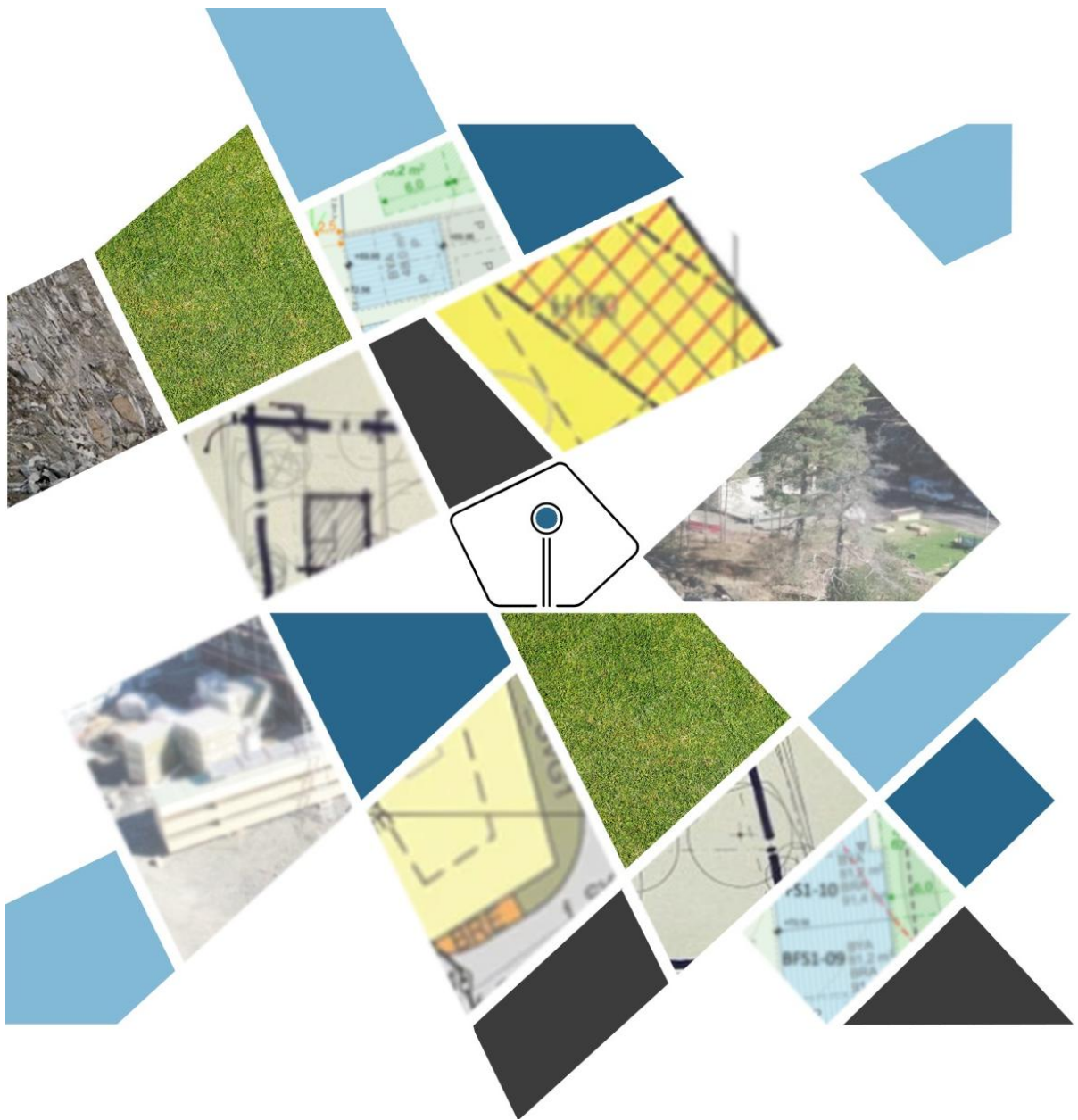


PLANINITIATIV

ISLAND NÆRINGSOMRÅDE – GBNR. 44/1 m.fl.

DATO: 16.03.2026

PlanID: 20210008



Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
1.1	Formålet med planforslaget	3
1.2	Kontaktinformasjon	3
1.3	Fagkyndighet	4
1.4	Endringer og oppdateringer siden planinitiativ 2021	4
1.5	Forslag til planavgrensning	5
2	Planstatus og rammebetingelser	6
2.1	Statlige planretningslinjer som berøres	6
2.2	Regionale planer	6
2.3	Kommuneplaner (overordnede) planer	7
2.4	Reguleringsplan	8
3	Utredningstemaer og samfunnssikkerhet	9
3.1	Konsekvensutredning	9
3.2	Aktuelle utredningstemaer	13
3.3	ROS-analyse	13
3.4	Prosesser for samarbeid og medvirkning	13
4	Stedsanalyse	14
4.1	Dagens arealbruk og beliggenhet	14
4.2	Friluftsliv og uteområder	14
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	14
4.4	Naturmangfold	15
4.5	Grunnforhold	16
4.6	Trafikkforhold	17
4.7	Sosial infrastruktur	17
4.8	Universell utforming	17
4.9	Teknisk infrastruktur	18
4.10	Luftforurensning	19
4.11	Landskap	19
5	Presentasjon	20
5.1	Beskrivelse av forslag	20
6	Virkninger av planforslaget	21
6.1	Landskap og fjernvirkning	21

6.2	Barn og unges interesser	21
6.3	Sosial infrastruktur	21
6.4	Universell utforming	21
6.5	Naturmangfoldet	21
6.6	Trafikkforhold	22
6.7	Teknisk infrastruktur	22
6.8	Økonomiske konsekvenser for kommunen	23
6.9	Forurensing.....	23
6.10	Landbruk.....	23
7	Sluttkommentar	24

1 Innledning

1.1 Formålet med planforslaget

Omkri Plan & Arkitektur AS er engasjert av GRID Holding AS v/ Petter Sørum for å videreføre arbeidet med detaljreguleringsplan for Island Næringsområde – gbnr. 44/1 i Holmestrand kommune.

Det ble avholdt oppstartsmøte for planen i 2021. Et sentral premiss for planarbeidet var at reguleringsplanen for kollektivterminal ved Islandskrysset skulle vedtas og igangsettes før videre behandling av næringsområdet. Planprosessen ble derfor satt på vent i påvente av avklaringer og vedtak knyttet til kollektivterminalen.

I kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt i 2024, er området nå avsatt til næringsformål. Planforslaget er dermed i samsvar med overordnet plan, noe som gir et oppdatert og tydelig planfaglig grunnlag for å videreføre reguleringsarbeidet.

Kollektivterminalen er nå under bygging etter planendring vedtatt i 2025, og det er behov for parallell samordning av adkomst, kryssløsning og teknisk infrastruktur mellom prosjektene.

På bakgrunn av dette oversendes en oppdatert versjon av planinitiativet, utarbeidet etter dialogmøte med kommunen. Hensikten er å redegjøre for endringer siden 2021, oppdatere kunnskapsgrunnlaget og legge til rette for videre planprosess.

Planområdet ligger strategisk til ved E18 og planlegges utviklet til et næringsområde som understøtter kollektivknutepunktet, innenfor rammene av gjeldende kommuneplan.

Planinitiativet er utformet i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, og danner grunnlag for videre behandling og varsling av oppstart av reguleringsarbeid.

1.2 Kontaktinformasjon

Oppdragsgiver	GRID Holding AS Enneveien 2, 3089 Holmestrand Daglig leder: Petter Sørum T: 960 10 114 E: petter.sorum@gmail.com
Hjemmelshaver	Petter Sørum T: 960 10 114 E: petter.sorum@gmail.com
Konsulent	Omkri Plan & Arkitektur AS Wirgenes vei 1, 3157 Barkåker Plankonsulent: Omar Jaf T: 944 72 847 E: omar@omkri.no

1.3 Fagkyndighet

OMKRi Plan & Arkitektur AS er et plan- og arkitektkontor med bred erfaring innen arealplanlegging, arkitektur og byggesak. Firmaet har faglig kompetanse og godkjenning for oppgaver i tiltaksklasse 2 innen prosjektering (PRO) og ansvarlig søker (SØK) etter plan- og bygningsloven. OMKRi Plan & Arkitektur har lang erfaring med utarbeidelse av reguleringsplaner, byggesøknader og teknisk prosjektering, og tilbyr helhetlig bistand gjennom hele prosessen. Gjennom kombinasjonen av planfaglig, teknisk og arkitektonisk kompetanse sikres prosjekter med høy kvalitet, god funksjonalitet og samsvar med gjeldende regelverk.

1.4 Endringer og oppdateringer siden planinitiativ 2021

- Planområdet er nå avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel 2023 - 2035. Planforslaget er dermed i samsvar med overordnet plan, i motsetning til situasjonen ved oppstart i 2021, da området var avsatt til LNFR-formål.
- Vurderingen av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger er oppdatert. Planlagt bebyggelse overstiger ikke 15 000 m² BRA etter vedlegg I pkt. 24. Det er foretatt en gjennomgang av relevante punkter i vedlegg II, og planforslaget vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram. Ordinær utredningsplikt legges til grunn.
- Det utarbeides forslag til oppdatert planomriss som følge av samordning med kollektivterminalen og teknisk infrastruktur.
- Det er presisert at det skal etableres en minimum 10 meter bred buffersone mot tilgrensende landbruksareal for å redusere konflikt mellom næring og landbruk, samt sikre gode driftsforhold.
- Planinitiativet er oppdatert i tråd med nye føringer og tilgjengelig kunnskap.
- Adkomst til planområdet.

1.5 Forslag til planavgrensning

Forslaget til planavgrensning fremgår av figuren nedenfor, markert med en gul stiplet linje.

Planområdet omfatter deler av gbnr. 44/1, 132/1 og 131/9 , med et areal på ca. 34 daa. Planområdet grenser mot Statens vegvesens planområde for Kollektivterminal Islandskrysset (131/9) i nord.

Endelig planavgrensning fastsettes i dialog med kommunen, men planområdet vil omfatte nødvendig areal for adkomst, teknisk infrastruktur og næringsformål.



Figur 1: Utklipp planavgrensning.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige planretningslinjer som berøres

Statlige og regionale planretningslinjer, som kan berøres. Nedenfor er relevante planretningslinjer, rammer og føringer listet opp.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012).

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

2.2 Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Planprogrammet fastslår følgende hovedformål med planen:

- Utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling
- Bidra til større forutsigbarhet i planleggingen for offentlige og private aktører.

Områder som er prioritert i RPBA:

- Klima og energi
- By og tettstedsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskaping og næringsutvikling
- Natur, kulturmiljø og landskap
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

2.3 Kommuneplaner (overordnede) planer

I gjeldende kommuneplan for Holmestrand kommune er planområdet avsatt til følgende formål:

- Næringsvirksomhet – fremtidig
- Kollektivknutepunkt
- LNF
- Ras- og skredfare
- Veg



Figur 2: Utklipp gjeldende kommuneplan med planomriss.

2.4 Reguleringsplan

Eiendommen med gbnr. 44/1 er delvis regulert. Planområdet grenser i nord til Statens vegvesens pågående reguleringsplan for Kollektivterminal E18 Islandskrysset (PlanID 20210004).

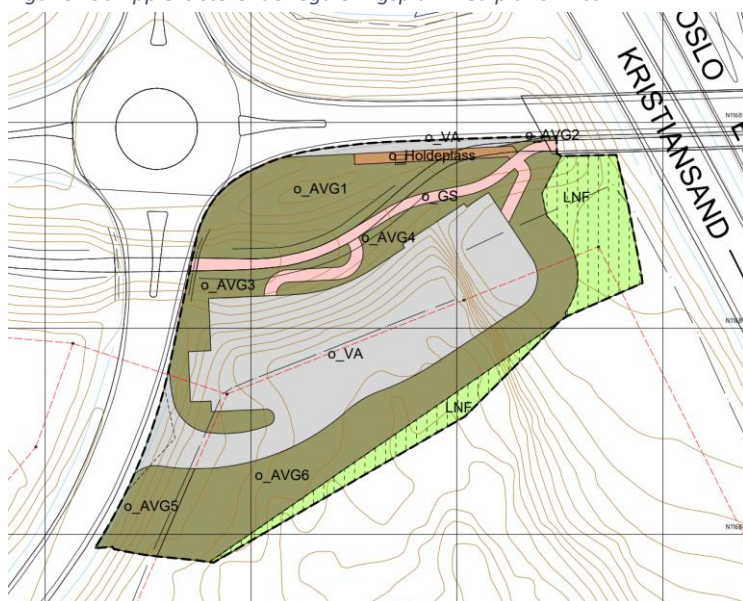
I nord vil planområdet følge samme linje som planomriset til nevnte reguleringsplan, slik at adkomst og teknisk infrastruktur kan samordnes mellom planene.

Statens vegvesen oversendte reviderte plandokumenter for Islandskrysset i september 2025, hvor planområdet for kollektivterminalen ble betydelig redusert, se figur 4.

Deler av reguleringsplanen for E18 Grelland–Bringaker (vedtatt 1996) inngår innenfor planområdet for eiendommen 44/1 (Island Næringsområde).



Figur 3: Utklipp eksisterende reguleringsplan med planomriss.



Figur 4: Utklipp revidert plankart for Kollektivterminal E18 Islandskrysset.

3 Utredningstemaer og samfunnssikkerhet

3.1 Konsekvensutredning

I henhold til forskriften om konsekvensutredning (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkning på miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak gjennomføres jf. § 1 forskrift om konsekvensutredninger.

Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

Det følger av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger at følgende planer alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a)	kommuneplanens arealdel etter § 11-5, regionale planer etter Pbl § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.
Vurdering	Ikke relevant
b)	Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	Planforslaget omfattes ikke av forskriftens vedlegg I nr. 24, som gjelder «næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² ». Det anslås at samlet bruksareal (BRA) innenfor planområdet vil være under 15 000 m ² , og tiltaket faller dermed utenfor krav om konsekvensutredning etter vedlegg I.
c)	Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven
Vurdering	Ikke relevant

Konklusjon: Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger og utløser ikke automatisk KU-plikt.

Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

Det følger av § 7 i forskrift om konsekvensutredninger at følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a)	Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.
Vurdering	Ikke relevant
b)	Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.
Vurdering	Ikke relevant

Konklusjon: Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 7 i forskrift om konsekvensutredninger og utløser ikke automatisk KU-plikt.

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn:

Det følger av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger at følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a)	Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
Vurdering	Ikke relevant.
b)	Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant.

Konklusjon: Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 8. Det er behov for å vurdere dette nærmere i § 10.

Vurdering av vesentlig virkning for miljø og samfunn:

Det følger av § 9 at forslagsstiller skal legge frem opplysninger før oppstartsmøte jfr. plan- og bygningslovens § 12-8, som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse.

Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

a)	planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
Vurdering	Ikke relevant.
b)	Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
Vurdering	Ifølge miljødirektoratets kartbase (www.miljostatus.no) er naturtypen «lågurteikeskog» registrert i en mindre del av den sørlige delen av planområdet. Det er ikke registrert truede arter innenfor selve planområdet.
c)	planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.
Vurdering	Ikke relevant
d)	Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.
Vurdering	Planlagte tiltak legger ikke beslag på naturressurser.

Vurdering av om planer eller tiltak etter § 10 krever konsekvensutredning:

For å vurdere om reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed utløser KU-plikten, må egenskaper ved planen samt lokalisering og påvirkning av omgivelsene vurderes. Tabellen er en vurdering av punktene fra kapittel 3 - §10 Kriterier for vurdering av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Egenskaper ved planen eller tiltaket	
a) Størrelse, planområdet og utforming	Planområdet utgjør ca. 34 daa. Hensikten med planforslaget er å til rette legge for utvikling av eksisterende næringsareal i samsvar med kommuneplanens arealdel. Tema utløser ikke KU.
b) Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Planforslaget vil ikke berøre naturressurser. Hensyn til naturressurser vil ikke utløse KU-plikt.
c) Avfallsproduksjon og utslipp	Planforslaget vil ikke medføre betydelig avfallsproduksjon og utslipp.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Det er lav sannsynlighet for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med	
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Planarbeidet berører ikke utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag. Naturtypen i den sørlige delen av planområdet skal ivaretas ved at området reguleres som hensynssone.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Planforslaget medfører ingen konflikt med truede arter, viktige naturtyper, verdifull kulturminne/kulturmiljø og verdifulle landskap.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Planforslaget medfører ingen konflikt med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser.

d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Ikke relevant, da slike områder ikke befinner seg innenfor planområdet.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Planforslaget medfører ingen økt belastning i området.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) gjelder for arealbruk i områder. Det er vurdert at planforslaget ikke medfører konsekvenser for befolkningens helse.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planforslaget vil ikke medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Ifølge NVE Atlas sitt kartdatabase er deler av planområdet avsatt til aktsomhetsområde for kvikkleire. Videre inngår kvikkleiresonen som en hensynssone i gjeldende kommuneplan. Geotekniske forhold i planområdet skal avklares ilt. planprosessen. Grunnforhold skal omtales i ROS-analysen.

Egenskaper ved virkningene	
• Virkningenes intensitet og kompleksitet	Planforslaget medfører ingen miljøvirkninger slikt punktene over gjør rede for. Tiltaket vil ikke legge til rette for ny virksomhet som representerer problematiske fremtidige tilleggsvirkninger for miljøtemaene. Konfliktnivået ved realisering av tiltaket vurderes som liten, og berører i ingen grad særlig sjeldne/viktige forekomster. På bakgrunn av dette kan det heller ikke være vesentlig samlet belastning for miljøtemaer som arter, naturtyper og økosystemer.
• Sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer	
• Varighet og hyppighet	
• Mulighet for å begrense eller reversere virkningene	
• Om virkningene strekker seg over landegrensene	

I henhold til forskriften om konsekvensutredning (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkning på miljø eller samfunn konsekvensutredes. Etter gjennomgang av forskrift til konsekvensutredning ser ikke plankonsulent behov for en konsekvensutredning av tiltaket.

3.2 Aktuelle utredningstemaer

Under planprosessen skal følgende aktuelle temaer utredes/avklares:

- Geotekniske forhold
- Kommunaltekniskplan
- Volumstudie (landskap – fjernvirkning)

Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstemaer utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner.

3.3 ROS-analyse

I forbindelse med reguleringsarbeid skal det alltid, iht. plan- og bygningsloven § 4-3 gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Ros-analysen skal i hovedsak dreie seg om samfunnssikkerhet, dvs. hendelser med konsekvenser for samfunn og innbyggerne.

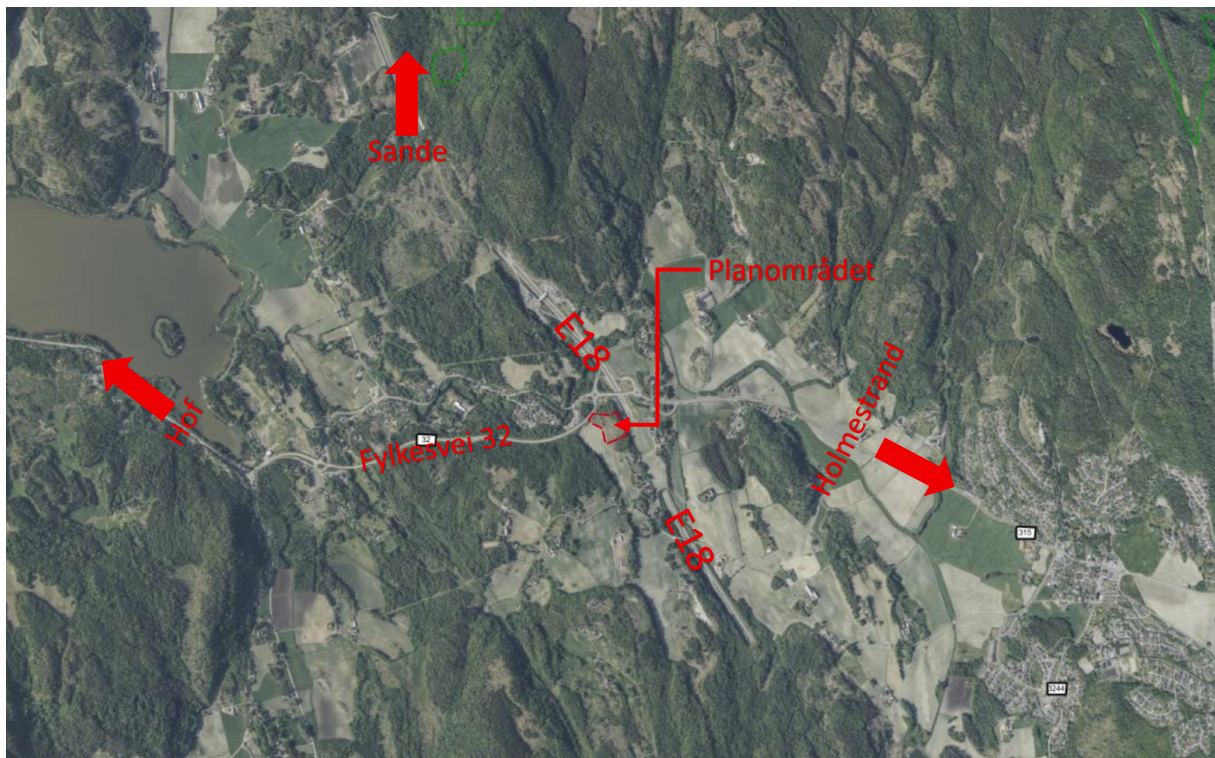
3.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Kunngjøring av oppstart av planarbeid gjennom varslingsbrev til naboer, berørte parter og offentlige og private instanser. Videre skal oppstart av planarbeidet annonseres i en lokal avis i dette tilfellet (Jarlsberg Avis). Det vil være mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen. Innkomne merknader skal vurderes og kommenteres.

4 Stedsanalyse

4.1 Dagens arealbruk og beliggenhet

Planområdet er lokalisert ved Islandskrysset i Holmestrand kommune, med direkte tilknytning til E18. Området ligger sør for planlagt Kollektivterminal E18 Islandskrysset (PlanID 20210004). Avstanden til Holmestrand sentrum er ca. 6 km, mens Sande sentrum ligger om lag 10 km mot nord. Området har god regional tilgjengelighet via E18, fylkesvei 32 og lokale vegforbindelser mot Hillestad og Eplerød. Mot vest grenser området til E18, mot nord til planområdet for kollektivterminalen, og mot sør og øst til skog- og naturpregede arealer.



Figur 5: Området ift. omkringliggende.

4.2 Friluftsliv og uteområder

Ifølge Miljøstatus er det ikke registrert viktige friluftsområder innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Området består i hovedsak av tidligere anleggsarealer fra E18-utbyggingen og har begrenset verdi for rekreasjon eller ferdsel. Det finnes ingen etablerte turstier, lekeområder eller tilrettelagte friluftsområder i tilknytning til planområdet.

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

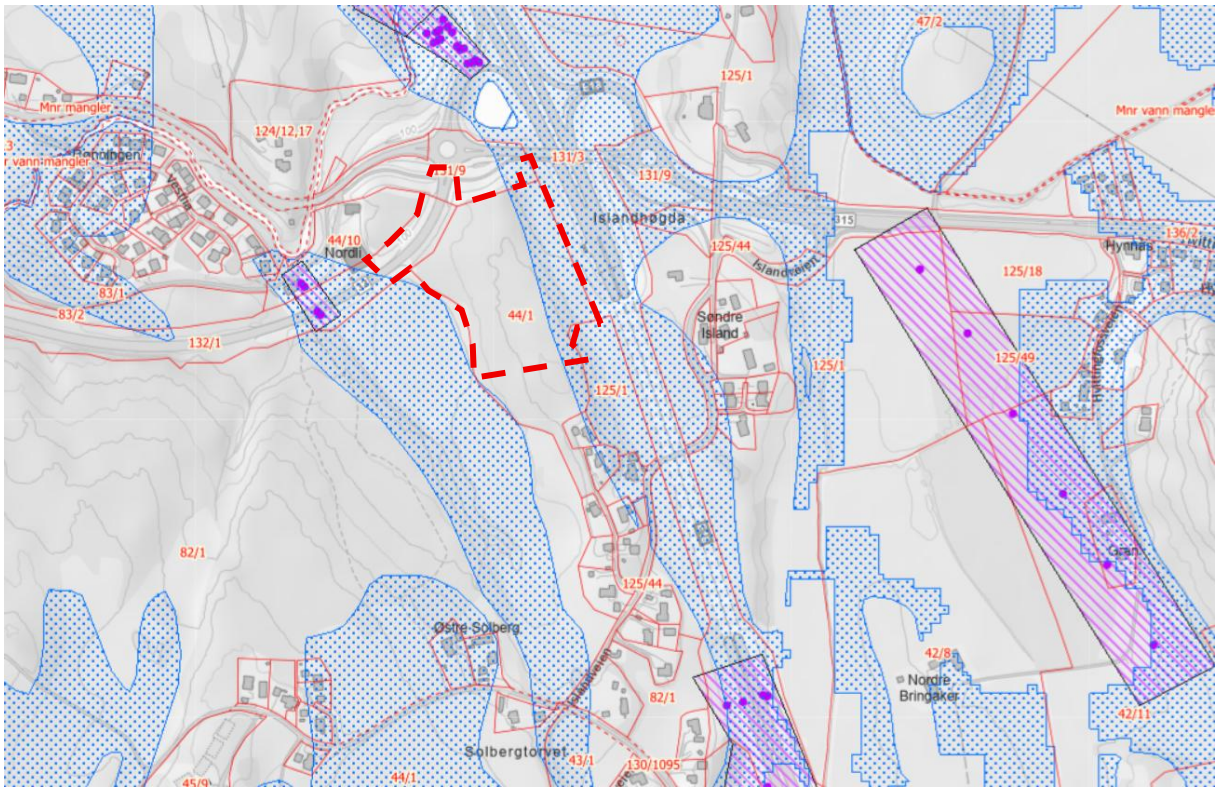
Det er foretatt søk på Kulturminnesøk, og resultatene viser at det ikke er registrert noen kulturminner innenfor eller i nær tilknytning til det.

4.5 Grunnforhold

Store deler av planområdet hviler på hav-, fjord- og strandavsetning med tynt dekke (lyse blå). For øvrig hviler en mindre del av området på hav- og fjordavsetning med tykt dekke (blå), som også utgjør aktsomhetsområde for kvikkleire ifølge NVE Atlas. Strandavsetninger er dannet av bølger og strøm i strandsonen og kan forekomme i områder som ligger lavere enn de marine grense ca. 175 m.o.h. Grunnet heving har strandsonen sakte og sikkert flyttet seg ned til dagens havnivå i løpet av de siste 10 000 år. Avsetningene ligger ofte oppå leire, men kan også ligge oppå andre løsmassetyper eller på fjell. Tykkelsen er vanligvis fra en halv til et par meter.



Figur 7: Løsmassekart fra NGU's kartdata.



Figur 8: Kart over naturfare innenfor planområdet (kvikkleire).

4.6 Trafikkforhold

Planområdet er i dag ubebygd og uten etablert adkomst. Området ligger mellom to viktige samferdselsårer, med E18 på østsiden og fylkesveg 32 på vestsiden. Det finnes per i dag ingen direkte tilkomst fra offentlig veg, og området benyttes ikke til trafikkformål. Trafikkforholdene i nærområdet domineres av gjennomgangstrafikk på E18 og lokaltrafikk på fylkesveg 32. Nærmeste eksisterende kryss er Islandskryss på E18, hvor Statens vegvesen planlegger ny kollektivterminal.

4.7 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et område som i dag ikke har sosial infrastruktur som skoler, barnehager eller idrettsanlegg. Nærmeste skole- og barnehage tilbud finnes i Hillestad og Holmestrand sentrum, omtrent 6–8 km unna. Området har ingen tilknytning til eksisterende boligområder, og planarbeidet omfatter ikke etablering av boliger eller funksjoner med behov for sosial infrastruktur.

4.8 Universell utforming

Planområdet er kupert og ikke tilrettelagt for universell utforming i dagens situasjon. Terrenget består av varierende høyder, noe som gir begrenset tilgjengelighet for gående og personer med nedsatt funksjonsevne.

4.9 Teknisk infrastruktur

Ifølge kommune kartet går det ingen kommunale vann- eller avløpsledninger innenfor planområdet. I NGUs kart for infiltrasjonspotensial er området vurdert som antatt lite egnet til infiltrasjon, med lavt infiltrasjonspotensial.



Figur 9: Planområdet ift. spillvannsledning (grønn), vannledning (blå) og overvannsledning (svart)



Figur 10: Infiltrasjonsevne innenfor planområdet (rosa).

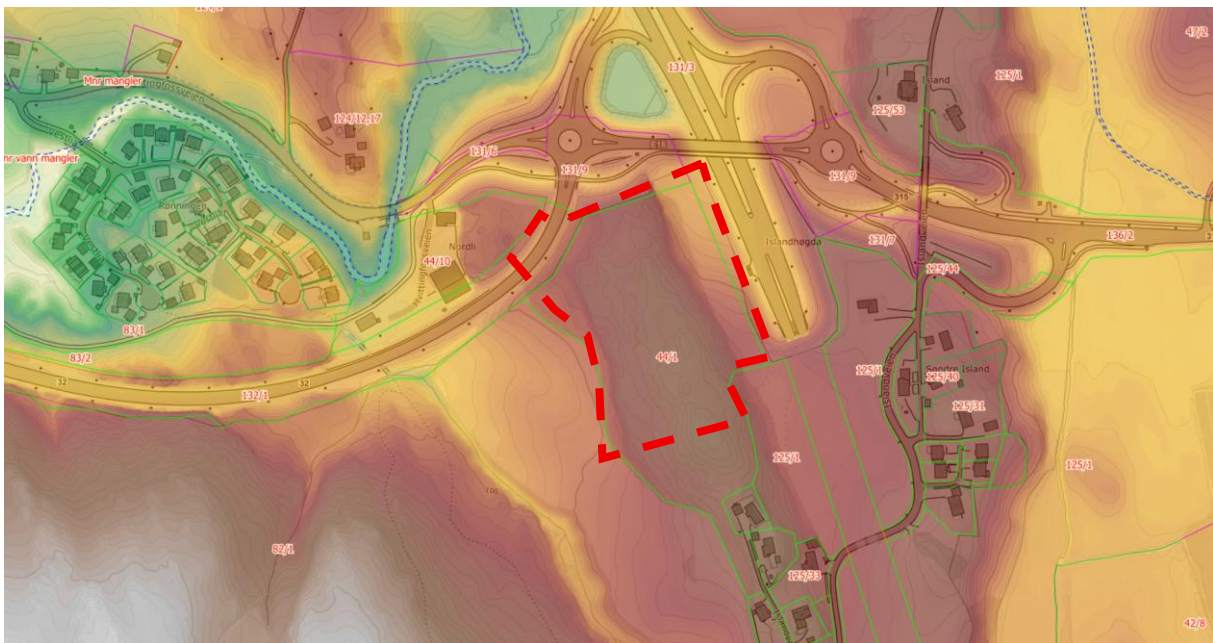
4.10 Luftforurensning

Det er ikke foretatt målinger av luft innenfor planområdet, men det antas at mindre luftforurensning i form av svevestøv og nitrogendioksid kan forekomme i perioder, da det er høy trafikk på E18 og fylkesveg 32.

Det er iht. <https://luftkvalitet.miljodirektoratet.no/> ikke registrert noen luftforurensning innenfor planområdet. Ifølge Miljødirektoratet er det ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

4.11 Landskap

Planområdet 44/1 ligger sør for Islandskrysset og består av et kupert terreng som heller svakt mot nordvest. Høydene varierer fra omtrent 90 meter over havet i nordvest til om lag 115–120 meter i de høyeste partiene mot sør og øst. Terrenget faller brattest mot fylkesveg 32 i vest, der nivået ligger rundt 85–90 moh, mens overflaten stiger jevnt mot sørøst.



Figur 11: Terrenget innenfor planområdet.

5 Presentasjon

5.1 Beskrivelse av forslag

Formålet med planarbeidet er å regulere eiendommen med gbnr. 44/1 (Island Næringsområde) i tråd med kommuneplanens arealdel.

Hensikten er å legge grunnlaget for fremtidig utvikling i samsvar med overordnede planer og føringer, og sikre en helhetlig planlegging av området sør for Kollektivterminal E18 Islandskrysset (PlanID 20210004).

Det er på nåværende tidspunkt ikke utarbeidet konkrete volumer, bygningstyper eller utformingsforslag. Slike forhold vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

Planen skal sikre samordning av adkomst, terreng og teknisk infrastruktur med tilgrensende planområde i nord, samt avklare rammer for framtidig arealbruk og utbyggingsprinsipper. Videre planprosess vil vurdere forhold som terrengtilpasning, overvann, landskap og trafiksikkerhet, samt sikre at planområdet utvikles i tråd med kommuneplanens mål og føringer.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Landskap og fjernvirkning

Virkninger vurderes som begrensede/avbøtbare, men vil bli nærmere vurdert gjennom landskapsanalyse/fjernvirkningsvurdering og volumstudie. Det er på nåværende tidspunkt ikke utarbeidet konkrete volumer eller utformingsforslag, og vurderinger av byggehøyder, plassering og terrengtilpasning vil bli avklart i planprosessen. Planarbeidet skal vurdere hvordan eventuelle nye tiltak kan tilpasses landskapet og bidra til et helhetlig visuelt uttrykk mot E18 og tilgrensende områder.

6.2 Barn og unges interesser

Planområdet omfatter ubebygde næringsareal og brukes i dag ikke til lek, opphold eller ferdsel. Ifølge Miljøstatus er det ikke registrert frilufts- eller lekeområder innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Området ligger adskilt fra boligområder og skoler, og vurderes derfor å ha begrenset betydning for barn og unges interesser.

6.3 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et område uten eksisterende sosial infrastruktur som skoler, barnehager, idrettsanlegg eller offentlige møteplasser. Planforslaget omfatter ikke etablering av boliger eller funksjoner med behov for sosial infrastruktur, og vurderes derfor ikke å ha vesentlige virkninger for slike forhold.

Eventuell fremtidig utbygging vil rette seg mot næringsformål, og forventes ikke å medføre økt behov for kommunale tjenester innenfor skole, barnehage eller helse og omsorg.

6.4 Universell utforming

Planen skal understøtte kollektivknutepunktet og legge til rette for universelt utformede adkomster og interne gangforbindelser mellom næringsområdet og kollektivfunksjonene.

Ved videre planlegging skal universell utforming være et sentralt prinsipp. Planarbeidet skal vurdere hvordan terreng og adkomst kan tilpasses slik at området blir tilgjengelig for alle brukergrupper, både for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

Dette vil omfatte tilpasning av stigningsforhold, utforming av gangsoner og eventuelle publikumsrettede arealer, i tråd med krav i TEK17 og gjeldende retningslinjer for universell utforming i planlegging.

6.5 Naturmangfoldet

Det er registrert en mindre forekomst av lågurveikskog i sørlige del. Denne foreslås ivarettatt gjennom hensynssone/buffer og nærmere vurdering i planprosessen. Ifølge Miljøstatus og Naturbase er det ellers ikke registrert andre viktige naturtyper, arter eller prioriterte naturverdier i planområdet. Vegetasjonen er begrenset, og området har lav biologisk variasjon. Det er ingen kjente forekomster av truede eller sårbare arter innenfor området. Det ligger heller ingen registrerte naturreservater, friluftsområder eller verdifulle landskap i umiddelbar nærhet. En vurdering av naturmangfoldet etter naturmangfoldloven §§ 8–12 vil bli gjennomført som en del av planprosessen, og eventuelle behov for avbøtende tiltak vil bli vurdert dersom nye registreringer eller analyser skulle avdekke dette.

6.6 Trafikkforhold

Planområdet er i dag ubebygget og uten etablert adkomst. Området ligger mellom E18 på østsiden og fylkesveg 32 på vestsiden. Planområdet har ingen direkte tilknytning til offentlig vegnett.

Planforslaget skal samordnes med kollektivterminal i nord. I det videre planarbeidet skal adkomstløsning og trafikkavvikling vurderes i sammenheng med terminalprosjektet for å sikre gode og trafiksikre løsninger.

Planarbeidet skal belyse hvordan framtidig adkomst kan etableres uten å skape konflikt med eksisterende vegsystem eller kollektivtrafikk, og det skal legges vekt på sikker ferdsel for gående og syklende. Trafikkmengder, kryssløsninger og eventuelle behov for tiltak vil bli utredet nærmere som del av planprosessen.

Det legges til grunn at endelig løsning fastsettes gjennom reguleringsplanen i dialog med fylkeskommunen som vegmyndighet og Statens vegvesen der det er relevant. Planforslaget skal sikre at adkomstløsningen blir trafiksikker, robust og tilpasset både planlagt næringsutvikling og eksisterende veistruktur, samt at den samordnes med kollektivterminalens løsninger før tiltak gjennomføres.

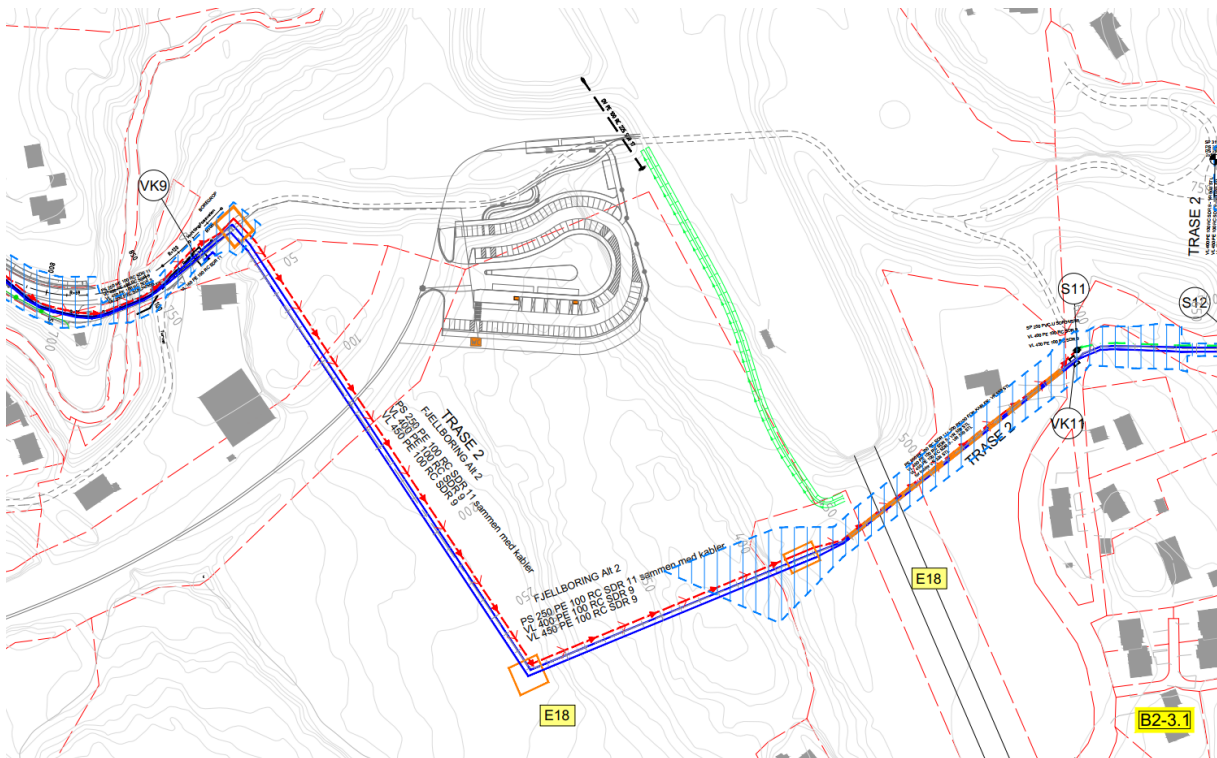
Planforslaget vil avsette areal for kanalisert kryss/venstresvingefelt og angi rekkefølgekrav knyttet til anleggsfase/igangsetting, i tråd med kommunens signal. Gjennomførings- og kostnadsavklaring håndteres i dialog med veieier.

6.7 Teknisk infrastruktur

Det går ikke kommunale vann- eller avløpsledninger innenfor planområdet. Teknisk infrastruktur for området skal vurderes i sammenheng med Statens vegvesens prosjekt Kollektivterminal E18 Islandskryss (PlanID 20210004), hvor det allerede er planlagt nye hovedledninger for vann, spillvann og overvann.

Holmestrand kommune planlegger i tillegg etablering av ny hovedvannsledning i området, se figur 12. Foreløpig forslag til trase viser at ledningen delvis er tegnet innenfor planområdet i sør og nordvest, samt innenfor arealet avsatt til næringsformål. En slik løsning kan begrense fremtidig utvikling av eiendommen. Endelig løsning skal avklares utover planprosessen. Det legges til grunn at hovedvannsledningen, der det er mulig, bør legges utenfor planområdet, slik at næringsarealet kan utnyttes i tråd med kommuneplanen. Tiltakshaver har også bedt kommunen om at det etableres kum eller tilkoblingspunkt i nærheten av området, for å sikre enkel tilkobling ved fremtidig utbygging.

Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal fordrøyning (LOD) der det er mulig. Ifølge NGUs kart for infiltrasjonspotensial har området lavt infiltrasjonspotensial, og det må derfor vurderes lukkede løsninger eller felles fordrøyningssystemer sammen med tilgrensende planområde i nord. Planarbeidet skal sikre at teknisk infrastruktur etableres med tilstrekkelig kapasitet, robusthet og tilpasning til fremtidig utbygging.



Figur 12: Planlagt hovedvannledning ift. kp og planomriss.

6.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige økonomiske konsekvenser for Holmestrand kommune. Utbygging av området vil skje innenfor arealer avsatt til næringsformål i kommuneplanen, og forventes ikke å påvirke kommunens økonomi i negativ retning. Planforslaget skal på sikt bidra positivt gjennom økt aktivitet og verdiskaping i området.

6.9 Forurensing

Planforslaget vil medføre midlertidige miljøpåvirkninger i anleggsfasen. Dette gjelder særlig risiko for partikkelavrenning, forurensning av overvann, støy, støv og massetransport. Planområdet har avrenning mot Hillestadelva, som igjen drenerer til Hillestadvannet. Resipientforholdene tilsier at det må stilles krav til kontroll med avrenning og partikkeltransport i gjennomføringsfasen.

6.10 Landbruk

Planområdet grenser mot landbruksarealer. For å sikre gode driftsforhold for tilgrensende jordbruksareal og redusere potensielle konflikter mellom næringsvirksomhet og landbruk, etableres det en buffersone mot dyrket mark.

Buffersonen skal opparbeides med vegetasjon eller annen egnet terrengforming som ivaretar både landskapshensyn og overvannshåndtering. Det tillates ikke lagring, parkering eller annen næringsrelatert aktivitet innenfor buffersonen.

7 Sluttkommentar

Planinitiativet legger til rette for videre utvikling av eiendommen med gbnr. 44/1 i samsvar med kommuneplanen. Der det lar seg gjøre, skal relevante krav og føringer i tilgrensende planer imøtekommes og samordnes.

Planarbeidet representerer etter tiltakshavers vurdering en positiv konkretisering av ønsket utvikling i området. En videreføring av planprosessen vil kunne bidra til økt næringsaktivitet i Holmestrand og omegn, og gi positive ringvirkninger i form av verdiskaping, arbeidsplasser og lokal forankring. Utviklingen vurderes som et viktig bidrag til bærekraftig arealbruk, der miljø, samfunnssikkerhet og hensynet til eksisterende omgivelser ivaretas.

Det vil i det videre arbeidet legges vekt på arkitektoniske og landskapsmessige virkemidler, slik at framtidig bebyggelse tilpasses området karakter og omkringliggende struktur.

Universell utforming skal være et gjennomgående prinsipp i utforming av bygg og uteområder.

På denne bakgrunn ønskes det å starte opp reguleringsarbeidet i tråd med formålet og rammene som fremgår av planinitiativet