



Holmestrand
kommune

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanlegger Håkon Randal
23.06.23, Sande kommunelokale



Dagsorden

1. Innledning

2. Kommuneplanforslaget:

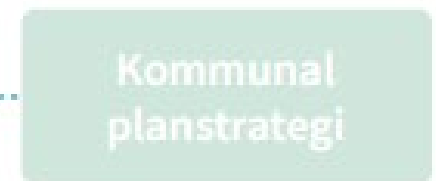
- Hva er kommuneplanens arealdel?
- Kort gjennomgang av prosessen
- Viktige tema og problemstillinger
- Hva er nytt?
- Bestemmelser
- Høringsfrist

3. Oppsummering

Hva er en kommuneplan?

- Alle kommuner skal ha en kommuneplan. **Kommuneplanen** består av samfunnsdel og arealdel. Kommuneplanen er det viktigste dokumentet for overordnet og langsiktig styring av kommunen, gjerne med en tidshorisont på 10-20 år fremover. Kommuneplanen legger de overordnede rammene og utgjør et ankerpunkt for utarbeiding av kommunens øvrige planer.
- **Samfunnsdelen** viser retning for hvordan kommunen skal utvikles som samfunn og organisasjon gjennom et sett overordnede mål og føringer.
- **Arealdelen** viser, ved hjelp av et plankart, bestemmelser og beskrivelse, hvordan arealene i kommunen skal utvikles og forvaltes i tråd med fastsatte mål i samfunnsdelen.

Retning



Strategier
Mål
Tiltak



Prioritering



Holmestrand kommune har arbeidet frem sin første kommuneplan!

- **Ny samfunnsdel** ble vedtatt i kommunestyret 28.09.22. Prosessen pågikk i tidsrommet 2020-2022.
- Prosessen med å utarbeide **forslag til ny arealdel** pågikk i tidsrommet 2022-2023. Formannskapet la planforslaget ut på høring 24.05.23. I den forbindelse ønsker kommunen å orientere om planforslaget.

Hva er kommuneplanens arealdel?

Ifølge plan- og bygningsloven § 11-5 skal:

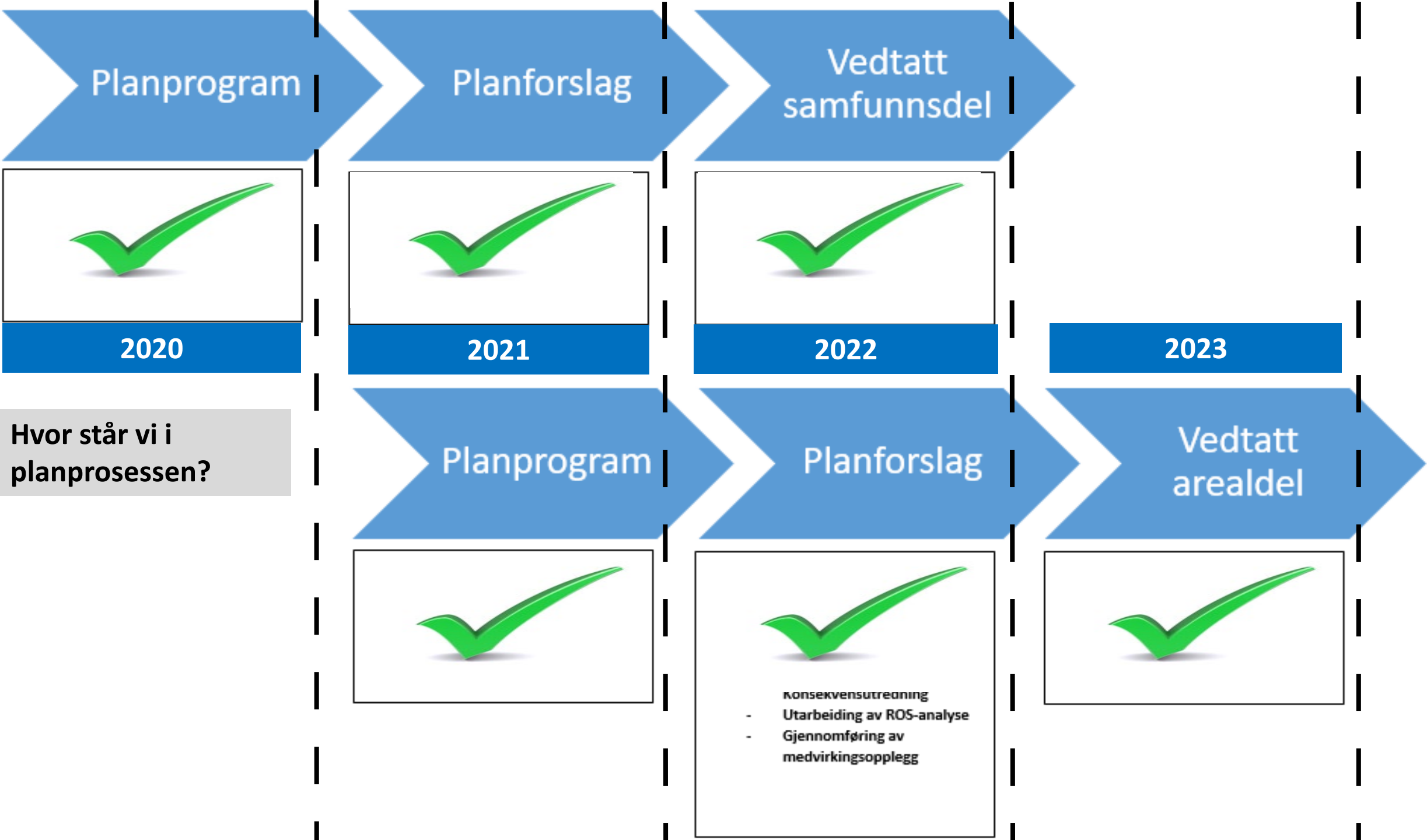
- **Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel)** som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.
- **Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i:**
 - Arealdisponeringen.
 - rammer og betingelser for nye tiltak og arealbruk.
 - viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.
- **Kommuneplanens arealdel skal omfatte:**
 - Plankart
 - Bestemmelser (og retningslinjer)
 - Planbeskrivelse
 - Konsekvensutredning
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse

Plansystem



Kommuneplanen samordner føringer og interesser lokalt, regionalt og nasjonalt...og globalt

**Gjennomgang av prosessen
til nå i planarbeidet**



Hva er nytt?

Planforslaget

Formelle/lovpålagte dokument:

- Planprogram
- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg og utredninger:

- Grovsiling av innspill (vedtatt 05.10.22 i FSK).
- Byarealstrategi (vedtatt 13.06.22 i KST).
- Utredning -arealbruk innenfor hensynsone for drikkevannskilden Eikeren-Bergsvannet (vedtatt 30.03.23 i FSK)
- Utredning om arealbruk generelt i kommunen, med hovedfokus på jordvern (vedtatt 30.03.23 i FSK)
- Kapasitet og behovsavklaring for gravlunder/gravplasser (utarbeidet av DNK)
- Oversikt og beskrivelse av (nye) kulturminner innarbeidet med h570 og h730 (utarbeidet i etterkant av FSK 24.05.23)

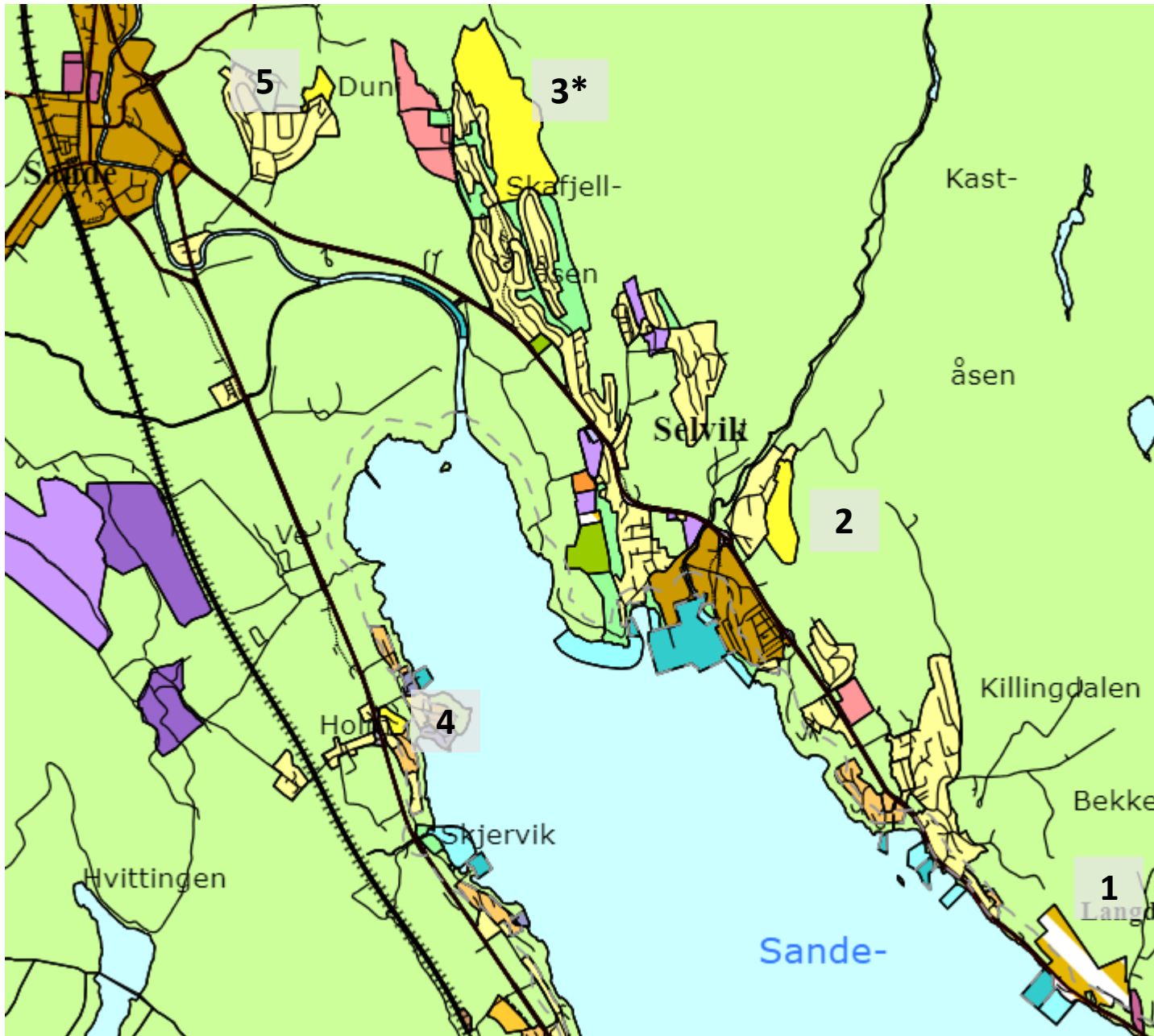
Arealer – fremtidig utbygging

- **Boligbebyggelse:** 15 (16) nye boligområder og 8 videreført
- **Næringsbebyggelse:** 7 nye næringsområder og 4 videreført
- **Fritidsbebyggelse:** 1 nytt hytteområde og 2 videreført.
- **Sentrumsformål:** 2 nye sentrumsområder, 1 videreført (inkluderer Nedre Gausen og Nordbyen)
- **Forretninger:** 1 nytt forretningsområde (Gutugata-Gamle Sørlandske)
- **Offentlig eller privat tjenesteyting:** 4 områder videreførte (utvidelsesareal ved Gjøklep skole er vist som fremtidig utbyggingsareal).
- **Idrettsanlegg:** 2 områder videreførte
- **Andre typer bebyggelse og anlegg:** 7 nye områder (3 deponi og 4 kommunaltekniske anlegg)
- **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål:** 5 nye områder og 1 videreført (med hovedfunksjon): 2 boligområder, 3 næringsområder og/eller tjenesteyting, 1 deponi/masseuttak
- **Havn:** Videreføring av 1 område.
- **LNF:** 1 nytt område for LNF spredt boligbebyggelse.

Arealformål	Videreført arealformål - Fremtidig (KPA 2014/15-2026/27)	Nytt arealformål - Fremtidig (KPA 2023-2035)	Totalt: Arealformål - Fremtidig	Areal tilbakeført fra utbyggingsformål til LNF
Boligbebyggelse	398,9 418,9	500,6	899,5 919,5	Ca. 230
Fritidsbebyggelse	29	25,2	54,2	Ca. 780
Sentrumsformål	32,5	38,9	38,9 71,4	Ca. 25
Forretninger	0	3,9	3,9	0
Offentlig eller privat tjenesteyting	56	0	56	Ca. 1,5
Råstoffutvinning	64,6	0	64,6	Ca. 65
Næringsbebyggelse	367	446	813	Ca. 50
Idrettsanlegg	21,5	0	21,5	0
Andre typer bebyggelse og anlegg	0	237,9	237,9	0
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	19,7	946,3	966	0
Bebyggelse og anlegg, totalt	956,7	2198,8	3155,5	1151,5
Havn	61,1	0	61,1	0
Samferdsel og infrastruktur, totalt	61,1	0	61	0
LNF spredt boligbebyggelse	0	34	34	Ca. 1900
Landbruks,- natur- og friluftformål samt reindrift, totalt	0	34	34	Ca. 1900

GJELDER BÅDE NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG AREAL

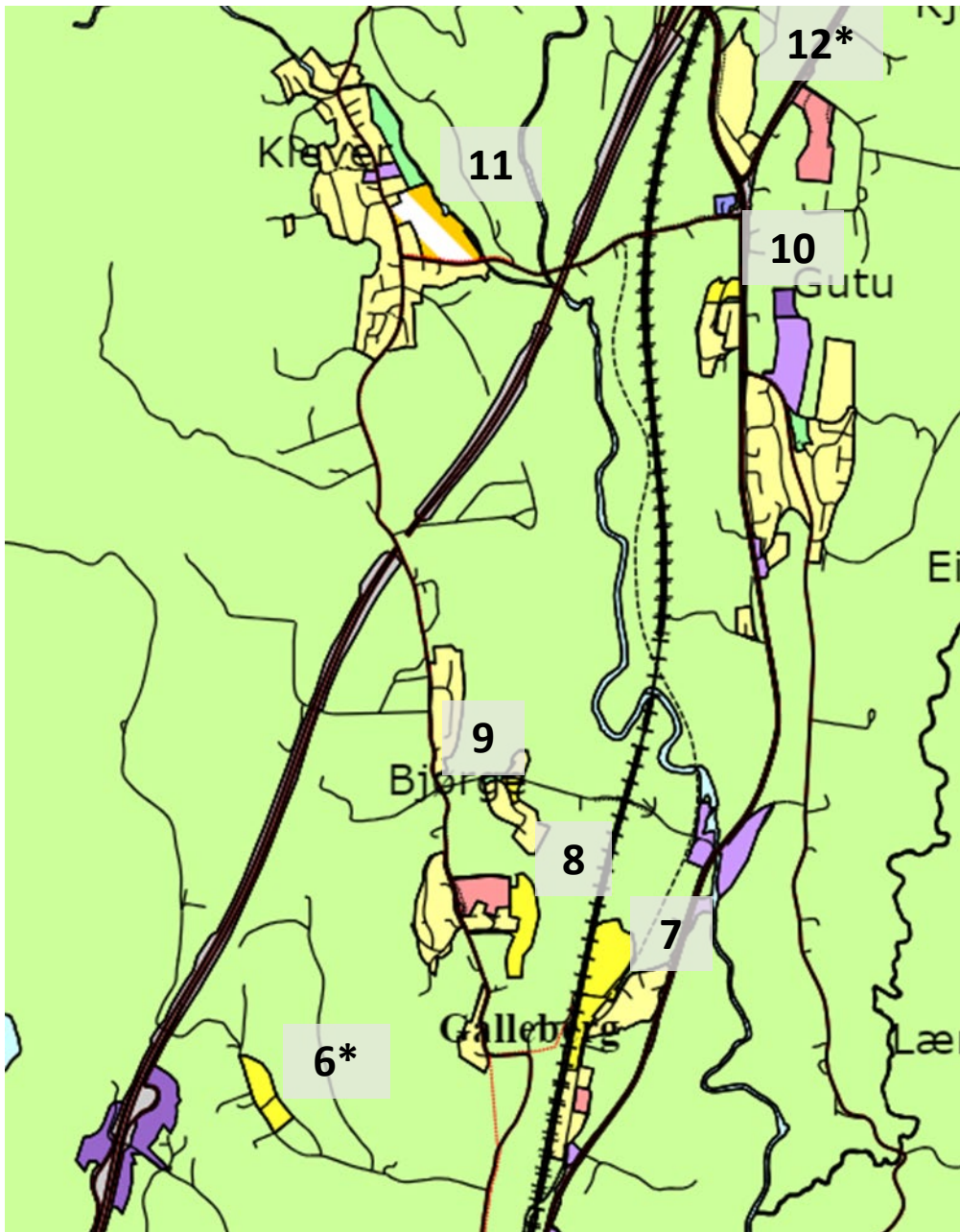
Tekst markert med rødt sikter til endringer i arealbruk etter FSK 24.05.23.



Sande

Fremtidig boligbebyggelse (nye og videreførte arealer) + andre arealer med hovedfunksjon knyttet til boligbebyggelse

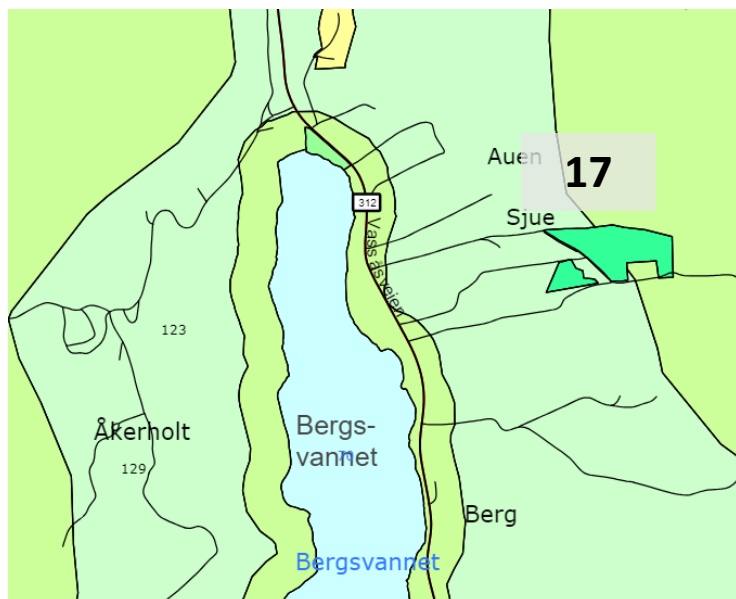
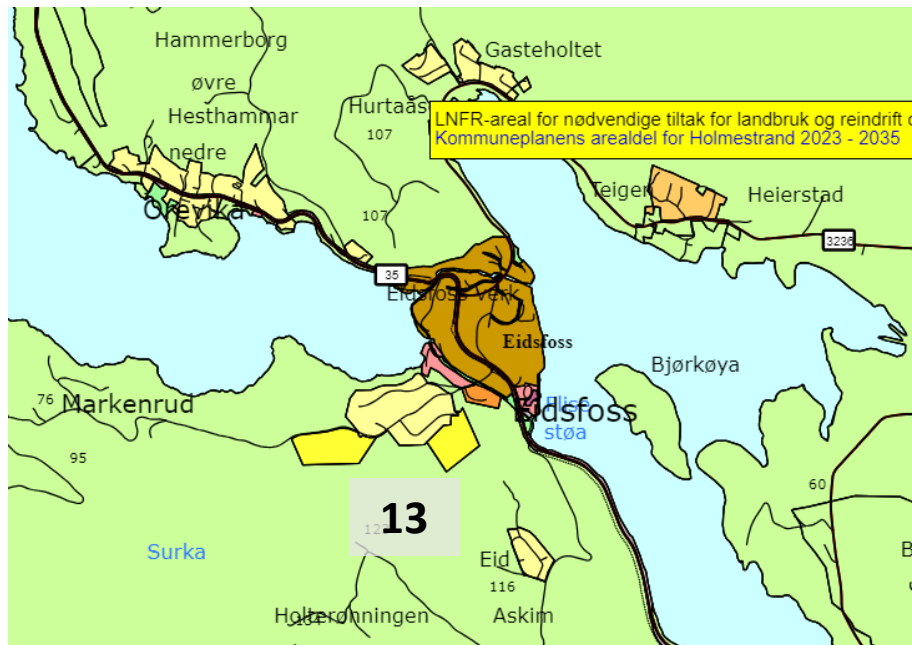
Videreførte arealer markert med stjerne *



Sande

Fremtidig boligbebyggelse (nye og videreførte arealer) + andre arealer med hovedfunksjon knyttet til boligbebyggelse

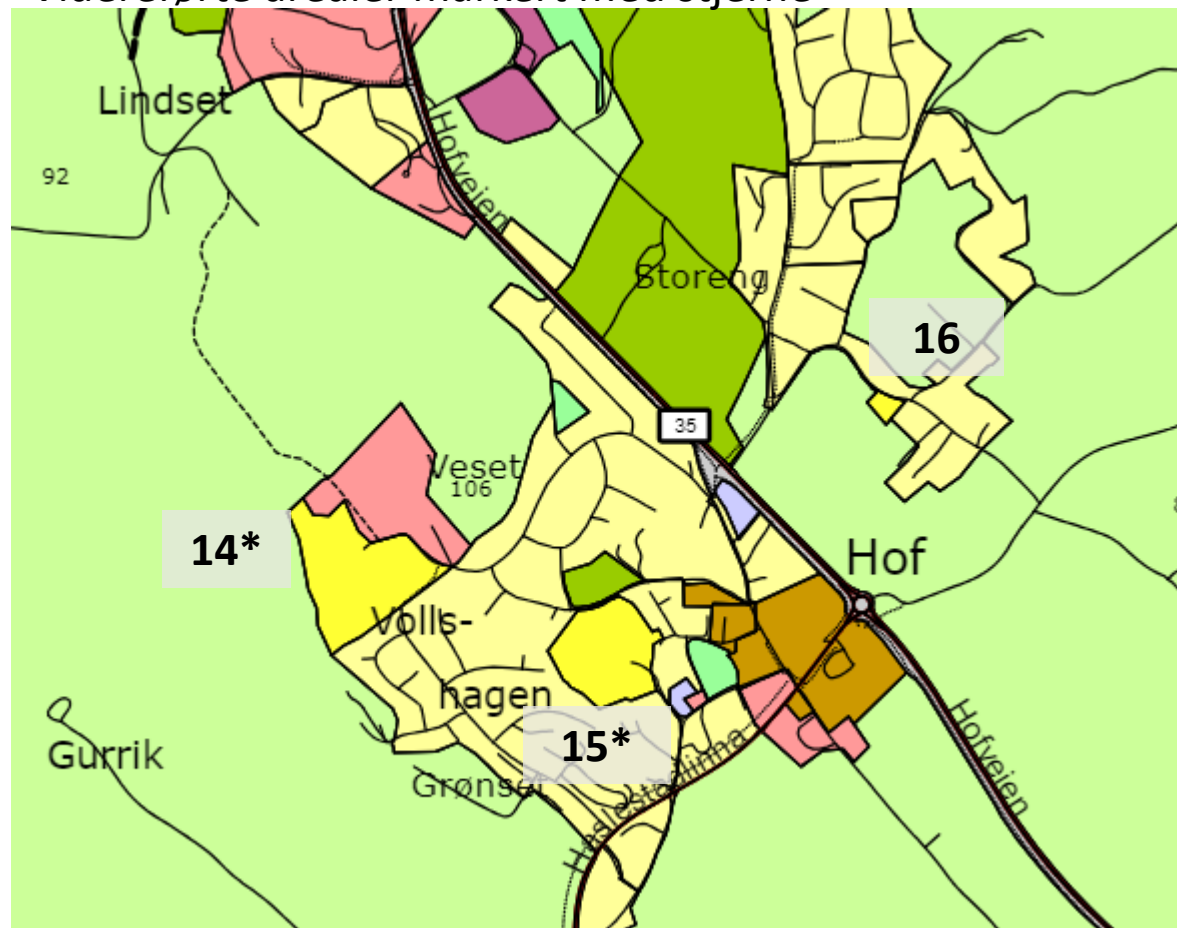
Videreførte arealer markert med stjerne *

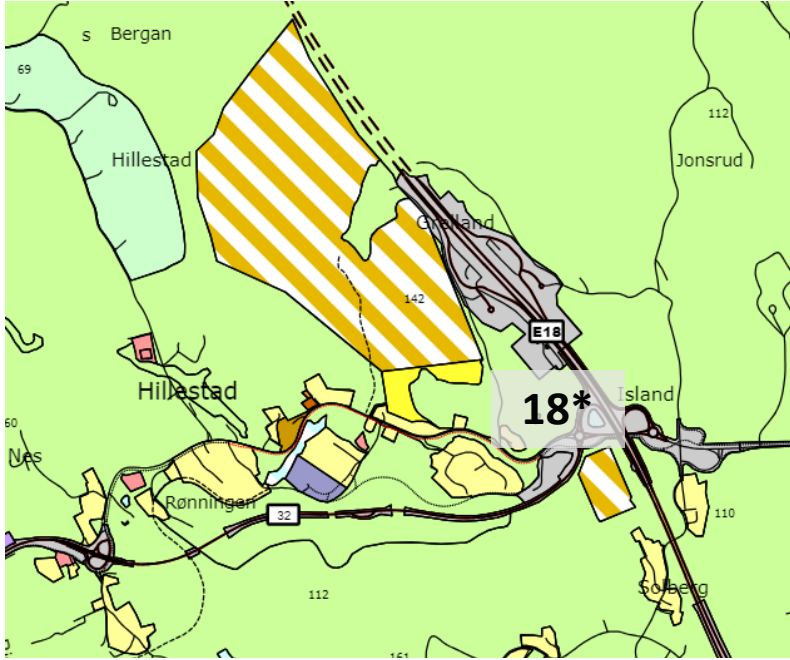


Hof

Fremtidig boligbebyggelse (nye og videreførte arealer) + andre arealer med hovedfunksjon knyttet til boligbebyggelse

Videreførte arealer markert med stjerne *

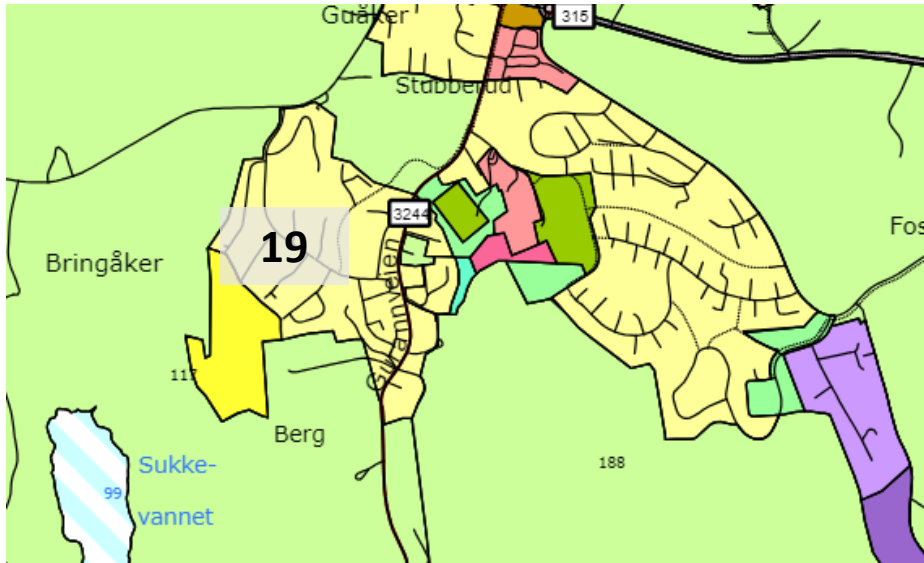


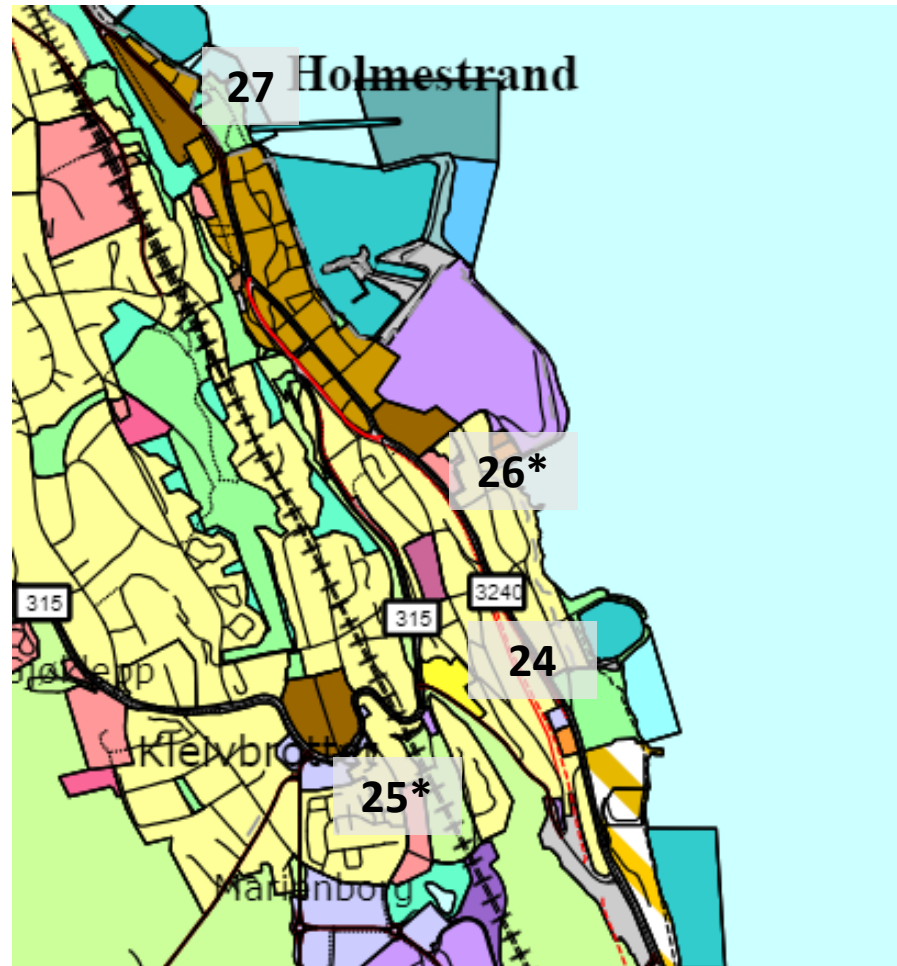
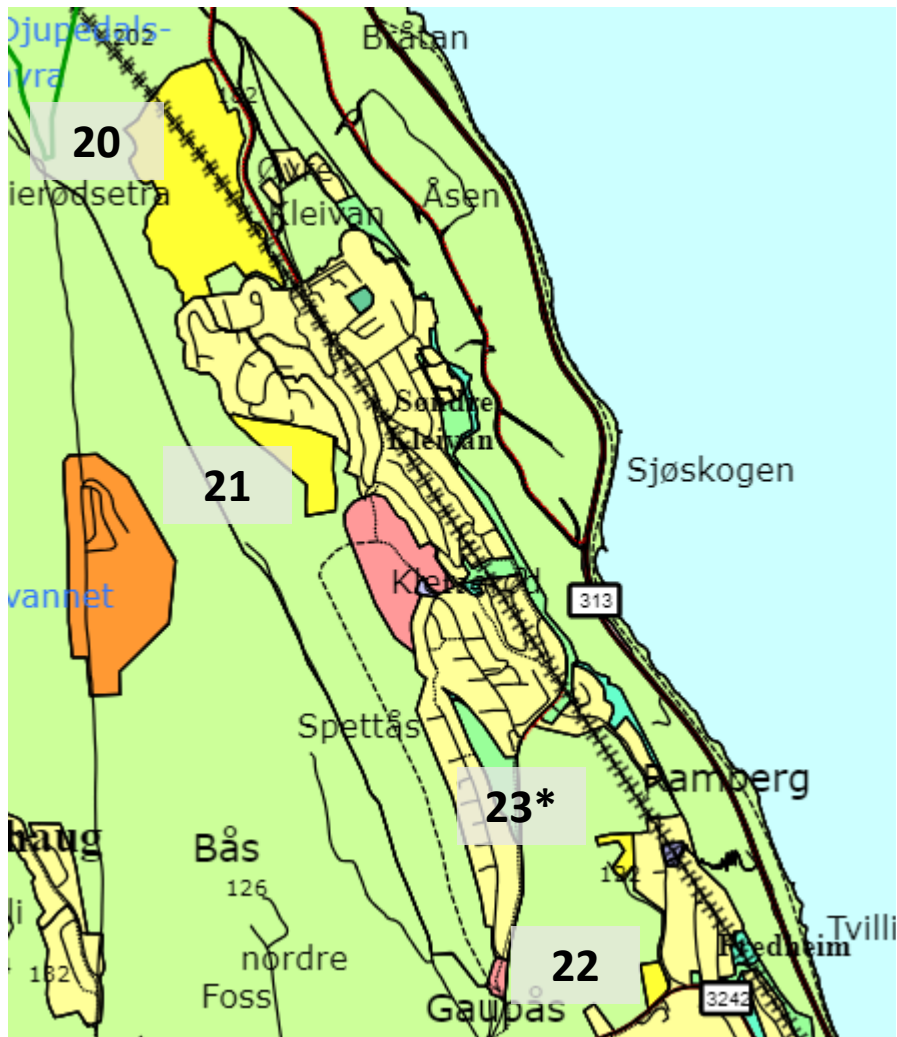


Holmestrand

Fremtidig boligbebyggelse (nye og videreførte arealer) + andre arealer med hovedfunksjon knyttet til boligbebyggelse

Videreførte arealer markert med stjerne *



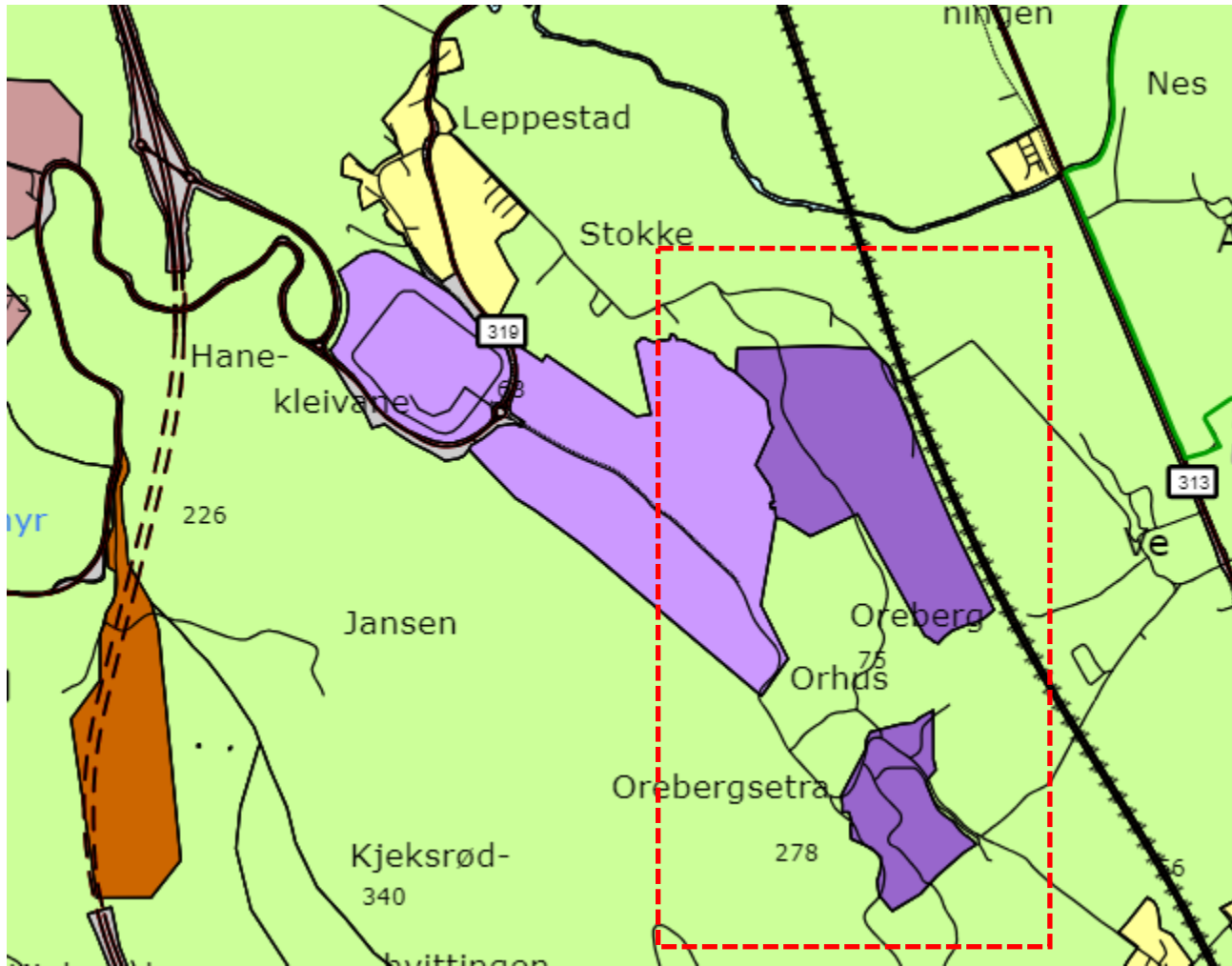


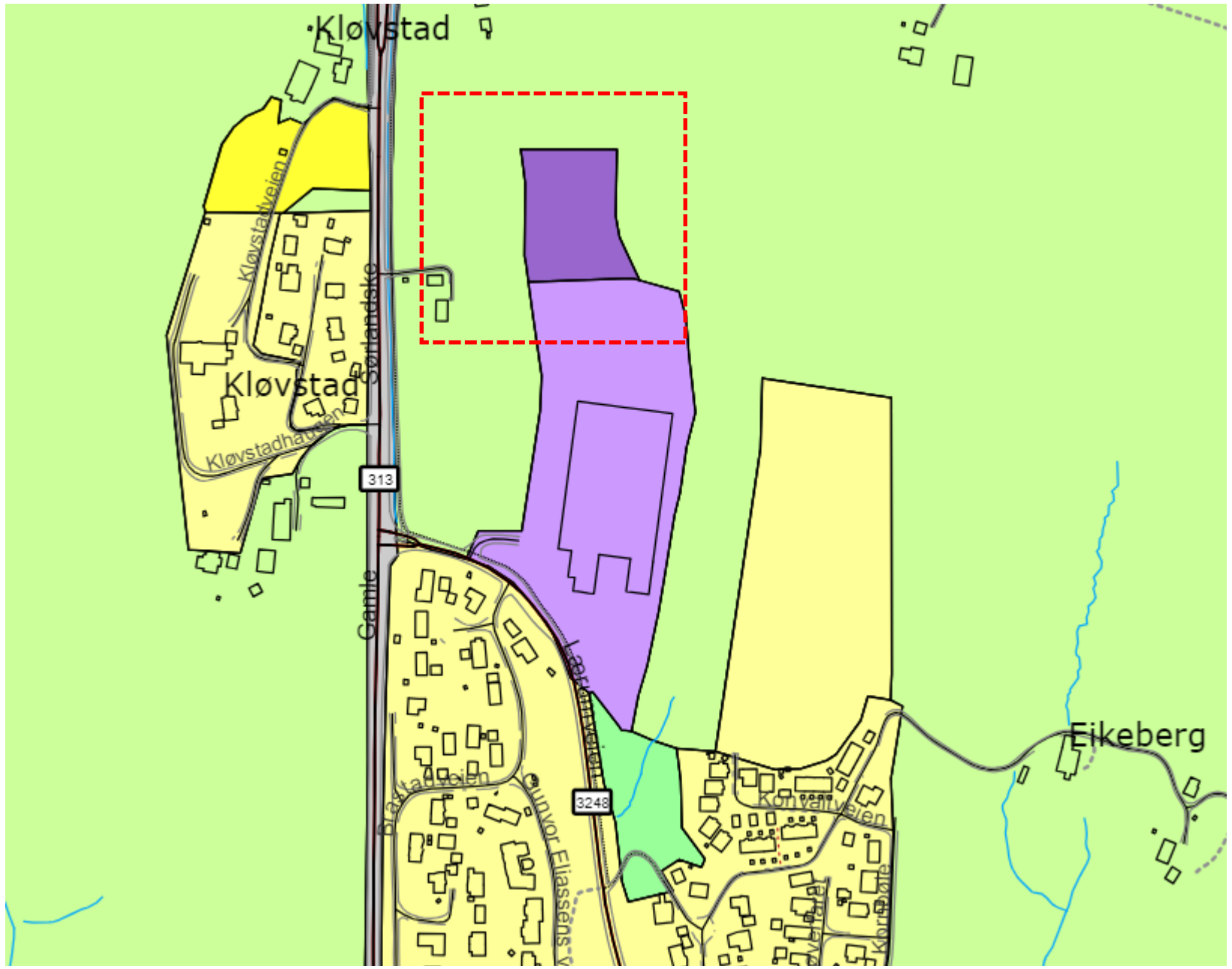
Holmestrand

Fremtidig boligbebyggelse (nye og videreførte arealer) + andre arealer med hovedfunksjon knyttet til boligbebyggelse

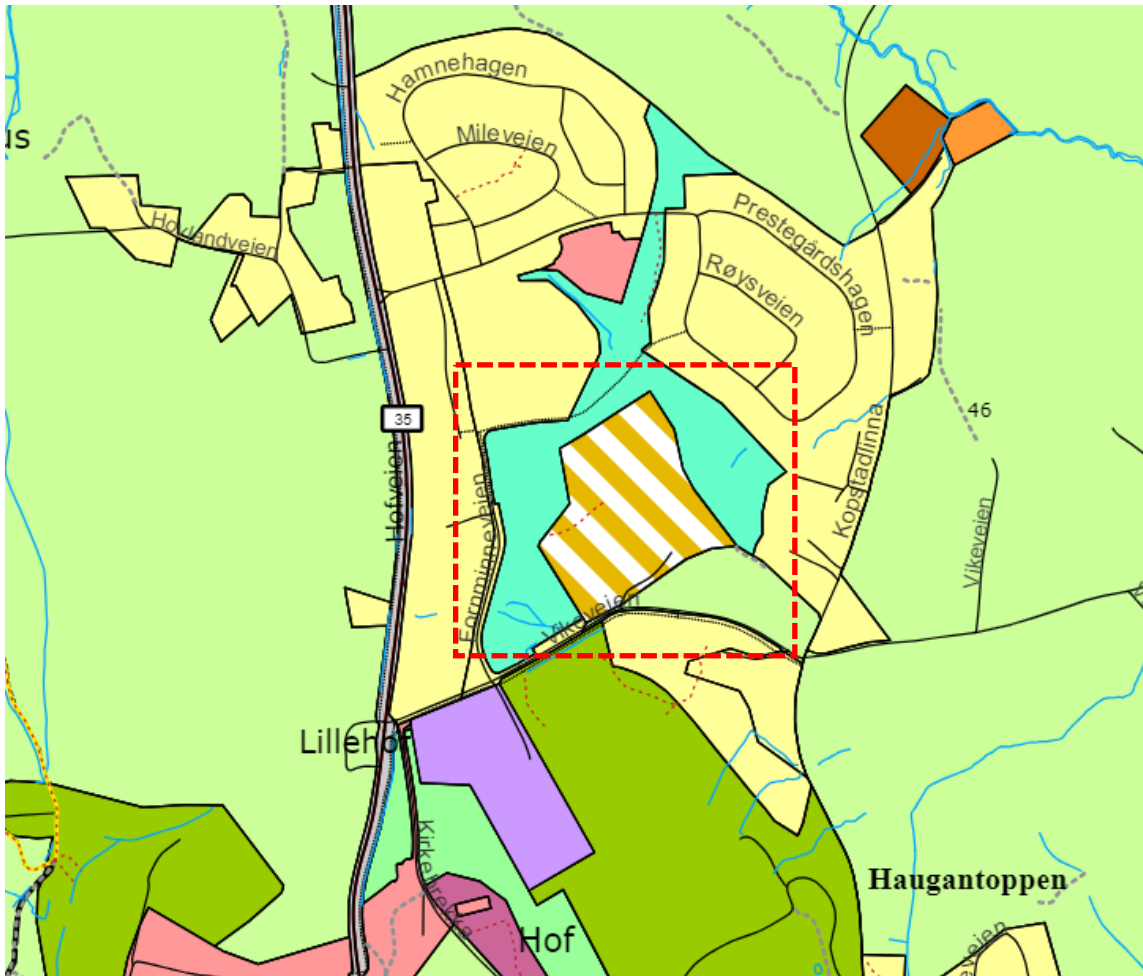
Videreførte arealer markert med stjerne *

Sande - Nye næringsarealer



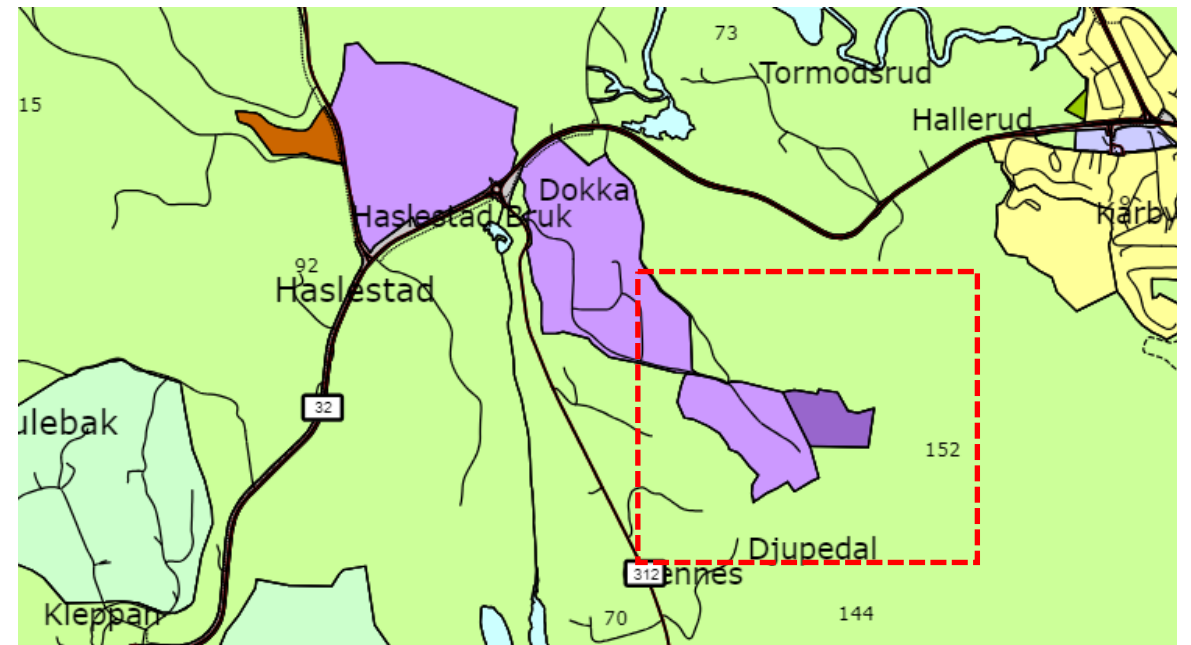


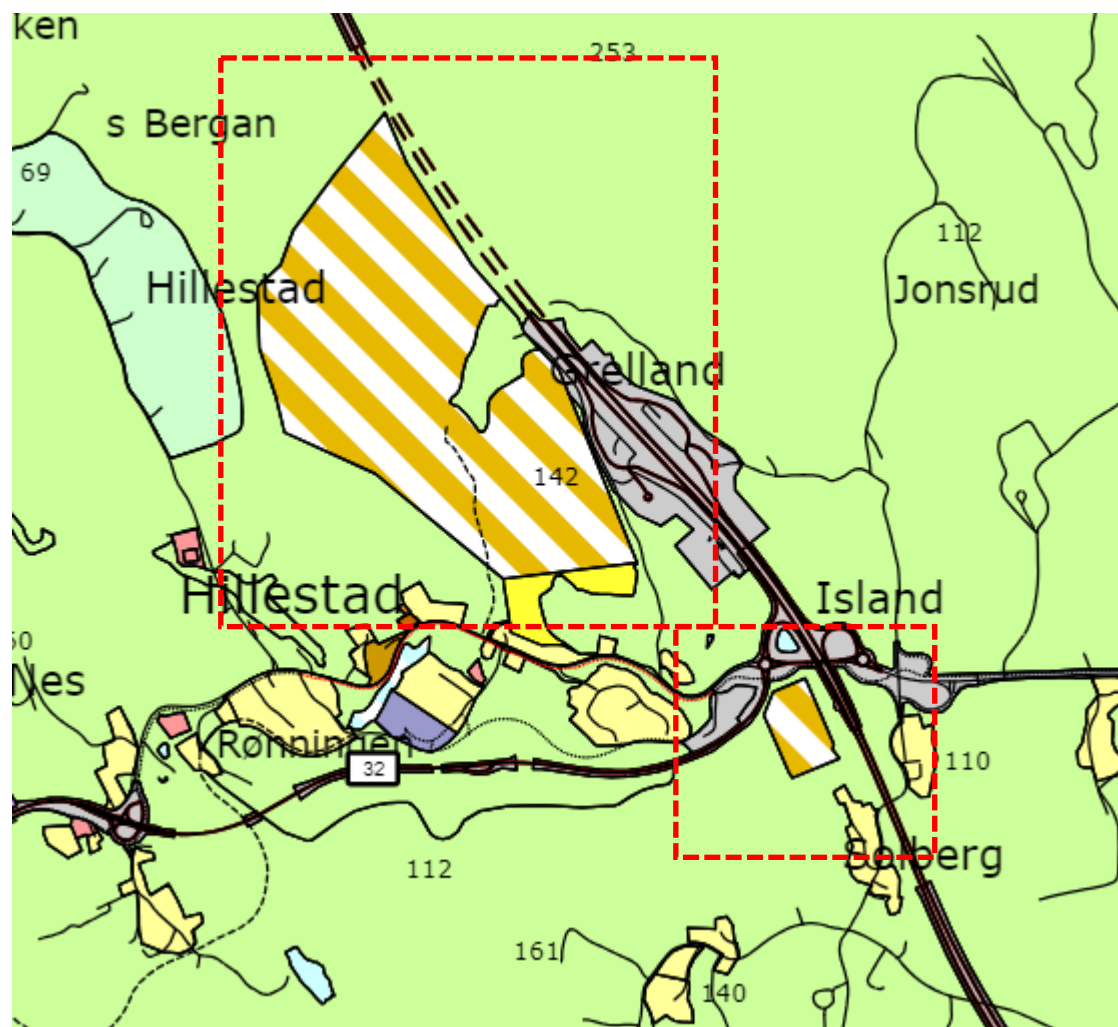
Sande - Nye næringsarealer



Hof – Nye næringsarealer

Videreførte arealer markert med stjerne





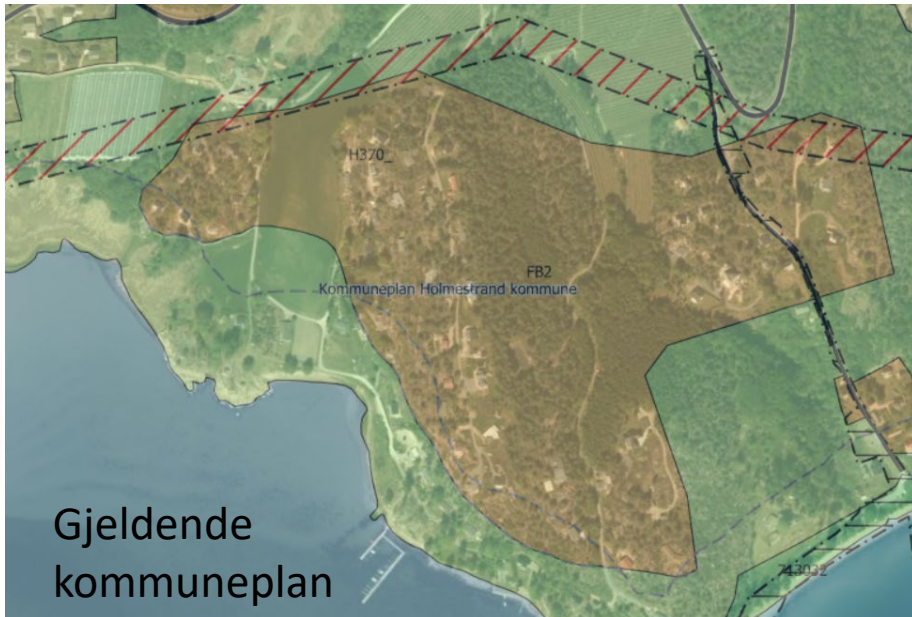
Holmestrand - Nye næringsarealer

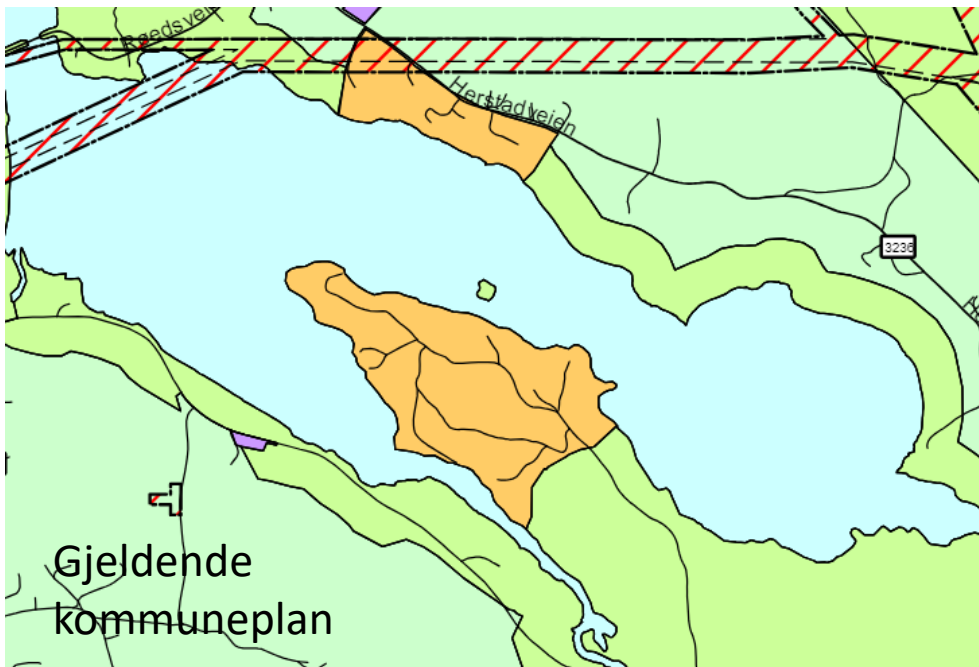
Jordvern og tilbakeføring til LNF

Stort fokus på jordvern i planarbeidet.

Ca. 1200 dekar med arealformål for utbygging er tilbakeført til LNF. Innenfor disse arealene var ca. 350 dekar dyrka mark og ca. 90 dekar dyrkbar mark.

I tillegg er ca. 1900 dekar med LNF spredt boligbebyggelse tilbakeført til LNF.

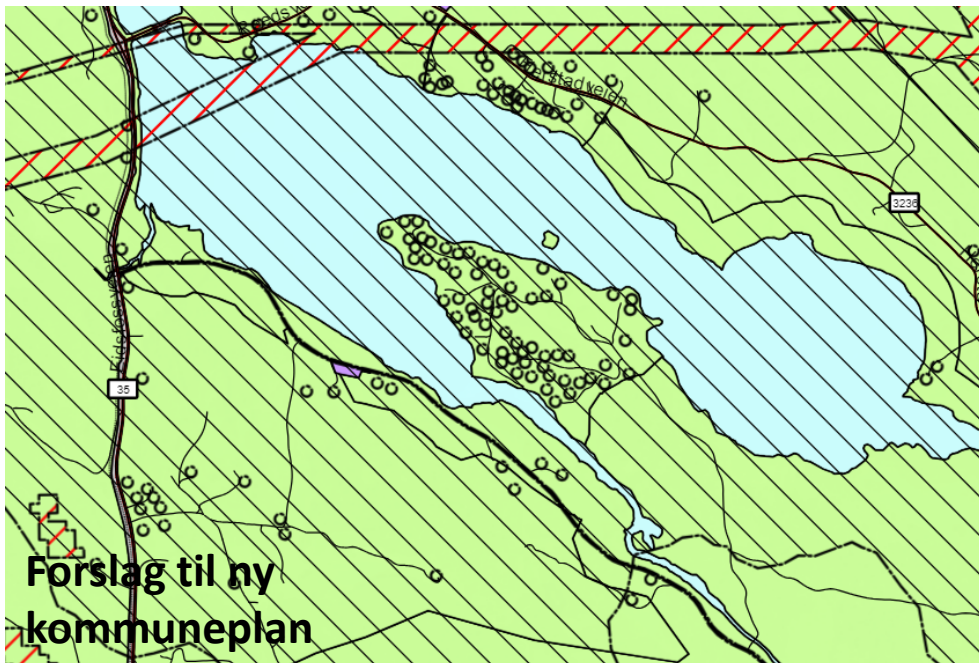




Restriksjoner rundt drikkevannskilden Eikeren

Ubebygde og uregulerte utbyggingsarealer rundt Eikeren og Bersvannet er tilbakeført til LNF.

Mye av arealene for fritidsbebyggelse er endret til LNF.



Bestemmelser

- **Administrasjonen har evaluert dagens bestemmelser og sett på behovet for endringer. En har sett til særlig Vestfoldkommunene Færder, Sandefjord og Larvik. Dette for å finne bestemmelser og praksis som er tilpasset situasjonen i vårt lokalområde.**
- **Mye er videreført fra harmoniserte bestemmelser vedtatt 16.09.20 og 02.06.21, men det er også en god del nytt.**
- **Endringene består av:**
 - **tydeliggjøring og presisering av dagens praksis.**
 - **skjerping av krav på bakgrunn av endringer i lovverk og erfaring fra plan- og byggesaksbehandling.**
 - **nye bestemmelser om tema som ikke er dekket i tidligere kommuneplan.**

Generelle bestemmelser – Noen viktige endringer

- **Byggegrense mot sjø:** byggegrenser fra Sande videreført, mens det er trukket ny byggegrense i gjennom Holmestrand sentrum.
- **Regionale planbestemmelser:** Ny RPBA siden vedtaket av forrige kommuneplan. Regionale planbestemmelser om dimensjonering og lokalisering av handel og funksjoner er oppdatert.
- **Forholdet mellom kommuneplan og andre arealplaner:** Tydeliggjøring av forholdet mellom ny kommuneplan, reguleringsplan og kommunedelplan.
- **Krav og reguleringsplan:** Det stilles nå krav om reguleringsplan for alle utbyggingsformål (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, småbåthavn, råstoffutvinning, deponi osv.).
- **Unntak fra krav om reguleringsplan:** unntaksforhold er skjerpet og tydeligere presisert.
- **Infrastruktur:** Bestemmelse om tilknytning til vann og avløp er tydeligere presisert. Bestemmelse om overvannshåndtering er skjerpet, i tråd med lovverk som trer i kraft 01.01.24.
- **Solceller/solfanger:** ny bestemmelse.
- **Rekkefølgekrav:** noen nye punkt om samfunnssikkerhet og naturfare, overvann og vann- og avløp.
- **Byggegrenser:** Ny bestemmelse om byggegrense mot offentlig vann- og avløpsnett.

Generelle bestemmelser – Noen viktige endringer

- **Universell utforming:** Ny bestemmelse.
- **Hybler:** Ny bestemmelse.
- **Garasjer:** Tydeliggjøring og presisering.
- **Lysforurensing:** Ny bestemmelse.
- **Grunnstabilitet og skredfare:** Oppdatering og presisering.
- **Støy:** Tydeliggjøring og presisering. Før var bestemmelsen knyttet til boligbebyggelse, nå er støy et generelt forhold som gjelder all utbygging.

Bebyggelse og anlegg

- **Nye utbyggingsområder/fremtidige utbyggingsområder:** Krav om arealutnyttelse, vektlagte forhold i videre prosess, rekkefølgekrav, bestemmelser m.m.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- **Overordnet veinett/forbindelse for gående og syklende**

LNF – bestemmelser

- **Bruk av LNF-spredd boligbygging:** Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet. Flere tiltak på eksisterende boliger tillates nå uten dispensasjon. Gjelder i noe grad for LNF spredd fritidsbebyggelse også, men i mindre omfang.

Bruk og vern av sjø og vassdrag – bestemmelser

- Nye bestemmelser om sandstrender og ny retningslinje om brygger. Presisering og tydeliggjøring av praksis.

Hensynsoner – Bestemmelser

- Videreføring av alle tidligere hensynsoner
- Nye hensynsoner for kulturmiljø h570 (over 100 stk.)
- Ny hensynsone for nasjonalt viktig mineralforekomst ved Hanekleiva
- Utvidet hensynsone for Eikeren-Bergsvannet, nye bestemmelser for alle drikkevannskilder.

Holmestrand bysentrum

Mest fokus på de kvartalene/områdene med potensial for transformasjon. Kunnskap og anbefalinger i byarealstrategi, vedtatt 13.06.22 i kommunestyret, er brukt til utforming av bestemmelser.

- Bestemmelser om parkering
- Felles parkeringsanlegg
- Lokalisering av parkeringsanlegg
- Fortetting og byggehøyder
- **Funksjoner** (sentrumskvartalene med mest sentral beliggenhet skal ha publikumsrettet og aktivitetsskapende aktivitet i 1. etasje).
- **Prinsipper og særlige hensyn i byutviklingen:**
 - Holmestrandsfjellet-fjellskrenten
 - allment tilgjengelig sjøfront og strandlinje
 - viktige byrom og fellesarealer
 - kulturminner og kulturmiljø
- **Rammer for utvikling av transformasjonsområdet Nordbyen**

Videre proses

- **Frist for å fremme uttalelser og merknader er 31.07.23.**
- **Administrasjonen vurderer innkomne uttalelser og merknader i august. Det utarbeides sak til formannskapet og kommunestyret med alternativer for behandling av planforslaget.**
- **Usikkerhet knyttet til hvilke muligheter en har for å behandle planforslaget i formannskapet og kommunestyret i august og september. Det er vanskelig å si om sittende kommunestyre kan vedta et komplett planforslag eller kun deler av kommuneplanen. Dette fordi vi ikke vet:**
 - **hvor mange uttalelser og merknader som fremmes til planforslaget (Drammen fikk 300 + og Asker 200 +)**
 - **om eller eventuelt hvor mange innsigelser fra offentlige myndigheter som fremmes til planforslaget.**
 - **hvor inngripende og kompliserte eventuelle innsigelser er (kan de løses uten administrative møter og politisk meklingsprosess?)**

Oppsummering

- **Holmestrand har i dag en kommuneplan sammensatt av tidligere kommuneplaner fra Holmestrand (2015), Hof (2015), Re (2015) og Sande (2014). Det er viktig at kommunen får vedtatt en ny kommuneplan med felles plankart samt oppdaterte bestemmelser og praksis. Kommuneplan 2023-2035 er den første kommuneplanen for den nye kommunen.**
- **Den nye kommunen i stor utvikling med høy utbyggingstakt og folketallsvekst. I aller høyeste grad en presskommune.**
- **Kommuneplanen reflekterer politiske vedtatte ambisjoner om at Holmestrand skal være en næringsoffensiv vekstkommune, med fortsatt høy takt innen boligbygging og næringsetablering. Av den grunn inneholder planforslaget mange nye utbyggingsarealer, spesielt for boligetablering og næringsbebyggelse.**
- **På samme tid har det vært tydelig fokus på forvaltning av kommunens arealressurser, særlig jordbruksland og drikkevannskilder.**
- **Til tross for at man i kommuneplanen legger opp til en rekke nye utbyggingsarealer utover det som tenkes å være det reelle behovet, har en likevel fulgt hovedlinjene som er lagt til grunn i vedtatt arealstrategi.**
- **Et offensivt planforslag gir gode rammer for utvikling av kommunen, men de foreslåtte omdisponeringene vil også medføre et press på natur og kapasitet og standard på infrastruktur. Oppfølging av de forhold som er påpekt i utredninger og planbestemmelsene til kommuneplanen, vil bidra til å kunne redusere de negative konsekvensene for samfunn og miljø.**