser
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

Forklaring: Soner med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.

Hensynssoner etter §11-8 b) er ikke anvendt i kommuneplanen.

Hensynssoner etter PBL § 11-8 c) Angitte hensyn

Forklaring: Soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Naturmangfold – H560	Det er innarbeidet hensynssoner med bestemmelse på en rekke forekomster av viktige naturtyper. I all hovedsak er forekomstene av naturtyper lokalisert innenfor eller tett opp til nye utbyggingsarealer.
Kulturminner – H570	Hensynssoner fra forrige kommuneplanrevisjon er videreført, samt at ytterligere ca. 125 nye områder som er forankret i kommunens kulturminneplaner er innarbeidet.
Hensyn for sikring av mineralressurser - H590	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 (gnr/bnr 316/1 m.fl.), innenfor h590, er det registrert forekomst av puk 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

Forklaring: Soner for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag.

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. Det er også lagt inn ny hensynssone h730 på Sande kirke i tråd med vedtatt reguleringsplan på arealer samt markering av historisk kirkegrunn ved Hillestad kirke.
H740 – Båndlegging etter energiloven	Høyspenningsanlegg, regionale kraftlinjer og transformatorstasjoner er vist med hensynssone h740 i plankartet med tilhørende planbestemmelser. Hensynssone h740 erstatter hensynssone h370 i tidligere kommuneplan etter faglig råd fra NVE.

Hensynssoner etter PBL § 11-8 e) Felles planlegging

Forklaring:

Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.

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 fjernet.
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

Forklaring: Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

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 hensynssonen.

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 hensynssone 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 hensynssonen fra om lag 35 km² til 163 km². Innenfor hensynssonen er det også i forbindelse med kommuneplanrevisjonen gjort en omfattende tilbakeføring av bebyggelsesformål til LNF i tilknytning nye hensynssonen for drikkevann ved Eikeren – Bergvann.

En detaljert gjennomgang av endringsforslag for arealdisponeringer rundt Eikeren er vedlagt planbeskrivelsen og fremgår i delutredningene/vedlegget: «*Delutredning om endringsforslag til arealbruk rundt drikkevannskilden Eikeren- Bergsvann*».

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Konsekvensutredning og Risiko- og sårbarhetsanalyse

Jamfør 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 planbeskrivelse 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.



Holmestrand
kommune