

HOLMESTRAND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE For: Langgaten 24

Planinitiativ mottatt: 08.01.2025

Oppstartsmøtets formål: Avklare forutsetninger for god framdrift i planprosessen. Det gjøres oppmerksom på at de forutsetninger som er fremkommet i dette referatet kan bli endret som resultat av senere politisk behandling eller forhold i selve planarbeidet.

Det henvises også til [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#).

Møtedeltagelse: Barnetalsperson, vegansvarlig, vann/avløp (VA), folkehelsekoordinator, miljørettet helsevern inviteres, evt. ved behov kulturkonsulent og klima- og miljøvernleder.

Plan:		
PlanID.:	20250001	
Eiendom/gbnr:	127/33 (del av 130/1010, 127/25, 127/56, 127/51, 127/30, 127/29, 127/15 og 127/53)	
Saksnr.:	25/233	
Saksbehandler:	Maria Magnusdottir	
Møtested: Sande administrasjonsbygg	Møtedato: 11.03.2025	Referatdato: 09.04.2025
Deltakere fra tiltakshaver: Henriette Aaberg-Hansen, Betonmast Terje Karlsen, Holmestrand utvikling Øistein Hjelmtvedt, Holmestrand utvikling Deltakere fra forslagstiller: Mette Paulsen, KB ARKITEKTER Thorvald Bernhardt, KB ARKITEKTER	Deltakere fra kommunen: Planmyndigheten: saksbehandler Maria Magnusdottir, tjenestekoordinator Øyvind Flaatten og virksomhetsleder plan, bygg og landbruk Svend Bergan Grane Barnetalsperson Anne-Gro Rojahn Vann og avløp (VA) Bjørn Ramberg Miljørettet helsevern Mona Tranvåg Kultur v/ Juni Jacobsen	

1. Om planinitiativet

Det framgår av planinitiativet at formål med planen er en utvikling av Langgaten 24 for bolig, med publikumsrettet næring i første etasje, samt opparbeidelsen av en park i Backergårdens bakgård. Det legges opp til et bygg med 65 boenheter og næring i førsteetasje, der bygningsmassen er fordelt i tre forskjellige etasjehøyder. Et «tårn» på 16 etasjer nærmere fjellet, 5 etasjer mot stasjonen, og en sokkeletasje som kobler disse.

Retningsgivende byggehøyde for planområdet er 5-6 etasjer. Planadministrasjonen har i tilbakemelding dat.30.01.25 uttalt at byggehøyde, forholdet til omkringliggende kulturmiljø og sentrumsprosjekter, hva bygget kan bidra med til sentrum, og opplevelsen av Holmestrandsfjellet fra fjellet, sentrum, og vannet, vil være viktige hensyn i planprosessen.

2. Fortsettelse eller avbrudd av påbegynt planarbeid, sentrale forhold

Det tilrådes å fortsette med planarbeidet. Aktuelle særlig viktige forhold/kritiske faktorer skrives inn som kulepunkt.

Det forutsettes at allmenne krav til utredningstema følges som avtalt i pkt. 12.

Det er sentralt at bl.a. følgende forhold avklares tidlig (ikke uttømmende):

- Kommuneplanen – bestemmelser og retningslinjer benyttes i planarbeidet
- Varsel om planoppstart skal avklare konsekvenser for naboskap og gi en god oversikt over planens konsekvenser.
- Oversikt over berørte naboer, rettighetshavere og andre interesserte
- Krav til kommunalteknisk plan inkl. VA-plan, hvor VA-normen i kommunen skal følges. Overvannshåndteringen i området sjekkes, med kapasitet og kontroll på LOD-fordrøyningsmuligheter.
- Det stilles krav om ROS-analyse og geoteknisk vurdering, brannvannskrav, teknisk kapasitet på infrastruktur, mv.
- Ivaretagelse av etablerte naboområder i planarbeidet
- Ivaretagelse av trafikksikkerheten. Tilpasning og oppfølging av etablerte veinormer.
- Bokvalitet/kvalitet på uteoppholdsareal, ivaretagelse av kvartals- og nærlekeplass, hensiktsmessig plassering av lekeareal. Tilrettelegging. Tilgjengelighet/universell utforming.
- Konsekvenser og tiltak i anleggsfasen

Sentrale forhold som framkom av oppstartsmøtet:

- Planforslaget utfordrer retningsgivende byggehøyder i kommuneplanens bestemmelser, jf. § 6.3.2.
- Sikring av bevaringsverdig bebyggelse under anleggsfasen
- Det stilles krav om illustrasjoner, snitt, perspektiv og 3D-illustrasjoner, som klargjør nær- og fjernvirkninger av tiltaket. Perspektiv fra utsiktspunktene oppe på fjellet, fra Krana-Hakan, bryggen, stasjonsinngangene, og sentrale møteplasser i bybildet.
- Spillvannskapasitet (se merknad pkt. 12-3), mer informasjon kommer etter utvalgsmøte 10.04.25

SAKSOPPLYSNINGER

3. Planforutsetninger	
Plantype	Detaljregulering
Gjeldende planer	Kommuneplan

Planstatus	Uregulert / delvis PlanID2015029
Pågående planarbeid i området	Delvis PlanID2015029
Planer som helt/delvis erstattes	Delvis: Fylkesveg 900 i Holmestrand sentrum planID 2015029
Andre relevante planforhold	• Gatebruksplan for Holmestrand sentrum. Plan for utforming av Langgaten og Øvre torg
Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og regionale planer som særlig påvirker	• SPR for samordnet bolig-, areal- og Transportplanlegging, • RPR for å styrke barn og unges interesser i Planleggingen • Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, • RPBA (Regional plan for bærekraftig arealpolitikk) • Behandling av støy i arealplanleggingen (T1442) • Regional plan for kystsonen i Vestfold Forslagsstiller må synliggjøre hvordan planen forholder seg til disse.

4. Plangebyr (jf. Pbl § 33-1)

- Gebyr faktureres i henhold til gjeldende gebyrregulativ.
- Planer som medfører arbeid for kommunen ut over ordinær planbehandling, kan også faktureres etter medgått tid.

Gebyr sendes tiltakshaver ved: Langgaten 24 AS

Org. nr.: 989193295

5. Vurdering av kravet til fagkyndighet

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, skal planforslaget utarbeides av fagkyndig.

«Forslag til forskrift om sentral godkjenning av planforetak», vurdering etter byggesaksforskriften (SAK10), og planadministrasjonens egen erfaring legges til grunn for vurdering etter innsendt dokumentasjon (CV) fra forslagstiller om fagkyndighet. Kommunen finner her at KB arkitekter oppfyller kravet til fagkyndighet.

Dersom kommunen under planarbeidet finner at plankonsulentens fagkyndighet allikevel ikke er tilstrekkelig så vil planadministrasjonen kontakte plankonsulent og forslagsstiller for å opplyse om dette.

6. Krav til: Konsekvensutredning (jf. Pbl § 4-2)

Krav om konsekvensutredning er vurdert etter plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Det ble vurdert at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskriftens § 10. Planen må derfor ikke konsekvensutredes eller ha planprogram, jf. forskriftens § 8.

Dermed: Relevante utredninger/rapporter skal legges fram og oppsummeres som del av planbeskrivelsen.

7. Krav til: Planprosess

Forslagstiller er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven og forskriften for private forslag. Følgende krav til planprosess gjelder:

- Se planforskrift.
- Følg forskriftens krav til planinitiativ, oppstartsmøte og øvrige vilkår.
- Oppstartsvarsel skal godkjennes av kommunen før utsending.
- Varselet må tydelig vise forhold knyttet til jordvern og arealutnyttelse.
- Aktiv medvirkning er påkrevd. Forslagstiller må ha dialog med relevante medvirkningsorganer, inkludert barn og unge, før offentlig ettersyn og fortrinnsvis i varslingsperioden. Medvirkning skal dokumenteres.
- I arbeidsmøter representerer plankonsulent forslagstiller. Tiltakshaver og grunneier deltar kun etter avtale.
- Planmal og sjekkliste for reguleringsplan skal følges.
- Utkast til planmateriale skal først sendes til kvalitetssikring hos saksbehandler, før planforslag sendes til kommunen for behandling.
- Planforslaget skal være komplett. Kommunen avgjør om det er komplett.
- Politisk møtekalender finnes via kommunesiden → Politikk og innsyn → Politisk møteplan. Bekreftet komplett planmateriale må etter avtale med planavdelingen foreligge i tilstrekkelig tid før dato for skrivefrist for ønsket politisk behandling.

8. Krav til: Varsling av oppstart på planarbeidet

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i henhold til pbl § 12-8 via avis, elektroniske medier og mail/brev til berørte parter.

Forslagstiller skal:

- Sende varsel etter oppstartsmøtet når grunnlagsmaterialet er klart. Varslingstekstens innhold skal følge kommunens sjekkliste, og må godkjennes av saksbehandler.
- Sende kopi av varsel i Word- og PDF-format til saksbehandler for annonsering og kunngjøring på kommunens hjemmeside.
- Send kopi av varslingsliste til saksbehandler.
- Sende omriss av planområdet i SOSI-format til kommunen samtidig med varslingsliste. Dette legges inn i kommunens temakart.
- Bruke kartgrunnlag som ikke er eldre enn 1 år. Bestille kartgrunnlag og adresseliste fra kommunens kartavdeling og/eller Infoland, og kvalitetssjekke disse.
- Sikre at formålsgrenser følger eiendomsgrenser eller andre grenser/linjer i kartet 100%. Dette avklares tidlig i planarbeidet.

- Avklare endelig områdeavgrensning i detalj og inkludere nødvendig infrastruktur. Ved usikkerhet varsle tilstrekkelig areal for å unngå behov for nytt varsel.
- Inkludere evt forhandlinger om utbyggingsavtale i varslingen av planoppstart.
- Det skal framgå av varsel at kopi av merknader skal sendes til kommunen.

9. Krav til: Aktiv medvirkning under planarbeidet

Forslagstiller er gjort kjent med sin plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning i planarbeidet.

Kommunens utgangspunkt for aktiv medvirkning er at informasjonsmøte med naboer og berørte parter skal holdes under planarbeidet i varslingsperioden, og evt. også før innsending for førstegangsbehandling. Vurder behovet for informasjon under offentlig ettersyn.

Hvis planområdet inkluderer andre grunneiere enn tiltakshaver, dokumenter skriftlig hvordan deres deltakelse er avklart og ivarettatt. Alle merknader fra andre grunneiere må dokumenteres.

Vurdering av medvirkningsbehovet:

Infomøte under varslingsperioden, samt aktiv medvirkning utover dette

10. Krav til: Levering av planmateriale - framstilling av plandokument

Forslagstiller er gjort kjent med kommunens standard og maler, tilgjengelig på [kommunens nettsider](#).

11. Krav til: Levering av planmateriale - framstilling av digitalt plankart

Plankart skal være i henhold til nasjonale krav, SOSI-standard og [krav til plandata ved innsending av planforslag](#).

12. Utredningstema

Relevant (X)	Tema
12.1 Arealbruk og kvalitet	
X	Arealbruk og -utnyttelse – <i>arealformål, BYA/BRA, byggehøyder, uteareal, felles og privat, utbyggingsrekkefølge/gjennomføring, oppmåling av eiendommer.</i>
X	Estetikk og stedsutvikling - <i>nær- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser/bebyggelse: perspektivtegninger, terrengsnitt, illustrasjonsplan.</i>
X	Universell utforming – <i>tilgjengelighet, lesbarhet, belysning</i>
X	Barn og unges interesser - <i>lek, skolevei, møteplasser</i>

Merknader:

Arealbruk og utnyttelse:

Retningsgivende byggehøyde for planområdet, satt i § 6.3.2 i kommuneplanens bestemmelser, er 5-6 etasjer. Planforslaget utfordrer retningsgivende byggehøyder med 10 ekstra etasjer og må derfor begrunne dette jf. § 6.3 og § 6.3.2

- Langgaten er fremtidig hovedgate og Langgaten 24 er en viktig del av «portalen» til området.

- Det må sjekkes at formålsgrensen følger eiendomsgrensen

Estetikk og stedsutvikling:

- Brutt eller rundt hjørne (sørlig) vil harmonere mer med langgaten, for å invitere inn i backekvartalet.
- Materialvalg og utforming av fasade er viktig, med særlig fokus på gesimsen mot Langgaten. Forslagsstiller vil presentere materialbank.
- Kommunal kulturminne myndighet foreslår at bygningsmassen bør deles opp ytterligere visuelt gjennom variasjon i materialvalg og farger.
- Byggets nær- og fjernvirkning må vises med godt illustrasjonsgrunnlag

Barn:

- Involvering av barn og unge er nødvendig i medvirkningsprosessen for utearealene
- Anlegget i Backegården må sees i sammenheng med anlegget i Øvre torg og utfylle hverandre.
- Avklare leke- og uteoppholdsareal (jf. krav i kommuneplanen)
- Avklare tilgang til tilbud for bevegelse: idrettsanlegg, utfluktsområder, turstier m.m.
- Nærlekeplass på tak gir utfordring med privatisering og sikkerhet, tilgjengelighet og sikkerhetstiltak må sikres.

12.2 Verneinteresser

	Jordvern og landbruk – <i>dyrka/dyrkbar mark, skog</i>
	Naturressurser - <i>natur-, friluftslivs-, fiske- eller viltmangfold</i>
	Naturvern og naturmangfold – <i>jf. bl.a. naturmangfoldlovens kap II. §§ 8 til 12</i>
X	Kulturvern - <i>Kulturminner, kulturmiljø og verneverdig bebyggelse</i>
X	Landskap - <i>Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer</i>
	Friluftstinteresser/grønnstruktur – <i>Sammenheng, tilbud</i>
	Innenfor 100-metersbeltet til sjø

Merknader:

Kultur: Kulturminnemyndigheten kan fremme krav om kulturminneregistrering i ethvert planarbeid. Tiltakshaver skal da påta seg alle kostnader som er nødvendige for å behandle planen fram til endelig vedtak.

- Planutkastet berører verneverdige bygg og eller miljø
- Avholde i varslingsperioden særmøte med kulturarv fylkeskommunen, lokal kulturminnerådgiver og plan
- Kulturminneutredning utført av fagkyndig vil være nødvendig grunnlag for planprosessen, erstatter behovet for en full konsekvensutredning. **Dive-modellen** anbefales brukt.
- Backegården til politistasjonen er et sammenhengende kulturmiljø. Farger, høyder og materialvalg må illustreres.

Landskap:

- Holmestrandsfjellet som landskapselement skal ivaretas og er viktig for Holmestrandts identitet. Ny bebyggelse må underordne seg og ikke bryte skrenten.
- Det stilles krav om illustrasjoner som viser påvirkningen. Perspektiv fra utsiktspunktene oppe på fjellet, fra Krana-Hakan, bryggen, stasjonsinngangene, og sentrale møteplasser i bybildet.

12.3 Infrastruktur

X	Sosial infrastruktur - <i>offentlige tjenester, boligsosiale tiltak, skole, fritidsordning, barnehage, idretts- og kulturanlegg.</i>
X	Vann, avløp og overvann
X	Veg, og samferdsel - <i>veistandard til og fra planområdet, atkomst, avkjørsler og kryss, byggegrenser mot veg</i>
X	Tilrettelegging for myke trafikanter - <i>gang- og sykkelveier, kollektivbetjening, avstand(er) til holdeplass(er), trafikkssikkerhet</i>
X	Parkering/etablering av ladepunkter og ladestasjoner
X	Renovasjon

Merknader:

- Boligsosiale tiltak skal vurderes i forbindelse med alle nye boligområder
- Skole/ skolefritidsordning. Krav til dokumentert kapasitet
- Barnehage. Krav til dokumentert kapasitet

Kommunalteknisk plan

Kontakt for avklaring om kommunaltekniske anlegg skal rettes til planadministrasjonen.

Veileder for kommunalteknisk plan finnes via kommunens nettside:

<https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/eie-eller-bygge-bolig/vann-og-avlop/>

- Det stilles krav til kommunalteknisk plan inkl. VAO-plan (en overordnet plan for vann, avløp og overvann). Planen skal bl.a. dokumentere tilstrekkelig kapasitet for spillvannsledninger og teknisk infrastruktur/ overføringskapasitet til renseanlegg. Felles løsninger for naboeiendommer/områdeløsninger skal vurderes i samråd med kommunen.
- Avløpsforhold skal avklares som en del av planarbeidet
- Overvannskapasitet og løsninger må beregnes. Fordrøyning skal være i samsvar med kommuneplanbestemmelser og LOD-prinsippet.
- Tilkoblingssted for vann og avløp skal fremgå.
- Det forutsettes at kommunes VA norm følges.

Merknad Spillvannskapasitet, deles i utvalgsmøte 10.04.25

I forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid for Langgaten 24 har det vært nødvendig å ta stilling til om spillvannsnettet i Holmestrand sentrum har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot den økte spillvannsmengden som følger av framtidig boligutbygging som skal kobles på nettet. Foruten Langgaten 24 vil det også gjelde pågående planarbeid for Langgaten Kvartal 4 og 7 (Barlindhaug) og framtidige reguleringer på arealer vist med nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Planmyndigheten vil i tillegg måtte vurdere planinitiativ på Holmestrand-plataet på samme måten så lenge spillvannet må ledes inn på nettet i sentrum.

Problemet er begrenset kapasitet på pumpeledning og pumpestasjon for overføring av spillvann til renseanlegget. Økning i spillvannsmengden vil derfor føre til uakseptable overløpsutslipp av urensset kloakk i havnebassenget.

I første omgang vil planmyndigheten gi samme informasjon som i denne orienteringen til utbyggere med pågående planarbeid i Holmestrand sentrum og forberede dem på kommunens hjemmel til å vedta rekkefølgebestemmelse om gjennomføring/sikring av tiltak for forsvarlig behandling av spillvann. I neste omgang vil kommunedirektøren komme tilbake til utvalget med saksutredning som forklarer situasjonen og redegjør for handlingsrommet kommunen har og nærmere om konsekvensene for framtidig boligutbygging i sentrum og på Holmestrandsplataet.

Energi:

- Tilkoblingssted for energi og fiber skal fremgå.
- Det oppfordres til å ta kontakt med Lede nett for å avklare strømleveranser og kapasitet.

Vei:

- Kommunen og fylkeskommunens veinorm legges til grunn.
- Løsninger må særlig avklares med Vestfold fylkeskommune – vegeier fylkesveg
- Planutkastet utløser trolig krav til trafikkutredning (som vedlegg til planbeskrivelsen)

12.4 ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø

X	Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse
X	Naturmangfold – jfr. naturmangfoldlovens kap II. §§ 8 til 12
X	Grunnforhold – ras/skredfare, løsmasser, kvikkleire, under marin grense
X	Steinsprang/fjellsikring
X	Overvannshåndtering - flomfare, nedslagsfelt, drikkevann
X	Støyforurensning
	Luftforurensning
X	Grunnforurensning
X	Lysforurensning
X	Kraftlinjer – høyspent, energitilførsel

Merknader:

Området krever vurdering av grunnforhold. Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens vurdering leveres som vedlegg.

Pbl krever ROS- analyse for alle planer. Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, rapport leveres som vedlegg.

- Sikkerhet mot naturpåkjenninger fra flom og skred skal vurderes etter TEK 17, spesielt §. 7.1-7.4. NVEs veileder «sikkerhet mot kvikkleireskred» 7/2019
- Området ligger innenfor hensynssoner for ras- og skredfare. I forbindelse med etablering av ny fylkesvei og ny bakkeparkering/parkeringshus, gjøres det tiltak i nærliggende arealer. Behov for tiltak for planområdet må vurderes.
- NVE's temakart «Kvikkleire» viser at det er tatt prøver av grunnforholdene i deler av planområdet. Det er markert med rødt der det er funnet kvikkleire.
- Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Dette må tas hensyn til slik at alle boenheter får tilfredsstillende støyforhold.
- Støy fra næring i nedre del må hensyntas, f.eks. med tanke på støy og varelevering.
- Grunnforurensning: pga bruk som bensinstasjon og vaskehall for bilvask, kan grunnen være forurensset. Forurensede masser forventes å bli fjernet under utgraving for bygging av parkeringsgarasje. Det er viktig at disse massene deponeres på riktig sted hvis de inneholder forurensning.

12.5 Juridiske og økonomiske vurderinger

Juridiske vurderinger

Økonomiske vurderinger

Merknader:

13. Krav til: Opparbeidelse av infrastruktur

Planforslaget skal avklare behov for tiltak med tilhørende rekkefølgebestemmelser innenfor og utenfor planområdet. Det må blant annet påregnes rekkefølgebestemmelser knyttet til helhetlige løsninger for vann og avløp i Holmestrand sentrum.

14. Framdrift

Varsling av oppstart/ opplegg for medvirkning

Forslagstiller planlegger å varsle oppstart når varslingsmaterialet er klart. Tidspunkt avklares med kommunen.

Forslagstillers anslag av tidspunkt for varsling: Ikke fastsatt

Levering av planskisse: Ikke fastsatt

Forslagstiller planlegger å levere planskisse til internt planavklaringsmøte: Ikke fastsatt

Levering av planforslag

Forslagstiller planlegger å levere planforslag til politisk behandling : Ikke fastsatt

Loven angir politisk behandling innen 12 uker, eller annen avtalt behandlingstid, etter at komplett planforslag er mottatt. Kommunen avgjør om planforslaget er komplett.

Manglende framdrift:

Med mindre annet avtales, kan stillstand utover 6 måneder i forslagstillers framdrift føre til at sak avsluttes og gebyr beregnes jf. gebyrregulativet. Kommunen vil varsle dette i eget brev.

Kontaktpersoner i videre arbeid med planen:

Forslagstiller: Mette Paulsen, KB arkitekter Kommunen: María Magnúsdóttir, arealplanlegger

All formell innsendelse av planmateriale skal påføres saksnavn og -nummer og skal sendes til postmottak@holmestrand.kommune.no

Andre henvendelser kan gjerne gjøres direkte til saksbehandler.

15. Spørsmål fra tiltakshaver / forslagsstiller – til avklaring

- Nabolister bestilles direkte fra Infoland.

16. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt basert på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Det prosessuelle planarbeidet skal avklare hva som skal leveres til politisk behandling. Forslagstiller plikter å følge lovverkets krav og faglige innspill fra planmyndigheten. Ved uenigheter i planarbeidet kan planen i samsvar med planforskriften legges frem for politisk behandling med rådmannens negative innstilling.

Verken oppstartsmøtet eller referatet fra dette gir rettigheter i den senere saksbehandling. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, innsigelser og krav fra offentlige myndigheter med flere vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, prosessen og endre framdriften og gebyr i planbehandlingen.

Endelig referat foreligger når kommunen har tatt stilling til evt. merknader i tilbakemelding.