

HOLMESTRAND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE For: Detaljreguleringsplan for industriområdet på Vesthøy

Planinitiativ mottatt: 26.05.2025

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, kommuneoverlege og klima- og miljøvernleder.

Plan: Detaljreguleringsplan for industriområdet på Vesthøy		
PlanID.:	250011	
Eiendom/gbnr:	64/3, deler av 1/102 m.fl.	
Saksnr.:	25/5927	
Saksbehandler:	María Magnúsdóttir	
Møtested: Sande	Møtedato: 03.02.2026	Referatdato: 24.03.2026
Deltakere fra tiltakshaver: Bård Kristiansen, Speira	Deltakere fra kommunen: Planmyndigheten: saksbehandler og tjenestekoordinator Vann og avløp (VA) Folkehelsekoordinator Miljørettet helsevern	
Deltakere fra forslagstiller: Susanne Winge, Dark arkitekter Carl Nordal, Dark arkitekter		

1. Om planinitiativet

Formålet med planen er å legge til rette for etablering og videreutvikling av industri- og næringsvirksomheten ved industriområdet på Vesthøy.

Planinitiativet ble 28.08.2025 besluttet stoppet av kommunen på bakgrunn av forsterket jordvern nasjonalt. Dette ble behandlet politisk i hovedutvalget for samfunn, teknikk og miljø (STM) 26. november, m. påfølgende behandling i kommunestyret 17. desember.

Ved behandling i kommunestyret 17.12.2025 ble det vedtatt at planinitiativet for utvikling av industriområdet på Vesthøy, Botne Kirkevei 1, gbnr. 64/3 og deler av 1/102 m.fl., datert 26.05.2025, skulle tas videre til planoppstart, med anbefaling om at initiativet følges opp med detaljert planarbeid. Herunder vurderinger av jordvern, landskap og behov for eventuelle

avbøtende tiltak, slik at utviklingen skjer på en måte som ivaretar både nasjonale interesser og lokale behov.

2. Fortsettelse eller avbrudd av påbegynt planarbeid, sentrale forhold

Planarbeidet kan fortsette. Aktuelle særlig viktige forhold/kritiske faktorer skrives inn som kulepunkt.

Det forutsettes at allmenne krav til utredningstema følges som angitt 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. VAO-plan, hvor VA-normen i kommunen skal følges. Overvannshåndteringen i området skal 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 trafiksikkerheten. Tilpasning og oppfølging av etablerte veinormer.
- Bokvalitet/kvalitet på uteoppholdsareal, ivaretagelse av kvartals- og nærlekeplass, hensiktsmessig plassering av lekeareal. Tilrettelegging. Tilgjengelighet/universell utforming.
- Matjordplan

Sentrale forhold som framkom av oppstartsmøtet:

- Planarbeidet må inkludere vurderinger av jordvern, landskap og behov for eventuelle avbøtende tiltak, slik at utviklingen skjer på en måte som ivaretar både nasjonale interesser og lokale behov.
- Renseanlegg på egen tomt, avklaring av hvor vannet kan gå
- Ta planen med på regionalt planforum

SAKSOPPLYSNINGER

3. Planforutsetninger

Plantype	Detaljregulering
----------	------------------

Gjeldende planer	Kommuneplan
Planstatus	Uregulert
Pågående planarbeid i området	
Planer som helt/delvis erstattes	En eldre reguleringsplan for adkomst til skoleområdet, vedtatt 27.03.1996, planID: 3035. Planen ligger i ytterkanten av eiendommen i vest og i sør med samferdselsformål – kjøreveg og gang- og sykkelveg/fortau
Andre relevante planforhold	Veien som omkranser planområdet har en eldre reguleringsplan: Adkomst til Gjøklepp skoleområde PlanID 3035
Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og regionale planer som særlig påvirker	<ul style="list-style-type: none"> • 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) • Andre: <p>Forlagsstiller må synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse.</p>

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: rmh_25@speira.com

Org. nr.: Speira AS 975934578

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 forlagsstiller om 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.

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 grupper/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 sjekklister 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 sjekklister, 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 varslings. 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.
- Varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i varselet om 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.

Informasjonsmøte med naboer og berørte parter skal holdes under planarbeidet i varslingsperioden, og ev. også før innsending for førstegangsbehandling. Behov for informasjon under offentlig ettersyn skal vurderes.

Hvis planområdet inkluderer andre grunneiere enn tiltakshaver, dokumenter skriftlig hvordan deres deltakelse er avklart og ivaretatt.

Medvirkning og merknader må dokumenteres.

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	Tema
(X)	
12.1 Arealbruk og kvalitet	
X	Arealbruk og -utnyttelse – arealformål, BYA/BRA, byggehøyder, utbyggingsrekkefølge/gjennomføring, oppmåling av eiendommer.

X	Estetikk og stedsutvikling - nær- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser/bebyggelse: perspektivtegninger, terrengsnitt, illustrasjonsplan.
X	Universell utforming – tilgjengelighet, lesbarhet, belysning
X	Barn og unges interesser - lek, skolevei, møteplasser
X	Helsemessige interesser/ konsekvenser - sol/skygge, folkehelse, innad i planområdet men også som en del av et større etablert område

Merknader:

- Det må sjekkes at formålsgrensen følger eiendomsgrensen 100% (jfr. pkt. 5)

Det må gjøres en vurdering av alternative løsninger for utnyttelse (eksisterende bygg, samlet plan).

Helhetlig vurdering av tre-fase strategien. Det må avklares om ønsket fleksibilitet og utbyggingsrekkefølge er oppnåelig gjennom arealformål og bestemmelser på en måte som sikrer tilfredsstillende detaljnivå. Vurdere en samlet plan som sikrer helhetlig løsning og reduserer behov for flere reguleringsprosesser.

På grunn av nærhet til skole må mulig påvirkning på barn og unges interesser vektlegges i planarbeidet og tiltak for barn og unges sikkerhet.

13.2 Verneinteresser

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

Merknader:

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.

- Fagmyndighet for landbruk må særlig høres
- Planutkastet berører landbruksinteresser, tiltak for jordvern skal vurderes
- Bjunebekken/mofjellbekken må hensyntas under planarbeidet for å unngå forurensning. Avrenning, utslipp av rensed vann, hva det rensede vannet inneholder må utredes.
- Hule eiker utenfor planområdet

Det er et SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. kulturminnelova §25 på en tomt som grenser til planområdet i nordvest.

13.3 Infrastruktur

X	Sosial infrastruktur - offentlige tjenester, boligsosiale tiltak, skole, fritidsordning, barnehage, idretts- og kulturanlegg.
X	Vann, avløp og overvann

X	Veg, og samferdsel - <i>veistandard til og fra planområdet, atkomst, avkjørsler og kryss, byggegrensener mot veg</i>
X	Tilrettelegging for myke trafikanter - <i>gang- og sykkelveier, kollektivbetjening, avstand(er) til holdeplass(er), trafiksikkerhet</i>
X	Parkering/etablering av ladepunkter og ladestasjoner
X	Renovasjon

Merknader:

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.
- Vannforsyning/slukkevann, avløpsforhold og overvannshåndtering: Det forutsettes at kommunes VA norm følges. Ledningsnettets kapasitet skal vurderes.
- Overvann: LOD-prinsippet (lokal overvannsdiskonering) og fordrøyningsmuligheter skal legges til grunn. Kapasitet og løsninger må beregnes. Aktuelt tilkoblingssted for vann, avløp og eventuelt overvann skal framgå. Kommunalteknisk plan gjelder også tilkobling på energi og fiber, hvor eventuelle kritiske forhold skal vurderes, samt veg.
- Ved detaljplanlegging må totalløsninger/felles løsninger for naboeiendommer diskuteres i samråd med kommunen.
- Det kan være aktuelt å dele ut ledningskart i/før oppstartsmøte.

Kommunal vannledning krysser over planområdet, parallelt med høyspent.

Det planlegges etablering av renseanlegg for Speiras bruk, for å kunne rense vann på egen tomt.

Dagens syrevann går i rør for rensing i Holmestrand sentrum. Behov for avklaring av hvor renset vann fra nytt renseanlegg kan gå/brukes.

- Behov for trafikkutredning/analyse (sikkerhet, kapasitet, tilrettelegging for ulike trafikantgrupper) skal vurderes.
- Veg: Kommunen og fylkeskommunens vegnorm skal legges til grunn. Løsninger kan kreve særlig avklaring med Vestfold fylkeskommune (vegeier på fylkesveg).
- Det oppfordres til å ta kontakt med Lede nett for å avklare strømleveranser og kapasitet vedr. Reguleringen.
- Renovasjon må avklares.

13.4 ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø

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

X	Lysforurensning
X	Kraftlinjer – høyspent, energitilførsel
Merknader:	
<p>Området krever vurdering av grunnforhold Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens vurdering leveres som vedlegg.</p> <p><i>Pbl krever ROS- analyse for alle planer. Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, rapport leveres som vedlegg.</i></p> <p><i>Sikkerhet mot naturpåkjenninger fra flom og skred skal vurderes etter TEK 17, spesielt §. 7.1-7.4, og NVE- veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»</i></p> <p>Behov for tilfluktsrom og egenberedskap skal vurderes i ROS</p> <p>Støy fra industrien og solcelleanlegg må avklares, eventuell lukt og sjenanse for skolen i sør. Virksomhetsbasert: brann/eksplosjon, Fabrikkens gasstanker ligger i sørvest på gbnr.: 1/102.</p> <p>Høyspent krysser planområdet.</p>	
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.

14. Framdrift

Varsling av oppstart/ opplegg for medvirkning

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

Levering av planskisse

Forslagstiller planlegger å levere planskisse til internt planavklaringsmøte

Levering av planforslag

Forslagstiller planlegger å levere planforslag til politisk behandling

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:

Kommunen:

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 kommunedirektørens 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.