



Holmestrand
kommune

UTREDNING

Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk med
særskilt fokus på jordvernshensyn

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035

Formannskapet 30.03.23

Formannskapet 24.05.23

Protokoll (se punkt 3 og 5 i formannskapetets behandling, samt liste over områder og korreksjoner).



Holmestrand kommune

Saksbehandler: Håkon Randal telefon: 90561447

JournalpostID 23/12719

ArkivsakID 23/2338

Arkivkode FE-140

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - forslag til endringer i arealbruk

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	30.03.2023	033/23

Kommunedirektørens innstilling:

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

Vedlegg

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

30.03.2023 Behandling i Formannskap

Forslag FrP, foreslått av Jan Fredrik Vogt, Fremskrittspartiet

Nytt punkt 3

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

Nytt punkt 4

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

Revidert innstilling fra planutvalget, foreslått av ,

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

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

Vogt (FrP)

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

Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk med særskilt fokus på jordvernshensyn

Nr.	Område	Kommuneplanutvalgets vedtak
1	Hovet-Berger (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
2	Mørkassel (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
3	Gylteser/Gyltesøvelen (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
4	Eikås-Rolvsegen (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
5	Sandoveien-Sandoelva (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
6	Bekke vestre-Bekkeveien (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
7	Sandebuktveien-Ødegårdsodden (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
8	Sandebuktveien-Selvik skole (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.

9	Sandebuktveien-Lersbryggen (Selvik skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
10	Sande videregående skole (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
11	Skafjellåsen-Veberg – hensynssonen LNF H810	OK. Kom. Dir. støttes.
12	Stasjonsgata-Holm (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
13	Gamle Sørlandske-Skjervik (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
14	Hanekleiva (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
15	Sande sentrum (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
16	Sande golfbane (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
17	Sjølshagen (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
18	Holsrud (Haga skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes. *
19	Ekeberg (Kjeldås skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
20	Flåten nordre-Hammorsborgfossen (Kjeldås skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
21	Klevjerhagen (Kjeldås skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
22	Engebråten (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
23	Nordengen (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
24	Vassås kirke (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
25	Sundbyfoss (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
26	Hof tettsted og sentrum (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
27	Oreberg (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
28	Laneng-Kollen (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
29	Askejota (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
30	Hillestad-Neshaugen (Hof skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
31	Hillestad-Barkost (Botne skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
32	Botne-Guran (Botne skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
33	Speira-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes. *
34	Gjøklep skole (Ekeberg skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
35	Rolighet-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
36	Ekeberg skole (Ekeberg skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
37	Bentsrud koblingsstasjon (Ekeberg skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
38	Bentsrud-Isdamveien (Ekeberg skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.
39	Helland (Ekeberg skolekrets)	OK. Kom. Dir. støttes.

Områder markert med stjerne * ble gitt ny behandling i kommuneplanutvalget/formannskapet 24.05.23. I behandlingen ble område 18 Holsrud område 33 Gjøklep-Speira vedtatt videreført uendret med samme arealformål som i gjeldende kommuneplan.

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Innledning	7
1.1 Bakgrunn	7
1.2 Formålet med utredningsdokumentet	8
2. Fremgangsmåte og metode	9
2.1 Administrativ arbeidsgruppe	9
2.2 Kunnskapsgrunnlag	9
2.3 Vurderinger av arealbruk	9
2.4 Prinsipper for vurdering	9
2.5 Bruk av formålet LNF spredt boligbebyggelse og LNF spredt fritidsbebyggelse	10
3. Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk i kommuneplan	12
Område 1: Hovet-Berger (Selvik skolekrets)	12
Område 2: Mørkassel (Selvik skolekrets)	13
Område 3: Gylteser/Gyltesøveien (Selvik skolekrets)	14
Område 4: Eikås-Rolvsengen (Selvik skolekrets)	15
Område 5: Sandoveien-Sandoelva (Selvik skolekrets)	16
Område 6: Bekke vestre-Bekkeveien (Selvik skolekrets)	18
Område 7: Sandebuktveien-Ødegårdsodden (Selvik skolekrets)	19
Område 8: Sandebuktveien-Selvik skole (Selvik skolekrets)	20
Område 9: Sandebuktveien-Lersbryggen (Selvik skolekrets)	21
Område 10: Sande videregående skole (Haga skolekrets)	22
Område 11: Skafjellåsen-Veberg – hensynssonen LNF H810	23
Område 12: Stasjonsgata-Holm (Haga skolekrets)	25
Område 13: Gamle Sørlandske-Skjervik (Haga skolekrets)	27
Område 14: Hanekleiva (Haga skolekrets)	28
Område 15: Sande sentrum (Haga skolekrets)	30
Område 16: Sande golfbane (Haga skolekrets)	33
Område 17: Sjølshagen (Haga skolekrets)	34
Område 18: Holsrud (Haga skolekrets)	35
Område 19: Ekeberg (Kjeldås skolekrets)	36
Område 20: Flåten nordre-Hammorsborgfossen (Kjeldås skolekrets)	37
Område 21: Klevjerhagen (Kjeldås skolekrets)	38
Område 22: Engebråten (Hof skolekrets)	40
Område 23: Nordengen (Hof skolekrets)	41
Område 24: Vassås kirke (Hof skolekrets)	43
Område 25: Sundbyfoss (Hof skolekrets)	44
Område 26: Hof tettsted og sentrum (Hof skolekrets)	45
Område 27: Oreberg (Hof skolekrets)	47
Område 28: Laneng-Kollen (Hof skolekrets)	49
Område 29: Askejota (Hof skolekrets)	51
Område 30: Hillestad-Neshaugen (Hof skolekrets)	52
Område 31: Hillestad-Barkost (Botne skolekrets)	53
Område 32: Botne-Guran (Botne skolekrets)	54
Område 33: Speira-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)	55
Område 34: Gjøklepp skole (Ekeberg skolekrets)	56
Område 35: Rolighet-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)	57

Område 36: Ekeberg skole (Ekeberg skolekrets).....	58
Område 37: Bentsrud koblingsstasjon (Ekeberg skolekrets).....	59
Område 38: Bentsrud-Isdamveien (Ekeberg skolekrets).....	60
Område 39: Helland (Ekeberg skolekrets).....	61
Vedlegg – Antall dekar dyrka og dyrkbar mark	62

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

I planprogrammet til kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt i kommunestyret 09.03.23, heter det, jmfør kapittel 5.5:

«... I kommuneplanarbeidet til Holmestrand er jordvern et prioritert fokus. Nedbygging av jordbruksarealer skal begrenses ved at hovedvekten av vekst og utvikling skal skje innenfor langsiktige utviklingsgrenser, samt utvikling av eksisterende utbyggingsarealer prioriteres foran utlegging av nye utbyggingsarealer (se kap. 5.2). I tillegg skal man også vurdere om enkelte utbyggingsareal som omfatter dyrka og dyrkbar mark, bør utgå fra kommuneplanen. Dette gjelder særlig arealer som igjennom flere kommuneplanrevisjoner har forblitt utbygd...».

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, jmfør kap. 5.4, anbefales det at:

«Ved rullering av kommuneplanens arealdel bør kommunen gjøre en ny vurdering av arealer som har vært avsatt til boligformål i åtte år eller lenger, uten at områdene er utviklet videre. Det bør også vurderes om dyrka eller dyrkbar mark som er avsatt til boligformål, kan utgå eller utveksles med annet areal».

Det er en vanlig del av et kommuneplanarbeid å vurdere arealbruken i gjeldende kommuneplan. Noe forenklet består denne prosessen av to sider. På den ene siden avklarer en hvilket behov det er for å innarbeide nye arealer for utbygging i kommuneplan. Denne delen av prosessen er i hovedsak gjort i gjennom grovsiling og konsekvensutredninger av de arealinnspill som er fremmet tidligere i planarbeidet. På den andre siden bør en også avklare hvilke arealer som bør utgå i fra kommuneplanen.

Som en del av arbeidet med ny kommuneplan, er det gjort en systematisk gjennomgang av gjeldende kommuneplan, med den hensikt å vurdere og anbefale hvilke arealer avsatt til utbyggingsformål som bør tas ut¹. Planprogrammet sier at jordvern skal være et viktig fokus i vurderingene.

Planprogrammet peker også på andre vektlagte tema i vurderingene. Et slikt tema er drikkevannskilder, der Eikeren er særskilt viet oppmerksomhet. Det er utarbeidet et eget dokument der arealbruken rundt Eikeren er vurdert med tittelen: «Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk innenfor hensynsone/sikringszone nedbørsfelt Eikeren inkludert Bergsvann». Utover hensynet til jordvern og drikkevannskilder, er arealer som har forblitt uutviklet over lang tid blitt vurdert. I denne sammenheng er det naturlig å se på arealene med utgangspunkt i vedtatt planprogram og arealstrategi for kommuneplanen.

¹ Med utbyggingsformål siktes det til arealformål i kommuneplan som har til hensikt å åpne opp for utbygging i ulike former. Eksempel på utbyggingsformål er formål bolig, næring, offentlig/privat tjenesteyting, fritidsbebyggelse, havn, vei osv. I motsetning til arealformål som tilrettelegger for utbygging, er det også formål der fokuset i større grad er å bevare og sikre arealer mot utbygging. Eksempler på dette er formål LNF, friområde, bruk og vern av sjø og vassdrag osv.

1.2 Formålet med utredningsdokumentet

Utredningsdokumentet er en gjennomgang og vurdering av arealbruk i gjeldende kommuneplan. Vurderingene skal brukes i kommuneplanarbeidet som et grunnlag for å anbefale endringer i arealbruk der dette vurderes som hensiktsmessig. Anbefalte endringer i dette dokumentet bygger på en hovedmålsetning om å redusere potensialet for nedbygging av dyrka og dyrkbar mark i Holmestrand kommune. Det er også et mål å vurdere om arealer som har forblitt utviklet over lang tid, bør tas ut av kommuneplanen og endres til LNF-områder.

Kort oppsummert skal dokumentet:

- Kartlegge omfanget av dyrka og dyrkbar mark som potensielt står i fare for å bli bygget ned i gjeldende kommuneplan.
- Vurdere og gi anbefaling om arealer med dyrka og dyrkbar mark skal endres fra utbyggingsformål til formål LNF i ny kommuneplan.
- Kartlegge omfanget av arealer som har forblitt ubebygd over lang tid.
- Vurdere og gi anbefaling om det er aktuelt å endre arealer med utbyggingsformål som har forblitt utviklet over lang tid til formål LNF i ny kommuneplan.

2. Fremgangsmåte og metode

2.1 Administrativ arbeidsgruppe

Arbeidet med vurderingene har foregått i administrativ arbeidsgruppe ledet av kommuneplanlegger, mens tjenestekoordinator plan og landbrukssjef har deltatt i vurderingene. For gjennomgangen av arealbruk rundt Eikeren og Bergsvann har også virksomhetsleder plan, byggesak og landbruk samt avdelingsleder byggesak deltatt.

2.2 Kunnskapsgrunnlag

Sentrale kunnskapskilder i vurderingene har vært plankart for gjeldende kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner, tidligere kommuneplaner for Holmestrand, Hof og Sande, Vestfoldkart, NIBIO sin innsynsløsning Kilden (AR5 og kartlagt for jordbruksareal samt dyrkbar mark har vært sentrale kilder) samt bolig- og eiendomsmatrikkel.

2.3 Vurderinger av arealbruk

I vurderingene har en systematisk gått i gjennom arealbruken i gjeldende kommuneplan. Vurderingene har konsentrert seg om de arealene som er vist med utbyggingsformål. I hovedsak gjelder dette arealer vist som formål bolig, fritidsbolig og næring i kommuneplan.

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

2.4 Prinsipper for vurdering

Etter å ha vurdert arealbruken i ulike deler av kommunen har det gradvis blitt utformet et sett prinsipper for hvordan og i hvilke situasjoner arealbruken foreslås endret. I noen tilfeller har det vært tilstrekkelig å gjøre en overordnet vurdering av et område, mens i andre tilfeller har det vært nødvendig å gjøre vurderingene på detaljnivå med utgangspunkt i enkelteiendommer. Prinsippene viser hvilken argumentasjon som er vektlagt i vurderingene.

Følgende prinsipper er lagt til grunn i vurderingene:

- Arealer med utbyggingsformål i kommuneplan som overlapper med dyrka og dyrkbar mark, anbefales tilbakeført til formål LNF. Unntaket kan være:
 - Hvis arealet er av mindre omfang og/eller i kombinasjon med å være vurdert til å ha liten verdi i landbrukssammenheng. Eksempelvis kan en finne arealer med dyrka mark i størrelsen 0,0-0,5 dekar som overlapper med utbyggingsarealer i kommuneplankart, ofte som en følge av unøyaktig avgrensing i plankart mellom arealformål og eiendomsgrenser.
 - Hvis arealet er avsatt i kommuneplan for viktig å drifte eksisterende eller utvikle ny teknisk eller sosial infrastruktur. Dette kan blant annet være vei, kommunaltekniske renseanlegg, trafostasjoner og skole- og barnehagefunksjoner og helse- og omsorgsfunksjoner.
 - Hvis arealet inngår eller omfattes av et igangsatt reguleringsplanarbeid.
- Arealer med utbyggingsformål som overlapper med reguleringsplan, anbefales videreført som i gjeldende kommuneplan. Unntak kan vurderes:

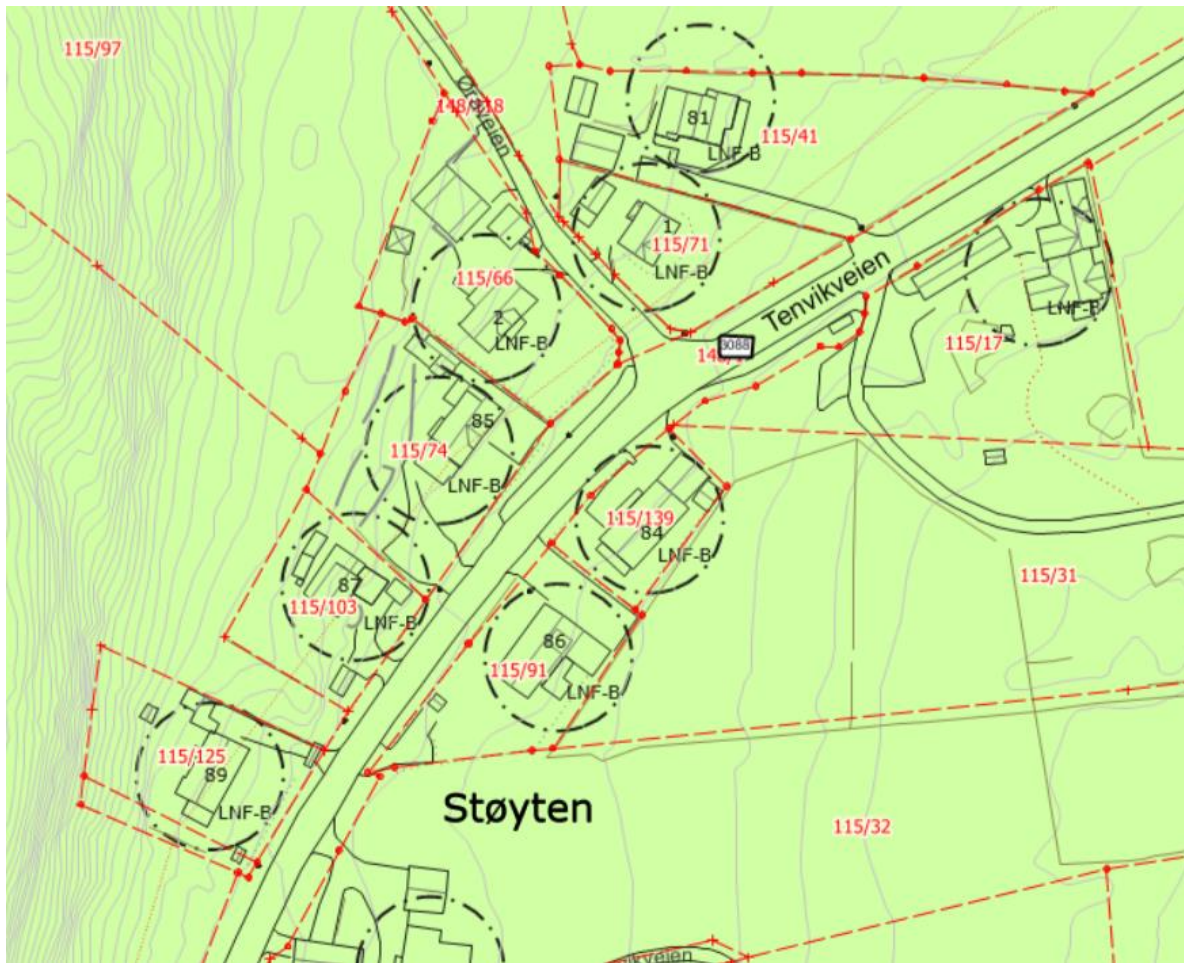
- Dersom det er politisk avklart at arealet skal endres til formål LNF.
 - Dersom kommunen selv er grunneier av arealet.
- Arealer med utbyggingsformål som har forblitt utviklet over lang tid, gjerne 1 eller flere kommuneplanrevisjoner, anbefales endret til formål LNF. Unntaket kan være:
 - Hvis arealet er avsatt i kommuneplan for å drifte eksisterende eller utvikle ny teknisk eller sosial infrastruktur i offentlig regi. Dette kan blant annet være vei, kommunaltekniske renseanlegg, trafostasjoner og skole- og barnehagefunksjoner og helse- og omsorgsfunksjoner.
 - Hvis arealet inngår eller omfattes av et igangsatt reguleringsplanarbeid.

2.5 Bruk av formålet LNF spredt boligbebyggelse og LNF spredt fritidsbebyggelse

Arealbruksendringer som foreslås i vurderingene og anbefalingene, innebærer at områder vist som formål som bolig og fritidsbebyggelse i kommuneplan, endres til formål LNF. Arealformålet LNF sikter til at arealet er avsatt til landbruks-, -natur og friluftsområde i kommuneplan. LNF-formålet legger begrensninger på hvilken virksomhet og bebyggelse som kan etableres innenfor området. I forenklet forstand er mulighetene for utvikling i LNF-områder i hovedsak tilknyttet landbruksdrift, men formålet kan også forstås som et redskap i plansammenheng for å bevare jordbruksland, utmark, skog, naturområder m.m. Formålet har en sterkt begrensende effekt for utvikling i form av bygging av boliger, fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet og annen utviklingsrettet arealbruk.

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

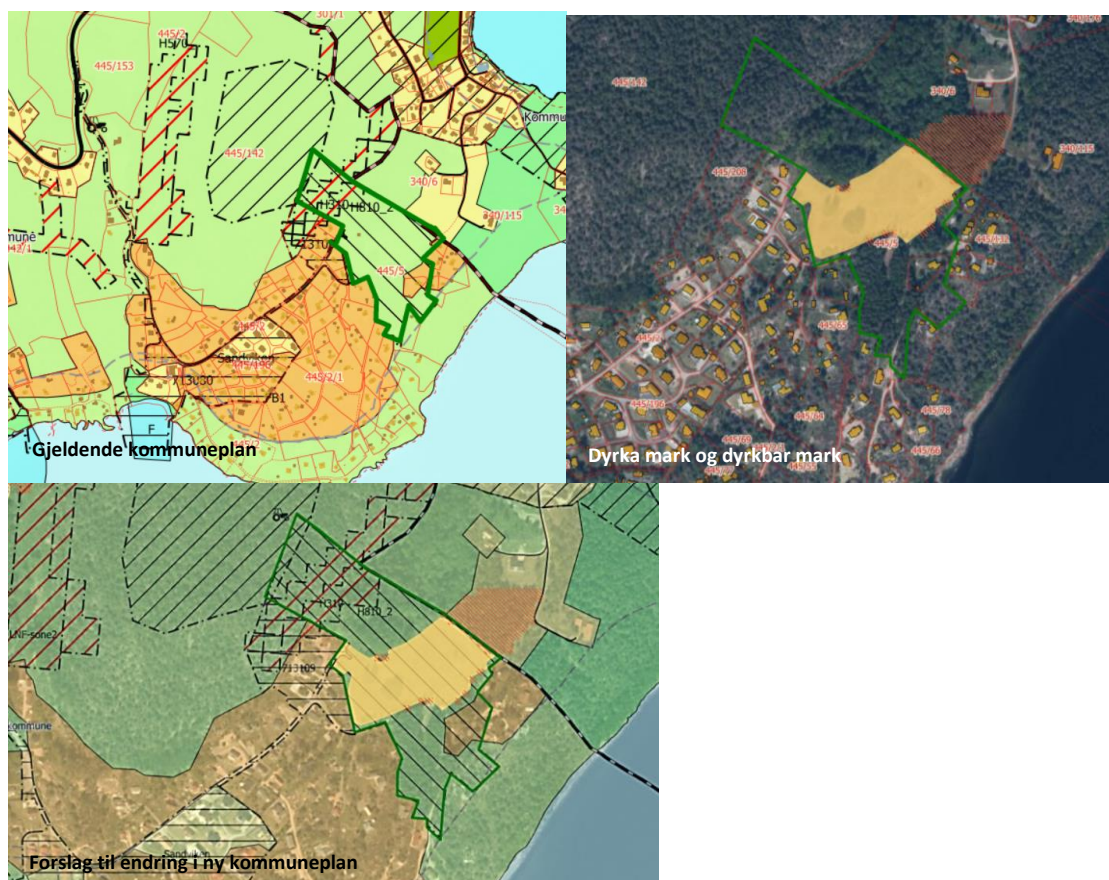
På kartutsnittet på neste side gis det et eksempel på hvordan Færder kommune har brukt formålet LNF spredt boligbebyggelse på eksisterende bolighus i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet til sjø. Til formålet kan en utarbeide planbestemmelser som angir tillatt bruk innenfor formålet. Eksempelvis kan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



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

3. Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk i kommuneplan

Område 1: Hovet-Berger (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

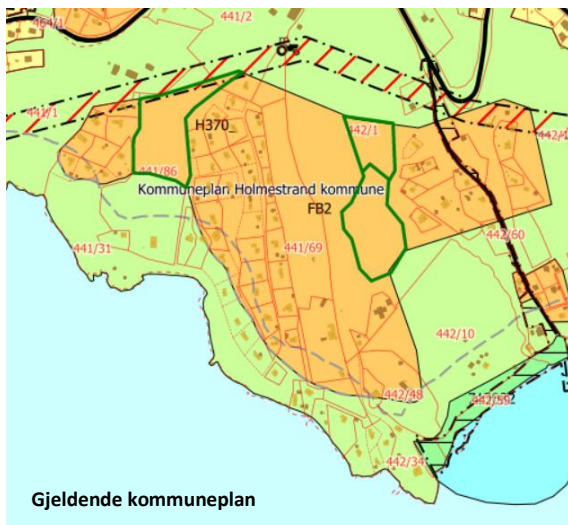
Gnr/bnr 445/5. Areal vist med formål LNF i kommuneplan med hensynsone h810 krav om felles reguleringsplan ved kommunegrensen Holmestrand-Drammen (Svelvik). Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av 18 dekar dyrka mark (fulldyrka) på Holmestrandssiden av kommunegrensen. På Drammenssiden kan utbygging medføre nedbygging av ca. 14 dekar dyrkbar mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

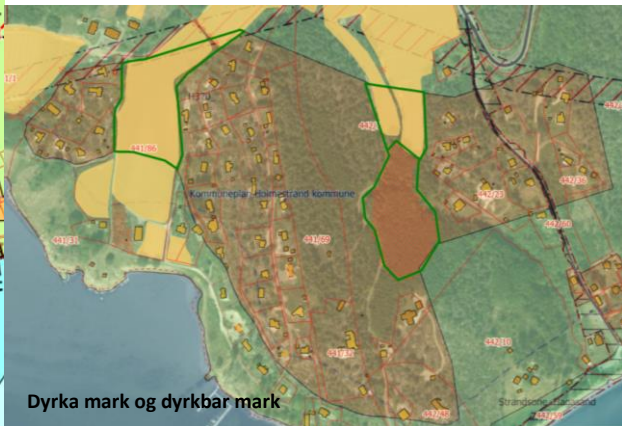
Utvikling av arealet forutsetter felles planprosess og løsninger på tvers av kommunegrensen. Arealet har forblitt uutviklet over lang tid. Det vurderes som lite realistisk at arealet utvikles i nær fremtid. En tynge satsing på boligetablering i dette området vil være i strid med vedtatte prinsipper i arealstrategien for kommuneplan 2023-2035, der en skal styrke eksisterende senter i kommunen og redusere transportbehov.

Kommunedirektøren anbefaler at hensynsone h810 på gnr/bnr 445/5 fjernes fra kommuneplanens arealdel. Arealet som var omfattet av hensynsone h1810 på gnr/bnr 44/5, vises som formål LNF i kommuneplan. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

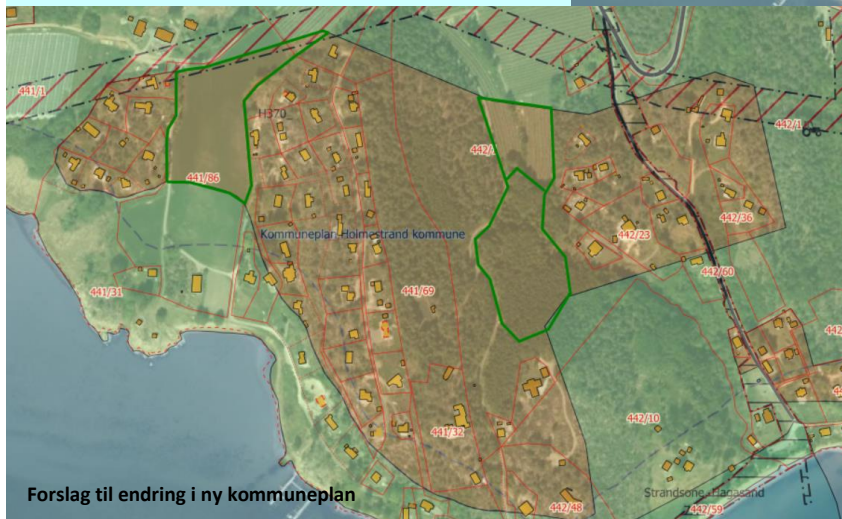
Område 2: Mørkassel (Selvik skolekrets)



Gjeldende kommuneplan



Dyrka mark og dyrkbar mark



Forslag til endring i ny kommuneplan

Beskrivelse

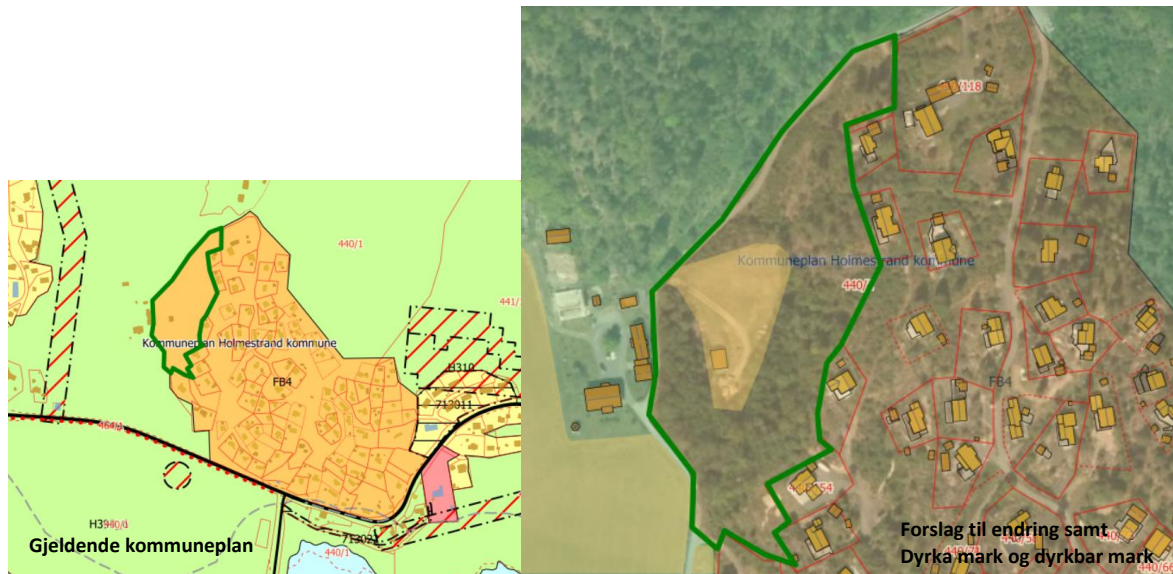
Gnr/bnr 441/86, 2 og 1. Arealene er vist med formål fritidsbebyggelse i kommuneplan. Arealene inngår ikke i reguleringsplan. Inngår i et større sammenhengende hyttefelt i Mørkassel-området. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 15 dekar (i vest, gnr/bnr 441/86 og 2) + 5 dekar (i øst, gnr 441/1) med dyrka mark (fulldyrka). I kommuneplansammenheng har arealet lagt inne med sin nåværende avgrensning siden kommuneplanens arealdel siden 1999-2010. På eiendommen gnr/bnr 442/1, i sør-østre del av hytteområdet, finner en også ca. 51 dekar med dyrkbar mark.

Kommunedirektørens vurdering

Arealet mot vest inngår i et større sammenhengende jordbruksareal. Utbygging vil bidra til en uheldig oppstyking av arealet. I tillegg har arealet av satt til fritidsbebyggelse forblitt utviklet i gjennom flere tidligere kommuneplanrevisjoner.

Kommunedirektøren anbefaler at arealene med dyrka mark på gnr/bnr 441/86 og 442/1 endres fra formål fritidsbebyggelse til formål LNF. Det anbefales videre at arealet med dyrkbar mark 441/1 endres fra formål fritidsbebyggelse til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 3: Gylteser/Gyltesøveien (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

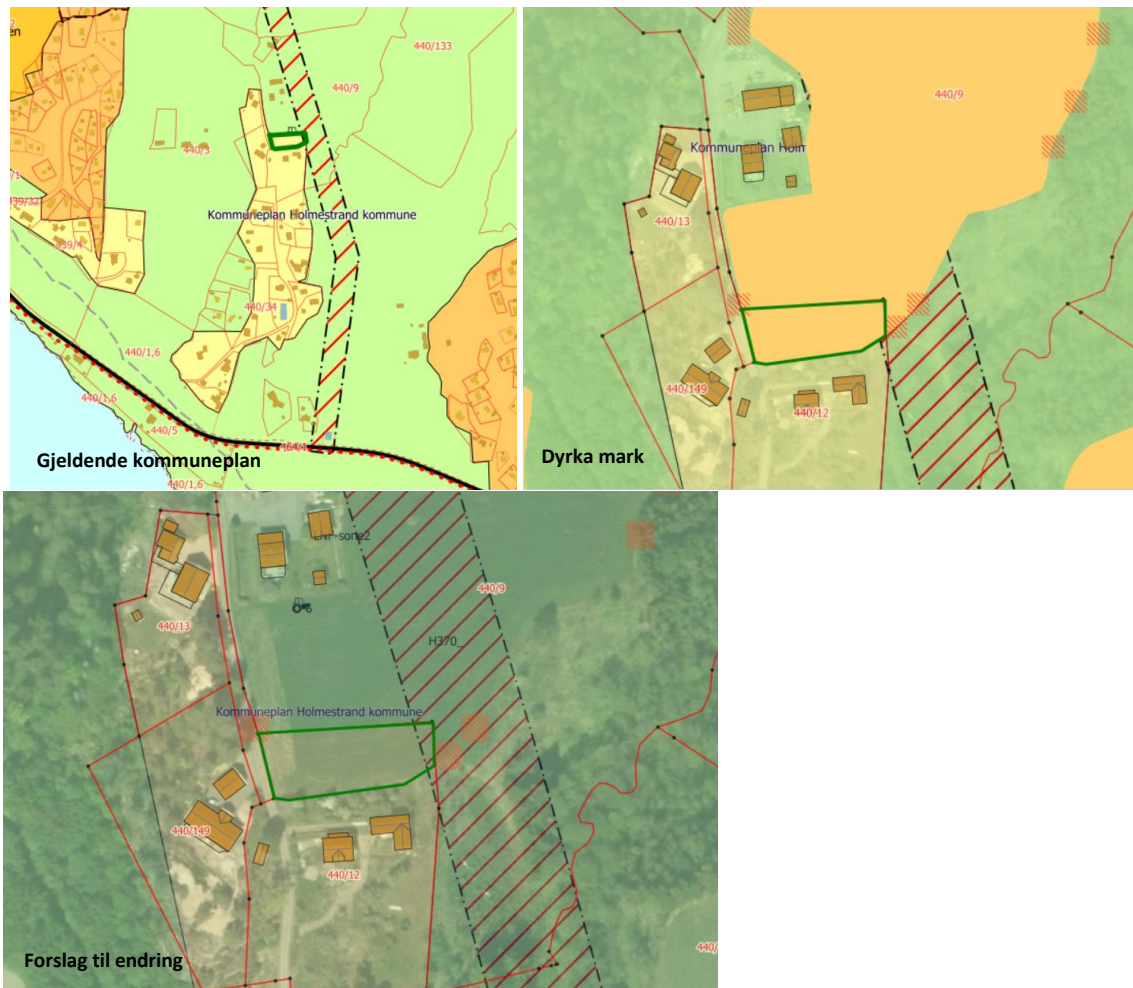
Gnr/Bnr 440/1. Areal vist med formål fritidsbebyggelse i kommuneplan i området Gylteser-Gyltesøveien. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 2 dekar med dyrka mark (fulldyrka). kommuneplansammenheng har arealet lagt inne med sin nåværende avgrensning siden kommuneplanens arealdel siden 1999-2010. I hovedsak har eiendommene i hytteområdet blitt opprettet på 1960-tallet.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Nord-vestre del av hyttefeltet er ikke fradelt i mindre hyttetomter. Det vil si den delen av hyttefeltet som er utgjort av gnr/bnr 440/1. Med tanke på at det meste av fradelingen og utbyggingen skjedde på 1960-tallet for den øvrige hyttebebyggelsen, vurderer kommunedirektøren det slik at det ikke har vært interesse eller grunnlag for å videre utbygging over lang tid. Dette inntrykket forsterkes ved at arealet har forblitt utviklet gjennom flere kommuneplanrevisjoner. Slik som avgrensningen av hytteområdet er vist i kommuneplan, og hvis videre utbygging finner sted, kan dette medføre nedbygging av 2 dekar dyrka mark. Ettersom nord-vestre del av hytteområdet har forblitt ubebygd over lang tid, er kommunedirektøren av den oppfatning at arealet bør tas ut av kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet med dyrka mark endres fra formål fritidsbebyggelse til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det anbefales videre at den ubebygde delen av hyttefeltet, som omfatter gnr/bnr 440/1, endres fra formål fritidsbebyggelse til formål LNF med utgangspunkt i avgrensningen som er skissert på illustrasjon ovenfor. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 4: Eikås-Rolvsegen (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

Gnr/bnr 440/12. Areal vist med formål bolig i kommuneplan. Deler av boligeiendom overlapper med jordbruksareal. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 1,5 dekar med dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Nordre del av gnr/bnr 440/12, vist med formål bolig i kommuneplan, overlapper med 1,5 dekar dyrka mark på tilgrensende jorde på eiendommen 440/9. Det er vanskelig å fastslå om overlappen mellom boligformål og dyrka mark er en unøyaktighet i kommuneplan eller en bevisst avgrensning. Med dagens fokus på jordvernshensyn, er det uansett ikke hensiktsmessig at arealet fortsatt vises med formål bolig i kommuneplan. Dagens avgrensning gir mulighet for blant annet fortetting og utbygging på ekeisterende boligeiendom på dyrka mark.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet med dyrka mark på bnr/bnr 440/12 tilbakeføres fra formål bolig til LNF i kommuneplan, med utgangspunkt i avgrensningen som er skisert på illustrasjon ovenfor. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 5: Sandoveien-Sandoelva (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

Gnr/bnr 438/4-5 er har store sammenhengende oppdyrka arealer. Del av eiendommen som grenser til husklynge ved Sandoveien-Sandoelva overlapper med formål bolig i kommuneplan. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 0,5 dekar med dyrka mark. Sør-øst i husklyngen ligger det en eiendomm gnr/bnr 438/19. På eiendommen er det ca. 1,0 dekar dyrka mark. Arealet er vist med formål bolig i kommuneplan og inngår ikke i reguleringsplan.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Slik som arealbruken er avgrenset i gjeldende kommuneplan, kan dette gi mulighet til blant annet fortetting og nedbygging av dyrka mark på ca. 0,5 dekar. Arealet inngår i et større sammenhengende jorde. Overlappen mellom dyrka mark og boligformål i nordre del av husklyngen fremstår som en unøyaktighet i mellom avgrensingen av formål bolig og LNF i kommuneplankartet. I kommuneplanarbeidet er naturlig å ta en opprydning i planmessige forhold som dette.

Dyrka mark på gnr/bnr 438/19 er inneklemt mellom boligbebyggelse, hage/plen og vei. Dette kompliserer landbruksdrift på arealet. Kommunedirektøren mener at det viktigste i dette tilfellet er å hindre en utflytende etablering av nye boliger på dyrka mark mot øst. Veien (Sandoveien) fungerer som en tydelig barriere mellom husklynge og arealene med dyrka mark mot øst på gnr/bnr 438/9. Kommunedirektøren vurderer det derfor slik at arealbruken på boligeiendommen gnr/bnr 438/19 kan videreføres som i gjeldende kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet i nordre del av husklyngen med dyrka mark, på gnr/bnr 438/4-5, endres fra formål bolig til formål LNF i kommuneplan. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 6: Bekke vestre-Bekkeveien (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

Gnr/bnr 430/1. Deler av eiendommen er vist med formål bolig i kommuneplan. Dette skaper en overlapp mellom formål bolig i kommuneplan og dyrka mark. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 1,6 dekar med dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Etter kommunedirektørens syn fremstår overlappen mellom formål bolig i kommuneplan og tilgrensende LNF-område som en unøyaktighet i kommuneplankartet. Med dagens fokus på jordvernshensyn, er det uansett ikke hensiktsmessig at arealet fortsatt vises med formål bolig i kommuneplan. Dagens avgrensning og arealformål i kommuneplan gir mulighet for blant annet fortetting og utbygging på dyrka mark. Utbygging på arealet vil også bidra til å stykke opp et større sammenhengende oppdyrka jorde. Det anbefales at arealet med dyrka mark endres til formål LNF i kommuneplan. I den sammenheng anbefales det også å inkludere noe øvrig areal utover det som er definert som dyrka mark i markslagskart (AR5). Dette for å skape en tydeligere buffer mellom dyrka mark og boligområde i kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet med dyrka mark på gnr/430/1 inkludert areal til buffer mot boligområde, endres fra formål bolig til formål LNF i kommuneplan, med utgangspunkt i avgrensningen vist på illustrasjon. Endringene foretas for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 7: Sandebuktveien-Ødegårdsodden (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

Gnr/bnr 429/44. Arealet er vist med formål fritidsbolig i kommuneplan. Arealet inngår i reguleringsplan «Ødegårdsodden» vedtatt 20.02.08. Ved realisering av reguleringsplan kan dette medføre nedbygging av ca. 5-6 dekar med dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Ettersom arealet inngår i vedtatt reguleringsplan, vil kommunedirektøren anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres. Dersom en i kommuneplan sammenheng overstyrer reguleringsplanen, må det også påregnes erstatningsøksmål.

Kommunedirektøren anbefales at gnr/bnr 429/44 videreføres med formål fritidsbebyggelse i kommuneplan.

Område 8: Sandebuktveien-Selvik skole (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

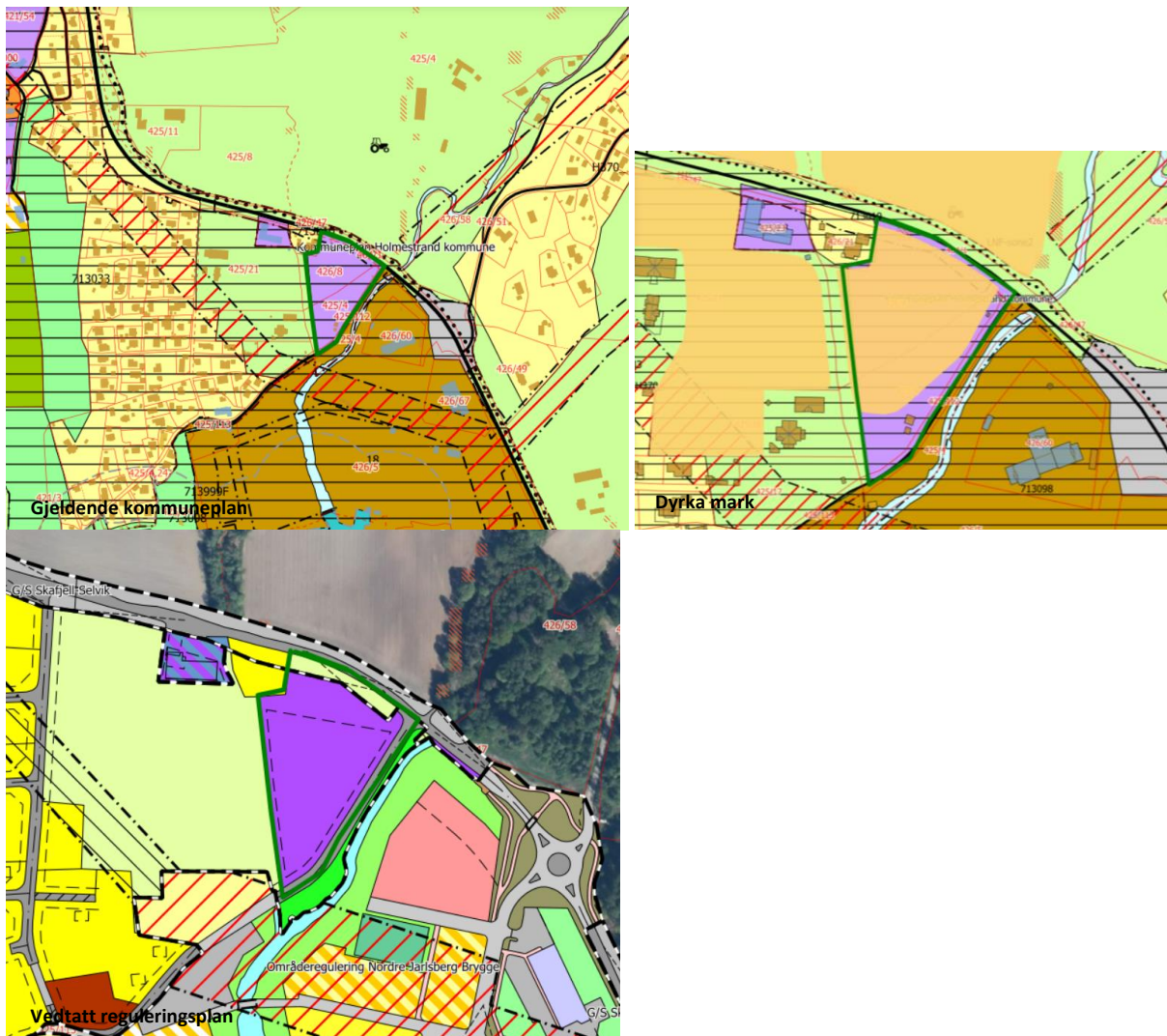
Gnr/bnr 427/8. Arealet er vist formål bolig i kommuneplan. Arealet inngår i ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 3,5 dekar med dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Det anbefales at arealet med dyrka mark tilbakeføres fra formål bolig til LNF. Dagens avgrensning og arealformål i kommuneplan gir mulighet for blant annet fortetting og utbygging på 3,5 dekar dyrka mark. I den sammenheng anbefales det også å inkludere noe øvrig areal utover det som er definert som dyrka mark i markslagskart (AR5). Dette for å skape en tydeligere buffer mellom dyrka mark og boligområde i kommuneplan. I tillegg vil dette bidra til en mer oversiktlig avgrensning mellom arealformål i kommuneplankart. Av den grunn anbefales også en mindre del av eiendommen gnr/bnr 464/1, som i dag utgjør Sandebuktveien, endret fra formål bolig til LNF i kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet med dyrka mark på gnr/bnr 427/8, endres fra formål bolig til formål LNF i kommuneplan, med utgangspunkt i avgrensningen vist på illustrasjon. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. I tillegg anbefaler kommunedirektøren også at del av gnr/bnr 464/1 endres fra formål bolig til LNF, med den hensikt å inkludere buffer til dyrka mark samt en hensiktsmessig avgrensning mellom arealformål i kommuneplankart. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 9: Sandebuktveien-Lersbryggen (Selvik skolekrets)



Beskrivelse

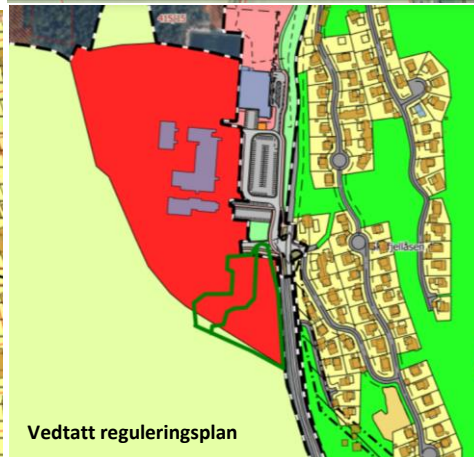
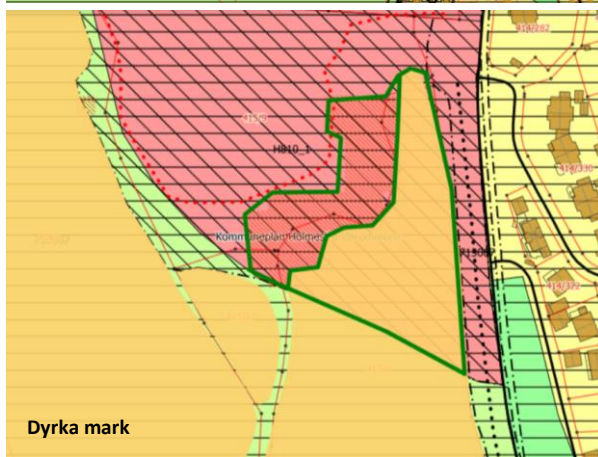
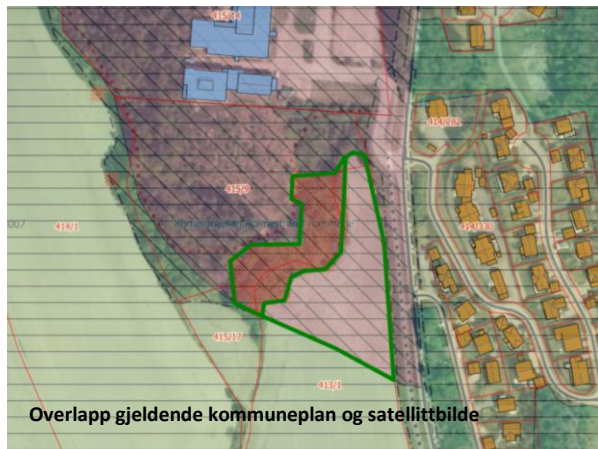
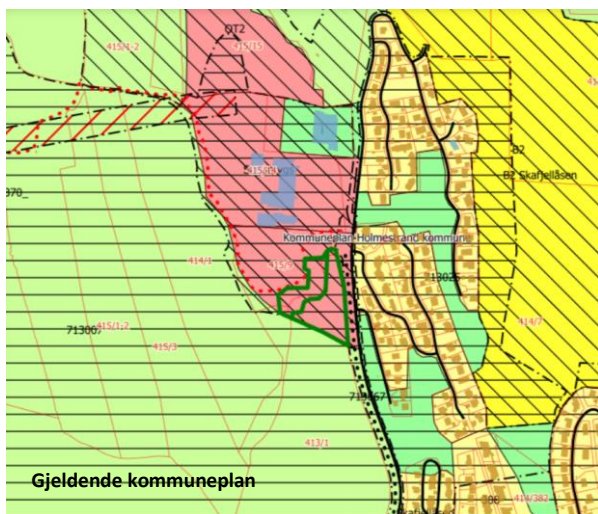
Gnr/bnr 426/8 og 425/4 samt del av 425/112 og 426/1. Arealet er i all hovedsak vist til formål næring i kommuneplan. Arealet inngår i reguleringsplan «Lersbryggen» vedtatt 26.02.87. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 9,0-10,0 dekar med dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Etttersom arealet inngår i vedtatt reguleringsplan, vil kommunedirektøren anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres. Dersom en i kommuneplan sammenheng overstyrer reguleringsplanen, må det også påregnes erstatningsøksmål.

Kommunedirektøren anbefales at gnr/bnr 426/8 og 425/4 samt del av 425/112 og 426/1 videreføres som i gjeldende kommuneplan.

Område 10: Sande videregående skole (Haga skolekrets)



Beskrivelse

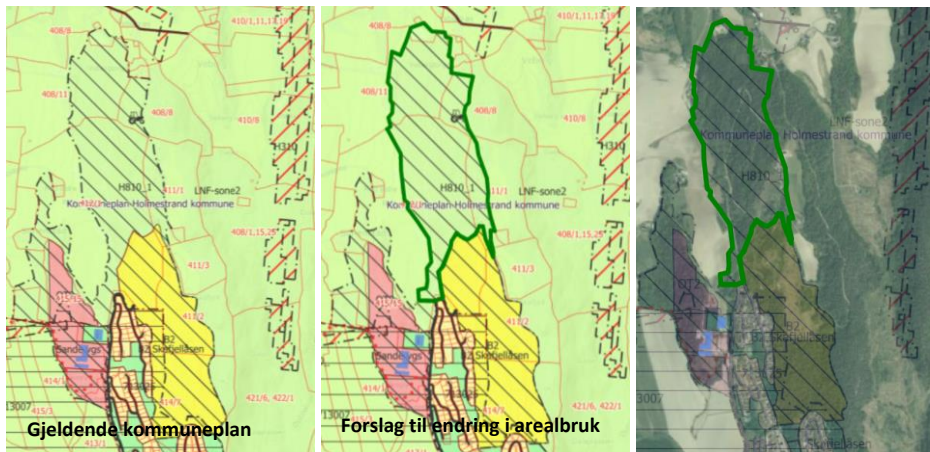
Gnr/bnr 415/19 og 413/1 samt mindre del av 415/17. Arealet er vist med formål næring i offentlig- eller privat tjenesteyting i kommuneplan. Arealet inngår i reguleringsplan «Sande videregående skole», vedtatt 08.06.76, med reguleringsplanformål offentlig bygg – undervisning. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 6,5 dekar med dyrka mark (på østre side) og 3,5 dyrkbar mark (på vestre side).

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Dersom en i kommuneplan sammenheng overstyrer reguleringsplanen, kan dette medføre erstatningsøksmål fra grunneier. Her understrekes det at på eiendommen gnr/bnr 415/19 er Holmestrand kommune grunneier, mens for gnr/bnr 413/1 og 415/15 er grunneier en privatperson. Arealet må sees i sammenheng med fremtidig utvikling av Sande videregående skole i form av ny bygningsmasse, uteområder eller tilhørende infrastruktur. Ettersom arealet inngår i vedtatt reguleringsplan og er avsatt til utvikling av et viktig lokalt offentlig tjenestetilbud, vil kommunedirektøren anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres.

Kommunedirektøren anbefales at gnr/bnr 415/19 og 413/1 samt mindre del av 415/19 videreføres med samme arealformål som i gjeldende kommuneplan.

Område 11: Skafjellåsen-Veberg – hensynssonen LNF H810



Beskrivelse

Det er innarbeidet hensynsone h810 (krav om felles planlegging) over store deler av Skafjellåsen. Hensynssonen dekker arealet vist som fremtidig boligbebyggelse (Skafjellåsen B2), arealer vist som offentlig eller privat tjenesteyting nord for Sande VGS, samt et større landbruksområde nordover mot Veberg. Totalt dekker hensynssonen ca. 750 dekar.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Holmestrand kommune har gjennom dokumentasjonsgrunnlag som viser tilstrekkelige utbyggingsområder for mange år fremover. Eksempelvis er det store arealreserver i vedtatte reguleringsplaner ved Nordre Jarlsberg brygge og Løkkatoppen-Bjørnstad. Det er også pågående planer for boligbygging i Lyngstadfeltet og store uregulerte boligarealer i Skafjellåsen B2 som det vil ta lang tid å utvikle.

Dersom en også i tillegg på lang sikt skal utvikle boligbebyggelse nordover i hensynssonen (H810 - LNF) for Skafjellåsen-Vebergområdet, vurderer kommunedirektøren at dette blir krevende på grunn av følgende forhold:

- Kupert terreng med stigningsforhold for veg som utfordrer vegplanlegging, trafiksikkerhet og som ved realisering vil medføre store fysiske naturinngrep
- Realisering av hensynsone H810 LNF krever utløsningsveg i nord mot Veberg. Østbygdavegen er en fylkesveg som ikke er dimensjonert opp for ny biltrafikk med trafiksikre løsninger.
- Vannhusholdningen med overvannshåndteringen i området er krevende å løse, da utløpsbekken mot Sandebukta mangler tilstrekkelig kapasitet.
- Skafjellåsen LNF har viktige landskaps- og naturkvaliteter, og er mye benyttet som helårs tur/friluft- og nærturområde for lokalbefolkningen.

Hensynssonen inkluderer også deler av arealet til Sande VGS og areal for fremtidig boligbebyggelse (B2). Hensynsone H810 ved Sande VGS beholdes, mens den delen av hensynssonen H810 som strekker seg nordover i LNF-områdene mot Veberg anbefales å tas ut av kommuneplanens arealdel. Del av hensynsone som anbefales tatt ut av kommuneplanens arealdel, er ca. 350 dekar.

Kommunedirektøren anbefaler at hensynsone H810 med krav om felles planlegging i LNF-området fra Skafjell nordover mot Veberg, tas ut av kommuneplanens arealdel. Arealet videreføres som

formål LNF i kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 12: Stasjonsgata-Holm (Haga skolekrets)



Beskrivelse

Del av gnr/bnr 303/22, 303/2, 303/3 samt del av 303/5, 303/130. Arealene er vist med formål bolig i kommuneplan og inngår i et boligområde langs Holmsveien. Arealene inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 1 dekar dyrka mark på gnr/bnr 302/22 og ca. 7,8 dekar med dyrka mark på gnr/bnr 303/2 samt ca. 2,9 dekar på gnr/bnr 303/3.

Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø (RKM) behandlet 03.03.22 saken «Planinitiativ for detaljregulering av Stasjonsgata 25 gbnr 303/2 – Holm». Planinitiativet ble avvist blant annet på bakgrunn av jordvishensyn. RKM vedtok følgende i saken: «I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd, stanses planinitiativ for Stasjonsgata 25 del av gbnr 303/2, datert 26.10.18. Planinitiativets hovedintensjon om å bygge 8 boenheter på del av tomte er vurdert å være i konflikt med ivaretagelse av matjord, og kommuneplanbestemmelse § 4 om buffersone mot dyrka mark. Initiativet samsvarer ikke med Langsiktig utviklingsgrense (LUG) – og vil derfor være i strid med RPBA (Regional plan for bærekraftig arealpolitikk)».

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

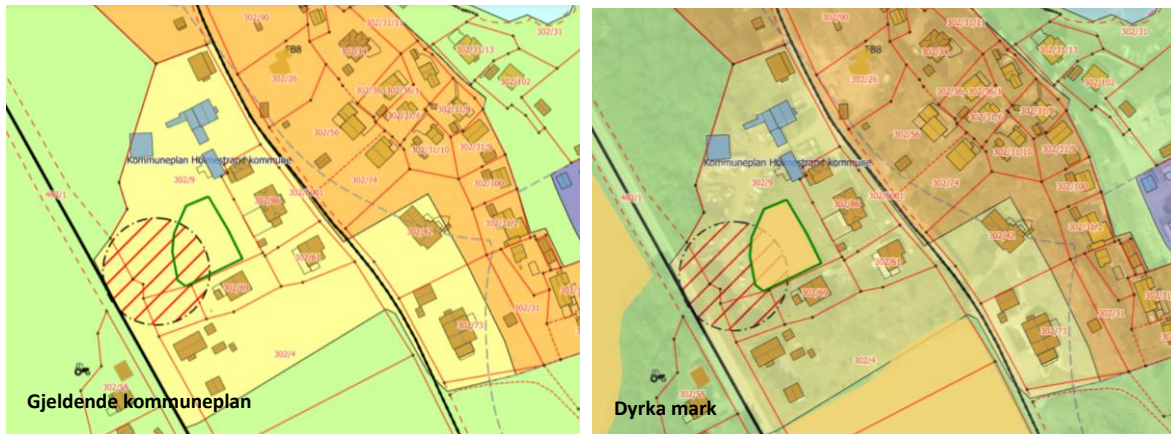
Det er et langt sterkere fokus på jordvern i dag, enn den gangen arealene ble innarbeidet i kommuneplan. Dagens avgrensning og arealformål i kommuneplan gir mulighet for blant annet

fortetting og utbygging på ca. 7,8 dekar dyrka mark på gnr/bnr 303/2, ca. 1,0 dekar på gnr/bnr 303/22 og ca. 2,9 dekar dyrka mark på gnr/bnr 303/3. RKM har så nylig som 2022 avvist et planinitiativ på gnr/bnr 303/2 blant annet på bakgrunn av jordvernshensyn. Ut i fra hensynet til jordvern er det ingen grunn til å vurdere situasjonen på gnr/bnr 303/22 og 303/3 annerledes. Etter kommunedirektørens syn er konflikten med jordvern er like tydelig på sistnevnte to eiendommer. Det anbefales derfor at arealene med dyrka mark endres fra formål bolig til formål LNF.

Kommunedirektøren vil i denne sammenheng anbefale at en foretar endringer utover de arealene som har dyrka mark. Dette for å få en hensiktsmessig avgrensning mellom formål bolig og LNF i kommuneplan, der en unngår en oppstykkning et lite areal i flere ulike arealformål. I den sammenheng vil kommunedirektøren også foreslå at den delen av Skjervikveien som er vist med formål bolig (gnr/bnr 303/5 og 303/130), som går parallellt i med gnr/bnr 303/2, endres fra formål bolig til LNF.

Kommunedirektøren anbefaler at del av gnr/bnr 302/2, 303/3 og 303/22 vist som formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Det anbefales videre at av de delene av Skjervikveien på gnr/bnr 303/5 og 303/130 vist som formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å få en hensiktsmessig avgrensning mellom formål bolig og LNF i kommuneplan. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 13: Gamle Sørlandske-Skjervik (Haga skolekrets)



Beskrivelse

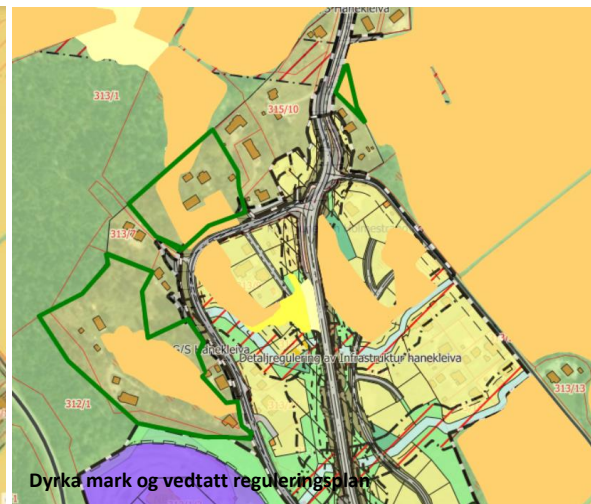
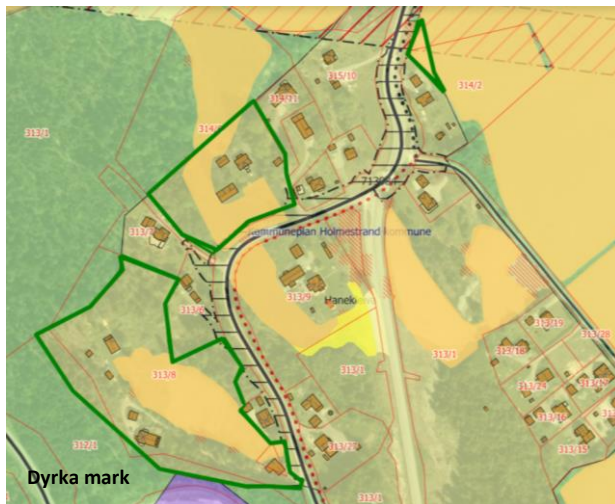
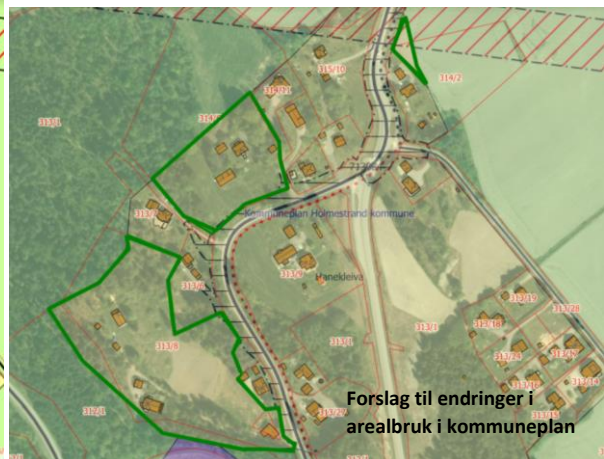
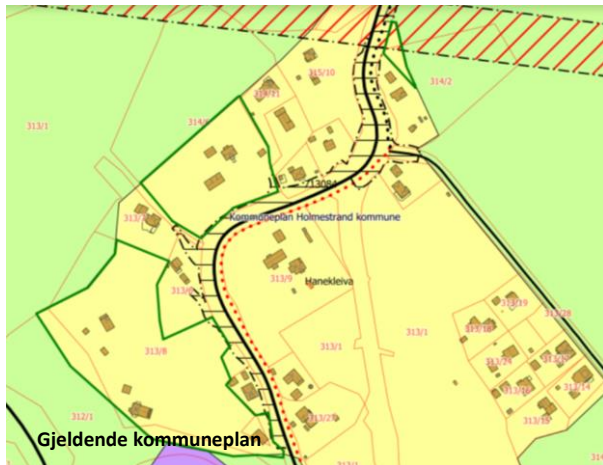
Gnr/bnr 302/9. Arealet er vist med formål bolig i kommuneplan og inngår i et boligområde langs fylkesvei 313 - Gamle Sørlandske . Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 1 dekar dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealet med dyrka mark er inneklemt i bebyggelse og internt veinett i boligområdet. Endring av eiendommen gnr/bnr 302/9 til formål LNF i kommuneplan, vil ha liten til ingen praktisk betydning i landbrukssammenheng. Dette fordi arealets størrelse og lokalisering kompliserer rasjonell drift og skjøtsel i landbrukssammenheng. Det anbefales derfor at arealet videreføres som i gjeldende kommuneplan.

Kommunedirektøren at gnr/bnr 302/9 videreføres uendret med formål bolig som i gjeldende kommuneplan.

Område 14: Hanekleiva (Haga skolekrets)



Beskrivelse

Gnr/bnr 313/8, 314/6 og 313/21 samt deler av 312/1, 313/1 og 314/2. Arealet er vist med formål bolig i kommuneplan og inngår i et boligområde langs fylkesvei 319 - Hanekleivveien. Deler av området inngår i reguleringsplan «Detaljregulering av Infrastruktur Hanekleiva» vedtatt 25.04.17. Området som inngår i reguleringsplan overlapper med ca. 10,5 dekar dyrka mark. Vestre og nordre del av området inngår ikke i reguleringsplan. I nordre del av området på gnr/bnr 314/2 og 313/1 overlapper formål bolig i kommuneplan med ca. 0,6 dekar dyrka mark. I vestre del av området på gnr/bnr 313/8 og 313/21 overlapper formål bolig i kommuneplan med ca. 6,5 dekar dyrka mark, mens på gnr/bnr 314/6 overlapper ca. 9,3 dekar dyrka mark. Ved utbygging kan dette totalt medføre nedbygging av ca. 16,4 dekar dyrka mark avsatt til formål bolig i kommuneplan samt ca. 10,5 dekar dyrka mark som inngår i reguleringsplan.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Ettersom østre del av området inngår i vedtatt reguleringsplan, vil kommunedirektøren anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres. Planen er vedtatt så nylig som i 2017. Dersom en i kommuneplan sammenheng overstyrer reguleringsplanen, må det også påregnes erstatningsøksmål.

Det er uvisst hvor lenge boligarealene i Hanekleiva har vært innarbeidet i kommuneplan med dagens avgrensning. Arealene har lagt inne med tilnærmet samme avgrensning i kommuneplan for tidligere

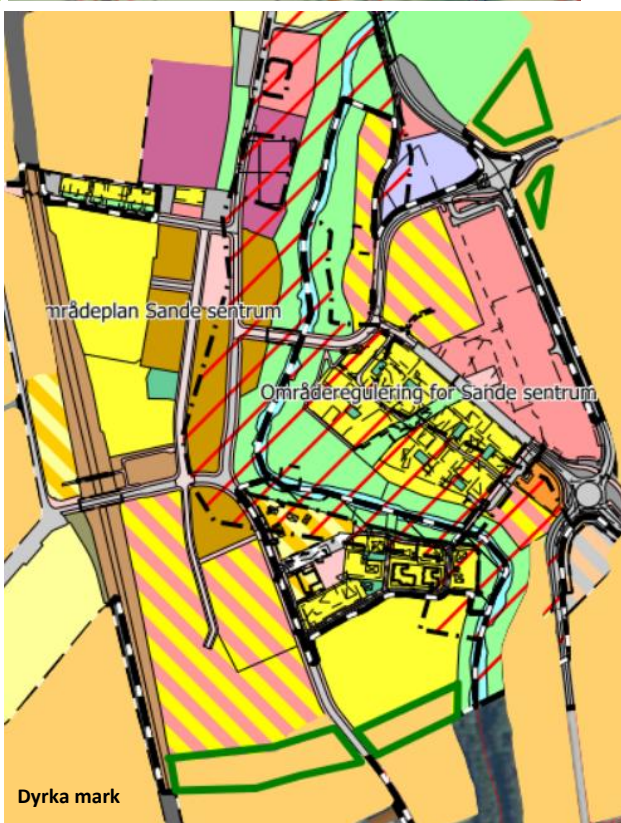
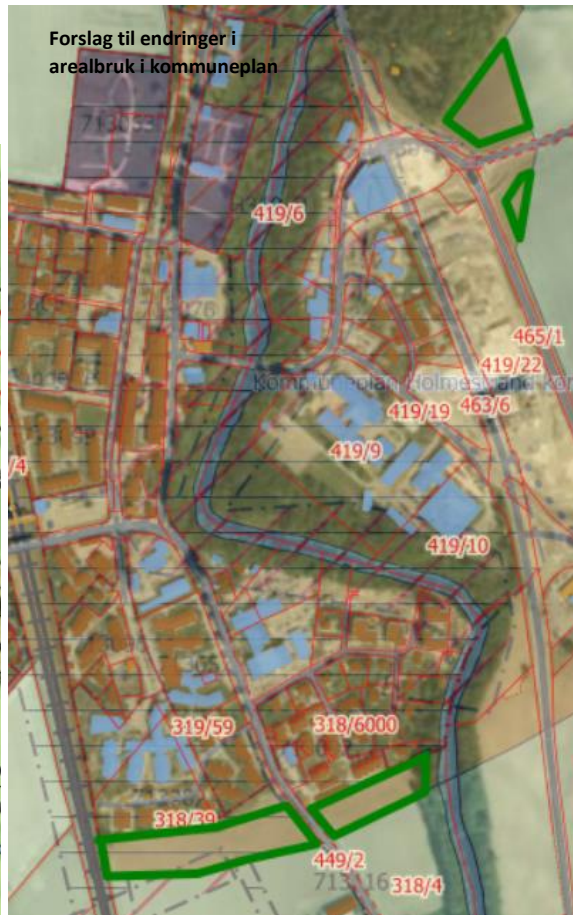
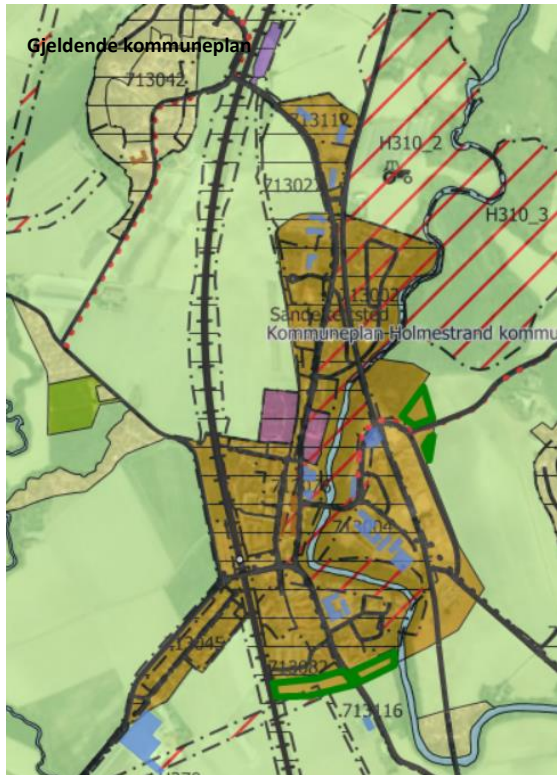
Sande kommune 1991-2001, 1999-2010, 2003-2015, 2007-2019 samt gjeldende kommuneplan 2014-2026. Det er et langt sterkere fokus på jordvern i dag, enn den gangen arealene ble innarbeidet i kommuneplan. Dagens avgrensning og arealformål i kommuneplan gir mulighet for blant annet fortetting og utbygging på ca 16,4 dekar dyrka mark på eiendommene som ikke inngår i reguleringsplan.

Innenfor boligområdet er det en kompleks situasjon med dyrka mark i arealer avsatt til formål bolig, gjerne på tvers av eiendomsgrenser. I tillegg er formålsgrenser mellom formål bolig og LNF noe unøyaktig inntegnet i kommuneplankart. Det anbefales derfor at arealene med dyrka mark endres fra formål bolig til formål LNF. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng anbefale at en foretar endringer utover de arealene som har dyrka mark. Dette for å få en hensiktsmessig avgrensning mellom formål bolig og LNF i kommuneplan, der en unngår en oppstykking et lite areal i flere ulike arealformål.

Kommunedirektøren at arealer i kommuneplan som overlapper med reguleringsplan «Detaljregulering av infrastruktur Hanekleiva» videreføres uendret med samme arealformål.

Kommunedirektøren anbefaler videre at de delene av gnr/bnr 313/8, 313/21, 312/1 samt 314/6 som er vist med formål bolig, endres til formål LNF i kommuneplan. På eiendommene gnr/bnr 313/1 og 314/2 skal de delene av arealet med dyrka mark vist som formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 15: Sande sentrum (Haga skolekrets)



Beskrivelse

Endringen omfatter gnr/bnr 318/39, 318/4, 417/2 samt 418/1. Arealet er vist med sentrum i kommuneplan. Oppsummert kan utbygging på de 4 eiendommene som her nevnes medføre nedbygging av et omfang på ca. 25 dekar.

Eiendommen gnr/bnr 318/39 (i sør-vestre del av sentrum) inngår i reguleringsplaner «Områderegulering Sande sentrum» vedtatt 09.09.15. På eiendommen er det ca. 12 dekar dyrka mark. Del av eiendom gnr/bnr 318/4 (sør-østre del av sentrum) overlapper også med nevnte reguleringsplan. På eiendommen er det ca. 5,2 dekar dyrka mark.

I nord-østre del av Sande sentrum på gnr/bnr 417/2 og 418/1, ved rundkjøring på klokkerjordet på begge side av Østbygdaveien, er det til sammen ca. 7,9 dekar dyrka mark vist med formål sentrum i kommuneplan. Arealene inngår ikke i tilgrensende reguleringsplan «Mindre endring områdeplan for Sande sentrum av nordlige rundkjøring ved Østbygdaveien» vedtatt 18.06.19.

I Sande sentrum vil en også finne 3 øvrige arealer med dyrka mark. Disse arealene inngår i reguleringsplan «Områdeplan Sande sentrum» og «Områderegulering for Sande sentrum øst». Ett av arealene gjelder utvidelse av gravlund ved Sande kirke på gnr/bnr 321/3. Kommunedirektøren påpeker at kommuneplanutvalget/formannskapet 10.01.23 har vedtatt at arealbruk ved gravlunden videreføres som i gjeldende reguleringsplan.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealene ved klokkerjordet gnr/bnr 417/2 og 418/1 fremstår som to gjenstående og overflødige restarealer som ikke har blitt inkludert i tilgrensende reguleringsplan for rundkjøringen ved Østbygdaveien. Utbygging på det gjenstående arealet av satt i kommuneplan som sentrumsformål, er klart i konflikt med jordvernshensyn. Det anbefales derfor at arealene endres til formål LNF.

Det er et prinsipp i vurderingene av arealbruksendringer at arealer som inngår i vedtatte reguleringsplaner, skal videreføres. Dersom en i kommuneplan sammenheng overstyrer reguleringsplanen, må det også påregnes erstatningsøksmål. Kommunedirektøren vil i den sammenheng gjøre unntak fra dette prinsippet i enkelte tilfeller. Dette gjelder eiendommene gnr/bnr 318/4 og 318/39.

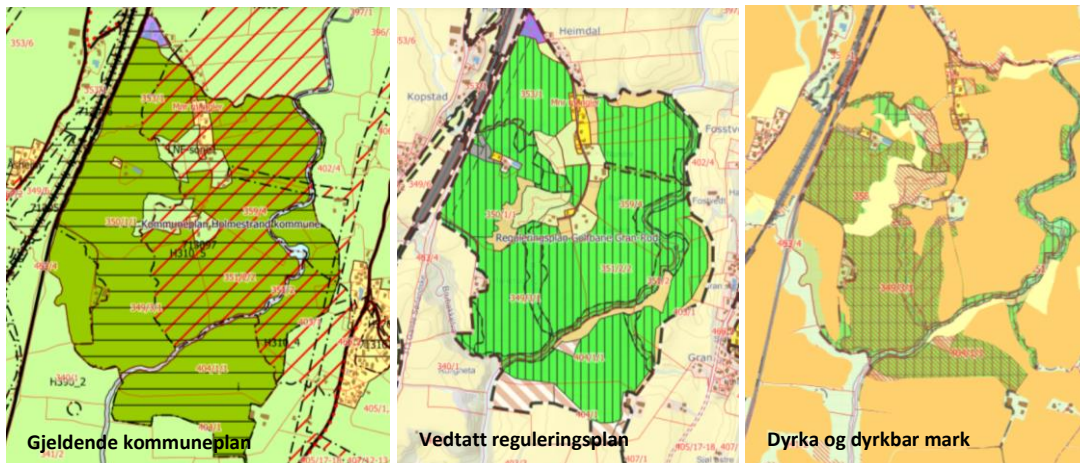
I samband med pågående reguleringsplanprosess for «Detaljreguleringsplan for del av Wingejordet På gnr/bnr 318/4» har hovedutvalg regulering, kommunalteknikk og miljø (RKM) 21.09.22 foretatt en prinsippavklaring. RKM vedtok følgende: «På anmodning om prinsippavklaring fra forslagsstiller om bygging på dyrka mark eller ikke, vil kommunestyret at det angitte arealet med dyrka mark ikke skal nedbygges. Arealet skal innarbeides i kommunedirektørens forslag til revidert arealdel for tilbakeføring til LNFR i pågående kommuneplanrevisjon i tråd med regjernings føringer om styrket jordvern i brev datert 23.03.22». På bakgrunn av RKM sitt vedtak og jordvernshensyn anbefaler kommunedirektøren at arealet med dyrka mark på gnr/bnr 318/4, endres fra formål sentrum til formål LNF i kommuneplan. Forholdet mellom kommuneplan og den delen av vedtatt reguleringsplan som berøres avklares nærmere i planbestemmelsene til den nye kommuneplanen.

Prinsippielt er det ikke vesentlig forskjell mellom den situasjonen på gnr/bnr 318/4 og naboeiendommen gnr/bnr 318/39. Eiendommen åpner opp for utbygging på 12 dekar dyrka mark, noe som klart er i strid med hensynet til jordvern. Holmestrand kommune er også grunneier av gnr/bnr 318/39. kommunedirektøren at arealet med dyrka mark på gnr/bnr 318/39, endres fra formål sentrum til formål LNF i kommuneplan. Forholdet mellom kommuneplan og den delen av vedtatt reguleringsplan som berøres avklares nærmere i planbestemmelsene til den nye kommuneplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet med dyrka mark på gnr/bnr 318/4, endres fra formål sentrum til formål LNF i kommuneplan. Kommunedirektøren anbefaler videre at arealet med dyrka mark på gnr/bnr 318/39, endres fra formål sentrum til formål LNF i kommuneplan. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Kommunedirektøren anbefaler at arealene med dyrka mark på gnr/bnr 417/2 og 418/1 vist med formål sentrum i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 16: Sande golfbane (Haga skolekrets)



Beskrivelse

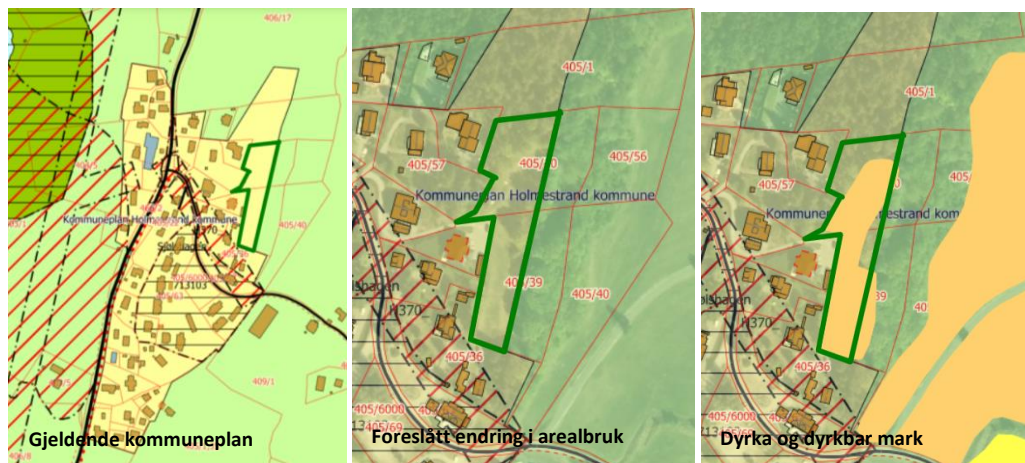
Gnr/bnr 351/1 m.fl. Golfbanen er vist med formål idrettsanlegg i kommuneplan. Mesteparten av arealet inngår i reguleringsplan «Reguleringsplan Golfbane Gran-Rud» vedtatt 27.04.05. I reguleringsplan inngår ca. 850 dekar dyrka mark og ca. 360 dekar dyrkbar mark. I arealer i kommuneplan, utenfor reguleringsplan, inngår ca. 40 dekar dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Dagens bruk av arealene som inngår i Sande golfbane vil i liten grad åpne for nedbygging av dyrka og dyrkbar mark. Planbestemmelser i gjeldende reguleringsplan ivaretar hensynet til jordvern. Det fremgår blant annet at: «...ved opphør av golfvirksomheten anses arealene som regulert til landbruksformål». Kommunedirektøren vurderer at arealene utenfor reguleringsplanen ikke grunnlag for nedbygging til fordel for eksempel bolig eller næringsvirksomhet.

Kommunedirektøren anbefaler at arealene tilknyttet Sande golfbane vist med formål idrettsanlegg i kommunen, videreføres uendret med samme formål.

Område 17: Sjølishagen (Haga skolekrets)



Beskrivelse

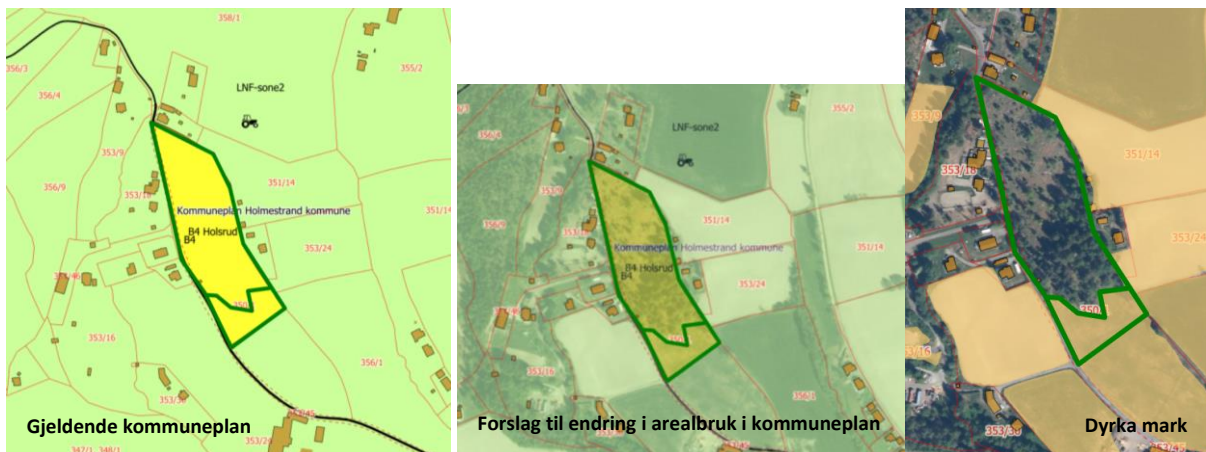
Foreslått endring omfatter gnr/bnr 405/10 og 405/39. Arealene er to fradelte tomter som er oppsplittet mellom formål bolig og LNF i kommuneplan. Eiendommene ble opprettet i 1863 og 1948. Eiendommene inngår ikke i reguleringsplan. Ved utbygging kan dette medføre nedbygging av ca. 4 dekar dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Med tanke på at eiendommene forblitt ubebygd over et svært langt tidsrom, vurderer kommunedirektøren det slik at det ikke har vært interesse eller grunnlag for utbygging. Slik som avgrensingen av hytteområdet er vist i kommuneplan, og hvis videre utbygging finner sted, kan dette medføre nedbygging av 4 dekar dyrka mark. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng anbefale at en foretar endringer utover arealet med dyrka mark. Dette for å få en hensiktsmessig avgrensing mellom formål bolig og LNF i kommuneplan, der en unngår en oppstykking et lite areal i flere ulike arealformål.

Kommunedirektøren anbefaler at de delene av gnr/bnr 405/10 og 405/39 vist med formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 18: Holsrud (Galleberg skolekrets)



Beskrivelse

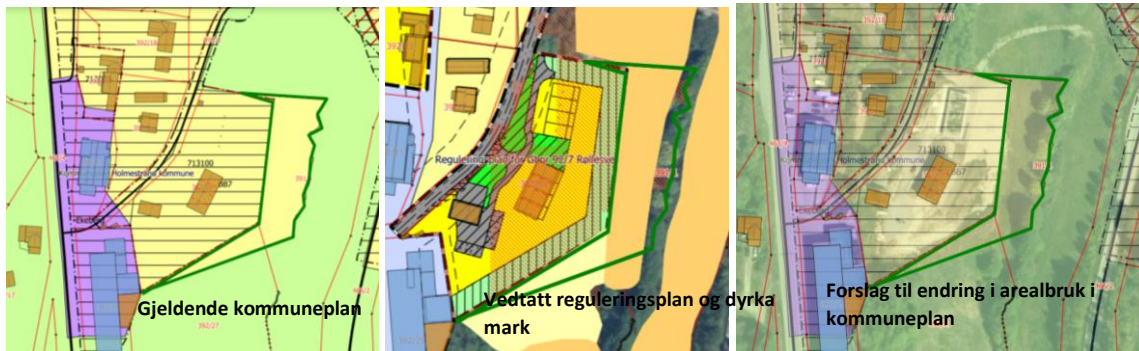
Arealet som foreslås endret omfatter gnr/bnr 350/1. I kommuneplan er arealet vist som formål bolig. Arealet inngår ikke i reguleringplan. I søndre del av arealet er det ca. 3,5 dekar dyrka mark. Totalt utgjør boligområdet ca. 20 dekar inkludert del med dyrka mark. Arealet ble innarbeidet i kommuneplan i samband med utarbeidelsen av gjeldende kommuneplan 2014-2026.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Dagens avgrensning og arealformål i kommuneplan gir mulighet for boligutbygging på ca. 4 dekar dyrka mark på arealet. Arealet ble innarbeidet i kommuneplan for Sande 2007-2019. Det er et langt sterkere fokus på jordvern i dag, enn den gangen arealene ble innarbeidet i kommuneplan. I tillegg vil en utbygging av arealet være i strid med flere føringer som er lagt til grunn i denne kommuneplanrevisjonen. Blant annet er området lokalisert i slik avstand til nærmeste senter, skoler og barnehager, at utbyggingen er å regne som bilbasert. I tillegg er det ikke etablert sammenhengende fortausløsninger i området, og generelt er området krevende å utvikle med hensyn den standarden en i dag krever for vei, vann og avløp i samband med større boligutbyggingsprosjekt. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at arealet i sin helhet endres fra formål bolig til formål LNF i kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 350/1 vist som formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern, samt at en utbygging på arealet vurderes til å være i strid med føringene som er lagt til grunn for utarbeidelse av ny kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 19: Ekeberg (Kjeldås skolekrets)



Beskrivelse

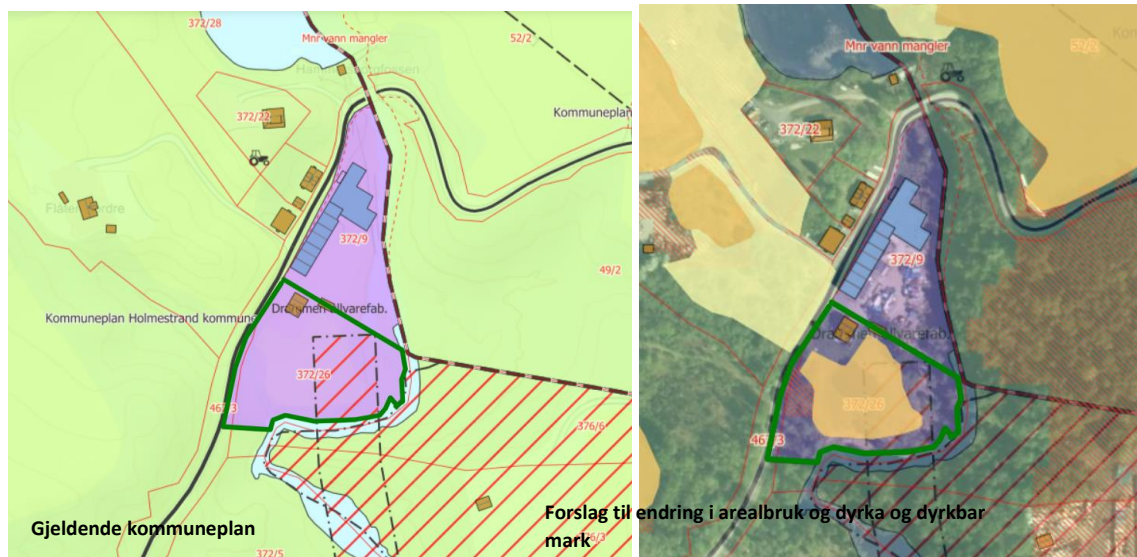
Arealet som foreslås endret omfatter deler av gnr/bnr 391/1 og 392/27. I kommuneplan er arealet vist som formål bolig. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. På arealet er det 2,6 dekar dyrka mark og 0,6 dekar dyrkbar mark. Arealet grenser til reguleringsplan «Reguleringsplan for Gbnr 92/7 Røllesveien» vedtatt 06.12.2006.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealet fremstår som et gjenstående og overflødig restareal som ikke har blitt inkludert i prosessen med utarbeide den tilgrensende reguleringsplanen. Utbygging på det gjenstående arealet avsatt til formål bolig i kommuneplan, er i konflikt med jordvernet. Det anbefales derfor at det resterende boligarealet på gnr/bnr 391/1 og 392/23 endres til formål LNF.

Kommunedirektøren anbefaler at de delene av gnr/bnr 391/1 og 392/27 vist med formål bolig i kommuneplan og som ikke inngår i reguleringsplan for Gbnr 92/7 Røllesveien, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 20: Flåten nordre-Hammersborgfossen (Kjeldås skolekrets)



Beskrivelse

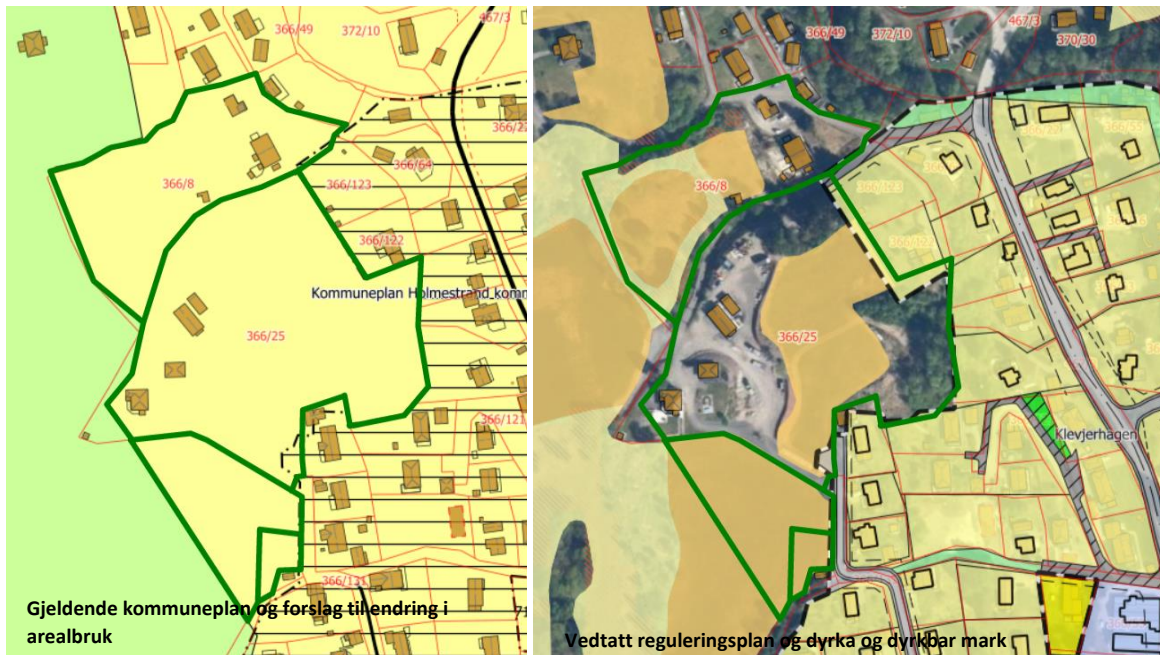
Arealet som foreslås endret omfatter deler av gnr/bnr 372/26 og mindre del av gnr/bnr 467/3. I kommuneplan er arealet vist som formål bolig, og ligger ved kommunegrensen til Drammen. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. På arealet er det ca. 3,0 dekar dyrka mark og ca. 0,5 dekar dyrkbar mark. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. På gnr/bnr 372/26 er det oppført 1 bolighus med garasje/uthus. Eiendommen ble opprettet i 2005.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Det er to forhold som kommunedirektøren vil trekke frem i sin vurdering. Det første forholdet er at arealet har forblitt utviklet over lang tid. Det tyder på at det ikke har vært grunnlag eller interesse for å utvikle arealet til næringsvirksomhet. Det andre forholdet gjelder hensynet til jordvern. Ved utbygging på arealet kan dette medføre nedbygging av ca. 3 dekar dyrka mark. Det vurderes som lite hensiktsmessig å stykke eiendommen delvis opp mellomformål LNF og næring, da arealet med dyrka mark har beliggenhet midt på eiendommen. Det anbefales derfor at gnr/bnr 372/26 vist som formål næring i kommuneplan, endres til formål LNF. I kommuneplankartet er formål næring delvis inntegnet på tilgrensende veieiendom gnr/bnr 467/3. Dette fremstår som en unøyaktighet i kommuneplankart som det bør rettes opp i. Det anbefales derfor videre at deler av tilgrensende veieiendom gnr/bnr 467/3 på vestre side også endres til formål LNF.

Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 372/26 vist som formål næring i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Kommunedirektøren anbefaler videre at den delen av tilgrensende veieiendom gnr/bnr 467/3 vist med formål næring, endres til formål LNF. Dette for å rette opp unøyaktighet avgrensning mellom arealformål i kommuneplankartet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 21: Klevjerhagen (Kjeldås skolekrets)



Beskrivelse

Arealet som foreslås endret omfatter deler av gnr/bnr 366/25, 366/8, 366/11 og 366/145. I kommuneplan er gnr/bnr 366/145 vist til formål bolig, mens øvrige eiendommer gnr/bnr 366/25, 366/8 og 366/11 er i ulik grad oppsplittet mellom formål LNF og bolig.. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Totalt er det ca. 17,5 dekar dyrka mark og ca. 1,5 dekar dyrkbar mark på eiendommene som er trukket frem. Det er ikke gjort vesentlige endring i avgrensing av boligområdet siden kommuneplan for Sande 1991-2001.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

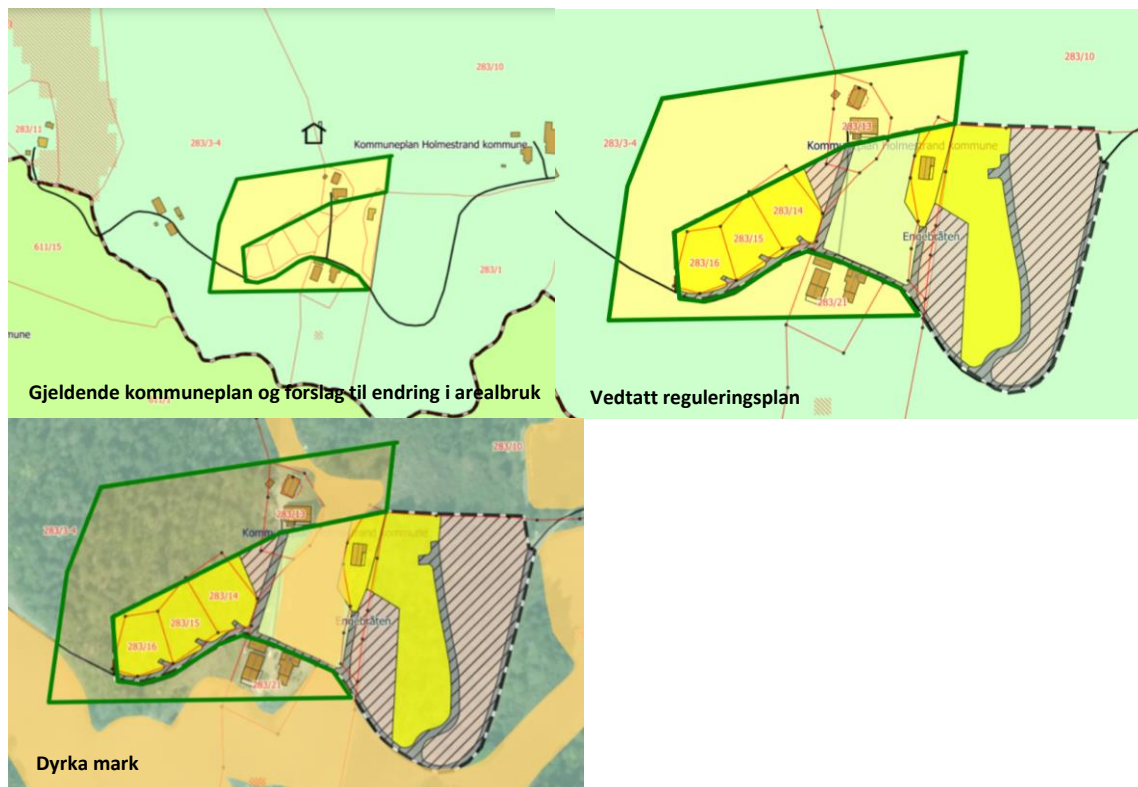
Boligarealene på eiendommene som her er nevnt, har forblitt utviklet over flere kommuneplanrevisjoner. Dette tyder på at det enten ikke har vært grunnlag eller interesse for å utvikle arealene i nord-vestre del av Klevjerhagen.

Eiendommene gnr/bnr 366/25 og 366/8 er bebyggt med 1 enebolig og 1 våningshus. Øvrige bygninger er tilknyttet landbruksdrift. Ved utbygging på eiendommene vil ca. 13,5 dekar dyrka og dyrkbar mark stå i fare for å bli nedbygd. Kommunedirektøren vil derfor anbefale å endre begge eiendommer fra formål bolig til LNF i kommuneplan.

Eiendommen gnr/bnr 366/11 utgjør ca. 440 dekar totalt. Det er imidlertid ca. 4,5 dekar av eiendommen som er vist med formål bolig. Alt areal vist med formål bolig på eiendommer er også dyrka mark. Eventuell boligbygging på eiendommen vil klart være i konflikt med jordvernet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at den delen av gnr/bnr 366/11 som er vist med formål bolig, endres til formål LNF i kommuneplan. På den tilgrensende eiendommen gnr/bnr 366/145 er det oppført garasje/uthus. Hele eiendommen er vist med formål bolig. Med unntak av den delen som bygning er oppført, er eiendommen dyrka mark. Byggets plassering gjør det mulig å splitte eiendommen opp i mellom formål bolig og LNF, uten at dyrka mark står i fare for å bli nedbygd. Kommunedirektøren anbefaler i dette tilfellet at den delen av gnr/bnr 366/145 med bygning, videreføres med formål bolig i kommuneplan. Resterende del av eiendommen endres til formål LNF. **Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 366/25 og 366/8 vist med formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Det anbefales videre at den delen av gnr/bnr 366/11 som er vist med formål**

bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. For gnr/bnr 366/145 anbefaler kommunedirektøren at den delen av eiendommen med dyrka mark vist som formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. De anbefalte endringene på eiendommene gnr/bnr 366/25, 366/8, 366/11 og 366/145 gjøres for å ivareta hensynet til jordvernet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 22: Engebråten (Hof skolekrets)



Beskrivelse

Foreslått endring gjelder gnr/bnr 283/3, 283/4, 283/13, 283/21 og 283/10. Arealet er vist med formål bolig i kommuneplan. Innenfor arealet er det ca. 5,7 dekar dyrka mark. Deler av arealet inngår i reguleringsplan «Engebråten» vedtatt 26.03.85. Reguleringsplanen fremstår som urealisert ettersom det flere av tomtene enda er ubebygde. Ved maksimal utnyttning av arealet avsatt i kommuneplan utenfor reguleringsplan, kan dette medføre nedbygging av 2,0 dekar dyrka mark. Arealet har lagt inne i kommuneplan i gjennom flere revisjoner.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Reguleringsplanen for Engebråten ble vedtatt i 1985. Trolig har det vært avsatt et areal til boligformål i kommuneplansammenheng før det ble utarbeidet reguleringsplan. Arealet utenfor reguleringsplanen fremstår som et restareal som ikke ble inkludert i reguleringsplanprosessen. I og med at flere av tomtene innenfor reguleringsplanen ikke er bebygde, er det grunn til å tro at det ikke har vært grunnlag eller interesse for utbygging. Det fremstår derfor som enda mindre sannsynlig at arealene utenfor reguleringsplanen blir bebygde i overskuelig fremtid. Utbygging på det gjenstående arealet avsatt til formål bolig i kommuneplan, er også i konflikt med jordvernet. Det anbefales derfor at arealet vist med formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF spredt i kommuneplan. Dette vil redusere mulighet for at dyrka mark blir nedbygde. Samtidig er det vanlig at man i kommuneplanrevisjoner sørger for at arealbruk i kommuneplankartet oppdateres til å samsvare med arealbruk og avgrensning i vedtatt reguleringsplan.

Kommunedirektøren anbefaler areal vist med formål bolig på gnr/bnr 283/3, 283/4, 283/13, 283/21 og 283/10, som ikke inngår i reguleringsplan for «Engebråten», endres til formål LNF spredt boligbyggelse. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet, samt sørge for samsvar mellom arealbruk i kommuneplan og vedtatt reguleringsplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 23: Nordengen (Hof skolekrets)



Beskrivelse

Foreslått endring gjelder gnr/bnr 289/2-3,5 samt 289/11. Arealet er vist med formål bolig i kommuneplan. Deler av arealet inngår i reguleringsplan «Nordengen» vedtatt 17.09.85. Utvikling av boligarealet utenfor reguleringsplan, kan medføre nedbygging av ca. 8,1 dekar dyrka mark. Arealet har lagt inne i kommuneplan i gjennom flere revisjoner.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

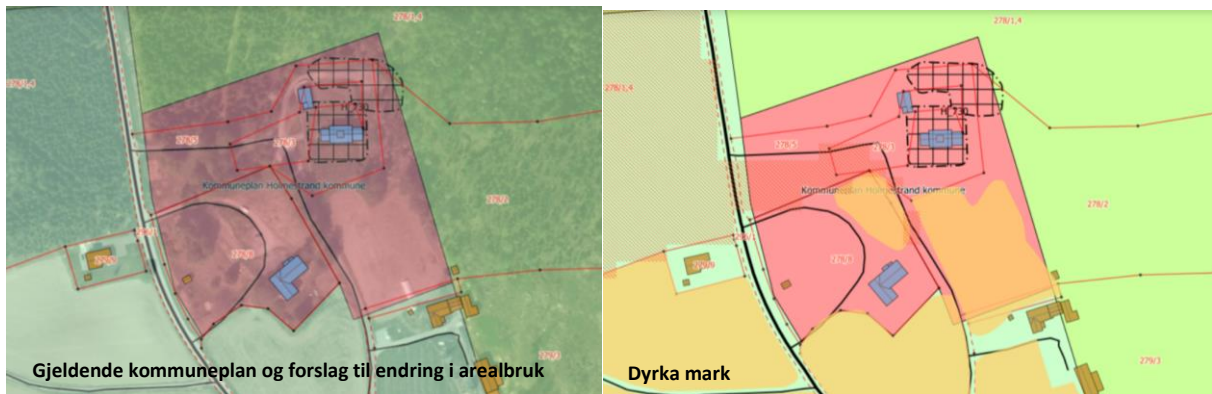
Reguleringsplanen for Engråten ble vedtatt i 1985. Trolig har det vært avsatt et areal til boligformål i kommuneplansammenheng før det ble utarbeidet reguleringsplan. Arealet utenfor reguleringsplanen fremstår som et restareal som ikke ble inkludert i reguleringsplanprosessen. Ettersom arealene utenfor reguleringsplan har forblitt utviklet over et langt tidsrom, er det grunn til å tro at det ikke har vært grunnlag eller interesse for utbygging i tiden etter reguleringsplanen ble vedtatt. Utbygging på det gjenstående arealet avsatt til formål bolig i kommuneplan, er også i konflikt med jordvernet. Hvis en utelukker bygging på dyrka mark, gjenstår det lite areal som kan utvikles med bebyggelse.

På arealet finner en en adskilt eiendom, gnr/bnr 289/11, som ikke inngår i reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer det slik at eiendommen er naturlig å se i sammenheng med husklyngen som er etablert med bakgrunn i reguleringsplanen.

Det anbefales at arealet vist med formål bolig i kommuneplan på gnr/bnr 289/2-3, 5, som ikke inngår i reguleringsplan, endres til formål LNF spredt i kommuneplan. Dette vil redusere mulighet for at dyrka mark blir nedbygd. Samtidig er det vanlig at man i kommuneplanrevisjoner sørger for at arealbruk i kommuneplankartet oppdateres til å samsvare med arealbruk og avgrensing i vedtatt reguleringsplan.

Kommunedirektøren anbefaler areal vist med formål bolig på gnr/bnr gnr/bnr 289/2-3,5, som ikke inngår i reguleringsplan for «Nordengen», endres til formål LNF spredt boligbebyggelse. Dette for å ivareta hensynet til jordvernet, samt sørge for samsvar mellom arealbruk i kommuneplan og vedtatt reguleringsplan. Eiendommen gnr/bnr 289/11 videreføres formål bolig som i gjeldende kommuneplan. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 24: Vassås kirke (Hof skolekrets)



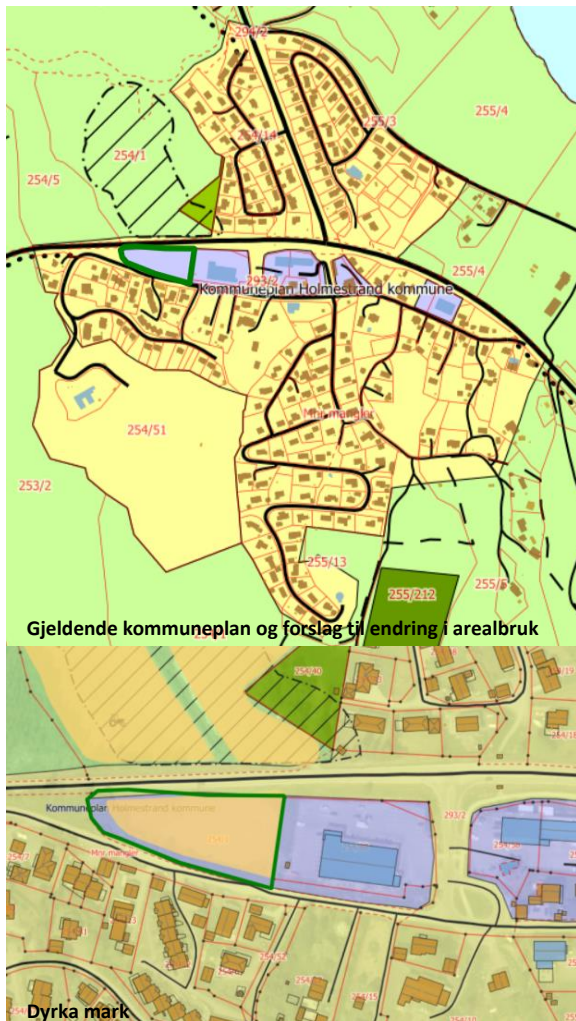
Beskrivelse

Gnr/bnr 278/2 og 278/8. Arealet er vist som formål offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplan. På arealet er det ca. 5,5 dekar dyrka mark.

Kommunedirektørens vurdering og forslag til anbefaling

Arealet ble vurdert av kommuneplanutvalget/formannskapet 10.01.23, og vedtatt videreført uendret med samme arealformål som i gjeldende kommuneplan.

Område 25: Sundbyfoss (Hof skolekrets)



Beskrivelse

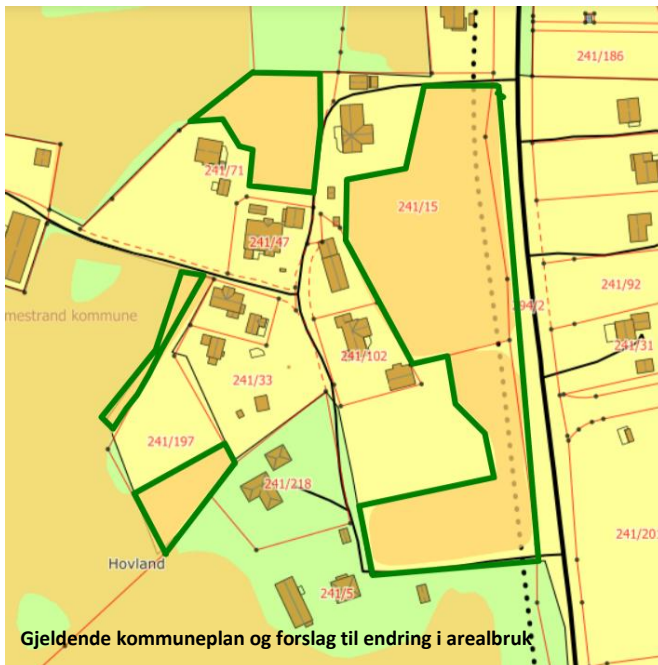
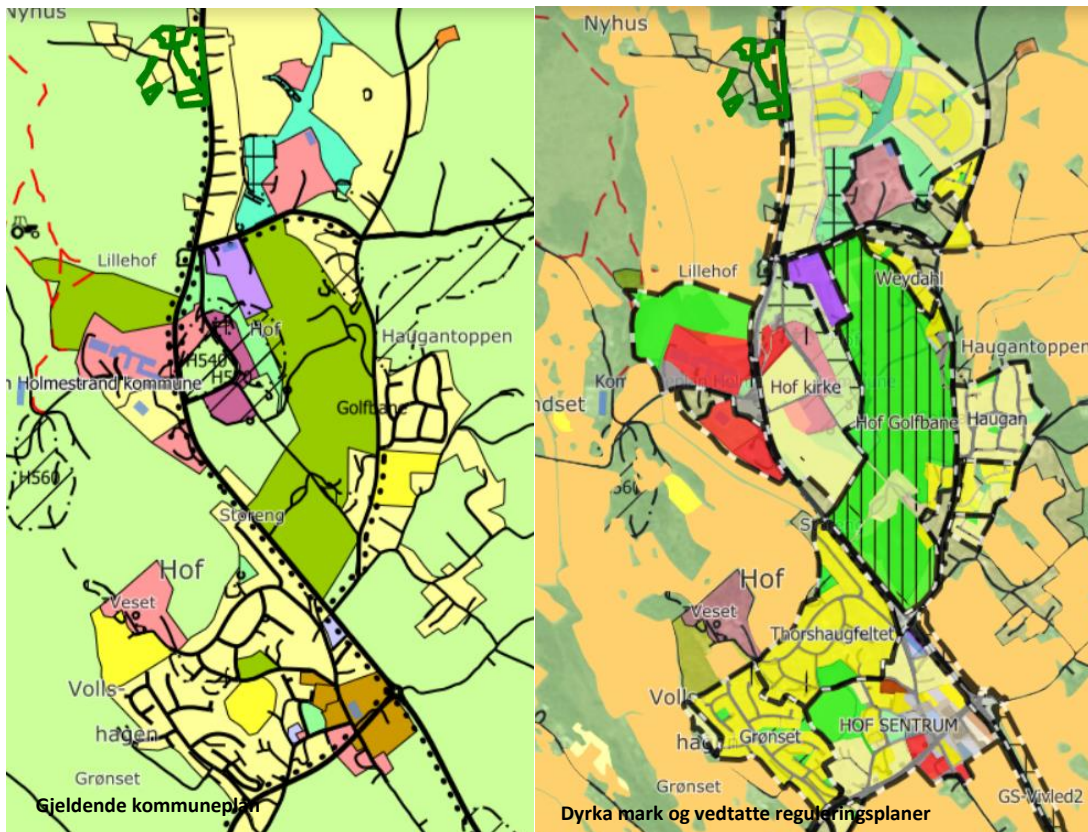
Arealet der endringen foreslås ligger på eiendommen gnr/bnr 254/1. I kommuneplan er arealet vist med formål næring. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, men grenser til reguleringsplaner for «Sundbyfoss Sentrum» vedtatt 07.04.83 og «Kårby 4» vedtatt 26.06.89. På arealet er det 4 dekar dyrka mark. Arealet har forblitt utviklet over flere kommuneplaner.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealet har en sentral lokalisering langs hovedvei ved Sundbyfoss sentrum. Det er viktig å ha avsatt arealet til næring tilknytning eksisterende sentra i kommunen. Ettersom arealet har forblitt utviklet over lang tid, tyder dette på at det enten ikke har vært grunnlag eller interesse for å utvikle næringsvirksomhet på lokaliteten. Arealet er avsatt til næringsformål på et tidligere tidspunkt der fokuset på jordvern ikke var så tungt vektlagt som i dag. Utbygging på arealet kan medføre nedbygging av opptil 4 dekar dyrka mark. Etablering på arealet vil derfor være klart i konflikt med jordvernet. Det anbefales derfor at arealet endres fra formål næring til LNF i kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet gnr/bnr 254/1 vist som formål næring i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 26: Hof tettsted og sentrum (Hof skolekrets)



Beskrivelse

Hof sentrum med omkringliggende tettstedsbebyggelse er vist med en rekke ulike formål i kommuneplan. Det aller meste bebyggelse i og rundt Hof sentrum ligger innenfor LUG. Det meste av bebyggelsen inngår også i reguleringsplaner. Innenfor tettstedet er det flere eksempler på at dyrka og dyrka mark overlapper med arealer avsatt til utbyggingsformål i kommuneplan eller

reguleringsplan. I arealene utenfor reguleringsplan finnes det ca. 23 dekar dyrka mark og 20 dekar dyrkbar mark. Dyrka og dyrkbar mark utenfor reguleringsplaner, er i hovedsak fordelt på 2 områder: Hof bo- og behandlingssenter ved Veset (gnr/bnr 241/11) samt boligbebyggelse ved Hovland i nordre del av tettstedsområdet (gnr/bnr 241/15, 241/5, 241/20, 241/71, 241/97, 294/2). Innenfor vedtatte reguleringsplaner ligger det ca. 300 dekar dyrka mark og 10 dekar dyrkbar mark. Det aller meste av dette arealet er sikret mot nedbygging i reguleringsplanene i form av å være regulert til jord- og skogbruk, golf, buffersoner til hovedvei osv. Det ligger imidlertid et større sammenhengende areal med dyrka mark på ca. 18. dekar ved Hof skole og idrettsanlegg på gnr/bnr 241/68. Arealet inngår i reguleringsplan for «Hof skole samfunnshus og idrettsanlegg» vedtatt 15.06.04. Holmestrand kommune og Opplysningsvesenets fond er grunneiere. Arealene er vist til formål idrettsanlegg og offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplan. I reguleringsplan er arealet regulert til anlegg for sport og idrett samt offentligundervisning/samfunnshus/flerbrukshall.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

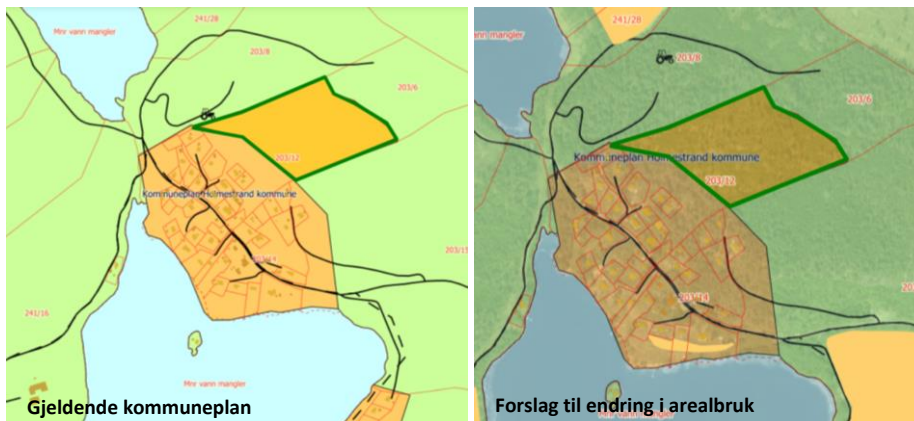
Som et generelt prinsipp i vurderingene har kommunedirektøren lagt til grunn at det ikke foreslås endringer i arealbruk i kommuneplan for arealer som inngår i reguleringsplan. Ved overstyring av reguleringsplan kan dette føre til erstatningssøksmål. Det er gjort unntak for 2 konkrete eiendommer i Sande sentrum, men i disse tilfellene er det blant annet gjort politiske avklaringer i forkant. Kommunedirektøren vil holde fast på prinsippet om å ikke foreslås endringer i motstrid til vedtatte reguleringsplaner i Hof sentrum og tettstedsområde. Når det gjelder arealet med dyrka mark som inngår i reguleringsplan for «Hof skole samfunnshus og idrettsanlegg», pågår det i dag en prosess i regi av Hof idrettslag om utvikling av idrettsanlegget. Av den grunn i denne prosessen vil uansett måtte ta hensyn til jordvernet. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres uendret.

Ved naboeiendommen til Hof bo- og behandlingssenter på gnr/bnr 241/11 er det avsatt et areal til boligbebyggelse fremtidig. På arealet er det ca. 9 dekar dyrka mark. Ved utbygging vil det bli krevd reguleringsplan. Jordvern hensyn må avklares i reguleringsplanprosessen. Holmestrand kommune er grunneier. For tiden er Holmestrand kommune i prosess med å selge arealet. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres uendret ettersom den pågående prosessen med salg ikke er endelig avklart.

I boligbebyggelse ved Hovland langs Hofveien og Hovlandveien i nordre del av tettstedsområdet ligger det ca. 14 dekar dyrka mark. Dyrka mark ligger spredt rundt på eiendommene gnr/bnr gnr/bnr 241/15, 241/5, 241/20, 241/71, 241/97, 294/2. Avgrensingen av boligarealet der eiendommene inngår har forblitt uendret over flere kommuneplanrevisjoner. Eiendommene inngår ikke i reguleringsplan, og dyrka mark-arealene har tilkomst og sammenheng med omkringliggende jordbruksland. Potensiell fremtidig nedbygging av til sammen 14 dekar mark er tidlig i konflikt med prinsippet om jordvern som er lagt til grunn i kommuneplanarbeidet. Det anbefales at arealene med dyrka mark på nevnte eiendommer endres fra formål bolig til LNF.

Kommunedirektøren anbefaler at arealer med dyrka mark på gnr/bnr gnr/bnr 241/15, 241/5, 241/20, 241/71, 241/197, 294/2 ved Hovland vist som formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 27: Oreberg (Hof skolekrets)



Beskrivelse

Arealet omfatter gnr/bnr 203/12. I Orebergområdet er det etablert et eldre hyttefelt på nordre side av Vikevann. I kommuneplan er den etablerte delen av hyttefeltet vist med formål fritidsbebyggelse nåværende, mens den ubebygde delen er vist med formål fritidsbebyggelse fremtidig. Den ubebygde delen av hyttefeltet, markert på illustrasjonen over, utgjør ca. 38 dekar. Hyttefeltet inngår ikke i reguleringsplan. Det er uvisst hvor lenge hyttefeltet har lagt inne i kommuneplan, men arealet har trolig lagt inne med sin nåværende avgrensning over flere kommuneplanrevisjoner. Ser i bolig- og eiendomsmatrikkel, er eiendommene i hyttefeltet opprettet hovedsakelig i perioden 1965-1971. I søndre del av hyttefeltet er det et midre areal med dyrka mark på ca. 1,5 dekar.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kommunedirektøren er at den oppfatning at det ikke har vært interesse eller grunnlag for å videre utbygging over lang tid. Dette inntrykket forsterkes ved at arealet har forblitt utviklet gjennom flere kommuneplanrevisjoner. Eksempelvis er arealet videreført i kommuneplan for Hof vedtatt i 2008 samt kommuneplan for Holmestrand-Hof vedtatt i 2015.

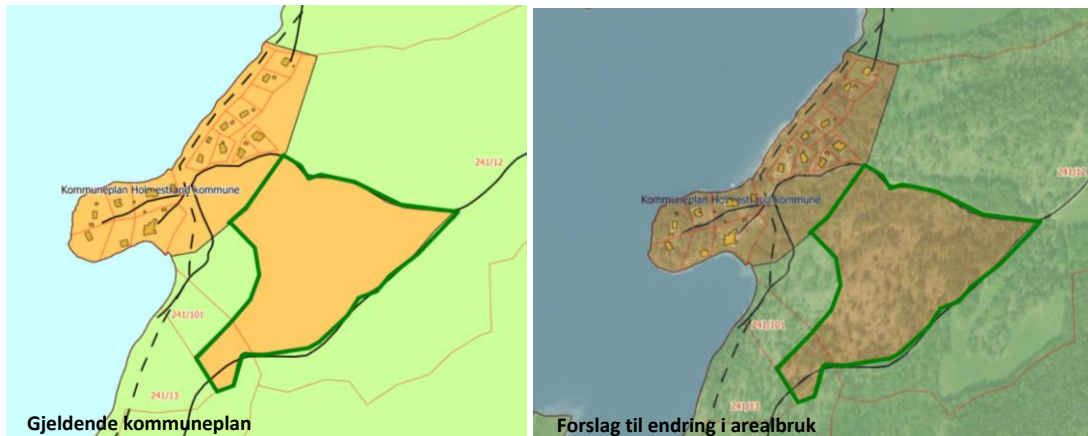
Vikevann inngår i nedslagsfeltet til drikkevannskilden Eikeren, men er enda ikke inkludert i hensynsone rundt drikkevannskilden. Eksisterende hyttefelt ved Oreberg er ikke tilkoblet kommunalt avløpsledningsnett, og bebyggelsen er derfor avhengig av private renseløsninger. Spedt avløp er den viktigste kilden til forurensing i Eikeren. En større utbygging av resterende arealer i hyttefeltet, vil øke forurensingspresset på Vikevann og nedstrøms til Bergsvann og Eikeren. Kommunedirektøren er av den oppfatning at arealet vist som fritidsbebyggelse fremtidig bør endres til formål LNF i kommuneplan. Dette vil redusere forurensingspresset på Vikevannet.

Hyttefeltet er bygd ut på et tidspunkt der føringene for etablering av ny bebyggelse var romsligere enn i dag. Hvis arealet ble vurdert etter de føringene som er lagt til grunn for kommuneplanrevisjonen Holmestrand 2023-2035, ville kommunediktøren ikke ha anbefalt en større utbygging i dette området. Blant annet mangler området tilstrekkelig infrastruktur for avløp, samt at utbyggingen bidrar til forurensingspress på Eikeren. Kommunedirektøren vil også anbefale at ytterligere arealer i hyttefeltet endres til formål LNF i neste revisjon av kommuneplan dersom hensynsone for drikkevann skal utvides ytterligere til å omfatte Vikevann.

Når det gjelder dyrka mark i søndre del av hyttefeltet, vurderer kommunediktøren dette arealet til å være av mindre verdi i landbrukssammenheng. Årsaken til dette er at arealet er inneklemt i bebyggelsen, og av den grunn er arealet komplisert å drifte på en rasjonell måte.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet på gnr/bnr 203/12 vist med formål fritidsbebyggelse fremtidig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette på bakgrunn av at arealet har forblitt uutviklet over lang tid, samt at utbygging av arealet medfører økt forurensingspress på Vikevann og nedslagsfeltet til drikkevannskilden Eikeren. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 28: Laneng-Kollen (Hof skolekrets)



Beskrivelse

Arealet omfatter gnr/bnr 241/12 og 241/101. I området Laneng-Kollen er det etablert et eldre hyttefelt på østre side av Vikevann. I kommuneplan er den etablerte delen av hyttefeltet vist med formål fritidsbebyggelse nåværende. Det gjenstår mye ubebygd areal i hyttefeltet. Sør-vest for Ravnåsveien, som er tilkomstveien til hyttefeltet, ligger en ubebygd del på ca. 50 dekar. Lengre sør i hyttefeltet ligger det ytterligere ca. 15 dekar med ubebygd areal. Hyttefeltet inngår ikke i reguleringsplan. Det er uvisst hvor lenge hyttefeltet har lagt inne i kommuneplan, men arealet har trolig lagt inne med sin nåværende avgrensning over flere kommuneplanrevisjoner. Ser en i bolig- og eiendomsmatrikel, er eiendommene i hyttefeltet opprettet hovedsakelig i perioden ca. 1950-2000.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kommunedirektøren ser flere likheter mellom hyttefeltet i Orevika og Laneng-Kollen. Samme vurdering ligger derfor til grunn for de to områdene.

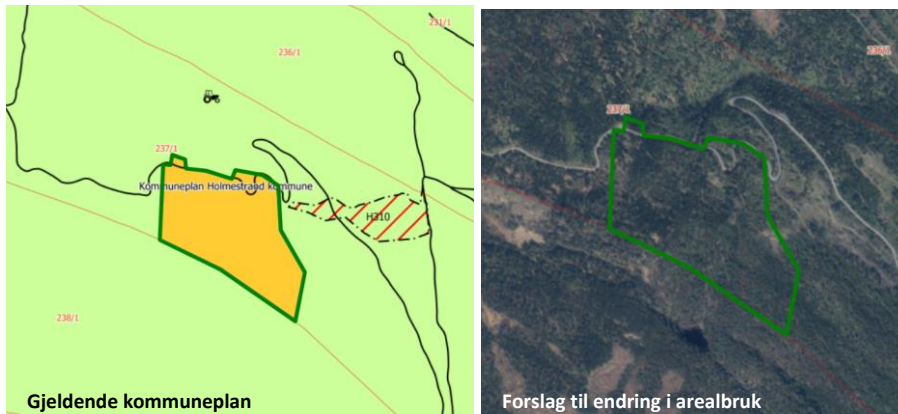
Kommunedirektøren er av den oppfatning at det ikke har vært interesse eller grunnlag for videre utbygging av hyttefeltet over lang tid. Dette inntrykket forsterkes ved at arealet har forblitt uutviklet gjennom flere kommuneplanrevisjoner. Eksempelvis er arealet videreført i kommuneplan for Hof vedtatt i 2008 samt kommuneplan for Holmestrand-Hof vedtatt i 2015.

Vikevann inngår i nedslagsfeltet til drikkevannskilden Eikeren, men er enda ikke inkludert i hensynsone rundt drikkevannskilden. Eksisterende hyttefelt ved Laneng-Kollen er ikke tilkoblet kommunalt avløpsledningsnett, og bebyggelsen er derfor avhengig av private renseløsninger. Spedt avløp er den viktigste kilden til forurensing i Eikeren. En større utbygging av resterende arealer i hyttefeltet, vil øke forurensingspresset på Vikevann og nedstrøms til Bergsvann og Eikeren. Kommunedirektøren er av den oppfatning at arealet vist som fritidsbebyggelse fremtidig bør endres til formål LNF i kommuneplan. Dette vil redusere forurensingspresset på Vikevannet.

Hyttefeltet er bygd ut på et tidspunkt der føringene for etablering av ny bebyggelse var romsligere enn i dag. Hvis arealet ble vurdert etter de føringene som er lagt til grunn for kommuneplanrevisjonen Holmestrand 2023-2035, ville kommunediktøren ikke ha anbefalt en større utbygging i dette området. Blant annet mangler området tilstrekkelig infrastruktur for avløp, samt at utbyggingen bidrar til forurensingspress på Eikeren. Kommunedirektøren vil også anbefale at ytterligere arealer i hyttefeltet endres til formål LNF i neste revisjon av kommuneplan dersom hensynsone for drikkevann skal utvides ytterligere til å omfatte Vikevann.

Kommunedirektøren anbefaler at den vestre ubebygde delen av arealet på gnr/bnr 241/12 og 241/101 vist med formål fritidsbebyggelse fremtidig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette på bakgrunn av at arealet har forblitt uutviklet over lang tid, samt at utbygging av arealet medfører økt forurensingspress på Vikevann og nedslagsfeltet til drikkevannskilden Eikeren. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 29: Askejota (Hof skolekrets)



Beskrivelse

Arealet omfatter gnr/bnr 237/1. I området rundt Askejota i vestre del av Hof er det avsatt et areal i kommuneplan vist med formål fritidsbebyggelse fremtidig. Arealet er ubebygget, inngår ikke i reguleringsplan og utgjør ca. 210 dekar. Det er uvisst hvor lenge hyttefeltet har lagt inne i kommuneplan, men arealet har trolig lagt inne med sin nåværende avgrensning over flere kommuneplanrevisjoner.

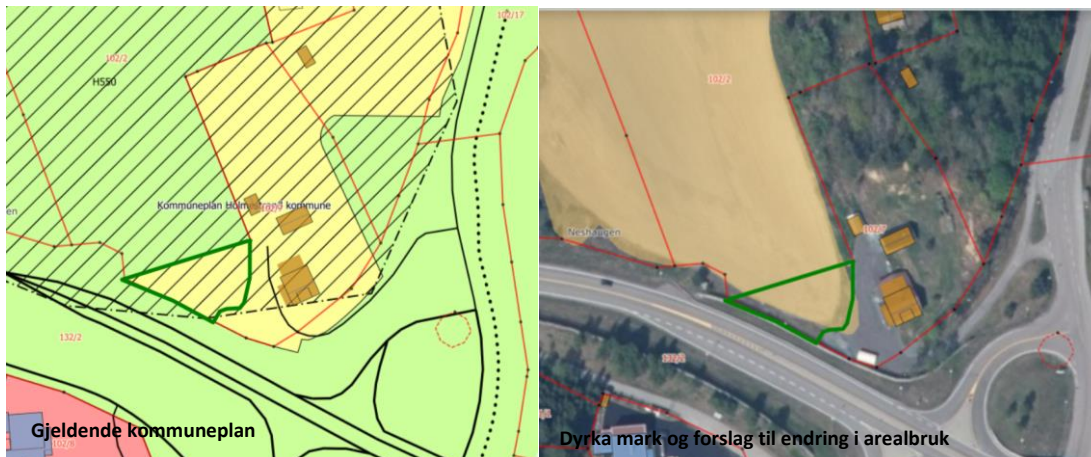
Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kommunedirektøren er av den oppfatning at det ikke har vært interesse eller grunnlag utbygging av hyttefeltet over lang tid. Dette inntrykket forsterkes ved at arealet har forblitt utviklet gjennom flere kommuneplanrevisjoner. Eksempelvis er arealet videreført i kommuneplan for Hof vedtatt i 2008 samt kommuneplan for Holmestrand-Hof vedtatt i 2015.

Arealet er tatt inn i kommuneplanen på et tidspunkt der føringene for etablering av ny bebyggelse var romsligere enn i dag. Hvis arealet ble vurdert etter de føringene som er lagt til grunn for kommuneplanrevisjonen Holmestrand 2023-2035, ville kommunediktøren ikke ha anbefalt en større utbygging i dette området. Blant annet vil det være svært krevende og kostbart å etablere infrastruktur innen vei, vann og avløp med moderne standard til å bære en større utbygging på lokaliteten. Eksempelvis er arealet ca. 7,5 km fra Hof Sentrum, ca. 7 km fra kommunalt vann- og avløpsnett samt ca. 5 km fra hovedveinett. Det anbefales derfor at arealet vist som fritidsbebyggelse i området Askejota endres fra formål fritidsbebyggelse fremtidig til LNF i kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler arealet på gnr/bnr 237/1 og vist med formål fritidsbebyggelse fremtidig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette på bakgrunn av at arealet har forblitt utviklet over lang tid, samt at en større utbygging på arealet vurderes til å være i strid med flere føringer lagt til grunn i kommuneplanarbeidet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 30: Hillestad-Neshaugen (Botne skolekrets)



Beskrivelse

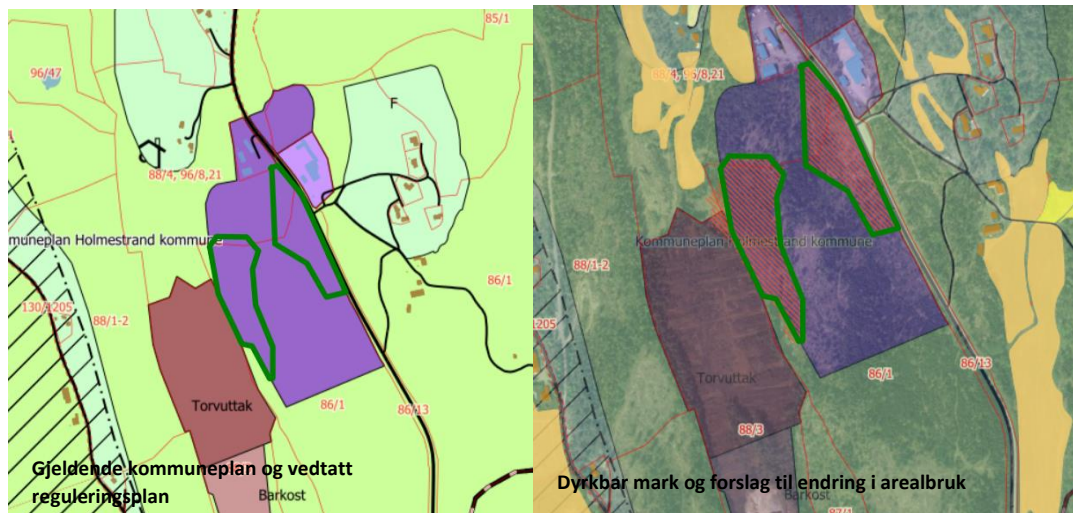
Forslag til endring i arealbruk omfatter eiendommen gnr/bnr 102/7. Arealet er vist med formål bolig i kommuneplan. Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for arealet. På arealet er det ca. 0,5 dekar dyrka mark. Det påpekes at myr regnes som dyrkbar jord. I tillegg er myr,- torvmark- og våtmarksområder en naturtype som er under sterkt press. Arealet ble innarbeidet i kommuneplan for Holmestrand 2011-2019.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

En utbygging på arealet kan medføre nedbygging av dyrkbar mark på 0,5 dekar. Dette er i strid med jordvernet og føringene i arealstrategien for denne kommuneplanrevisjonen. Kommunedirektøren vil derfor anbefale, på bakgrunn av jordvernshensyn, anbefale at arealet endres fra formål bolig til LNF i kommuneplan. Foreslått endring i arealbruk inkluderer noe mer areal enn dyrka mark-arealet. Dette er gjort for å få en mer hensiktsmessig avgrensning mellom formål bolig og LNF i kommuneplankartet.

Kommunedirektøren anbefaler at de delene av med dyrka mark på gnr/bnr 102/7 vist med formål bolig i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. For å få en hensiktsmessig avgrensning mellom arealformålene LNF og bolig i kommuneplankart, er det inkludert noe areal utover dyrka mark. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 31: Hillestad-Barkost (Botne skolekrets)



Beskrivelse

Ved Barkost langs Bispeveien ligger det et næringsområde og torvuttak. Forslag til endring i arealbruk omfatter eiendommene gnr/bnr 86/1 samt 88/4, 96/8, 21. Arealet er vist med formål næring fremtidig. Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for arealet. På arealet er det ca. 40 dekar dyrkbar mark fordelt i to områder. Ifølge markslagskart AR5 er vestre område er myr, mens østre område er barskog på høy bonitet. Det påpekes at myr regnes som dyrkbar jord. I tillegg er myr,- torvmark- og våtmarksområder en naturtype som er under sterkt press. Arealet ble innarbeidet i kommuneplan for Holmestrand 2011-2019.

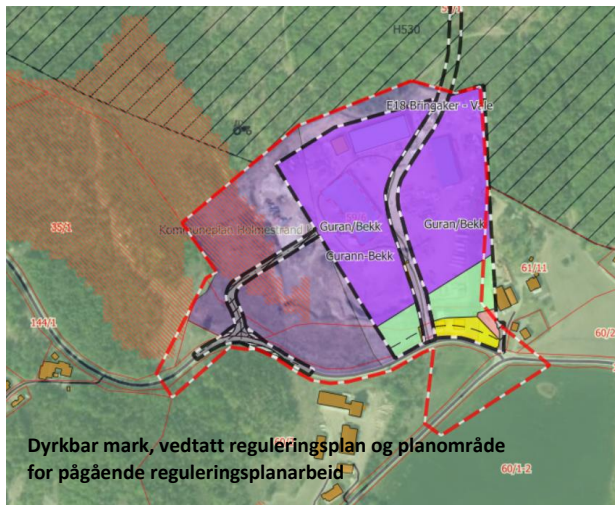
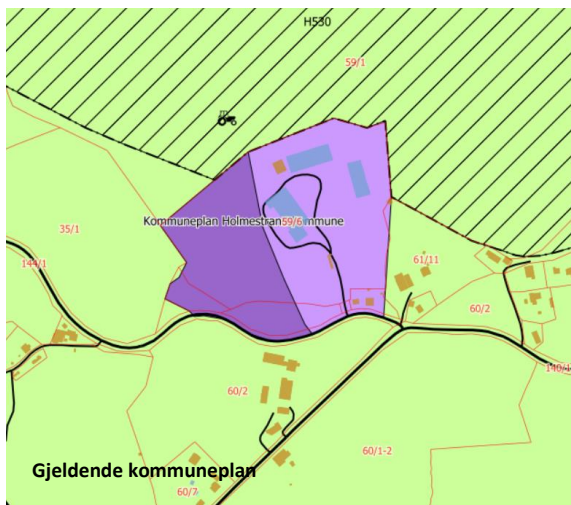
Det har også blitt fremmet innspill til utvidelse av næringsområdet til kommuneplanarbeidet 2023-2035. Det ble enstemmig vedtatt av kommuneplanutvalget 05.10.23 om å ikke ta innspillet med i det videre planarbeidet. Det ble vurdert at innspillet ikke var i tråd med føringene for kommuneplanarbeidet. Blant annet ville innspillet medføre nedbygging av dyrkbar mark, området har dårlig utbygd infrastruktur til å håndtere større næringsetableringer samt at arealets beliggenhet skaper et stort transportbehov.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealet har forblitt utviklet over flere kommuneplanrevisjoner, for eksempel har arealet lagt inne med samme avgrensning siden kommuneplan for Holmestrand 2011. Arealet har blitt tatt inn i kommuneplan på et tidspunkt der jordvernet eller fokuset på naturtypen myr ikke ble like sterkt vektlagt som i dag. En utbygging på arealet medfører nedbygging av dyrkbar mark. Dette er i strid med jordvernet og føringene i arealstrategien for denne kommuneplanrevisjonen. Videre er kommunedirektøren av den oppfatning av at området mangler infrastrukturen til å bære en større etablering av næringsvirksomhet innenfor området. Kommunedirektøren vil derfor anbefale, på bakgrunn av jordvernshensyn, naturmangfold samt at det ikke har blitt fremmet konkrete planer for utvikling av området over et langt tidsrom, anbefale at arealet endres fra formål næring til LNF i kommuneplan. Endringene i arealbruk gjelder da de delene av arealet som har dyrkbar mark.

Kommunedirektøren anbefaler at de delene av med dyrkbar mark på gnr/bnr 86/1 samt 88/4, 96/8, 21 vist med formål næring i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern, samt at en større utbygging på arealet vurderes til å være i strid med flere føringene lagt til grunn i kommuneplanarbeidet. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 32: Botne-Guran (Botne skolekrets)



Beskrivelse

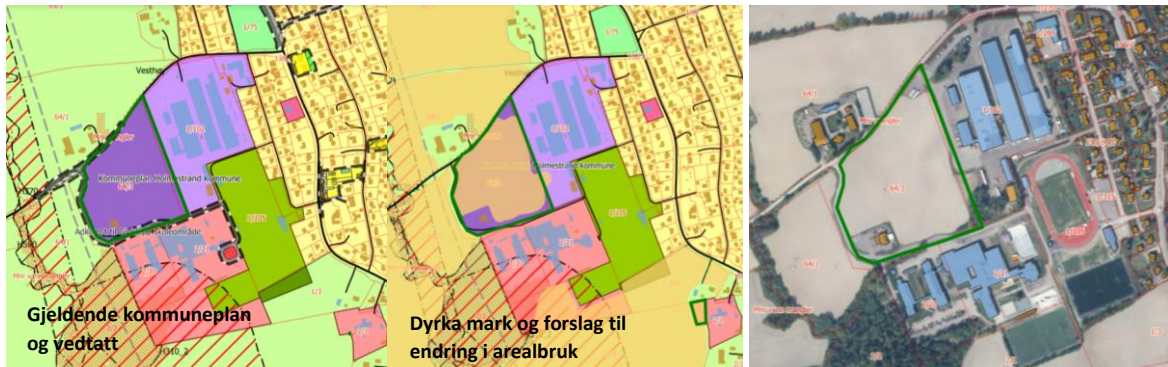
Rundt 0,5 km vest for Botne kirke langs Gurannveien ligger det et nærings- og industriområde. I kommuneplan er arealet vist som formål næring. I hovedsak er næringsarealet lokalisert på gnr/bnr 59/6, men næringsarealer overlapper også med flere tilgrensede eiendommer. Østre side av arealet er bebygd og inngår i reguleringsplan for «Guran/Bekk» vedtatt 24.08.79. Vestre side av arealet er vist i kommuneplan som formål næring fremtidig og inngår ikke i reguleringsplan. Det pågår i dag et reguleringsplanarbeid i form av «detaljregulering for Gurann-Bekk, gnr/bnr. 59/6, m.fl» som omfatter både østre og vestre del av arealet. På arealets vestre side er det registrert ca. 8,5 dekar med dyrkbar mark i form av barskog av høy bonitet.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Det pågår i dag et reguleringsplanarbeid som omfatter hele arealet. En kartlegging av kvalitet på jordlag og avveining opp mot jordvernshensyn er et naturlig avklaringspunkt i det pågående reguleringsplanarbeidet.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet vist som formål næring eksisterende og fremtidig på gnr/bnr 56/1 m.fl., videreføres uendret med samme arealformål i kommuneplan.

Område 33: Speira-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)



Beskrivelse

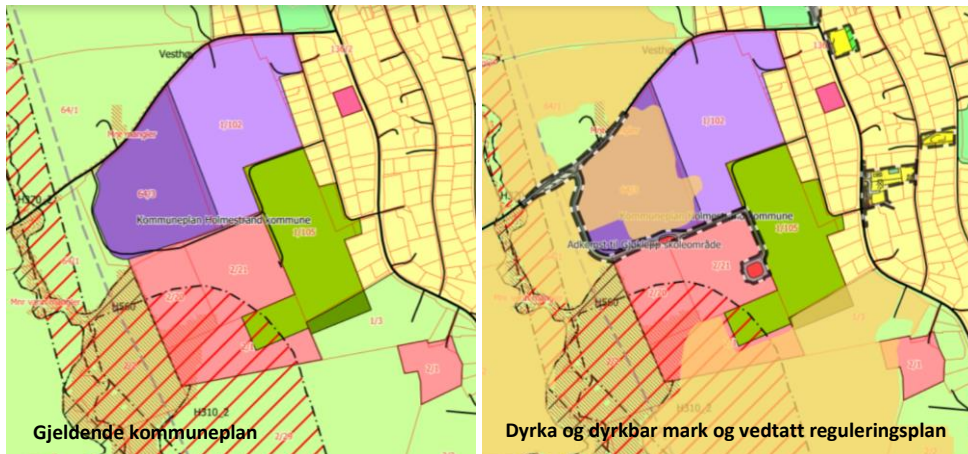
Arealet grenser til industrivirksomheten Speira. Forslag til endring i arealbruk omfatter eiendommen gnr/bnr 64/3. Arealet er vist med formål næring fremtidig. Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for arealet. På arealet er det ca. 43 dekar dyrka mark. Arealet har lagt inne i kommuneplansammenheng over flere revisjoner.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre arealer til utvikling av det lokale næringslivet. Arealet gir mulighet for industrivirksomheten Speira til å utvide sin virksomhet eller ta bruk arealet til annen næringsutvikling. Til tross for at Holmestrand kommune ønsker å tilrettelegge for næringsliv ved å sikre tilstrekkelig med arealer, er det samtidig viktig å sørge for at utviklingen ikke går på bekostning av nasjonale interesser som jordvern. Arealet har forblitt uutviklet over flere kommuneplanrevisjoner, for eksempel har arealet lagt inne med samme avgrensning siden kommuneplan for Holmestrand 1999-2010. Arealet har blitt tatt inn i kommuneplan på et tidspunkt der jordvernet ikke ble like sterkt vektlagt som i dag. En utbygging på arealet medfører nedbygging av dyrka mark. Dette er klart i strid med jordvernet og føringene i arealstrategien for denne kommuneplanrevisjonen. Kommunedirektøren vil derfor anbefale. På bakgrunn av jordvernshensyn samt at det ikke er konkretisering planer for utvikling over et langt tidsrom, anbefale at arealet endres fra formål næring til LNF i kommuneplan.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet på gnr/bnr 64/3 vist med formål næring i kommuneplan, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 34: Gjøklepp skole (Ekeberg skolekrets)



Beskrivelse

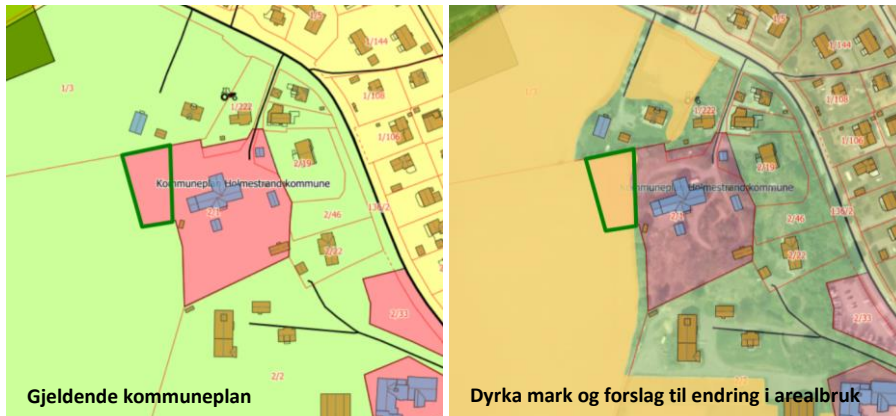
Gjøklepp ungdomsskole er etablert på gnr/bnr 2/21. På naboeiendommen gnr/gnr 2/20 er Holmestrand videregående skole etablert. Mot sør, på gnr/bnr 2/1, er det avsatt et areal for utvidelse av skolefunksjonene. I kommuneplan er arealet for skoleutvidelse vist med formål offentlig eller privat tjenesteyting eksisterende. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. Arealet for skoleutvidelse overlapper med ca. 16 dekar dyrka mark. På eiendommene gnr/bnr 2/20 og 2/1 er det også ca. 9 dekar med dyrkbar mark. Arealet for skoleutvidelse lagt inne i kommuneplansammenheng over flere revisjoner.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kapasiteten på Gjøklepp ungdomsskole er sterkt presset. Det er lagt opp til omfattende boligbygging innenfor skolekretsen. Med utgangspunkt i vedtatte reguleringsplaner, er det lagt opp til bygging av over 1200 boenheter i tiden frem mot 2030. Det er sannsynlig at utvidelse av skolen må vurderes i samband med den boligutbyggingen som planlegges. En utbygging på arealet som er avsatt, er i strid med jordvernet. Fordi arealet er avsatt til å utvikle et lokalt offentlig tjenestetilbud, vil kommunedirektøren anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres. Dette fordi skole er blant kommunens kjerneoppgaver, og det vil være vanskelig å finne et nærliggende areal som kan nyttes til samme funksjon.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet på gnr/bnr 2/1 videreføres uendret med samme arealformål. Dette for å sikre mulighet for utvidelse av Gjøklepp ungdomsskole.

Område 35: Rolighet-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)



Beskrivelse

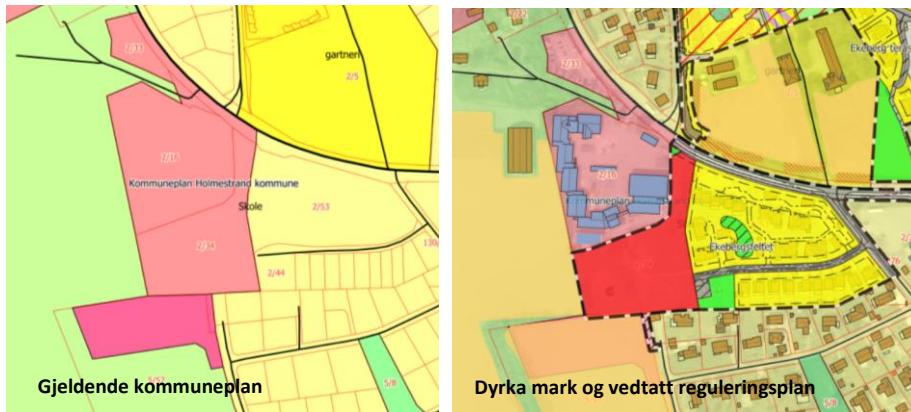
Arealet ligger ved Hvittingfossveien i området Rolighet-Gjøklep mellom skolene på Ekeberg og Gjøklep. Forslag til endring i arealbruk omfatter eiendommen gnr/bnr 2/1. På arealet er det blant annet etablert et bygg med funksjonen annen skolebygning. Arealet er vist med formål offentlig eller privat tjenesteyting eksisterende. Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for arealet. Mot vest overlapper deler av arealet med ca. 1,7 dekar dyrka mark. Arealet har lagt inne i kommuneplansammenheng over flere revisjoner.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

En utbygging på arealet mot vest medfører nedbygging av dyrka mark. Dette er i strid med jordvernet. Arealet har i dag ikke en funksjon for drift eller utvikling av et grunnleggende tjenestetilbud. Etter kommunedirektørens syn er det derfor ikke et sterkt grunnlag for at virksomhet på arealet skal ha mulighet til å utvide på dyrka mark. Det anbefales derfor at arealet med dyrka mark endres fra formål offentlig eller privat tjenesteyting til formål LNF.

Kommunedirektøren anbefaler at den delen arealet med dyrka mark på gnr/bnr 2/1 ved Hvittingfossveien vist med formål offentlig eller privat tjenesteyting, endres til formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Område 36: Ekeberg skole (Ekeberg skolekrets)



Beskrivelse

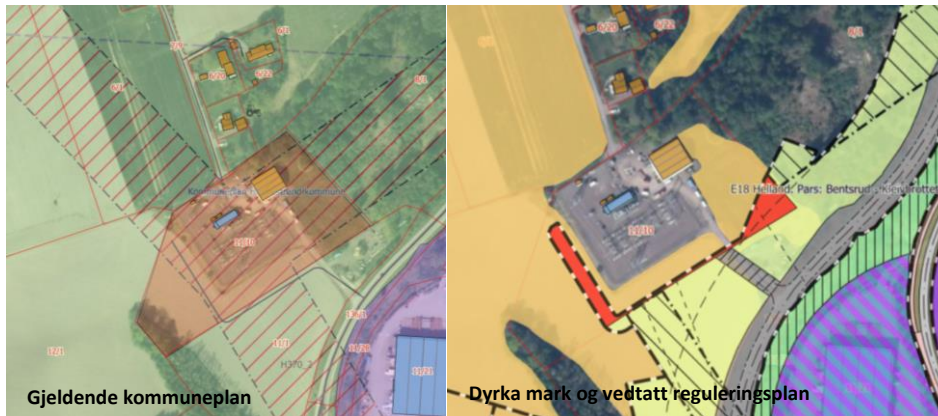
Ekeberg skole med uteområder og parkering er etablert på gnr/bnr 2/33, 2/16, 2/34. I kommuneplan er det avsatt et areal for utvidelse sør for dagens skole på gnr/bnr 5/57, sør Bentsrud. I kommuneplan er arealet for utvidelse vist med formål offentlig eller privat tjenesteyting fremtidig. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, men grenser til plan for «Ekebergfeltet» vedtatt 22.06.99. Arealet for utvidelse overlapper med ca. 6,5 dekar dyrka mark. Arealet har lagt inne i kommuneplansammenheng over flere revisjoner.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Kapasiteten på Ekeberg skole er sterkt presset. Det er lagt opp til omfattende boligbygging innenfor skolekretsen. Med utgangspunkt i vedtatte reguleringsplaner, er det lagt opp til bygging av ca. 450 boenheter. Det er sannsynlig at utvidelse av skolen må vurderes i samband med den boligutbyggingen som planlegges. En utbygging på arealet som er avsatt, er i strid med jordvernet. Fordi arealet er avsatt til å utvikle et lokalt offentlig tjenestetilbud, vil kommunedirektøren anbefale at dagens arealbruk i kommuneplan videreføres. Dette fordi skole er blant kommunens kjerneoppgaver, og det vil være vanskelig å finne et nærliggende areal som kan nyttes til samme funksjon.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet på gnr/bnr 5/57 videreføres uendret med samme arealformål. Dette for å sikre mulighet for utvidelse av Ekeberg skole.

Område 37: Bentsrud koblingsstasjon (Ekeberg skolekrets)



Beskrivelse

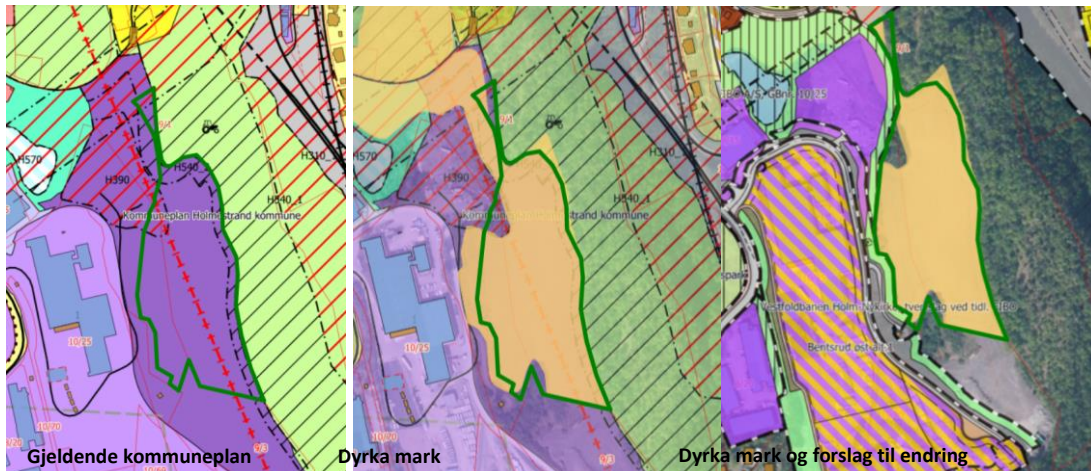
Bentsrud koblingsstasjon ligger på eiendommen gnr/bnr 11/10. Arealet er vist med andre typer bebyggelse nærmere angitt bebyggelse og anlegg og inngår delvis i reguleringsplan «E18 Helland. Pars: Bentsrud – Kleivbrottet» vedtatt 08.09.99. Arealet har lagt inne i kommuneplanen over flere revisjoner. Innenfor arealer ligger det ca. 11 dekar dyrka mark. Noe av det oppdyrkede arealet inngår i reguleringsplan.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealet har forblitt utviklet over flere kommuneplanrevisjoner. En utbygging på arealet er i strid med jordvernet. Funksjonen som allerede er etablert på arealet, er å regne som samfunnskritisk infrastruktur. Det er viktig at en i kommuneplansammenheng sikrer arealer til denne typen funksjoner. Dersom det er behov for utvidelse eller oppgradering av anlegget, kan det være behov for å bruke det arealet som er avsatt i kommuneplan. Det anbefales at arealet foreløpig beholdes i kommuneplansammenheng med uendret avgrensning. Arealet bør vurderes på nytt ved neste kommuneplanrevisjon.

Kommunedirektøren anbefaler at arealet på gnr/bnr 11/10 videreføres uendret med samme arealformål i kommuneplan.

Område 38: Bentsrud-Isdamveien (Ekeberg skolekrets)



Beskrivelse

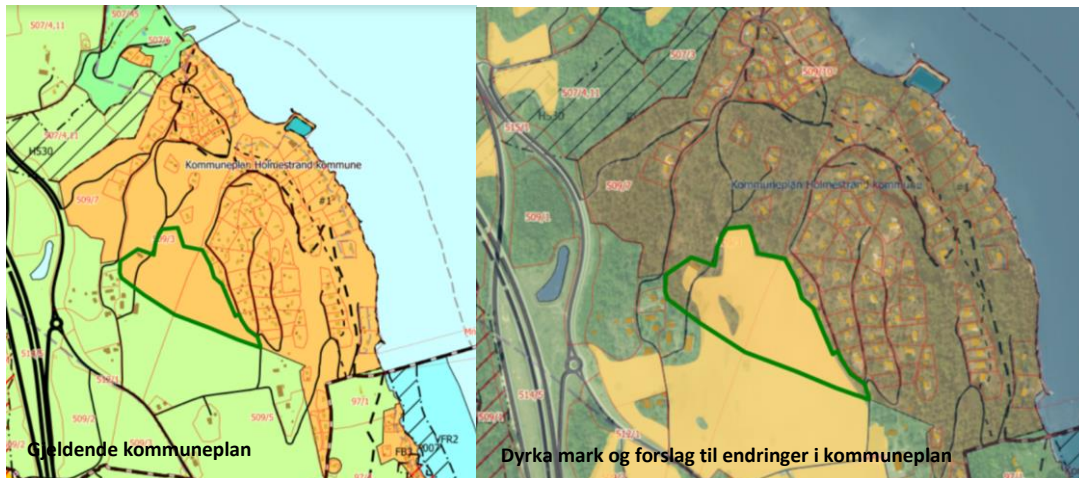
Forslaget til endring gjelder deler av gnr/bnr 9/1 og 9/3. Arealet inngår i næringsparken på Bentsrud. Arealet er vist med formål næring i kommuneplan og inngår ikke i reguleringsplan. Arealet har lagt inne i kommuneplanen over flere revisjoner. Det er flere reguleringsplaner som grenser til arealet eller ligger tett inntil. Dette er reguleringsplaner «FIBO A/S, GBnr. 10/25» vedtatt 05.11.2008, «Bentsrud øst alt.1» vedtatt 03.10.2014 samt «Eikelund» vedtatt 20.10.21. Arealet overlapper med et større sammenhengende areal med dyrka mark. Deler av dyrka mark overlapper med reguleringsplanene som nevnes ovenfor. Jordvernshensynet er for det meste ivaretatt i reguleringsplanene gjennom «grønne» reguleringsplanformål som LNF og parkbelte. Ca. 20 dekar med dyrka mark står igjen i næringsarealet utenfor reguleringsplanene. Arealet ligger innenfor LUG.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Arealet har forblitt uutviklet over flere kommuneplanrevisjoner. Arealet er innenfor LUG, og det vil derfor være en større aksept for å bygge på dyrka mark. Men det er likevel slik at næringsområdet har blitt innarbeidet i kommuneplan på et tidligere tidspunkt der hensynet til jordvern ikke var så sterkt vektlagt som i dag. Med dagens fokus på jordvern ville arealet trolig ikke ha blitt innarbeidet i kommuneplan. Slik som arealet er avgrenset i gjeldende kommuneplan, kan dette medføre nedbygging av ca. 20 dekar dyrka mark. Etablering av næringsvirksomhet på arealet vil derfor være klart i konflikt med jordvernet. Det anbefales derfor at de delene av arealet med dyrka mark på gnr/bnr 509/5 og 509/3, endres fra formål næring til LNF i kommuneplan. For å få en hensiktsmessig avgrensning av arealet, vil det også inkluderes noe øvrig arealer utenom dyrka mark.

Kommunedirektøren anbefaler at de delene av arealet på gnr/bnr 9/1 og 9/3 med dyrka mark vist med formål næring i kommuneplan, endres til formål LNF. i kommuneplan. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrænset endring i arealbruk.

Område 39: Helland (Ekeberg skolekrets)



Beskrivelse

Forslaget til endring gjelder deler av gnr/bnr 509/5 og 509/3. I området Helland ved kommunegrensen til Horten, er det etablert et større hyttefelt ved sjøen som trekker seg vestover inn i landskapet. Bebyggelsen er vist med formål fritidsbebyggelse i kommuneplan. Hyttefeltet inngår delvis i reguleringsplan «Helland» vedtatt 22.06.95. Dette gjelder sør-østre del av feltet. Innenfor arealet avsatt til fritidsbebyggelse finner en ca. 40 dekar med dyrka mark. Arealene med dyrka mark inngår ikke i reguleringsplan. Det er uvisst hvor lenge hyttefeltet har lagt inne i kommuneplan, men trolig har arealet forblitt uendret i avgrensning i gjennom flere kommuneplanrevisjoner i tidligere Re kommune. Hyttefeltet i seg selv er gradvis etablert over flere tiår. De aller fleste av eiendommene ble opprettet fra 1940 frem til 2000.

Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Det gjenstår store ubebygde arealer i hyttefeltet. Deler av det ubebygde arealet overlapper med dyrka mark. Selve hyttefeltet er innarbeidet i kommuneplan på et tidligere tidspunkt der fokuset på jordvern ikke var så tungt vektlagt som i dag. Slik som arealet er avgrenset i gjeldende kommuneplan, kan dette medføre nedbygging av opptil 40 dekar dyrka mark. Etablering på arealet vil derfor være klart i konflikt med jordvernet. Det anbefales derfor at de delene av arealet med dyrka mark på gnr/bnr 509/5 og 509/3, endres fra formål fritidsbebyggelse til LNF i kommuneplan. For å få en hensiktsmessig avgrensning av arealet, vil det også inkluderes noe øvrig arealer utenom dyrka mark.

Kommunedirektøren anbefaler at de delene av arealet på gnr/bnr 509/5 og 509/3 med dyrka mark vist med formål fritidsbebyggelse i kommuneplan, endres til formål LNF. i kommuneplan. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Det vises til illustrasjon for avgrensning av foreslått endring i arealbruk.

Vedlegg – Antall dekar dyrka og dyrkbar mark

Oppsummering av antall dekar dyrka og dyrkbar mark innenfor arealer med utbyggingsformål som anbefales endret til formål LNF med bakgrunn i vurdering av 39 områder.

Nummer	Område	Antall dekar	
		Dyrka mark	Dyrkbar mark
1	Hovet-Berger (Selvik skolekrets)	18	0
2	Mørkassel (Selvik skolekrets)	20	51
3	Gylteser/Gyltesøveien (Selvik skolekrets)	2	0
4	Eikås-Rolvsengen (Selvik skolekrets)	1,5	0
5	Sandoveien-Sandoelva (Selvik skolekrets)	0,5	0
6	Bekke vestre-Bekkeveien (Selvik skolekrets)	1,6	0
7	Sandebuktveien-Ødegårdsodden (Selvik skolekrets)	0	0
8	Sandebuktveien-Selvik skole (Selvik skolekrets)	3,5	0
9	Sandebuktveien-Lersbryggen (Selvik skolekrets)	0	0
10	Sande videregående skole (Haga skolekrets)	0	0
11	Skafjellåsen-Veberg – hensynssonen LNF H810	0	0
12	Stasjonsgata-Holm (Haga skolekrets)	11,7	0
13	Gamle Sørlandske-Skjervik (Haga skolekrets)	0	0
14	Hanekleiva (Haga skolekrets)	16,4	0
15	Sande sentrum (Haga skolekrets)	25	0
16	Sande golfbane (Haga skolekrets)	0	0
17	Sjølshagen (Haga skolekrets)	4	0
18	Holsrud (Haga skolekrets)	3,5	0
19	Ekeberg (Kjeldås skolekrets)	2,6	0,6
20	Flåten nordre-Hammorsborgfossen (Kjeldås skolekrets)	3	3,5
21	Klevjerhagen (Kjeldås skolekrets)	17,5	1,5
22	Engebråten (Hof skolekrets)	2	0
23	Nordengen (Hof skolekrets)	8,1	0
24	Vassås kirke (Hof skolekrets)	0	0
25	Sundbyfoss (Hof skolekrets)	4	0
26	Hof tettsted og sentrum (Hof skolekrets)	14	0
27	Oreberg (Hof skolekrets)	0	0
28	Laneng-Kollen (Hof skolekrets)	0	0
29	Askejota (Hof skolekrets)	0	0
30	Hillestad-Neshaugen (Hof skolekrets)	0,5	0
31	Hillestad-Barkost (Botne skolekrets)	0	40
32	Botne-Guran (Botne skolekrets)	0	0
33	Speira-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)	43	0
34	Gjøklep skole (Ekeberg skolekrets)	0	0
35	Rolighet-Gjøklep (Ekeberg skolekrets)	1,7	0
36	Ekeberg skole (Ekeberg skolekrets)	0	0
37	Bentsrud koblingsstasjon (Ekeberg skolekrets)	0	0

38	Bentsrud-Isdamveien (Ekeberg skolekrets)	20	0
39	Helland (Ekeberg skolekrets)	40	0
40	Rød-Haugerud * (Hof skolekrets)	29	0
41	Teigen-Heierstad* (Hof)	17	0
42	Nes (Hof)*	47	0
43	Grelland** «fengselstomt»	30	0
	Alle områder samlet	340,6	96,6

* Områdene inngikk i utredningen: «Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk innenfor hensynsone/sikringssone nedbørsfelt Eikeren inkludert Bergsvann». ** For arealet avsatt til fremtidig fengselstomt på Grelland, nå foreslått som kombinert formål næring/offentlig eller privat tjenesteyting, er ca. 30 dekar med dyrka mark tatt ut om vist til formål LNF.

Skolekrets	Antall dekar		
	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Samlet dyrka og dyrkbar mark
Selvik	47,1	51	98,1
Haga	57,1	0	57,1
Galleberg	0	0	3,5
Kjeldås	23,1	5,6	28,7
Hof	121,6	0	121,6
Botne	30	40	40
Ekeberg	61,7	0	61,7
Alle områder	340,6	96,6	437,2



Holmestrand
kommune