Holmestrand kommune

Kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Forslag til utvalgte bestemmelser og retningslinjer

Formannskapet 27.08.2026

Holmestrand kommune

INNHOLDSFORTEGLSE

UTNYTTELSESGRAD I ELDRE REGULERINGSPLANER....3

UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN I BYGGEOMRÅDER FOR EKSISTERENDE NÆRINGSBEBYGGELSE....5

NATURMANGFOLD OG NATURVERDIER....7

BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER....9

BYGGEHØYDER I HOLMESTRAND SENTRUM....10

VEDLEGG 1: NÆRINGSOMRÅDER....14

VEDLEGG 2: OPPLISTING AV REGULERINGSPLANER SOM OMFATTES AV BESTEMMELSE OM UTNYTTELSESGRAD I ELDRE REGULERINGSPLANER....15

Holmestrand kommune

UTNYTTELSESGRAD I ELDRE REGULERINGSPLANER

Endring fra gjeldende bestemmelse og retningslinje er markert med gult. Øvrige deler av bestemmelsen er videreført som i gjeldende kommuneplan

§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6

§ 1.5.1 Hovedregel

1) Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner). Der det ikke er motstrid skal kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

   Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

2) Der hvor eldre reguleringsplaner setter begrensinger i garasjestørrelsens BRA/BYA, tillates garasje oppført inntil 50 m² BRA/BYA såfremt øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet. Maks. gesims-/mønehøyde skal ikke være over 3,0 m/4,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

   - HOF-504-415 Bollerudlia (1993)
   - 3034 Bjønneroa – Hillestad (1995)
   - 3048 Ekebergsfeltet (1999)
   - 713005 Ekebergfeltet (1974)
   - 713006 Skafjellåsen 2 (1975)
   - 713009 Skafjellåsen 3 (1979)
   - 713015 Dunihagen utvidelse (1981)
   - 713019 Bølumkollen (1981)
   - 713020 Bjerkøya - Del av Bjerkøya (1982)
   - 713024 Tuft (1983)
   - 713025 Skafjellåsen 4 (1985)
   - 713030 Løkkatoppen (1986)
   - 713033 Lersbryggen (1987)
   - 713034 Selvikåsen1 (1987)
   - 713037 Ekebergfeltet_ endring forretningstomt til boligtomt (1988)
   - 713038 Ekebergfeltet endring_del av forretning til bolig (1988)
   - 713074 Løkkatoppen _endring (1998)

3) I eldre reguleringsplaner innenfor arealformålet boligbebyggelse og/eller småhusbebyggelse, kan det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA der:

   - Reguleringsplanen ikke angir utnyttelsesgrad.
   - Reguleringsplanen bruker andre beregningsmåter for utnyttelsesgrad enn % BYA,

   Bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad. Unntaket er de delene av reguleringsplanen som angir en utnyttelsesgrad over 30 % BYA.

   Følgende reguleringsplaner omfattes av bestemmelsen:

Holmestrand kommune

Opplisting av reguleringsplaner ligger ved som egen liste i vedlegg 2 helt bakerst i dokumentet. Det gjøres oppmerksom på at listen av reguleringsplaner kan bli endret før komplett kommuneplanforslag sendes ut på høring.

Retningslinje:

1) *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.*

   Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil annet ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier, teknisk infrastruktur eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

3) *Hensikten med bestemmelsen er fastsette en standardisert beregningsmåte av utnytting i et sett med utvalgte eldre reguleringsplaner, samt å redusere behovet for dispensasjoner innenfor disse reguleringsplanområdene. Bestemmelsen gjelder bare de delene av reguleringsplanen med formål boligbebyggelse/småhusbebyggelse.*

   I de opplistede planene opererer man med forskjellige og utdaterte begningsmåter i form av blant annet U-grad/U, TU, netto tomteareal. I noen tilfeller har reguleringsplanene ingen angitt grad av utnyttelse. Bestemmelsen legger til grunn at utnyttelsesgraden skal maksimalt være 30 % BYA. En utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA kan gi mulighet for å fortette eller bedre utnytte tilgjengelig areal på eiendommen. I andre tilfeller er 30 % BYA en utnytting som er i tråd eller ligger nært opp til dagens faktiske utnytting på eiendommen.

   Kommuneplanens bestemmelse om inntil % 30 BYA går foran reguleringsplanens bestemmelse eller annen angivelse (herunder plankartet) om utnytting. Utover grad av utnyttelse, går ikke kommuneplanens bestemmelse foran øvrige bestemmelser i reguleringsplanene, for eksempel for takform, byggehøyder, gesimshøyde eller mønehøyde. Der reguleringsplanen angir høyere grad av utnyttelse enn 30 % BYA for enkelte boligarealer innenfor planområdet, skal reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad fortsatt gjelde.

Holmestrand kommune

UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN I BYGGEOMRÅDER FOR EKSISTERENDE NÆRINGSBEBYGGELSE

Endring fra gjeldende bestemmelse og retningslinje er markert med gult. Øvrige deler av bestemmelsen er videreført som i gjeldende kommuneplan. For å gi en oversikt over næringsområder der bestemmelsens anvendelse kan være aktuell, er det inkludert en opplisting av eksisterende næringsområder uten reguleringsplan.

Bestemmelsen er hentet fra Færder kommunes kommuneplanbestemmelser (se § 2.3.5).

§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1)

§ 1.7.1 Innenfor byggeområder for boligbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket:

a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
b) ikke inngår i hensynsoner:
   - H110 nedslagsfelt drikkevann
   - H310 ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire
   - H320 flom
   - H390 forurenset grunn
   - H570 bevaring kulturmiljø
c) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om minste leke- og uteoppholdsareal, parkering og
d) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og
e) ikke berører fredede kulturminner og
f) ikke berører viktige naturverdier og
g) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og
h) ikke medfører mer enn utnyttingsgrad på 30 % BYA og
i) ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter) og
j) ikke medfører endring av matrikkeleiendom til mer enn tre eiendommer (inklusive den opprinnelige eiendommen), og
k) tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter og
l) legger avgjørende vekt på stedlig tilpasning og estetiske hensyn, jf. §§ 1.13.1 Landsskap og estetikk, byggeskikk samt byggeskikk og miljøkvaliteter som takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene.

Retningslinje:
Til pkt. g): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. i): Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.

Til pkt. j) Tomtestørrelser er veiledende og inngår i en helhetlig vurdering etter pbl. § 26-1 og kravene i kommuneplan:

- *Tomt for enebolig er minimum 600 m²*
- *Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m²*

§ 1.7.2 Innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-g § 1.7.1, samt at tiltaket ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser § 2.2 om fritidsboliger og tiltaket ikke gjelder mer enn 1 fritidsboligenhet.

§ 1.7.3 Innenfor byggeområder for næringsbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse forutsatt at det samlede tiltaket ikke overskrider 1000 m2 BRA. Videre skal tiltaket ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a-g og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

§ 1.7.4 Offentlig infrastruktur

Mindre tiltak knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av infrastruktur for jernbanevirksomhet er unntatt plankrav. Unntak fra plankravet gjelder også midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur og veianlegg.

Holmestrand kommune

NATURMANGFOLD OG NATURVERDIER

Dette er et forslag til en ny selvstendig retningslinje med bestemmelse. Bestemmelsen vil plasseres i innenfor § 1.15 «Miljøoppfølging- og overvåking» i kommuneplanens bestemmelser.

§ 1.15.5 Naturmangfold og naturverdier (PBL § 11-9, nr. 6)

I uregulerte eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, samt områder omfattet av eldre reguleringsplaner, gjelder følgende:

1) Tiltak eller endret arealbruk, som kan medføre vesentlig forringelse av naturmangfold eller naturverdier, tillates ikke.
2) Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan naturmangfold, herunder naturtyper, arter og økologiske sammenhenger, er vurdert og ivaretatt.
3) Dersom kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet i plan- eller tiltaksområdet er mangelfullt, skal det gjennomføres kartlegginger før tiltak kan godkjennes.

Retningslinje:
Hensikten med bestemmelsen er å ivareta hensynet til naturmangfold i plan- og byggesaker. Bestemmelsen gjelder naturmangfold på land, i ferskvann og i sjø.

Bestemmelsen gjelder områder avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel som ikke inngår i reguleringsplan eller områder som inngår eldre reguleringsplaner. Dette er områder som ofte ikke er kartlagt for naturmangfold, fordi planene ble vedtatt på et tidspunkt før dagens krav om kunnskapsgrunnlag i naturmangfoldloven gjaldt. Med områder avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel menes det her § 11-7 nr. 1, 2, 3, 4, 5 bokstav b og 6. Dette er formål som gir mulighet for utbygging. Søknadspliktige tiltak tilknyttet landbruksdrift (§ 11-7, nr. 5 bokstav a) omfattes ikke av bestemmelsen. Slike tiltak behandles av landbruksmyndigheten etter egen lovgivning, hvor hensynet til naturmangfold inngår i vurderingen.

1) *Med tiltak menes det plan- og bygningsloven § 1-6. Ikke-søknadspliktige tiltak omfattes ikke av bestemmelsen. Hogst (inkludert flathogst/snauhogst), felling av trær eller fjerning av vegetasjon som er en del av et forberedende arbeid til et planlagt utbyggingstiltak, anses som en del av tiltaket etter plan- og bygningsloven § 1-6. Før slike tiltak kan gjennomføres, skal naturverdier vurderes i tråd med punkt 2 og 3 i retningslinjene. Det er ikke adgang til å gjennomføre skogbrukstiltak eller annen vegetasjonsfjerning som kan redusere eller ødelegge naturverdier som skal inngå i kommunens vurdering av et senere plan- eller byggetiltak.*
2) *Det legges til grunn at det ved søknad om tiltak redegjør en for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er ivaretatt.*
3) *Med mangelfullt kunnskapsgrunnlag menes områder der naturmangfold ikke er kartlagt tidligere eller det er behov for å oppdatere eksisterende kunnskapsgrunnlag/kartlegginger til nyeste standard. Kartlegging må gjennomføres før tiltak i plan- eller tiltaksområdet kan godkjennes.*

Holmestrand kommune

Det er ikke lagt til grunn at det skal gjennomføres kartlegging av naturmangfold for alle tiltak. Mindre tiltak samt tiltak i områder som allerede er bebygd eller vesentlig endret vil normalt være unntatt fra krav om kartlegging.

Til orientering: Miljødirektoratets «Naturbase» inneholder offentlig kjent kunnskap om naturmangfold og naturverdier, herunder DN håndbok 13 og 19, naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (NIN og MIS) samt artskart. Naturbase oppdateres jevnlig med kunnskap fra nye kartlegginger.

Holmestrand kommune

BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER

Retningslinjen er hentet fra kommuneplanbestemmelsene i gjeldende kommuneplanens arealdel i Larvik (se § 9.3). Retningslinjen er skrevet noe om for å tilpasse seg forholdene i Holmestrand kommune.

§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1)

§ 4.10.1 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt boligbebyggelse i LNF). I tilknytning til boligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg på bestående godkjent boligbebyggelse til maks. 300 m^2 BRA.
- Riving og oppføring etter brann eller annen skade.
- Frittliggende bod, uthus, garasje og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.
- Arealoverføring som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

Retningslinje:
«I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor ringen. Dersom tiltaket er helt utenfor ringen er det ikke i «tilknytning til». Ringen omfatter kun den eiendommen som boligen er registrert på.

Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan det gis tillatelse til spredte boliger i LNF-områder, hvis flertallet av kriteriene under er ivaretatt:

- *Tomten må ha godkjent adkomst og avkjørsel.*
- *Tomten skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur.*
- *Tomten må kunne knyttes til «godkjent» vann og avløp.*
- *Oppføringen av en spredt bolig må ikke være i konflikt med naturmangfold og kulturminner. - Med spredt bolig menes i denne sammenhengen en bolig plassert i tilknytning til gårdsbruk, veksthusnæring, gartnerier og annen landbruksrelatert virksomhet, men det er ikke et krav at boligen skal ligge til eksisterende boligområder eller huskruller. Det tillates inntil 10 nye boliger som spredt boligbygging i perioden.*

Holmestrand kommune

BYGGEHØYDER I HOLMESTRAND SENTRUM

§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

Endring fra gjeldende bestemmelse og retningslinje er markert med gult. Ordlyden i § 6.3.1-6.3.4 er endret, uten at innholdet skifter mening. Eksempelvis vil en finne formuleringer i gjeldende bestemmelse som at «…det tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer». I forslaget til ny bestemmelse er ordlyden endret til «…byggehøyder inntil 5-6. etasjer».

Byggehøyder skal vurderes ut fra kvartalet som helhet, og tilpasses eksisterende bebyggelse og landskapshensyn. Det skal etterstrebes variasjon i høyder, for å best mulig utnytte tomtenes egnethet og egenskaper. Byggehøyder, oppgitt i påfølgende paragrafer, er retningsgivende. Endelige byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

Retningslinje:
Byggehøydene i § 6.3.1 - § 6.3.4 bygger på antall etasjer for ny bebyggelse i sentrum, slik som det er anbefalt i byarealstrategi for Holmestrand. Byggehøydene har som hensikt å ivareta den eksisterende bebyggelsens skala og karakter i bysentrum, og gi et utgangspunkt når ny bebyggelse i sentrum skal etableres.

De anbefalte byggehøydene kan fravikes for enkeltbygg. Det legges til grunn at avviket er av begrenset omfang og ikke bryter med landskapets form, eksisterende bebyggelses skala og struktur eller det sammenhengende kvartalet. Avvik for enkeltbygg danner ikke grunnlag for økte byggehøyder i kvartaler eller større sammenhengende bebyggelse. I reguleringsplanen legges det vekt på å sikre:

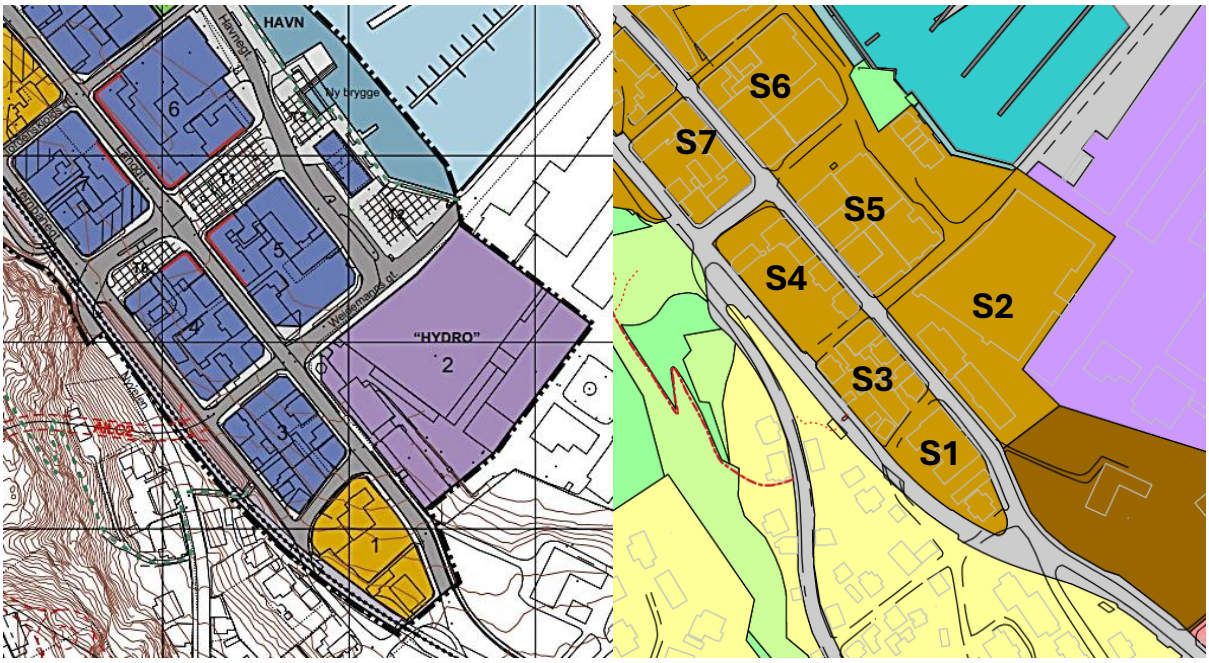
- *siktlinjer mellom fjell og sjø.*
- *siktlinjer mellom hovedgater og sidegater.*
- *gode sol- og lysforhold i gater og byrom.*
- *kvalitet, gode funksjonelle løsninger og arkitektur for byrommene og kvartalet i helhet.*

Det legges til grunn som et førende prinsipp at de høyeste bygningene plasseres nær fjellet, mens de laveste bygningene legges ved sjøen.

§ 6.3.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Retningslinje:
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene anbefales innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- *Innenfor områdene S1, S3, S4 og S7: Byggehøyder inntil 5-6. etasjer. Mot langgaten inntil 5. etasjer. Mot fjellet opp til 6. etasjer.*
- *Del av område S2, Langgaten 45: Byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.*
- *Område S5: Byggehøyder over 7. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.*
- *Område S6: Byggehøyder inntil 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.*



Figur 1: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.2 Bakken og Rådhusgaten

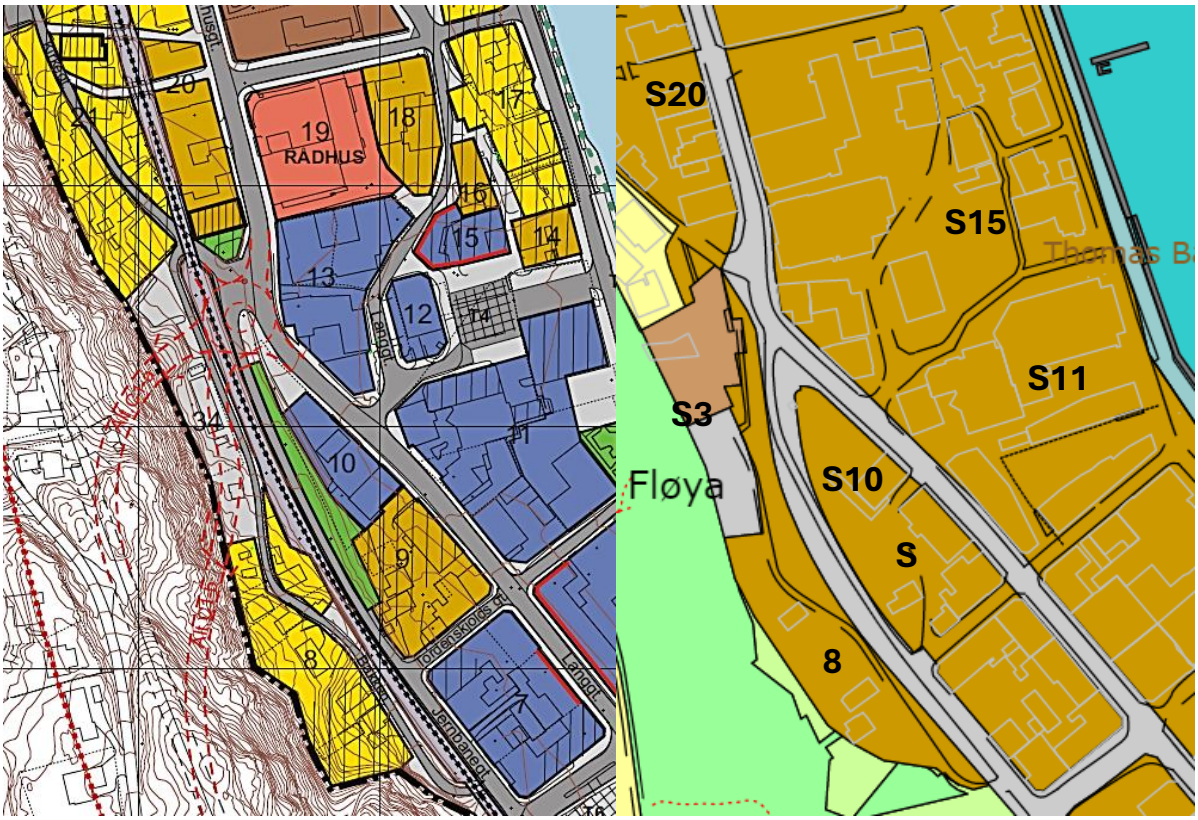
Retningslinje:

Følgende byggehøyder anbefales innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- *Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.*
- *Område S10, Langgaten 24: Byggehøyder inntil 5-6. etasjer for område 10, Langgaten 24. Ny bebyggelse tar hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i Backergården og Bakgaten i område 9, søndre stasjonsinngang i område 34 samt den gamle politistasjonen i område 20, Kirkegaten.*
- *Område S11, nord-Bachekvartalet: Byggehøyder inntil 5-6. etasjer for område 11 i nordre del av kvartalet, gnr/bnr 127/34 og 17, opp til 5-6. etasjer. I søndre del av kvartalet, gnr/bnr 127/55, videreføres dagens byggehøyder i reguleringsplan uendret.*
- *Område S15: Byggehøyder inntil 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.*

Følgende byggehøyder anbefales innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- *Område S8 og S34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Byggehøyder over 7. etasjer mot fjellet. Bebyggelse på områdene kombineres med parkeringsanlegg for byen.*



Figur 2: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

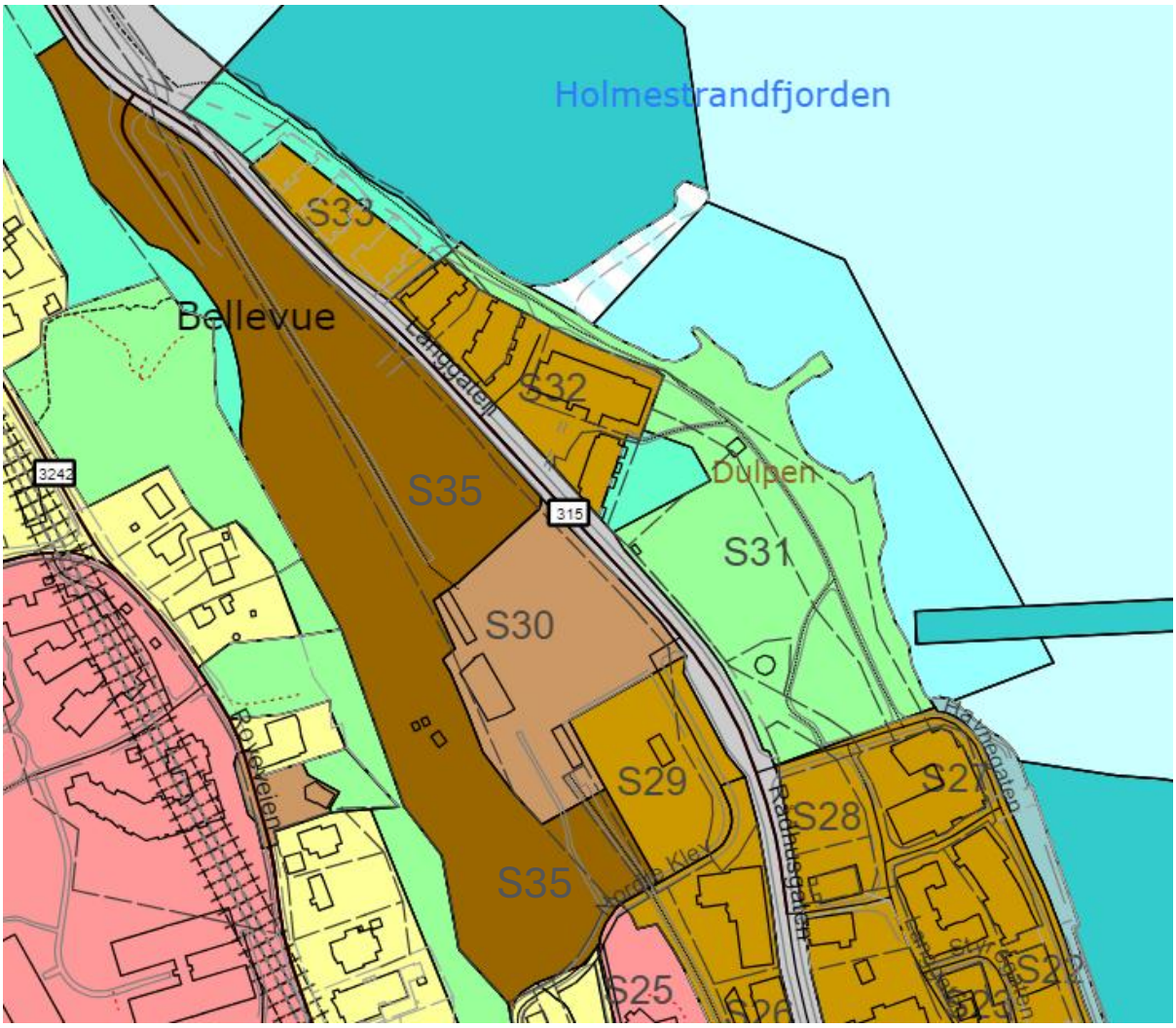
§ 6.3.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)
Retningslinje:

Følgende byggehøyder anbefales innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- *Område S28, gnr/bnr 127/136: Byggehøyder inntil 5-6. etasjer. Bebyggelsen tar hensyn til bygningsmiljøet knyttet til gamle festiviteten (gnr/bnr 127/84) samt park- og rekreasjonsområdet på Dulpen i område 31 (gnr/bnr 127/71 m.fl.).*

§ 6.3.4 Transformasjonsområdet Nordbyen
Retningslinje:
ølgende byggehøyder anbefales:

- *Område S29: Byggehøyder inntil 5-6. etasjer på Verkstedtomta. Bebyggelsen tar hensyn til kirken (gnr/bnr 126/81), Nordre klev og nordre stasjonsområde.*
- *Område S35 (inkludert veiareal for gamle E18 gnr/bnr 126/87 og eiendommene gnr/bnr 80/1, 30, 37 og 38 på fjellskrenten): Byggehøyder over 7. etasjer mot fjellet. Bebyggelse på området kombineres med parkeringsanlegg for byen og stasjonen. Området planlegges helhetlig under ett.*
- *Område 30: Arealet er avsatt til funksjoner tilknyttet kollektivknutepunktet Holmestrand stasjon i form av beredskapsplass, stasjonsinngang, kollektivterminal og drosjeholdeplass.*



Figur 3: Illustrasjon som viser plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 med nummerering av områder.

Holmestrand kommune

VEDLEGG 1: NÆRINGSOMRÅDER

					planstatus		
	Område	**Del av kommunen**	**gnr/bnr**	**Totalt areal (dekar)**	**Kommuneplanens arealdel**	**Reguleringsplan**	**Kommentar**
1	Nordre Flåten	Sande	372/9 m.fl.	13,3	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
2	Foss	Sande	393/9 m.fl.	36,4	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	Gastromat og Foss mølle/bruk. Arealene på vestsiden av gamle sørlandske er hovedsakelig boligbebyggelse. Kun bygget til Gastromat er næringsvirksomhet.
3	Galleberg	Sande	356/94	2,7	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	Bensinstasjon og restaurant
4	Bonden	Sande	326/6-8	8,7	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
5	Rød-Herstad	Hof	212/32 m.fl.	8,9	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	Ligger innenfor sikringssone drikkevannskilde Eikeren.
6	Åsly-Hem	Hof	236/1	2,4	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	Ligger innenfor sikringssone drikkevannskilde Eikeren
7	Mossåsen	Hof	275/5 m.fl.	50,7	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
8	Rønneberg	Hof	250/10 m.fl.	25,8	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
9	Hillestad	Holmestrand	102/12	1,5	eksisterende næringsbebyggelse		
10	Barkost	Holmestrand	86/6	10,3	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
11	Guran-Bekk	Holmestrand	59/6 m.fl.	5	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	Kun små restarealer. Området er å anse som regulert.
12	Svinsland	Holmestrand	15/5 m.fl.	62,1	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
13	Gudum	Holmestrand	69/12 m.fl.	15,6	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
14	Hvitsten	Holmestrand	1/102 m.fl.	64,2	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	Speira eiendom på Vesthøy som i dag har etablerte bygningsmasse- og lokaler.
15	Ekelundveien	Holmestrand	9/10 m.fl.	1,4	eksisterende næringsbebyggelse	uregulert	
Totalt	Totalt			309			

Holmestrand kommune

VEDLEGG 2: OPPLISTING AV REGULERINGSPLANER SOM OMFATTES AV BESTEMMELSE OM UTNYTTELSESGRAD I ELDRE REGULERINGSPLANER

Planident	Ikrafttredelses-dato	Planstatus	Plannavn	Plantype
HOF-504-407	09.06.1965	Endelig vedtatt arealplan	Eidstoppen	Eldre reguleringsplan
713001	25.11.1966	Endelig vedtatt arealplan	Dunihagen	Eldre reguleringsplan
713003	23.06.1971	Endelig vedtatt arealplan	Skafjellåsen 1	Eldre reguleringsplan
3012	29.03.1973	Endelig vedtatt arealplan	Gullhaug	Eldre reguleringsplan
HOF-504-412	26.07.1973	Endelig vedtatt arealplan	Del av Sundbyfoss	Eldre reguleringsplan
713005	29.08.1974	Endelig vedtatt arealplan	Ekebergfeltet	Eldre reguleringsplan
713006	02.04.1975	Endelig vedtatt arealplan	Skafjellåsen 2	Eldre reguleringsplan
3013-10	06.06.1975	Endelig vedtatt arealplan	Ramberg - Kleivan, "Kleivbrottet boligområde"	Eldre reguleringsplan
3013-9	06.06.1975	Endelig vedtatt arealplan	Ramberg - Kleivan, Delområde Vollsåsen	Mindre reguleringsendring
HOF-504-411	08.11.1977	Endelig vedtatt arealplan	Engnes	Eldre reguleringsplan
3016	14.09.1978	Endelig vedtatt arealplan	Øvre Rove	Eldre reguleringsplan
HOF-504-413	03.07.1979	Endelig vedtatt arealplan	Haugen	Eldre reguleringsplan
713009	20.07.1979	Endelig vedtatt arealplan	Skafjellåsen 3	Eldre reguleringsplan
3020	24.08.1979	Endelig vedtatt arealplan	Guran/Bekk	Eldre reguleringsplan
HOF-504-401	11.12.1979	Endelig vedtatt arealplan	Haugan	Eldre reguleringsplan
713011	17.04.1980	Endelig vedtatt arealplan	Sjøgløtt	Eldre reguleringsplan
3011	18.04.1980	Endelig vedtatt arealplan	Gullhaug Nord	Eldre reguleringsplan
3024	26.06.1980	Endelig vedtatt arealplan	Blegvollen	Eldre reguleringsplan
3025	02.10.1980	Endelig vedtatt arealplan	Hakan, Nordisk Dunkebekk	Eldre reguleringsplan
713012	17.10.1980	Endelig vedtatt arealplan	Myhreåsen	Eldre reguleringsplan
713013	17.10.1980	Endelig vedtatt arealplan	Klevjerhagen	Eldre reguleringsplan
713015	30.03.1981	Endelig vedtatt arealplan	Dunihagen utvidelse	Eldre reguleringsplan
HOF-504-403	12.05.1981	Endelig vedtatt arealplan	Thorshaugfeltet	Eldre reguleringsplan
713017	13.05.1981	Endelig vedtatt arealplan	Bjørnstad/ Løkka	Eldre reguleringsplan
HOF-504-414	15.06.1981	Endelig vedtatt arealplan	Kolstad	Eldre reguleringsplan
713019	14.12.1981	Endelig vedtatt arealplan	Bølumkollen	Eldre reguleringsplan
713020	26.02.1982	Endelig vedtatt arealplan	Bjerkøya -Del av Bjerkøya	Eldre reguleringsplan
713023	03.02.1983	Endelig vedtatt arealplan	Klevjerhagen _endring	Eldre reguleringsplan
HOF-504-409	07.04.1983	Endelig vedtatt arealplan	Øvre Kaarby	Eldre reguleringsplan
HOF-504-410	07.04.1983	Endelig vedtatt arealplan	Sundbyfoss Sentrum	Eldre reguleringsplan
713024	30.11.1983	Endelig vedtatt arealplan	Tuft	Eldre reguleringsplan
3028	19.12.1983	Endelig vedtatt arealplan	Søndre foss	Eldre reguleringsplan
713025	13.03.1985	Endelig vedtatt arealplan	Skafjellåsen 4	Eldre reguleringsplan
HOF-504-416	26.03.1985	Endelig vedtatt arealplan	Engebråten	Eldre reguleringsplan
3013-2	22.08.1985	Endelig vedtatt arealplan	Ramberg - Kleivan (Endring)	Eldre reguleringsplan

Holmestrand kommune

HOF-504-417	17.09.1985	Endelig vedtatt arealplan	Nordengen	Eldre reguleringsplan
713030	27.01.1986	Endelig vedtatt arealplan	Løkkatoppen	Eldre reguleringsplan
713033	26.02.1987	Endelig vedtatt arealplan	Lersbryggen	Eldre reguleringsplan
3005-1	17.06.1987	Endelig vedtatt arealplan	Øvre Gausen gård	Eldre reguleringsplan
713034	18.06.1987	Endelig vedtatt arealplan	Selvikåsen1	Eldre reguleringsplan
3008-1	11.08.1987	Endelig vedtatt arealplan	Sykehustomta	Eldre reguleringsplan
3013-3	03.09.1987	Endelig vedtatt arealplan	Ramberg - Kleivan	Eldre reguleringsplan
3029	05.11.1987	Endelig vedtatt arealplan	Bergskogen nord	Eldre reguleringsplan
3030	17.02.1988	Endelig vedtatt arealplan	Gullhaug sentrum	Eldre reguleringsplan
713037	27.04.1988	Endelig vedtatt arealplan	Ekebergfeltet_ endring forretningstomt til boligtomt	Eldre reguleringsplan
713038	22.06.1988	Endelig vedtatt arealplan	Ekebergfeltet endring_del av forretning til bolig	Eldre reguleringsplan
3031	28.08.1988	Endelig vedtatt arealplan	Solli Øst	Eldre reguleringsplan
3029-E1	21.06.1989	Endelig vedtatt arealplan	Bergskogen nord - gbnr. 38/3	Eldre reguleringsplan
HOF-504-408	26.06.1989	Endelig vedtatt arealplan	Kårby 4	Eldre reguleringsplan
HOF-L12-408	26.06.1989	Endelig vedtatt arealplan	Kårby IV	Eldre reguleringsplan
3030-1	03.10.1989	Endelig vedtatt arealplan	Boligtomt Godakerveien	Eldre reguleringsplan
3031-E1	25.10.1989	Endelig vedtatt arealplan	Solli Øst - Fosskollen	Mindre reguleringsendring
HOF-L12-421	11.12.1990	Endelig vedtatt arealplan	Eidsfoss sentrum	Eldre reguleringsplan
713042	12.12.1990	Endelig vedtatt arealplan	Tandbergåsen	Eldre reguleringsplan
3016-1	28.08.1991	Endelig vedtatt arealplan	Øvre Rove (Endring)	Eldre reguleringsplan
HOF-504-415	30.03.1993	Endelig vedtatt arealplan	Bollerudlia	Eldre reguleringsplan
HOF-504-420	15.09.1993	Endelig vedtatt arealplan	Grønseth	Eldre reguleringsplan
713049	08.12.1993	Endelig vedtatt arealplan	Bølumkollen_endring lek	Eldre reguleringsplan
3033	09.12.1994	Endelig vedtatt arealplan	Rønningen - Hillestad	Eldre reguleringsplan
3034	15.02.1995	Endelig vedtatt arealplan	Bjønneroa - Hillestad	Eldre reguleringsplan
3009-1	19.05.1995	Endelig vedtatt arealplan	Ekebergveien 91, gbnr. 80/200	Eldre reguleringsplan
713051	06.09.1995	Endelig vedtatt arealplan	Salongåsen	Eldre reguleringsplan
713054	18.10.1995	Endelig vedtatt arealplan	Tandbergåsen_endring	Eldre reguleringsplan
713055	15.11.1995	Endelig vedtatt arealplan	Tuft endring fra offentlig til bolig	Eldre reguleringsplan

Holmestrand kommune