

PLANINITIATIV

LANGØYA GJESTEBÅTHAVN, HOLMESTRAND
KOMMUNE



Rev:	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:
01	07.07.2022	Planinitiativ	OJ	MFS
02	12.01.2026	Endring av planavgrensning	KJ	MFS

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

På vegne av tiltakshaver NOAH Solutions AS, ønsker KMS Arkitekter å igangsette arbeid med privat reguleringsplan for «Langøya småbåthavn». Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for gjestebåthavn, som i hovedsak skal benyttes av allmennheten.

Vi ber med dette om formelt planoppstartsmøte iht. plan- og bygningsloven § 12-3 detaljreguleringsplan. Planinitiativet er utformet i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Tidligere saksgang og bakgrunn til endret planavgrensning

Den 07.09.2022 ble det avholdt oppstartsmøte mellom planavdelingen i Holmestrand kommune og plankonsulent. På bakgrunn av tiltakshavers anmodning om prinsippavklaring av planinitiativet, vurderte kommunedirektøren saken og innstilte at planarbeid for gjestebåthavn på Langøya bør igangsettes i tråd med intensjonene i gjeldende områdeplan (saknummer 088/22). Planoppstart ble først varslet 25.02.2023, da med et planområde lenger nord, se figur 1. I dette varselet ble det lagt til grunn at båthavnen skulle etableres med steinmolo og flyteelementer for båtplasser. I etterkant ble det gjennomført en konsekvensutredning av marint naturmangfold, hvor det ble registrert naturtyper av nasjonal interesse, blant annet dvergålegras, innenfor planområdet. Utredningen konkluderte med at den foreslåtte plasseringen og utformingen av båthavnen ikke var gjennomførbar på grunn av konflikt med de registrerte naturtypene. Det ble derfor valgt å gjennomføre ytterligere kartlegging for å vurdere alternative plasseringer. Kartleggingen konkluderte med at båthavnen kan plasseres i et mindre område innenfor den nye foreslåtte planavgrensningen uten vesentlig fysisk konflikt med de registrerte naturtypene i sjø.

1.2 Plankonsulent og forslagstiller

PLANKONSULENT	FORSLAGSTILLER
KMS Arkitekter AS Nedre vei 8 3183 Horten Saksbehandler: Kasia Jakubiszyn T: 929 14 690 E: kasia@kms-arkitekter.no	NOAH SOLUTIONS AS Langgaten 48 3080 Holmestrand Kontaktperson: Jan Gunnar Skahjem T: 974 01 973 E: jan.gunnar.skahjem@noah.no

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.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekrafts mål.

2.2 Regionale planer

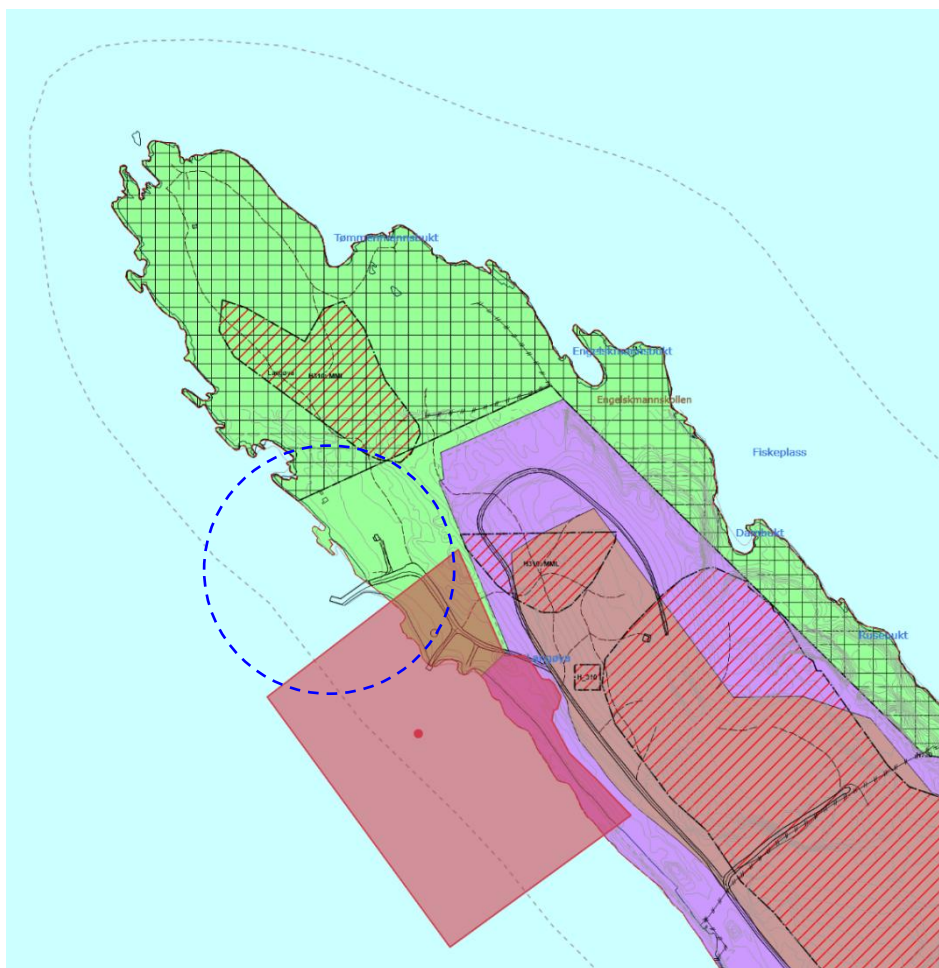
Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014)

Kystsonen er en del av Vestfolds identitet, med en sterk attraksjonsverdi. Alle ønsker å utnytte kysten og skjærgårdens mange kvaliteter og oppleve kystkulturen. En god forvaltning vil kunne bidra til sikre verdiene i kystsonen på en måte som vil være uvurderlig nytte og glede for kommende generasjon.

2.3 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til følgende formål:

- Friområde – nåværende.
- **Næringsbebyggelse**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



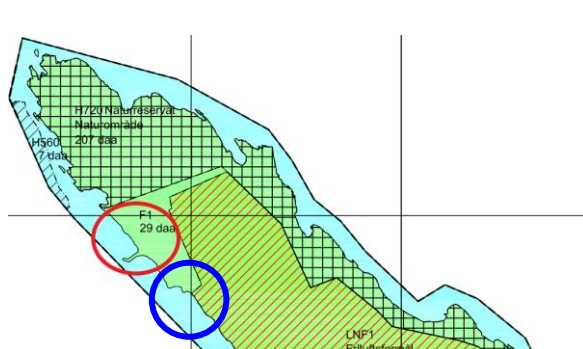
Figur 1: Utklipp fra kommuneplan med ny planavgrensning markert i rosa. Tidligere varslet planområde vist med stiptet blå linje.

2.4 Reguleringsplan

Planområdet er per i dag regulert og inngår i områdereguleringsplanen for Langøya fra 2011, planID 20100004, revidert i 2015. Gjeldene plan beskriver en helhetlig arealutnyttelse på Langøya både i driftsfasen inklusiv etterdriftsfasen og i etterbruksfasen.

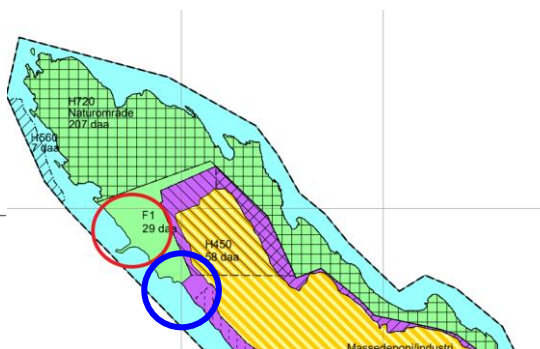
Planområdet er i begge plankartene for områdereguleringsplanen avsatt til følgende formål:

- Friområde (F1).
- Friluftsmål (LNF1)
- Annen fare – forurenset grunn (H390)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag.
- Industri
- Midlertidig bygge- og anleggsområde



Figur 2: Utklipp områderegulering "drift og etterdrift".

Tidligere varslet planavgrensning markert i rødt, ny planavgrensning markert i blått.



Figur 3: Utklipp områderegulering "etterbruk".

2.5 Ferdselforskriften for Langøya

Det fremkommer av forskrift om ferdselsregler for friområdene og naturreservatet på Langøya § 1 «Alle som bruker friområdene, områder regulert til friluftsmål og naturreservater på Langøya må opptre varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og berggrunn».

2.6 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	Ikke relevant
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 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 miljødirketoratets kartbase (www.miljostatus.no) og Artsdatabanken er det registrert flere vernede arter (rødlistet og truet) innenfor og i nærheten av planområdet. Videre er det registrert bløtbunnsområder i strandsonen med lokalt viktig verdi.
c)	planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.
Vurdering	Etablering av småbåthavn kan medføre økt utklipp/forurensing i sjøen.
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	Størrelse på planområdet er ennå ikke avklart, da forslaget er i en tidlig fase. Hensikten med planforslaget er å etablere gjestebåthavn for allmennheten.
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	Etablering av småbåthavn kan medføre forurensinger og oppvirling av bunnsedimentene (økt partikler i vannet).
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	Store deler av planområdet på land utgjør kalkskog med svært viktig verdig (ID BN00019857). Videre er det registrert bløtbunnsområder i strandsonen lang planområdet med lokalt viktig verdi (ID BM00078939).
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	Innenfor og i nærheten av planområdet er det registrert flere rødlistede arter bl.a. karplanter og ålegress.
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.	Ikke relevant.
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	Planen berører ingen LNF-områder, og temaet utløser ikke KU.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Ikke relevant.

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.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Ikke relevant.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Det er ikke avdekket naturfarer i NVE sitt kartdatabase. Geotekniske forhold i planområdet skal utredes av fagkyndige. Grunnforhold skal omtales i ROS-analysen.

Egenskaper ved virkningene	
• Virkningenes intensitet og kompleksitet	Forslaget medfører miljøvirkninger, eller ny virksomhet som representerer problematiske fremtidige tilleggsvirkninger for miljøtemaene. Konfliktnivået ved realisering av tiltaket vurderes som lite. Tiltaket kan berøre grad av sjeldne/viktige artsforekomster.
• Sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer	
• Varighet og hyppighet	
• Mulighet for å begrense eller reversere virkningene	Planer som er helt eller delvis er innenfor leveområder for truede arter vil som regel utløse KU-plikt.
• 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. Med bakgrunn i ovennevnte og jfr. § 8 «*planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn*» og § 10 «*Kriterier for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn*», er det vurdert at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning.

2.7 Aktuelle utredningstemaer

Under planprosessen skal følgende aktuelle temaer utredes:

- Geoteknisk forhold
- Miljøtekniske forhold
- Kommunaltekniskplan
- Naturmangfold (KU)
- Marint naturmangfold

Det vil utarbeides en egen vurdering av nødvendige avbøtende tiltak for reduksjon av miljøpåvirkning i byggeperioden.

Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningsteam utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner. Videre skal det utarbeides egen ROS-analyse, hvor viktige forhold som støy, forurensning, trafikk og grunnforhold mm. inngår.

2.8 Ros-analyse

I forbindelse med reguleringsarbeid skal det alltid, iht. plan- og bygningslovens § 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.

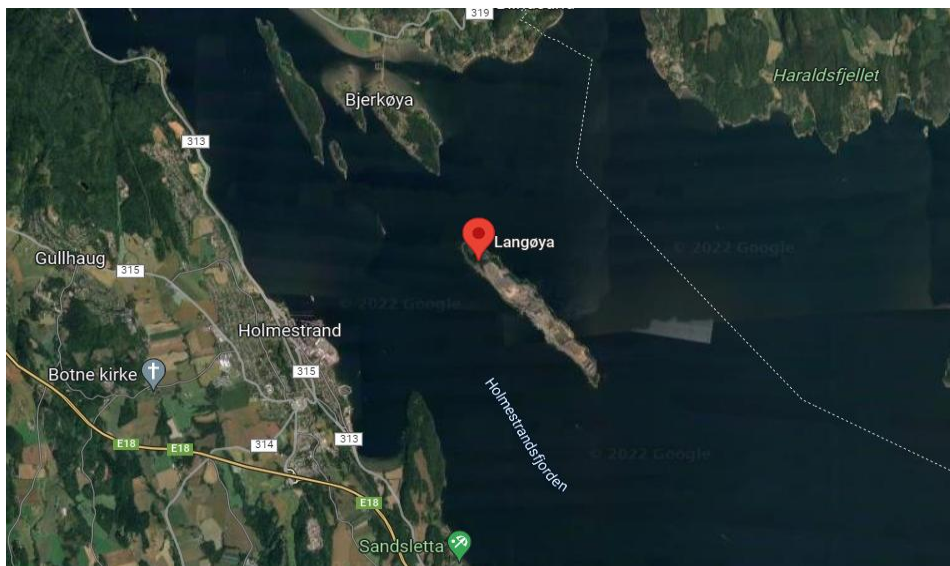
2.9 Medvirkning

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. Det vil være mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen.

3 Eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Holmestrand kommune ca. 3 km øst for Holmestrand sentrum. Avstanden til Berger i Drammen og Rødtangen i Asker er også 3-4 km, mens Bjerkøya i Sande ligger ca. 3 km unna.



Figur 4: Planområdet i forhold til omkringliggende områder.

3.2 Dagens arealbruk

Det meste av Langøya er i dag et industrilandskap med store kraterkanter. Eksisterende fjellskjæringer danner et tydelig skille mellom naturlandskapet i nordvest og industrilandskapet i sør. For øvrig fremstår planområdet som delvis opparbeidet og tilbakeført areal. Stor deler av øya blir brukt av NOAH, som i hovedsak både driver og eier Langøya.



Figur 5: Dronebilde eksisterende arealbruk Langøya.

3.3 Naturmangfold og friluftsliv

Det er foretatt en vurdering opp mot naturmangfoldloven. Vurderingen er basert på innhenting av eksisterende kunnskap om naturmangfoldet som er tilgjengelig i databasene Naturbase og Artsdatabanken.

Av rødliste arter er det registrert karplanter innenfor planområdet. Ifølge Miljødirektoratets Naturbase er det registrert 2 marine naturtyper og som kan tenkes bli berørt av en utbygning: bløtbunnsområder i strandsonen og ålegrassamfunn nord og sør for planområdet. Plankonsulent utelukker ikke at det vokser ålegras i området der småbåthavnen er tenkt etablert.

Videre er det registrert naturtype kalkskog med svært viktig lokal verdig. Generelt er det intakt av kalkfuruskog, kalktørreng, kalkberg, edelløvskog og strandvegetasjon på øya. Det er funnet en rekke interessante arter i disse områdene.



Figur 6: Naturtype omkring Langøya (planområdet markert med rød sirkel).

3.4 Kulturmiljø

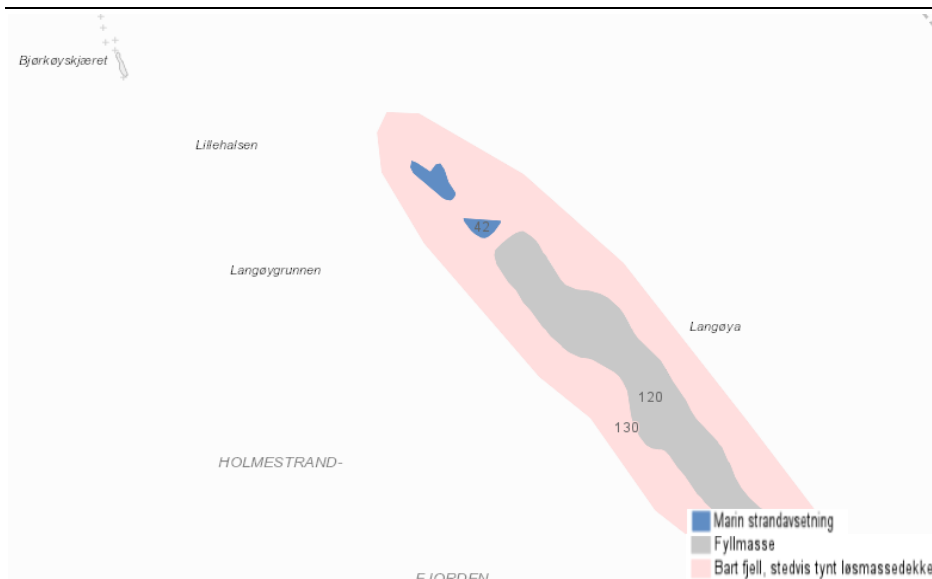
Det er foretatt søk på Kulturminnesøk. Det er ikke registret kulturminner innenfor området, ei heller i tilknytning til området. Før øvrig er det registrert kulturminne under kaianlegg tilhørende NOAH (sør for planområdet).

3.5 Infrastruktur

Adkomst til planområdet skjer via båt/ferje. Det er kaianlegg på vestsiden av øya der ferjer og skip kan legge til. Det er opparbeidet interne veier innenfor området.

3.6 Grunnforhold og naturfarer

NGUs kvartærgeologiske løsmassekart viser at store deler av området hviler på bart fjell med stedvis fyllmasse og marin strandavsetning. Fyllmasser utgjør i hovedsak areal som er tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet. Strandavsetninger har normalt en mektighet på over 0,5 m og ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.



Figur 7: Løssmassekart deler av Langøya.

Ifølge NVE Atlas er det ikke registrert kvikkleiresone innenfor planområdet. For øvrig er planområdet berørt av aktsomhetskart for stormflo med 20, 200 og 1000 års intervall.



Figur 8: NVE Atlas aktsomhetskart for stormflo 200 år.

3.7 Luftforurensing

Det er ikke foretatt målinger av luft innenfor planområdet, men det antas at luftforurensning i form av svevestøv og nitrogendioksid kan forekomme i perioder, når det er høy trafikk til fra Langøya. Det er iht. <http://www.luftkvalitet.info/home.aspx> ikke registrert noen luftforurensning innenfor planområdet. Ifølge Miljødirektoratet er hele Langøya forurensset – påvirkningsgrad 2 akseptabel forurensning.



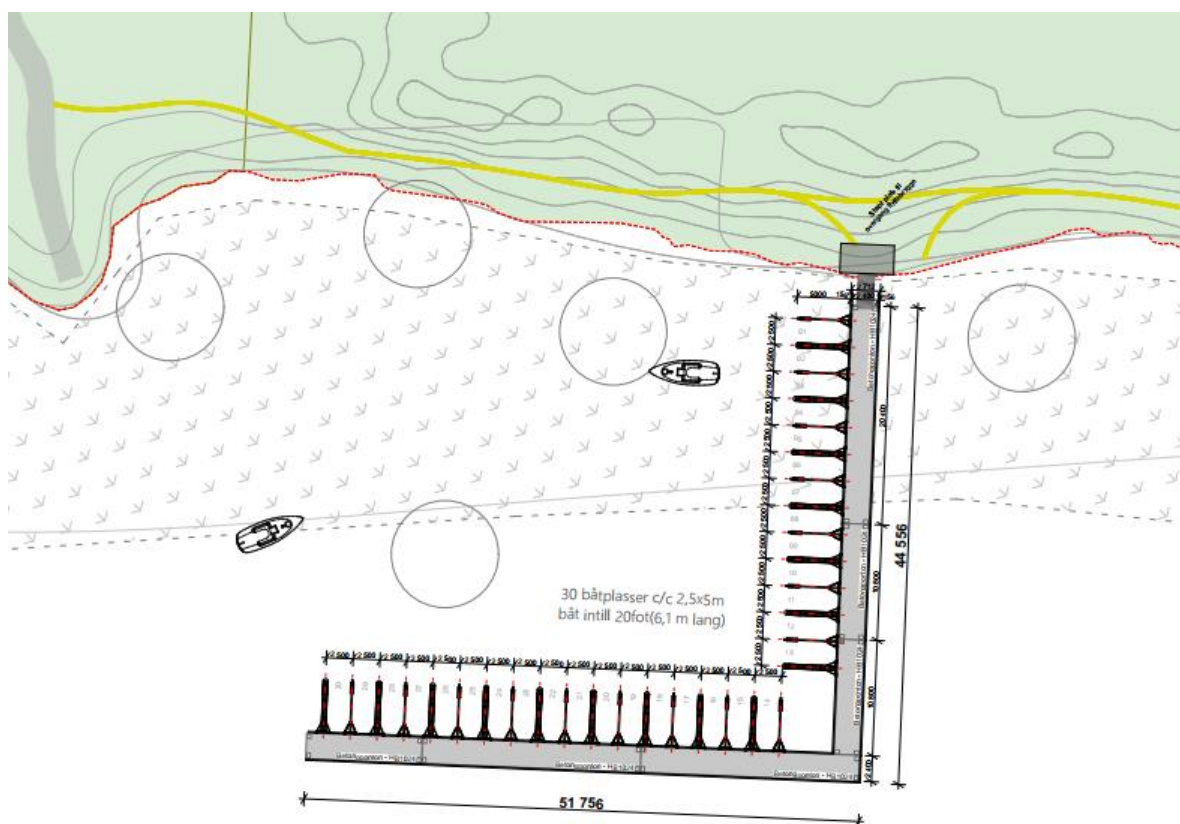
Figur 9: Oversikt over forurensning i grunn (planområdet markert med svart sirkel).

4 Presentasjon

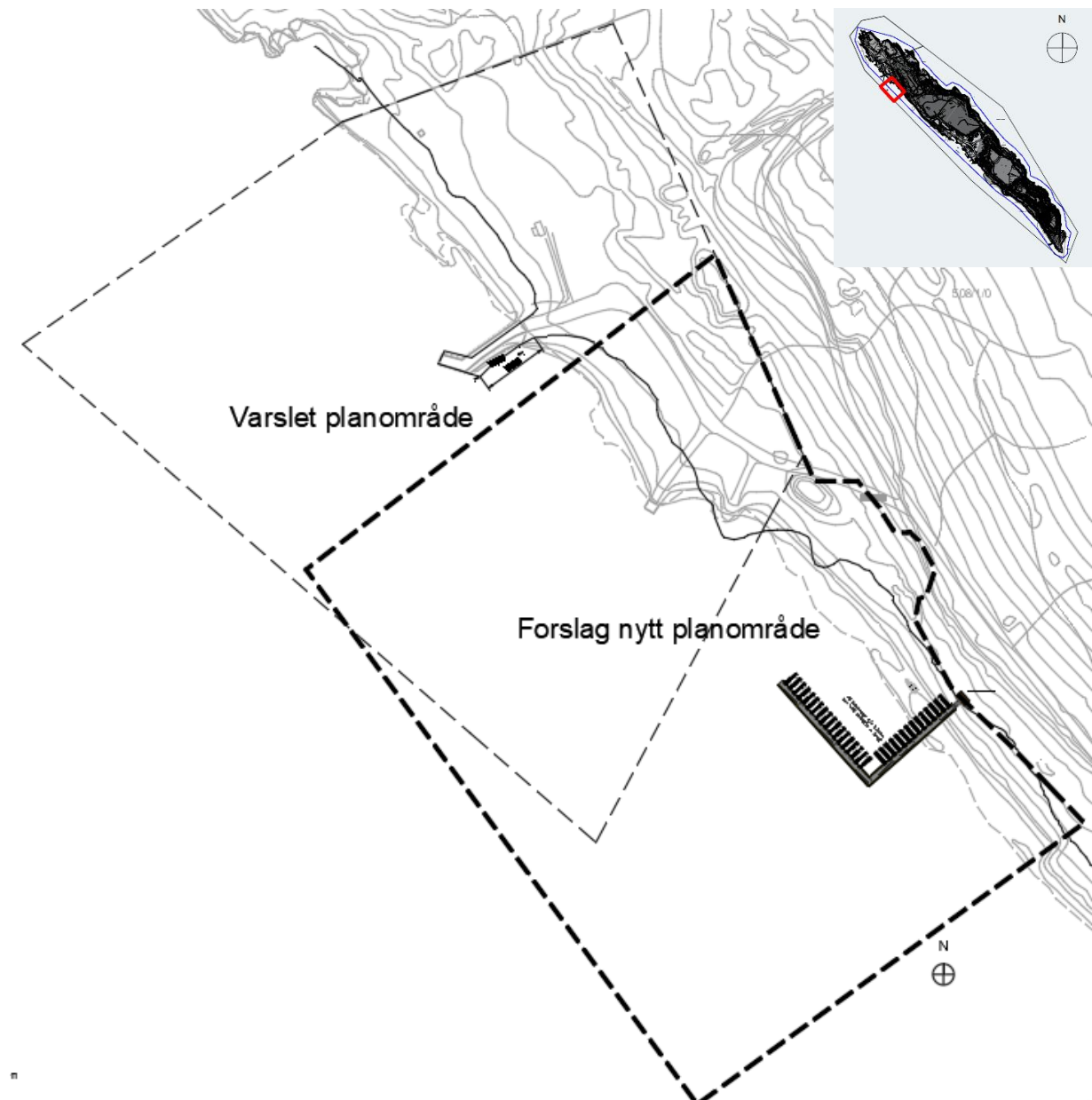
4.1 Planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for gjestebåthavn på Langøya. Båthavnen skal i hovedsak benyttes av allmennheten. Tiltaket planlegges med flytebrygge med forankring i sjøbunn og tilknytning til land. Det er planlagt maks. 30 båtplasser. Reguleringsarbeidet har som hensikt å følge bestemmelse i gjeldende områderegulering (PlanID: 20100004), og skal legge til rette for allmenn tilgjengelighet for friluftsområdet på Langøya.

Figur 10 viser situasjonsplan for planlagt småbåthavn. Ila. planprosessen vil det utarbeides illustrasjoner og tegninger som viser korrekt utforming.



Figur 10: Forslag til utforming av gjestebåthavn. KMS Arkitekter.



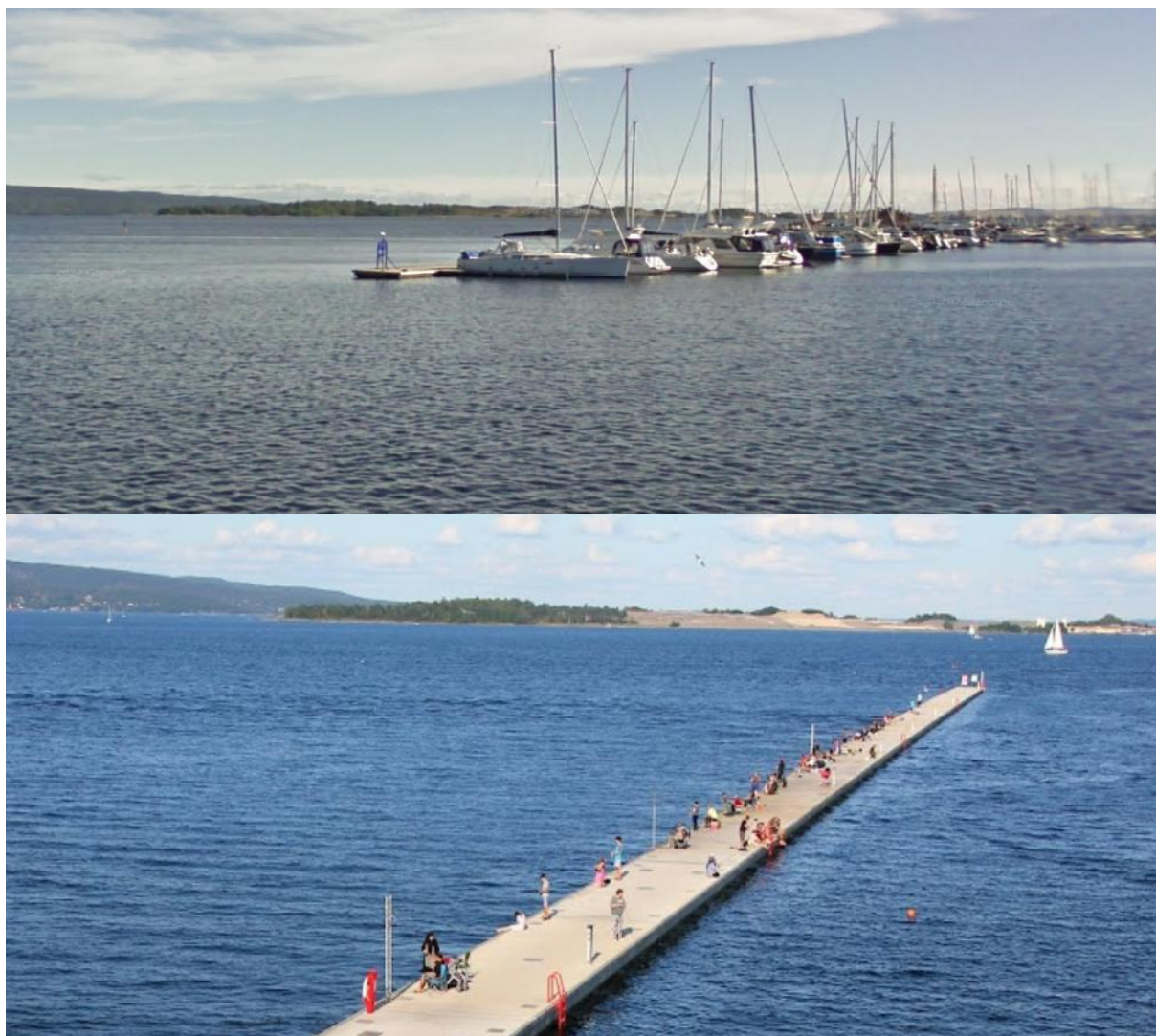
Figur 11a: Utforming av gjestebåthavn med hensyn til tidligere varslet planområde og foreslått utvidelse. KMS Arkitekter.

Båtliv og bruk av sjø representerer et viktig bidrag for allmennhetens utøvelse av friluftsliv og rekreasjon. Planforslaget medfører ingen ulempe for allmennhetens anvendelse av området. Generelt bidrar planforslaget til økt bruk av Langøya. Anlegget vil være åpent for publikum, og adkomst vil få universell utforming.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Landskap og steds karakter

Sett fra Holmestrand bidrar tiltaket til minimale kontraster i landskapet. Generelt ligger tiltaket lavt i terrenget. Det er ikke snakk om oppføring av bygg som vil være direkte sjenerende for det totale landskapsbildet. For øvrig vil tiltaket endre steds karakteren i selve området (Langøya nord).



Figur 12: Langøya sett fra Holmestrand brygge.

5.2 Naturmangfoldet

Tiltaket medfører etablering av småbåthavn i umiddelbar nærhet til truede arter. Omfanget av konsekvensene er uklare, da planarbeidet er i en meget tidlig fase. I forbindelse med arbeid av områdereguleringsplanen, er det gjennomført flere registreringer av biologisk mangfold på Langøya. NINA har blant annet gjennomført botaniske undersøkelser (Stabbetorp 1998).

Ila. planprosessen skal naturmiljø og marint naturmangfold konsekvensutredes. Det skal gjøres en vurdering av småbåthavnen knyttet til naturmiljøet. Arter og naturtyper skal sikres med bestemmelser og hensynssoner.

5.3 Rekreasjonsinteresser

Flere båtplasser i Holmestrandfjorden utvider gjestehavntilbudet og friluftstilbudet til fritidsbåtfolket.

Gjestebåthavnen bidrar til allmennheten kan ta i bruk områder som til nå har vært lite tilgjengelige.

5.4 Risiko og sårbarhet

Planforslaget i seg selv medfører ingen spesiell fare for uønskede hendelser, men økt trafikk til/fra Langøya og på sjøen kan gi større sannsynlighet for båtulykker. Det skal utarbeides ROS-analyse som tar for seg båtulykker i sjø. Avbøtende tiltak som fremkommer i analysen, skal innlemmes i bestemmelsene.

5.5 Kulturminner og Kulturmiljø

Det er i dag ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, ei heller i umiddelbar nærheten til planområdet. Planforslaget vil dermed ikke ha direkte konsekvenser for kulturminner.

5.6 Økonomiske konsekvenser

Det er vurdert at planforslaget ikke fører til merkbare økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltaket er privatfinansiert. Småbåthavnen vil åpne for økt fritidsbåtrafikk, og trolig flere besøkende til Holmestrand. Det legges ikke opp til en nærmere vurdering av de økonomiske konsekvensene for kommunen som følge av tiltaket.

6 Sluttkommentar

Forslaget skal tilrettelegge for gjestebåthavn på Langøya. Vi mener dette er et meget positivt tiltak for allmennheten. Videre bidrar forslaget til økt gjestehavntilbud og legger til rette for et utvidet friluftstilbud i Holmestrand kommune. Langøya vil fremstå som et attraktivt rekreasjonsområde, når gjestebåthavnen er ferdigstilt.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner. Å planlegge gjestebåthavn i området skal ivareta eksisterende kvaliteter, samt legge til rette for nye kvaliteter. Naturmiljøet innenfor og i nærheten av planområdet skal utredes, og anleggsperioden vil gis stor oppmerksomhet. Det skal tas særlig hensyn til artsmangfoldet og naturtypen i området.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. På denne bakgrunn ønsker NOAH Solution å sette i gang planarbeidet med de formål som fremkommer av planinitiativet. Herved anmodes Holmestrand kommune om ett formelt oppstartsmøte, jfr. plan- og bygningsloven § 12-8.

Med vennlig hilsen