



Holmestrand
kommune

Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Planprogram

Formannskapet 27.02.25

Formannskapet 05.06.25

Kommunestyret 18.06.25

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING.....	1
1.1 BAKGRUNN.....	1
1.2 HVA ER ET PLANPROGRAM?	2
1.3 VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK OG UTFORDRINGER I HOLMESTRAND	3
2. VIKTIGE FØRINGER.....	4
2.1 NASJONALE FØRINGER.....	4
2.2 REGIONALE FØRINGER.....	5
2.3 KOMMUNALE FØRINGER	6
3. FORMÅLET MED PLANARBEIDET	7
3.1 FORMÅL	7
3.2 FOKUS I KOMMUNEPLANARBEIDET.....	7
3.3 REVISJONSARBEIDET BYGGER VIDERE PÅ NYLIG VEDTATT KOMMUNEPLAN.....	7
4. PROSESS OG ORGANISERING	8
4.1 ORGANISERING	8
4.2 MEDVIRKNING.....	8
4.3 FRAMDRIFT	9
5. VIKTIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER	11
5.1 PLANBESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG PLANKART	11
5.2 BY,- SENTER- OG STEDSSUTVIKLING	12
5.3 UTBYGGING OG AREALBRUK	14
5.4 LANDBRUKSAREALER OG NATURRESSURSER	16
5.5 NATURMANGFOLD.....	17
5.6 SJØ, VASSDRAG, VANNMILJØ OG DRIKKEVANN	17
5.7 KLIMA OG ENERGI.....	19
5.8 ANDRE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER	19
6. UTREDNINGER OG ANALYSER	20
6.1 PLANBESKRIVELSE	20
6.2 KONSEKVENsutREDNING	20
6.3 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	21
6.4 ANDRE UTREDNINGER OG ANALYSER.....	21
6.5 KUNNSKAPSGRUNNLAG.....	22
7. AREALSTRATEGI	23
8. AREALINNSPILL	25
8.1 AREALINNSPILL.....	25
KILDER	27

1. INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN

Kommunal planstrategi 2024-2027

Kommunestyret vedtok kommunal planstrategi 20.11.24 ([sak 103/24](#)). I kommunestyrets vedtak, tredje punkt, står det:

«Det legges opp til en begrenset og delvis rullering/oppdatering av kommuneplanens arealdel (med reglement) i denne kommunestyreperioden».

I planstrategiens kapittel 3 «Prioriterte planoppgaver» er det videre utdypet at kommuneplanens arealdel skal revideres i inneværende kommunestyreperiode i tidsrommet 2025-2027. Kommuneplanens samfunnsdel skal ikke revideres og videreføres uendret i kommunestyreperioden.

Kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningsloven § 11-5 sier:

«Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11».

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal man følge de føringer og prosesskrav som er angitt i plan- og bygningsloven §§ 11-12 til 11-15. Dette medfører blant annet krav om utarbeiding av planprogram, men også andre formalkrav og egenskaper knyttet til innhold og prosess i et kommuneplanarbeid. Ifølge plan- og bygningsloven (PBL) er de viktigste krav og egenskaper for utarbeiding av kommuneplanens arealdel følgende:

- Krav om planprogram, jf. PBL § 4-1.
- Krav om konsekvensutredning, jf. PBL § 4-2.
- Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. PBL § 4-3.
- Offentlige myndigheter kan fremme innsigelse til planen, jf. PBL § 5-4.
- Krav om planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, jf. PBL § 11-5.
- Planen har rettsvirkning og fastsetter framtidig arealbruk for området, jf. PBL § 11-6.
- Krav om høring og offentlig ettersyn, jf. PBL § 11-14.
- Krav om kunngjøring av planforslag og vedtatt plan, jf. PBL § 11-15.

1.2 HVA ER ET PLANPROGRAM?

Plan- og bygningsloven § 4.1 sier blant annet:

”For...kommuneplaner...som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

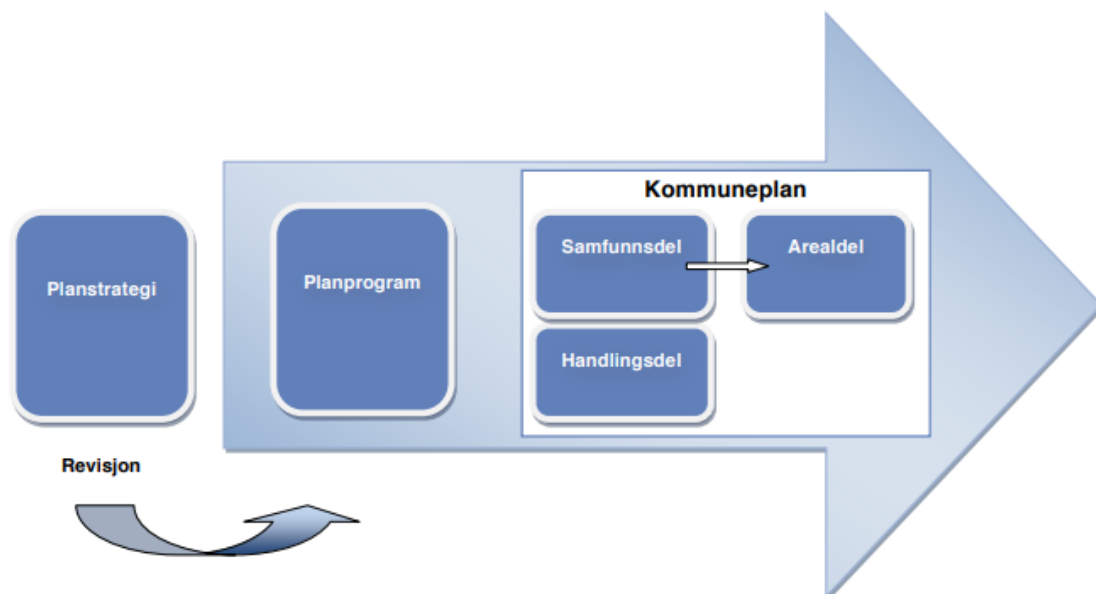
Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten».

Videre sier plan- og bygningsloven § 11.13:

«For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd».

Planprogrammets hensikt er å bidra til at planprosessen blir mer oversiktlig, gjennomiktig og forutsigbar. En kan forstå planprogrammet som en oppskrift på hvordan den kommende planen blir og prosessen i planarbeidet skal foregå. En annen måte å forstå dette på er at planprogrammet er en «plan for planen». For øvrig er framlegging av planprogram et ledd i varsling av planoppstart av planarbeidet.



Figur 1: Kommuneplanprosessen fra start til slutt. Kilde: Miljøverndepartementet.

1.3 VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK OG UTFORDRINGER I HOLMESTRAND

Som et vedlegg til kommunal planstrategi 2024-2027 er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag om viktige utfordringer for kommunen som organisasjon og samfunn. Dokumentet kan lastes ned [her](#). Kunnskapsgrunnlaget gir et overblikksbilde over særlig viktige utfordringer og utviklingstrekk for den kommunale planleggingen generelt i Holmestrand. For revisjonsarbeidet med kommuneplanens arealdel er særlig følgende kapittel relevant:

- 2. Demografi
- 4. Klima, energi, miljø og natur
- 5. Næringsliv og sysselsetting
- 6. By, - steds- og senterutvikling

Utfordringene og utviklingstrekkene kan forstås som en bakgrunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel 2026-2038. Ser man hovedtrekkene for nevnte fire kapittel i sammenheng, kan disse oppsummeres slik:

Holmestrand har over lengre tid vært en kommune i stor vekst, både med tanke på folketall og arbeidsplasser. Dette viser at Holmestrand er en attraktiv kommune som bosted og arbeidssted. Forutsetningene er gode for at Holmestrand forblir en vekstkommune i de kommende tiår. Viktige årsaker til dette er at Holmestrand er tett integrert i de store bo- og arbeidsmarkedsregionene rundt Drammen, Oslo og Tønsberg. Dette i kombinasjon med korte avstander til større regionssentra og viktige transportårer som E18 og Vestfoldbanen. I tillegg har Holmestrand tilgjengelige arealreserver for utvikling av både eksisterende og nye boligområder og næringsområder. Den høye utbyggingstakten gjør samtidig Holmestrand til en «presskommune». Med dette siktes det til at jordbruksland, naturområder, naturmangfold, strandsone, drikkevannskilder, vannforekomster, friluftsområder m.m. står i fare for å bli nedbygd, gå tapt eller forringes. For å bevare mange av disse verdiene og kvalitetene er man avhengig av å utnytte dagens utbyggingsarealer og infrastruktur på en effektiv, klima- og miljøvennlig samt samfunnssikker måte. En viktig overordnet strategi for dette er å videreutvikle eksisterende senterstruktur til å bli kompakte byer, - senter og tettsteder, uten at utviklingen går på bekostning av kvaliteter i bo- og levemiljø.

En oppdatert arealdel gir kommunen mulighet til å tilrettelegge for vekst og utvikling, men er også det viktigste verktøyet for å sikre at dette skjer innenfor en forsvarlig og bærekraftig ramme.

2. VIKTIGE FØRINGER

2.1 NASJONALE FØRINGER

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

De nasjonale forventningene har som hensikt å fremme en bærekraftig utvikling gjennom felles, retningsgivende målsettinger for stat, fylke og kommune. Gjeldende utgave av nasjonale forventninger til nasjonal og regional planlegging (2023-2027) ble vedtatt ved kongelig resolusjon 20.06.2023. Dokumentet inneholder totalt 72 separate forventninger innenfor hovedtemaene:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende samarbeid i planleggingen
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap

I forrige versjon av de nasjonale forventninger (2019-2023) ble det tydeliggjort at bærekraftmålene skulle bli en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. Dette fokuset er videreført i gjeldende versjon av dokumentet. Det er poengtert at forventningene i dokumentet viser retning for hvordan bærekraftsmålene kan følges opp i planleggingen.



Figur 2: FNs bærekraftsmål. Kilde: www.fn.no.

De nasjonale forventningene er en kort oppsummering av viktig politikk, lovverk og andre føringer for norsk planlegging. En uttømmende og utfyllende gjennomgang av relevante føringer finner man i statlige planretningslinjer, konkrete lovverk, forskrifter, rundskriv, stortingsmeldinger m.m.

Oppfølging av FNs bærekraftsmål i Holmestrand kommunes arealplanlegging

I Holmestrand kommune har en gjennom samfunnsdelen utpekt et sett utvalgte bærekraftsmål man vil særlig vektlegge. Disse er:

- 3. God helse
- 4. God utdanning
- 8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- 9. Innovasjon og infrastruktur
- 10. Mindre ulikhet
- 11. Bærekraftige byer og samfunn
- 13. Stoppe klimaendringene
- 17. Samarbeid for å nå målene

Selv om det er særlig vektlagt åtte bærekraftsmål, skal kommunene også arbeide med de andre bærekraftsmålene. Samfunnsdelen skal gi overordnede rammer og retning, mens man i andre kommunale planer, prosjekter og politiske saker har muligheten til å arbeide grundigere med de andre bærekraftsmålene med et mer avgrenset fokus. I arbeidet med kommuneplanens arealdel er det en sterk kobling mot bærekraftsmålene knyttet til den økologiske sfæren (bærekraftsmål nr. 6, 13, 14 og 15). Dette gjelder da noe forenklet forvaltning av arealer og ulike naturressurser- og verdier. Bruken av arealformål, hensynssoner, bestemmelser, retningslinjer brukes her for å ta hensyn til drikkevannskilder, vannmiljø, strandsone og sjøarealer, naturmangfold, naturområder- og verdier, overskuddsmasser m.m. Andre bærekraftsmål fra den økonomiske sfæren har en sterkere kobling mot utvikling av arbeidsplasser og utbygging av arealer samt utnyttning og foredling av naturressurser. Bærekraftsmål nr. 8, 9 og 12 kan trekkes frem i denne sammenheng. Andre sentrale bærekraftsmål i arbeidet med ny arealdel er flere bærekraftsmål i den sosiale sfæren, blant annet nr. 3, 4 og 11, som kan sees i en bredere sammenheng for utvikling av kommunens ulike sentra og lokalsamfunn.

Statlige og rikspolitiske planretningslinjer

De statlige planretningslinjene ligger til grunn i norsk planlegging, jf. plan- og bygningsloven § 6-2. Planretningslinjene har som hensikt å tydeliggjøre hvordan utvalgte tema skal vektlegges og tas hensyn til i utarbeidelsen av kommunale og regionale planer. Retningslinjene kan gjelde både tema og geografiske områder. Følgende retningslinjer gjelder i dag:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Til forskjell fra forrige kommuneplanarbeid i Holmestrand, er det nylig vedtatt i 2024 nye statlige planretningslinjer for både arealbruk og mobilitet samt klima og energi. De nye planretningslinjene erstatter statlige planretningslinjer for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging (2014) og klima, energi og klimatilpasning (2018).

2.2 REGIONALE FØRINGER

Regionale planer

Det er flere regionale planer som legger føringer for den kommunale planleggingen i Vestfold. For arbeidet med kommuneplanens arealdel er følgende planer viktig:

- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold

Det er også flere planarbeid som igangsettes i løpet av fylkestingperioden og vil pågå parallelt med kommuneplanarbeidet. Særlig viktig i denne sammenheng er:

- Revisjon av regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
- Ny regional plan for mobilitet
- Ny regional plan for areal- og kraftkrevende industri
- Ny regional plan for kystsonen i Vestfold

2.3 KOMMUNALE FØRINGER

Noen viktige plandokumenter og pågående prosesser som enten legger føringer for eller er relevant i kommuneplanarbeidet:

- Kunnskapsgrunnlaget til kommunal planstrategi 2024-2027 (vedtatt i KST 20.11.24)
- Boligpolitisk temaplan 2024-2027 (vedtatt i KST 19.06.24)
- Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035 med arealstrategi (vedtatt i KST 28.09.22)
- Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (vedtatt i KST 19.06.2024)
- Hovedplaner vann og avløp 2024-2042 (vedtatt i KST 13.03.24)
- Kommunedelplan klima, energi og miljø (vedtatt i KST 06.09.23)
- Strategisk næringsplan 2023-2030 (vedtatt i KST 13.12.24)
- Økonomiplan/handlingsprogram 2024-2027 og årsbudsjetter for perioden (vedtatt i KST 13.12.24 med årlig budsjettbehandling)
- Helhetlige planer/strukturgjennomganger av programområdene:
 - Oppvekst (vedtatt i KST 11.09.24)
 - Helse og velferd (vedtatt i KST 16.10.24)
 - Samfunn, teknikk og miljø (forventet politisk behandling i juni 2025)
- Kulturminneplan (gjeldende kulturminneplaner for Holmestrand og Hof samt Sande erstattes av én samlet ny kulturminneplan for Holmestrand i løpet av kommunestyreperioden)

Andre viktige kommunale prosesser som kan ha en overlapp med kommuneplanarbeidet er blant annet byutviklingsprosjekter i Holmestrand sentrum, trafiksikkerhetsplan og hovedplan vei.

3. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

3.1 FORMÅL

Planarbeidet skal gi kommunen et oppdatert styringsverktøy for overordnet, strategisk og langsiktig arealplanlegging i tråd med vedtatt samfunnsdel, lokalpolitiske mål, regionale og nasjonale føringer samt gjeldende lovverk.

Gjennom kommuneplanrevisjonen skal det sikres muligheten for vekst og utvikling i kommunen, innenfor en forsvarlig og bærekraftig ramme. Arealdelen skal ha et oppdatert sett med planbestemmelser og retningslinjer som bidrar til en tydelig, forutsigbar og effektiv saksbehandling.

Arealstrategi i vedtatt samfunnsdel 2022-2035 ligger til grunn for revisjonsarbeidet med ny arealdel 2026-2038 (se kap. 7 «Arealstrategi»).

3.2 FOKUS I KOMMUNEPLANARBEIDET

Hovedfokus i det nye kommuneplanarbeidet vil være å fortsette arbeidet for flere av samme temaene og problemstillingene som inngikk i prosessen i forrige kommuneplanrevisjon, blant annet jordvern, drikkevannshensyn, naturmangfold og naturfare. En ny revisjon gir blant annet mulighet til å etterjustere, foreta mindre opprettninger eller bearbeide planbestemmelser, retningslinjer og plankart. Dette på bakgrunn av erfaringer med bruken av den nye kommuneplanen i plan- og byggesakssammenheng i løpet av siste år. I den senere tid har det pågått flere viktige prosesser i blant annet kommunens programområder og fylkeskommunen som bør bedre avklares og eventuelt vurderes forankret i kommuneplanen, deriblant endringer i skolestrukturen på kommunenivå og fylkesnivå.

Prioritert fokus er i denne omgangen ikke å innarbeide nye arealer for boligbygging, fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet, forretninger o.l. som følge av private arealinnspill. Kommuneplanarbeidet åpner likevel opp for vurdering av private arealinnspill innenfor en begrenset ramme.

3.3 REVISJONSARBEIDET BYGGER VIDERE PÅ NYLIG VEDTATT KOMMUNEPLAN

Holmestrand har i juni 2024 vedtatt kommuneplanens arealdel 2023-2035. Gjeldende kommuneplan er resultatet av en grundig og omfattende prosess som strakk seg over to høringer og offentlige ettersyn.

I utarbeidingen av gjeldende kommuneplan ble det gjort et betydelig arbeid for å samordne, oppdatere og fornye plankart, planbestemmelser og retningslinjer fra Holmestrand, Hof og Sande kommuner i ett felles nytt kommuneplandokument. I arbeidet ble det innarbeidet flere nye utbyggingsarealer for blant annet boligbygging og næringsvirksomhet. I tillegg ble det gjort en omfattende «planvask», spesielt sett opp mot interesser som jordvernshensyn og drikkevannshensyn. De viktigste avklaringene og behovene rundt utvikling og forvaltning av arealene i kommunen, er ivarettatt i gjeldende kommuneplan.

Det er ikke hensikten at arbeidet med kommuneplanens arealdel 2026-2038 skal være av en like omfattende karakter som prosessen rundt forrige kommuneplanrevisjon. Dette fordi kommunestyret har lagt føringer for at planarbeidet skal være en "begrenset revisjon". Men også fordi oppstarten av nytt kommuneplanarbeid skjer i kort tid etter sluttbehandling av gjeldende kommuneplan. Ettersom kommuneplanarbeidene pågår i så kort tid etter hverandre, kan en se på det kommende planarbeidet som en forlengelse av nylig avsluttet prosess for gjeldende kommuneplan. Av den grunn er overordnet målformulering i all hovedsak videreført fra gjeldende kommuneplan (kap. 3.1).

4. PROSESS OG ORGANISERING

4.1 ORGANISERING

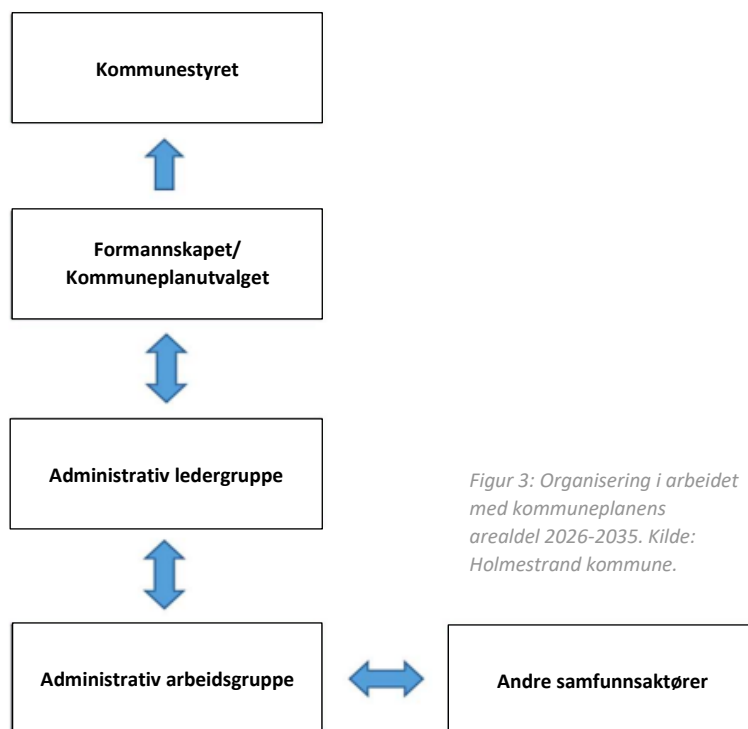
Det legges opp til at planarbeidet viderefører organiseringen fra nylig gjennomført kommuneplanarbeid 2023-2035 og planstrategiarbeid 2024-2027.

Kommunestyret

Kommunestyret eier prosessen. Kommunestyret fastsetter planprogram og fatter endelig vedtak av kommuneplanens arealdel.

Formannskapet

Formannskapet er «kommuneplanutvalget» og prosjektets politiske styringsgruppe. Underveis i prosessen blir formannskapet orientert og involvert. Formannskapet har delegert myndighet til å legge planprogram og planforslag ut på offentlig ettersyn og høring, jf. delegasjonsreglementet kap. 3.1 (vedtatt i kommunestyret 24.04.24, sak 033/24).



Figur 3: Organisering i arbeidet med kommuneplanens arealdel 2026-2035. Kilde: Holmestrand kommune.

Administrativ styringsgruppe

Administrativ styringsgruppe utgjøres av kommunedirektørens ledergruppe. Underveis i prosessen blir administrativ styringsgruppe orientert og involvert i planarbeidet.

Administrativ arbeidsgruppe

Administrativ arbeidsgruppe har det faglige ansvaret for å utarbeide arealdelen med tilhørende plandokument samt lede prosessen opp mot administrativ og politisk ledelse, fagmiljøer i administrasjonen og andre samfunnsaktører. Prosjektet eies av kommunalsjef Samfunn, teknikk og miljø og ledes av kommuneplanlegger.

Dialog med andre samfunnsaktører

Det gjennomføres møter og orienteringer med kommunale råd, næringsforening og interessegrupper underveis i planprosessen, og ved henvendelser. Det legges også opp til dialog og kontakt med ulike aktører, herunder også private forslagsstillere og innbyggere, som henvender seg underveis i planprosessen.

4.2 MEDVIRKNING

Kommunen har ansvar for å tilrettelegge for medvirkning i planprosessen. I arbeidet med kommuneplanens arealdel vil det legges opp til medvirkning etter de formalkrav som er angitt i plan- og bygningsloven. Det vil også bli lagt opp til andre former for medvirkning i planarbeidet, men i slike tilfeller står kommunen friere til å velge fremgangsmåte.

Det legges opp til følgende former for medvirkning i planarbeidet:

Formelle krav til medvirkning	Lovhjemmel	Kommentar
Høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram	PBL § 11-13	Annonseres i Jarlsberg Avis og Sande avis samt på kommunens hjemmeside.
Varsel om oppstart av planarbeid (med mulighet for å sende inn arealinnspill/endringsforslag til planarbeidet innenfor en begrenset ramme)	PBL § 11-12	Annonseres i Jarlsberg Avis og Sande avis samt på kommunens hjemmeside. Annonseres samtidig med høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram.
Høring og offentlig ettersyn av planforslag	PBL § 11-15	Annonseres i Jarlsberg Avis og Sande avis samt på kommunens hjemmeside.

Andre former for medvirkning	Lovhjemmel	Kommentar
Åpne møter/folkemøter under planarbeidet	PBL § 5-1	Antall møter og møtested avklares nærmere underveis i prosessen.
Dialog med kommunale råd	PBL § 5-1	Møter med kommunale råd avklares nærmere underveis i prosessen. Det legges opp til at dialog med kommunale råd tar utgangspunkt i fastsatt møtekalender. Møter utover datoer i møtekalender kan vurderes.
Dialog med organisasjoner, foreninger, forslagsstillere og andre samfunnsaktører	PBL § 5-1	Hvilke aktører og antall møter avklares nærmere underveis i prosessen.
Dialog og samarbeid med nabokommuner og andre offentlige myndigheter	PBL § 5-1	Det vil i noen sammenhenger være behov for å avklare problemstillinger på tvers av kommunegrenser. Behov for dialog og møter avklares underveis i prosessen.
Regionalt planforum	PBL § 5-3	Benyttes ved behov for å eventuelt avklare problemstillinger underveis i prosessen.

4.3 FRAMDRIFT

Presis framdrift i et kommuneplanarbeid er ofte vanskelig å fastslå. Dette fordi et kommuneplanarbeid er et stort stykke arbeid som involverer mange aktører og overlappende interesser. Erfaringsmessig tar et kommuneplanarbeid mellom ett til tre år å ferdigstille.

Noe forenklet har tidsbruken sammenheng med antallet og omfanget av endringer som foreslås i planforslaget. Eksempelvis vil et kommuneforslag som foreslår mange nye utbyggingsområder og høyt konfliktnivå, øke risikoen for innsigelser og langdryge prosesser for å få endelig vedtatt planforslaget. Kommuneplanforslag med lavt konfliktnivå krever både mindre tid og arbeid å ferdigstille.

Forventet framdrift i kommuneplanarbeidet 2026-2038 er gitt en grov skissering i tabellen (på neste side).

Forventet framdrift - Kommuneplanens arealdel 2026-2038		
Del av prosessen	Tidsrom	Kommentar
Utarbeiding og fastsettelse av planprogram	Høst 2024- Høst 2025	Administrasjonen utarbeider forslag til planprogram. Etter behandling i formannskapet er planprogrammet gjenstand for høring og offentlig ettersyn. Administrasjonen forbereder sak om sluttbehandling. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret.
Offentlig ettersyn av planprogram med mulighet for arealinnspill	Vår 2025- Sommer 2025	Det åpnes opp for arealinnspill til kommuneplanarbeidet <u>innenfor en begrenset ramme</u> . Dette skjer samtidig med høring og offentlig ettersyn av planprogram.
Utarbeiding av planforslag	Sommer 2025- Sommer 2026	Administrasjonen arbeider frem kommuneplanforslag. Underveis i arbeidet holdes formannskapet orientert om status. Medvirkning med offentlige myndigheter, kommunale råd, næringsliv, foreninger, lag og andre aktører foregår underveis i arbeidet. Som en del av arbeidet med planforslaget, legger administrasjonen frem saker for politisk behandling som er viktig å avklare. Dette kan blant annet være: • Vurdering og grovsiling av innkomne arealinnspill. • Vurdering av arealinnspill fra kommuneadministrasjonens programområder. • Konsekvensutredning av arealinnspill som ønskes grundigere vurdert. • Administrasjonens forslag for tilbakeføring av utbyggingsarealer (planvask). • Administrasjonens forslag til endringer av planbestemmelser og retningslinjer. • Eventuelt andre forhold som er viktig å avklare i formannskapet.
Første offentlig ettersyn av planforslag	Sommer 2026-Høst 2026	Administrasjonen legger komplett revidert kommuneplanforslag frem for politisk behandling: plankart, planbestemmelser og retningslinje, planbeskrivelse, KU, ROS-analyse samt vedlegg. Formannskapet legger kommuneplanforslag ut på høring og offentlig ettersyn. Etter høring vurderer kommuneadministrasjonen innkomne uttalelser og merknader, foreslår eventuelle endringer i planforslag og forbereder sak om sluttbehandling. Eventuell meklings gjennomføres med offentlige myndigheter i forkant av sluttbehandling.
Sluttbehandling av planforslag	Høst 2026	Kommuneplanforslaget sluttbehandles i formannskapet og kommunestyret.
Eventuelt andre offentlig ettersyn av planforslag med sluttbehandling	Høst 2026- sommer 2027	Ved behov for å gjøre vesentlige endringer etter første høringsrunde, må planforslaget gjennomgå en ny (andre) runde med høring og offentlig ettersyn før sluttbehandling.

5. VIKTIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER

5.1 PLANBESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG PLANKART

I samband med nylig vedtatt arealdel ble det gjort et betydelig arbeid for å samordne, oppdatere og fornye plankart og planbestemmelser fra Holmestrand, Hof og Sande kommuner. Etter å ha brukt den nye kommuneplanen i byggesaks- og reguleringsplansammenheng det siste året, ser kommuneadministrasjonen at det kan være nyttig å gjøre enkelte endringer i plankart, planbestemmelser, retningslinjer og plankart. I noen tilfeller er årsaken at det under forrige kommuneplanarbeid ikke var tid nok til å innarbeide alle aktuelle endringer etter de prosess- og saksbehandlingskrav som gjelder i et kommuneplanarbeid. I andre tilfeller er forklaringen at etterjustering av enkelte planbestemmelser og retningslinjer vil bidra til en tydeligere og mer effektiv plan- og byggesaksbehandling.

Konkrete saker som kan trekkes frem er (ikke en uttømmende oppramsing):

- Eventuelt behov for avklaring for kommuneplanens forhold til eldre reguleringsplaner med lav utnyttelsesgrad.
- Behov for en ytterligere konkretisering av hvilke tiltak som er unntatt krav om utarbeiding av reguleringsplan.
- Innarbeiding av bestemmelser eller retningslinje om praksis for felles uteoppholds- og lekearealer i kommunens sentra, spesielt Holmestrand sentrum.
- Behov for en konkretisering av bestemmelser for områder med naturrisiko.
- Vurdere om arealer for LNF-spredd boligbebyggelse med tilhørende planbestemmelser i områdene Hillestad, Odderud og Vassås, bør tas ut av kommuneplanen. Eventuelt bør planbestemmelser og retningslinjer tilknyttet disse arealene tydeliggjøres og forenkles. Disse arealene har sin opprinnelse i tidligere kommunedelplan for Hillestad (2008) og kommuneplan for Hof (2001-2011), men har i liten grad blitt realisert etter intensjonen.
- Vurdere eventuelle forutsetninger for dispensasjon fra bestemmelse om LNF-spredd boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan¹. I etterkant av vedtaket av gjeldende kommuneplan er det mottatt flere søknader om etablering av nye boenheter på allerede bebygde eiendommen med formålet LNF-spredd boligbebyggelse. Slike saker krever dispensasjon. Det er ønskelig at man i kommuneplanarbeidet utreder hvilke forutsetninger som kan være aktuelle for å tillate etablering av nye boenheter i LNF-områder for spredt boligbebyggelse, under forutsetning at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dette kan eksempelvis skje i form av en egen retningslinje.

Ajourføring av kommuneplankart med hensyn til nyere vedtatte reguleringsplaner er aktuelt i revisjonsarbeidet. I tillegg kan det også være formålstjenlig å vurdere om kommuneplankartet bør justeres i tilfeller der avgrensingen mellom arealformål og eiendomsgrenser er uhensiktsmessig eller unøyaktig. Ny kart- og planforskrift trer i kraft juli 2025 med blant annet innføring av nye underformål/arealformål i kommuneplan. Det kan være aktuelt å gjøre endringer i kommuneplankartet på bakgrunn av den nye loven.

¹ Kulepunktet er en oppfølging av vedtak i [sak 002/25](#) i hovedutvalg samfunn, teknikk og miljø 23.01.25.

5.2 BY,- SENTER- OG STEDSSUTVIKLING

Styrking og utvikling av eksisterende senterstruktur

Holmestrand kommune har en fastsatt senterstruktur i form av hovedsentra Holmestrand by, Sande sentrum og Hof sentrum. I tillegg har finner man de mindre sentra Eidsfoss, Sundbyfoss, Gullhaug og Selvik/Nordre Jarlsberg brygge. Kommuneplanarbeidet tar sikte på å bygge opp under å styrke eksisterende senterstruktur i kommunen. Langsiktige utviklingsgrenser (LUG) i RPBA Vestfold angir hvor hovedvekten av fremtidig vekst skal skje i kommunen². Dette skal skje i og rundt kommunens tre største senter: Holmestrand, Sande sentrum og Hof sentrum. Mindre senter utenfor langsiktige utviklingsgrenser skal også ha mulighet til vekst og utvikling. Utvikling av andre bygder og lokalområder i kommunen kan også vurderes.

Innenfor langsiktige utviklingsgrense skal man legge til utvikling av eksisterende utbyggingsarealer, med fokus på transformasjon og fortetting. Ved at en legger opp til en høy arealutnyttelse, er det viktig at man i by- og stedsutviklingen også sikrer kvaliteter i bomiljø og omgivelser. Med kvaliteter siktes det blant annet til tilgjengelighet og utforming av byrom, arkitektur, allmenninger og møteplasser, kulturminner- og miljøer, blågrønn struktur samt andre miljøverdier.

Holmestrand by

Det er utarbeidet en «[byarealstrategi](#)» til bruk av planlegging og utvikling av Holmestrand sentrum. Byarealstrategien peker på viktige verdier, muligheter, kvaliteter og potensial for utviklingen av byområdet. I forrige kommuneplanarbeid ble utvalgte deler av byarealstrategien konkretisert. Dette skjedde ved å endre plankart samt bestemmelser ved å angi byggehøyder, funksjonsinndeling, arealutnyttelse, områder for transformasjon, lokalisering av framtidige parkeringsanlegg, hensynsoner og båndleggingssoner for bevaring av kulturmiljø- og minner, prinsipper for utvikling og forvaltning av allmenn tilgjengelig sjøfront m.m. Et annet særskilt fokus var å utarbeide føringer for utvikling av byfornyingsområdet «Nordbyen» rundt nordre stasjonsinngang, kollektivtransportterminal og Holmestrandtunnelen. For Nordbyen tok man utgangspunkt i byarealstrategien, men også et tidligere utført arbeid i form av «utviklingsstrategi for Nordbyen».

I den kommende kommuneplanrevisjonen vil man arbeide videre med konkretisering av innholdet i byarealstrategien. I denne sammenheng er et spesielt viktig fokus byfornyingsområdet Hakan-Krana. Her skal en se nærmere på endring av arealformål samt utarbeiding av bestemmelser og retningslinjer for framtidig utvikling av området. I denne sammenheng er det naturlig at man i tillegg til byarealstrategien skjeler til [mulighetsstudie for Hakan-Krana](#)³ (KST 10.04.19, sak 029/19). For å kunne tilrettelegge for en utvikling av Hakan-Krana i kommuneplanarbeidet, er det en fordel at man avklarer en rekke overlappende interesser og avtaler som i dag er koblet opp mot området. Dette gjelder blant annet områdets nåværende funksjon som båtopplag, parkeringsareal og oppbevaringsplass. Dagens situasjon kompliserer ønsket framtidig bruk av området til sentrumsutvikling. En slik avklaring skjer parallelt med kommuneplanarbeidet i en egen prosess.

Samtidig med kommuneplanarbeidet pågår det flere prosjekt i sentrumsområder i form av blant annet ny fylkesvei, utarbeiding og realisering av gatebruksplan, felles parkeringsanlegg i Bakken, utvikling av bytorg og ulike utbyggingsprosjekter i kvartalene langs Langgaten. For å få til en god byutvikling, er det viktig at gatebruksplanen legges til grunn i framtidige utbyggingsprosjekt i

² Arealbruk i gjeldende arealdel er å anse som avklart. Dette gjelder også utbyggingsarealer som er lokalisert utenfor LUG.

³ Kommunestyret vedtok 10.04.2019 «Mulighetsstudie for Hakan-Krana» i [sak 029/19](#).

Holmestrand sentrum. Når det gjelder gatebruksplanen, er det lagt opp til at den politisk behandles våren 2025. Med bakgrunn i gatebruksplanen er det et mål å gjennomføre en oppgradering av Langgaten etter fylkesveiprosjektet er ferdig.

I kommuneplanarbeidet kan man vurdere behovet for endring av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer sett i lys av de pågående byutviklingsprosjektene- og prosessene som her beskrives.

Sande sentrum og østgående akse mot Selvik/Nordre Jarlsberg brygge

Det ble i 2015 utarbeidet mulighetsstudie for Sande sentrum med tittelen "Den urbane landsby". Mulighetsstudiet ble konkretisert i to etterfølgende områderegeringsplaner: «Områdeplan Sande sentrum» (2015) og «Områderegering for Sande sentrum Øst» (2021). De to planene legger tydelige og langsiktige rammer for utviklingen av Sande sentrum. Man er enda i en gjennomføringsfase for å realisere de to områderegeringsplanene, og man må i tiden framover fortsatt forvente et høyt aktivitetsnivå. I de senere år har det blitt gjennomført flere omfattende prosjekter i sentrumsområdet i form av den nyetablerte Klokkejordet skole, veiomlegging av fylkesvei 313, boligprosjekter i Bergbakken og Wingejordet Nord. Kornsilø-tomta, videre utbygging av Wingejordet samt transformasjon av Haga skole, er noen av prosjektene og arealene som det arbeides med akkurat nå. I kommuneplanarbeidet kan det være aktuelt å se nærmere på arealdisponeringen i området Prestegårdsalleen ved Sande rådhus/administrasjonsbygg og tilstøtende eiendommer. Dette sett i lys med etablering av fylkeskommunens planer om etablering av ny videregående skole. I kommuneplanarbeidet kan det også være aktuelt å foreta endringer i plankart og bestemmelser på bakgrunn av arbeidet med helhetlige planer for kommunens programområder.

En stor del av de senere års boligbygging i denne delen av kommunen har skjedd på Nordre Jarlsberg brygge i tråd med kommunens arealstrategi og vedtatte reguleringsplaner.

Hof sentrum

I løpet av kommunestyreperioden skal det arbeides frem egen sentrumsstrategi for Hof sentrum⁴. Dette arbeidet vil pågå parallelt med kommuneplanarbeidet. Med utgangspunkt i by- og stedsutviklingsarbeidene som har funnet sted i Sande og Holmestrand det siste tiåret, er det ønskelig å igangsette et arbeid for Hof sentrum. Arbeidet kan for eksempel skje i form av mulighetsstudie/stedsanalyse der en kartlegger muligheter, utfordringer og potensialet for utvikling av Hof sentrumsområde.

I kommuneplanarbeidet kan det vurderes om man på bakgrunn av arbeidet med sentrumsstrategi for Hof skal gjøre endringer i kommuneplanens arealdel. Dette kan eksempelvis være utarbeiding av nye planbestemmelser og retningslinjer samt endring av arealformål i kommuneplankart.

⁴ Kommunal planstrategi 2024-2027 sier at det skal utarbeides sentrumsstrategi for Hof sentrum. Sentrumsstrategi er i denne sammenheng å regne som en foreløpig tittel på arbeidet. Sentrumsstrategiens omfang, innhold, virkning og forholdet til andre planer er noe som avklares i løpet av arbeidet.

5.3 UTBYGGING OG AREALBRUK

Offentlig og privat tjenesteyting

Behovet for arealer til offentlig tjenesteyting sees i sammenheng med flere pågående prosesser i kommunen og på fylkesnivå. Prosessene vil bli nærmere avklart i løpet av kommunestyreperioden og kan medføre behov for endret arealbruk og bestemmelser i arealdelen.

Programområde oppvekst

Kommunestyret 11.09.24 har blant annet gjort politiske vedtak om endringer i skolestrukturen for Galleberg og Kjeldås skolekretser/inntaksområder (KST-sak [070/24](#)). Det er lagt opp til at Galleberg og Kjeldås barneskoler legges ned på sikt, mens det vurderes etablert ny barneskole med lokalisering i Klevjerhagen. På generelt grunnlag er det også naturlig å vurdere arealbehovet i kommuneplanarbeidet for skoler og barnehager i kommunen. På regionalt nivå har det pågått prosesser om strukturen for videregående skoler i fylket. Som en del av prosessen er det lagt opp til at antallet videregående skoler i Holmestrand kommune reduseres fra to til én. Fylkestinget har i desember 2024 vedtatt at ny videregående skole skal lokaliseres i Prestegårdsalleen i Sande⁵.

Programområde helse, velferd og mestring

Prosser knyttet til utvikling av kommunale helsetjenester kan medføre behov for arealbruksendringer i kommuneplanen. I samband med helhetlig plan for helse, velferd og mestring er særlig relevante prosjekter i denne sammenheng nytt helsehus, heldøgnsboliger samt dagaktivitetssenter.

Programområde samfunn, teknikk og miljø

I samband med arbeidet for helhetlig plan for samfunn, teknikk og miljø (STM) kan det bli vedtatt tiltak som gir grunnlag for å vurdere endringer i kommuneplankart og bestemmelser. Helhetlig plan for STM blir lagt fram for politisk behandling sommeren 2025. Holmestrand kommune går for tiden gjennom den kommunale eiendomsporteføljen. I den sammenheng vil en vurdere muligheter for salg og framtidig bruk av deler av den kommunale bygnings- og eiendomsmassen. Som en del av gjennomgangen av kommunale bygg og eiendommer, kan det være aktuelt å gjøre endringer i kommuneplanens arealdel. Av andre aktuelle tema er oppfølging av vedtatt hovedplan for vann og avløp der realiseringen av enkelte prosjekter kan medføre behov for endringer i arealbruk. Et slikt pågående arbeid er planlegging av sjøledning fra Sande i nord og sørover mot Holmestrand, der det kan være aktuelt å innarbeide deler av ledningstraseen med tilhørende anlegg i kommuneplankart og planbestemmelser.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting og virksomhet

Arealendringer knyttet til offentlig tjenesteyting fra andre offentlige myndigheter eller privat tjenesteyting, er aktuelt å vurdere hvis det i kommuneplanarbeidet legges frem forslag for dette.

Bolig

Ser man kommunen i helhet, er det betydelige utbyggingsarealer tilgjengelig i kommunen. I prosessen med gjeldende arealdel ble det brukt mye tid på å sikre utviklingsmuligheter ved å innarbeide nye boligarealer. Samtlige av kommunens tre hovedsentra og mindre sentra har muligheter for boligutvikling. I nyere reguleringsplaner er det grovt estimert et utbyggingspotensial

⁵ Vedtatt i fylkestinget 18.12.25 sak 23/00054 «Ny videregående skole i Holmestrand kommune».

for 15 år, mens i kommuneplanens arealdel estimeres det at det er uregulerte⁶ arealer tilgjengelig for 15-25 år. Estimater tar utgangspunkt i folketallsutviklingen og boligbyggetakt i Holmestrand de senere år – en utvikling som det trolig er vanskelig å opprettholde over lang tid. Estimater inkluderer heller ikke eventuelt fortetningspotensial i eksisterende boligfelt og sentrumsområder. Til tross for en omfattende arealreserve for boligbygging i kommunen som helhet, er det likevel enkelte lokalområder i kommunen der muligheten for boligbygging er mer begrenset enn andre steder.

Det er ikke et prioritert fokus å tilrettelegge for ytterligere nye boligarealer i denne kommuneplanrevisjonen. Det kan imidlertid vurderes om man i et begrenset omfang skal se nærmere på muligheten for boligutvikling i avgrensede deler av kommunen. Dette kan være aktuelt sett i lys av nylig vedtatte endringer i den kommunale skolestrukturen eller ved etablering av tilrettelagte boliger.

Næringsvirksomhet

Kommunen har et overordnet mål i samfunnsdelen om å være en næringsoffensiv kommune. Holmestrand opplever stor vekst i antall arbeidsplasser med et høyt press for utvikling av næringsarealer. Dette gjelder særlig de regionalt viktige lokalitetene ved Hanekleiva og Bentsrud.

Et prioritert fokus i gjeldende kommuneplan var å sikre mulighet for utvidelse av eksisterende næringsområder og nyetableringer der dette var mulig. De viktigste næringsområdene i kommunen, Hanekleiva og Bentsrud, har gode rammer for utvikling i inneværende periode og utover i neste kommunestyreperiode. I arbeidet med gjeldende kommuneplan ble næringsparken i Hanekleiva utvidet med ca. 200 dekar i nord-øst, mens det også ble lagt ut vel 100 dekar i søndre del av området ved Skarsløkka. Ved Bentsrud er det nylig vedtatt et reguleringsplanarbeid som omfatter ca. 300 dekar. Dette gjelder da den sørlige delen av området på tvers av kommunegrensen mellom Holmestrand og Tønsberg. Rundt en tredjedel av arealet ligger på Holmestrandsiden. I forrige kommuneplanarbeid ble det også blant annet sikret utvidelsesmuligheter i Haslestad-Rønneberg næringsområde. Det ble også innarbeidet enkelte mindre næringsarealer ved blant annet Bentsrud og ved Sørbyen i Holmestrand.

Til tross for at de større næringsområdene i kommunen har gode utviklingsmuligheter i nærmeste fremtid, er det derimot grunn til å tro at Holmestrand kan ha potensial til utvikling av enda flere arbeidsplasser i et langtidsperspektiv. Et fokus i kommuneplanarbeidet blir å grundigere avklare kapasitet og potensial for utvikling av næringsarealene i gjeldende kommuneplan, men samtidig kartlegge langsiktig behov for nye næringsarealer. En slik oversikt over tilgjengelige næringsareal og fremtidig behov arbeides frem som en egen utredning i kommuneplanarbeidet. Eventuell innarbeiding av større utvidelser eller nye næringsareal i ny kommuneplan skal derfor henge i sammen med avklart behov i ovennevnte utredning.

Annen arealbruk

Innarbeiding av arealer til ulike utbyggingformål kan vurderes i kommuneplanarbeidet. I denne sammenheng vil arealer ment for samfunnsnyttige- og kritiske funksjoner bli prioritert. Dette kan være arealbruk som faller innunder samferdsel og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7, pkt. 2) eller andre typer bebyggelse og anlegg, deriblant kraftproduksjon og produksjon av fornybar energi. Med hensyn til fornybar energi i form av vindkraft, har kommunestyret vedtatt at det prinsipielt ikke er

⁶ Uregulert: Med uregulerte arealer siktes det til arealer som ikke inngår i reguleringsplan. Arealer som inngår i reguleringsplan anses som regulerte arealer.

ønskelig med vindparkutbygging i uberørt natur, viktige friluftområder og LNF-områder i Holmestrand⁷.

5.4 LANDBRUKSAREALER OG NATURRESSURSER

Jordvern

Jordvernet er betydelig skjerpet i planleggingen. Den siste versjonen av nasjonal jordvernstrategi fra 2023 inneholder et mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030. I de senere år har også fokuset på jordvern blitt sterkere vektlagt som et grunnlag for matforsyning i samfunnssikkerhet- og beredskapssammenheng.

Holmestrand kommune har tydelige overordnede føringer for jordvern i samfunnsdelen med tilhørende arealstrategi. Det viktigste grunnlaget for jordvernet på kommunenivå legges derimot i arealplanleggingen, og særlig i kommuneplanens arealdel. Det ble gjennomført en stor opprydding i nylig gjennomført kommuneplanrevisjon, der jordvern ble grundig oppfulgt og prioritert. Totalt ble det tilbakeført ca. 400 dekar med dyrket (ca. 300 dekar) og dyrkbar mark (ca. 100 dekar) i kommuneplanarbeidet, mens ca. 5 dekar dyrka mark ble omdisponert til utbyggingsformål. I det hele unngikk man store konflikter med jordvernet.

Selv om de store grepene for å ivareta jordvernshensynet ble foretatt i forrige kommuneplanarbeid, er det grunnlag for å se nærmere situasjoner der arealbruken vurderes til å være i konflikt med jordvernet. I hovedsak gjelder dette arealer med dyrka mark eller dyrkbar mark som inngår i eldre reguleringsplaner. I kommuneplanarbeidet 2026-2038 legges det derfor opp til man skal vurdere tilbakeføring til LNF-formål fra utbyggingsformål der arealbruken er i konflikt med jordvernshensyn. Mest aktuelt i denne sammenhengen er utbyggingsarealer i kommuneplan eller reguleringsplaner som har forblitt urealisert over lang tid. På mange måter kan dette forstås som en fortsettelse av arbeidet som ble gjennomført i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Mineralressurser

Det er en nasjonal forventning at kommunen sikrer viktige mineralforekomster i sin planlegging. Dette sørger for at det er tilgang til nye arealer for utvinning av mineralressurser, men også at mineralforekomster utnyttes på en god måte. Direktoratet for mineralforvaltning har utarbeidet en levetidsanalyse for byggeråstoff på kommunenivå i Norge. Holmestrand estimeres til å ha god tilgang på byggeråstoff de kommende tiår. Både for knust fjell samt sand og grus, er estimatet en tidshorisont på 20-50 år.

I nylig vedtatt kommuneplan ble en grus- og pukkforekomst av nasjonal betydning i Hanekleiva-området markert med hensynsone i plankart med tilhørende bestemmelse. Dette for å sikre at mineralressursen ikke blir bygd ned og er tilgjengelig for framtidig utvinning. I det kommende kommuneplanarbeidet vil det vurderes om det skal innarbeides tilsvarende hensynsoner for mineralressursene med regional verdi i kommunen. Dette sikter da til lokaliteter ved Haslestad og Solum. Ellers vil mineralressurser være et tema i konsekvensutredningene til eventuelle forslag til nye utbyggingsarealer i kommuneplanarbeidet.

Masseforvaltning

Holmestrand er en kommune i sterk vekst. I tillegg er Holmestrand en del av omegnsområdene til byregionene Drammen og Oslo. Begge er regioner med betydelig vekst i form av økende

⁷ Kommunestyret 09.02.2022 - [sak 012/22](#) «Landbasert vindkraft - Konesjonsprosessen og generelt kunnskapsgrunnlag».

innbyggertall og betydelig byggeaktivitet. I kommuner og regioner med høy utviklingstakt vil det på generelt grunnlag være behov for arealer til mellomlagring, behandling og deponi av overskuddsmasser. Erfaringsmessig er det utfordrende å finne egnede lokaliteter for denne typen virksomhet. Utfordringen i denne sammenheng er å sikre forsvarlige måter å håndtere overskuddsmasser på, uten at konsekvensene for samfunn og miljø er uakseptable.

I arbeidet med gjeldende kommuneplan prioriterte man å sikre nye arealer til deponering av masser. Av totalt ca. 10 arealinnspill for etablering av deponier for overskuddsmasser, ble fire innarbeidet i kommuneplanen som deponilokaliteter (for rene masser); Hanekleiva/Seteråsen, Mossåsen, Knattåsen og Haslestad (nydyrking). Av store deponier i Holmestrand finner man Langøya utenfor Holmestrand sentrum og Skarsløkka ved Hanekleiva næringspark. I tillegg har Vestfold avfall og ressurs (VESAR) gjenvinningsstasjoner på lokalitetene Foss og Lersbrygga.

Deponikapasiteten i kommunen vurderes til å være god på bakgrunn av at det ble avsatt flere nye arealer til dette i gjeldende kommuneplan. I det kommende kommuneplanarbeidet vil en likevel åpne opp for å se grundigere på behovet for nye deponilokaliteter. I denne sammenheng er det aktuelt å se på muligheter for arealer for håndtering av snømasser.

5.5 NATURMANGFOLD

Naturmangfold

Som planmyndighet har kommunene et stort ansvar for å ivareta naturmangfoldet i den lokale arealplanleggingen. En viktig utfordring i denne sammenheng er ofte et manglende offentlig tilgjengelig kunnskapsgrunnlag om naturmangfold til bruk i arealplanlegging og forvaltning på kommunenivå. Et forhold som bidrar til nedbygging av naturmangfold- og verdier, men også frigjør klimagasser som er lagret i vegetasjon og jordsmonn.

I de siste årene har det blitt gjort naturtypekartlegginger etter NiN-metode (Natur i Norge) i stor skala i regi av Miljødirektoratet. Hensikten med kartleggingene er å øke kunnskapen om naturen innenfor gitte geografiske områder. Kunnskapen er innhentet etter en standardisert metode, kvalitetssikret og anvendes som et beslutningsgrunnlag i arealplanleggingen. Mye av Holmestrand kommune er kartlagt etter NiN-metoden de senere år. I 2021 ble store deler av Sande-delen av kommunen kartlagt, mens i 2022 ble mye av Holmestrand-delen kartlagt. Totalt utgjorde dette ca. 120 km² (30 prosent) av kommunens landareal. I 2024 har kartleggingene fortsatt i områdene Hillestad-Hof og Selvik-Svelvik. Resultatene fra siste kartleggingsrunde er publisert i januar 2025. Dette utgjør ytterligere ca. 75 km² (ca. 18 prosent) av kommunens landareal.

Kunnskapen fra publiserte NiN-kartlegginger vil bli lagt til grunn i kommuneplanrevisjonen 2026-2038. Dette gjelder da spesielt i konsekvensutredninger for eventuelt nye utbyggingsarealer. NiN-kartleggingene kan også være et grunnlag for å ta ut eksisterende utbyggingsarealer eller på annen måte sikre viktige naturforekomster. Dette inkluderer også karbonrike arealer som overlapper med utbyggingsformål. Mye etter samme framgangsmåte som såkalt «planvask» der en gjør endringer i arealbruk på bakgrunn av jordvernshensyn eller drikkevannshensyn.

I kommuneplanarbeidet er det aktuelt å se nærmere på naturmangfold og naturverdier i sjø (les mer om dette i avsnittet «Oslofjorden, strandsone, kystsone, arealbruk i sjø og fiskeri»).

5.6 SJØ, VASSDRAG, VANNMILJØ OG DRIKKEVANN

Oslofjorden, strandsone, kystsone, arealbruk i sjø og fiskeri

I gjeldende kommuneplan ble det innarbeidet generelle bestemmelser og retningslinjer for sjø og strandsone. Det ble også tegnet inn byggegrense i sjø for de delene av kommunen som manglet dette. Dette gjaldt blant annet Mulvika-området og deler av Holmestrand sentrum. I kommuneplanarbeidet vil man vurdere behovet for en mer nyansert arealbruk i sjøarealene, samt mer utfyllende planbestemmelser og retningslinjer.

Sjøarealene i kommunen er ikke kartlagt etter NIN-metoden. Mange av registreringene som er offentlig tilgjengelig, er gjort på et tidligere tidspunkt etter en annen standard. Det vil i kommuneplanarbeidet vurderes om sjøarealer med viktig naturmangfold skal markeres med hensynsoner og/eller arealformål med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Mer konkret innebærer dette at eldre naturmangfold-kartlegginger av marine naturtyper etter håndbok 19 markeres i kommuneplankart. Dette sees opp mot det pågående revisjonsarbeidet med regional kystsoneplan for Vestfold samt oppfølgingen av Oslofjordplanen⁸. I denne sammenheng trekkes det også frem at det pågår prosess om forslaget om innføring av nullfiskeområder i Indre Oslofjord og deler av nasjonalparkene Færder og Ytre Hvaler, samt stenging av brisling- og sildefisket i hele fjorden.

Drikkevannskilder og vannmiljø

Kommunene har ansvar for å sikre og ta hensyn til drikkevannskildene i sin planlegging og forvaltning. Dette for å blant annet levere en helsemessig god drikkevannskvalitet, men også redusere behovet for rensing.

De store drikkevannskildene i Holmestrand er Eikeren, Røysjø, Blindevann og Langevann. Holmestrand kommune deler ansvaret for forvaltningen av tre av drikkevannskildene med kommunene Øvre Eiker (Eikeren) og Drammen (Røysjø og Blindevann). En god forvaltning av nevnte tre drikkevannskilder forutsetter blant annet et enhetlig sett av bestemmelser og retningslinjer på tvers av kommunegrensene. Holmestrand og Øvre Eiker har innarbeidet hensynsone/sikringsone med likelydende bestemmelser for Eikeren i sine gjeldende kommuneplaner. Holmestrand og Drammen har derimot et ulikt sett bestemmelser og retningslinjer i sine kommuneplaner for Røysjø og Blindevann. Dette gjør det vanskeligere å samordne drikkevannsforvaltningen i sistnevnte to drikkevannskilder. Det er derfor et mål i kommuneplanrevisjonen at Holmestrand og Drammen får likelydende planbestemmelser og retningslinjer for Røysjø og Blindevann. For å oppnå ønsket samordning legges det opp til at Holmestrand innarbeider bestemmelser og retningslinjer fra Drammens nye kommuneplan. Arbeidet med kommuneplanens arealdel i Drammen har pågått siden 2021 og forventes ferdigstilt i løpet av 2025.

Sikring av drikkevannskilder i Holmestrand ble gitt høy prioritet i arbeidet med kommuneplanens arealdel 2023-2035. I den sammenheng ble hensynsone/sikringsone i Eikeren utvidet til å også omfatte Bergsvannet. I tillegg ble det foretatt en grundig opprydning i arealbruk rundt Holmestrand og Bergsvannet der en rekke utbyggingsarealer innenfor nedslagsfeltet ble redusert eller fjernet. Man fikk også innarbeidet nye bestemmelser som tilrettelegger for bedre vannmiljø og styrker drikkevannsforvaltning. I det kommende kommuneplanarbeidet vil en vurdere en videre opprydning i arealbruk oppstrøms i Eikerenvassdraget, med mulighet for utvidelse av hensynsone/sikringsone.

⁸ Oslofjordplanen sikter til Klima- og Miljødepartementets «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv».

5.7 KLIMA OG ENERGI

Klima- og miljøvennlig transport

Kommuneplanrevisjonen vil fokusere på styrking og tilrettelegging av klima- og miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport. Dette vil skje gjennom å bygge videre på eksisterende senterstruktur, og ha et overordnet fokus på å utvikle eksisterende kollektivknutepunkt i kommunen. På denne måten kan en i et langsiktig perspektiv bidra til å redusere den bilbaserte transporten i kommunen. Veitrafikk er også den største kilden til klimagassutslipp i Holmestrand. Forhold som bygger opp under trafikksikkerhet samt hovedlinjer for transportformer som sykkel og gange, spesielt i og rundt kommunens sentre og tettstedsbebyggelse, skal vektlegges.

I gjeldende kommuneplan ble hovedtraseene for gang- og sykkelvei i kommunen gjennomgått. Dette med bakgrunn i prioriterte prosjekter i kommunens trafikksikkerhetsplan. Eksempelvis ble fremtidige traseer for viktige gang- og sykkelveier i Dyegata og langs deler av Fv. 3210 Botne Kirkevei-Vesthøyveien innarbeidet i plankart. I kommende kommuneplanarbeid vil en gjøre en tilsvarende vurdering. Dette gjøres hovedsakelig med bakgrunn i prioriteringer i kommunens trafikksikkerhetsplan. Til opplysning skal kommunens trafikksikkerhetsplan revideres i perioden 2025-2026. Eventuelle gang- og sykkelvei prosjekt med forankring utenfor trafikksikkerhetsplanen tas også med i vurderingene.

Klimautvikling, klimatilpasning og naturfare

Arealplanleggingen framover må i økt grad ta hensyn til klimatilpasning og risiko for naturfare i form av flom, overvann, skred, havnivåstigning og stormflo. De nye statlige planretningslinjene for klima og energi fordeler et tydelig ansvar for arbeid med klimatilpasning til den kommunale planleggingen. I gjeldende kommuneplan ble det innarbeidet både bestemmelser, retningslinjer og hensynssoner/faresoner i plankart for skred og flom. I det kommende kommuneplanarbeidet kan bestemmelser og plankart oppdateres ved behov.

5.8 ANDRE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER

Følgende andre tema og problemstillinger er også aktuelt å vurdere i kommuneplanarbeidet:

- Arealbehovet tilknyttet kirker og gravplasser.
- Arealbehovet tilknyttet offentlig infrastruktur, deriblant vei, jernbanedrift og havnedrift.
- Arealbehovet tilknyttet Forsvarets aktivitet, herunder skyte- og øvingsfelt i sjø.
- Innarbeiding av viktig blå/grønn infrastruktur i plankart og bestemmelser,
- Innarbeiding av friområder, rekreasjons- og turområder med hensynsone i plankart, deriblant kyststien i Holmestrand.
- Arealer eller hensynssoner i sjø for fiskeriinteresser.
- Innarbeiding av egen bestemmelse eller retningslinje for mikrohus og/eller minihus.
- Oppdatering eller innarbeiding av hensynssoner (jf., PBL § 11-8 a-f), deriblant naturfare samt kulturminner og kulturmiljø.
- Innarbeiding av bestemmelse eller retningslinje om meldeplikt for hogst i arealer avsatt til utbygging som ikke er tidligere kartlagt i kommuneplan- eller reguleringsplansammenheng.

6. UTREDNINGER OG ANALYSER

Kapittel 6.1-6.3 omtaler formelle lovfestede krav til beskrivelser, utredninger og vurderinger i kommuneplanarbeidet. Kapittel 6.4 peker på behovet for andre aktuelle utredninger, analyser og vurderinger i planarbeidet, mens kapittel 6.5 peker på sentrale kilder som er aktuelt å benytte som kunnskapsgrunnlag.

6.1 PLANBESKRIVELSE

Revisjon av kommuneplanens arealdel utløser, etter plan- og bygningsloven § 4-2, krav om planbeskrivelse. Hensikten med planbeskrivelsen er å beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Planbeskrivelsen skal gi en utfyllende beskrivelse av hensikten bak de planmessige grep som er konkretisert igjennom plankartet og bestemmelsene.

6.2 KONSEKVENsutREDNING

Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel

Ifølge plan- og bygningsloven § 4-2 følger det krav om utarbeiding av konsekvensutredning (KU) til planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kommuneplanens arealdel er en slik plan.

KU skal beskrive og vurdere planens konsekvenser for relevante miljø- og samfunnstema, i tråd med de føringene som ligger til grunn i forskrift for konsekvensutredninger. Innhold, omfang og detaljeringsnivå av KU må sees i forhold til hvilken plantype som skal utarbeides. For kommuneplanens arealdel, som er en plan med lav detaljeringsgrad, vil utredningene være av en overordnet og grovmasket karakter. Forskrift for konsekvensutredning § 18 utdyper nærmere hvilke føringene som spesielt gjelder for innholdet i KU for overordnede planer. KU for kommuneplanens arealdel skal:

- Bare omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen.
- Beskrive hvilke virkninger utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk i utbygde områder, kan få for miljø og samfunn.
- Gi en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i planen.
- Redegjøre for hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere i senere regulering av områdene, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 8.

Aktuelle tema

Forskrift om konsekvensutredning § 21 omtaler virkninger for miljø og samfunn som det er aktuelt å utrede i planarbeidet. I tillegg skal utredningene sees opp momentene i de arealpolitiske føringene for kommuneplanarbeidet som er oppsummert i arealstrategien (kap. 7). De ulike temaene skal så langt som mulig utredes basert på kjent kunnskap, jf. § 9 i forskrift om konsekvensutredning. Med kjent kunnskap siktes det i denne sammenheng til offentlig tilgjengelig kunnskap, for eksempel kunnskap fra kommunale og fylkeskommunale planer samt offentlige rapporter, registreringer, databaser og kartinnsynsløsninger. Ved vurdering av konsekvenser vil det bli vurdert hvilke følger planforslaget får sett opp mot de ulike temaene.

Det legges opp til at det tas utgangspunkt i konsekvensutredningene til gjeldende arealdel for oppsett, metodikk, temainndeling, kilder osv. Sammenlignet med gjeldende arealdel foreslås det at enkelte tema utvides eller spesifiseres, mens at det også legges til et nytt tema i form av «barn og unge». Endringene er markert med kursiv og understreking i punkt 1, 3 og 10.

- Naturmangfold, landskap og vannmiljø
- Samfunnssikkerhet og naturfare
- Folkehelse, friluftsliv og rekreasjon
- Landbruk
- Mineralressurser
- Klima, miljø og forurensning
- Kulturvern og Kulturmiljø
- Samferdsel, transport og trafikksikkerhet
- Teknisk infrastruktur
- Barn og unge
- Sosial infrastruktur

Alternativer som vurderes

Konsekvensene av tiltak/endringer som vurderes innarbeidet i kommuneplanens arealdel, skal vurderes i forhold til dagens situasjon (0-alternativet). I noen tilfeller, hvis det anses som hensiktsmessig, kan det være aktuelt å vurdere flere alternativ. I vurderingen skal en ta stilling til om konsekvensene av tiltaket/endringen har positiv eller negativ virkning i forhold til dagens situasjon, både for enkeltvis tema og samlet sett. Det legges opp til å bruke samme oppsett som i gjeldende kommuneplan til å vurdere konsekvenser etter en femdelt gradering: svært positiv (+2), positiv (+1), middel (0), negativ (-1) og svært negativ (-2). Der det er relevant skal det også omtales hvilke tiltak som bør gjennomføres for å redusere eventuelle negative konsekvenser samt hva som må belyses og avklares grundigere på reguleringsplannivå.

6.3 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Ifølge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse når det utarbeides planer for utbygging. Revisjon av kommuneplanens arealdel er en prosess som legger direkte føringer for utbygging i kommunen, noe som utløser krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er naturlig å se konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen i sammenheng.

Etter sivilbeskyttelsesloven § 14 skal kommunen ha en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse. Den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen vurderer på et overordnet nivå for hele kommunen hvilke uønskede hendelser som kan inntreffe, sannsynligheten for at de inntreffer samt konsekvensene av dem. Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse skal legges til grunn i kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, deriblant i planer etter plan- og bygningsloven.

De risiko- og sårbarhetsvurderinger som gjøres i kommuneplanarbeidet, skal sees i sammenheng med kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse.

6.4 ANDRE UTREDNINGER OG ANALYSER

Aktuelle utredninger og analyser (listen er ikke uttømmende):

- Arealregnskap
- Oppdatert demografisk statistikk og framskrivninger
- Vurdering av behovet for næringsarealer.
- Vurdering av behovet for boligarealer (oppdatering av vurderinger fra gjeldende kommuneplan)

Samtidig med kommuneplanrevisjonen vil det pågå en rekke andre parallelle planprosesser i Holmestrand og på regionalt nivå. Det kan i ulike sammenhenger være naturlig at kommuneplanarbeidet støtter seg på vurderinger og kunnskapsgrunnlaget som kommer ut fra de samtidig pågående planprosessene. Dette gjelder i særlig grad planprosessene for:

- Oppfølging av helhetlige planer/strukturgjennomgang i kommunens programområder.

- Flere fylkeskommunale planprosesser, herunder revisjon av RPBA, regional kystsoneplan og regional plan for areal- og kraftkrevende industri
- Byutviklingsprosjekter- og prosesser i Holmestrand sentrum (blant annet gatebruksplan)
- Sentrumsstrategi for Hof sentrum
- Hovedplan veg
- Ny kommunal trafikksikkerhetsplan. Det kan også påpekes at Holmestrand ble re-sertifisert som trafikksikkerkommune i 2024.

6.5 KUNNSKAPSGRUNNLAG

Offentlige myndigheter i form av fylkeskommune, direktorater og andre statlige etater har utarbeidet egne kartinnsynsløsninger med viktig kunnskap som kan nyttes i planarbeid. I kommuneplanarbeidet vil en bruke kommunens egne samt andre offentlige myndigheters kartinnsynsløsninger. Aktuelle kilder i denne sammenhengen er (ikke en uttømmende opplisting):

- Naturbase (Miljødirektoratet)
- Vann-nett (Miljødirektoratet)
- NVE temakart (Noregs vassdrags- og energidirektorat)
- DSBs kartinnsynsløsning (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap)
- Kilden (NIBIO - Norsk institutt for bioøkonomi)
- DMFs kartportal (Direktoratet for mineralforvaltning)
- Nasjonal arealinformasjon (Norges Geologiske Undersøkelse)
- Askeladden (Riksantikvarens kartportal)
- Nasjonal vegdatabank (Statens Vegvesen)
- Kystverkets kartinnsynsløsning
- Yggdrasil (Fiskeridirektoratets kartdata)
- Klimagasskalkulator (Miljødirektoratet eller NIBIO)
- Holmestrand kommunes kartinnsynsløsning

7. AREALSTRATEGI

Kommunestyret vedtok kommuneplanens samfunnsdel 28.09.22 (sak 151/22). Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi som angir de overordnede føringene i kommunens arealpolitikk. Arealstrategi i vedtatt samfunnsdel ligger til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel 2026-2038.

Arealstrategiens hensikt er å bedre koble kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sammen. Den bidrar til at arealene i kommunen utvikles og forvaltes i tråd med mål og føringer som er fastsatt i samfunnsdelen.

Arealstrategiens prinsipper legges til grunn som underliggende føringer i vurderingen av inntømme arealinnsnitt.

Senterstruktur

1. Hovedvekten av framtidig vekst og utvikling skal skje i og rundt kommunens større by- og tettstedsområder: Holmestrand by (administrasjonssenter), Sande sentrum (inkludert aksene Dunihaugen-Skafjell-Selvik-Nordre Jarlsberg brygge) og Hof sentrum. Langsiktige utviklingsgrenser (LUG), slik som de er definert i RPBA Vestfold*, avgrenser utviklingsområdet for kommunens tre hovedsenter.
2. Mindre sentre, utenfor de områdene som er definert igjennom LUG i RPBA Vestfold*, skal ha mulighet til å opprettholde befolkningsgrunnlaget. Utvikling skal primært skje innenfor allerede eksisterende utbyggingsarealer.

** I prosessen for gjeldende kommuneplanens arealdel 2023-2035 ble det innarbeidet utbyggingsarealer utenfor langsiktig utviklingsgrense i Hanekleiva (utvidelse av næringsareal i Hanekleiva næringspark) og Holmestrand (utvidelser av boligareal i Kleivanområdet på Søndre og Nordre Kleivan). Selv om utvidelsene er utenfor LUG i gjeldende RPBA, er utvidelsene avklart i nyere kommuneplan og vedtatt etter nevnte regionale plan. Nyere kommuneplan eller reguleringsplan med arealbruk går foran RPBA i slike tilfeller.*

By, - senter- og stedsutvikling

3. I kommunens sentre skal det tilrettelegges for høy arealutnyttelse, med fokus på fortetting og transformasjon.
4. Boliger, detaljhandel, rene kontorarbeidsplasser samt offentlige/kommunale og private tjenestetilbud skal lokaliseres i eller tett på sentrum, godt tilrettelagt for kollektivtransport, sykkel og gange.
5. Kvalitet i bomiljø og omgivelser skal vektlegges, herunder elementer som byrom, arkitektur, allmenninger og møteplasser, universell utforming, kulturminner- og miljø, parker og friluftsområder, stier og turløyper, blå og grønn struktur samt andre miljøverdier.
6. Det skal tilrettelegges for et variert grunnlag for boligtilbud for personer i ulike aldersgrupper, funksjonsevner, livsfaser og husholdninger.
7. Det skal sikres arealer til viktig sosial infrastruktur som skoler, barnehager, helse- og omsorgsinstitusjoner, idrett og kultur.
8. Utbygging bør ikke skje uten at teknisk infrastruktur for vei, vann, kloakk samt overvannshåndtering i samsvar med LOD-prinsippet (fordrøyning), er etablert i området.
9. Samfunnssikkerhet, og særlig forhold knyttet til geoteknikk, klimatilpasning og naturfare, skal vektlegges i all utbygging.

Handel og næringsliv

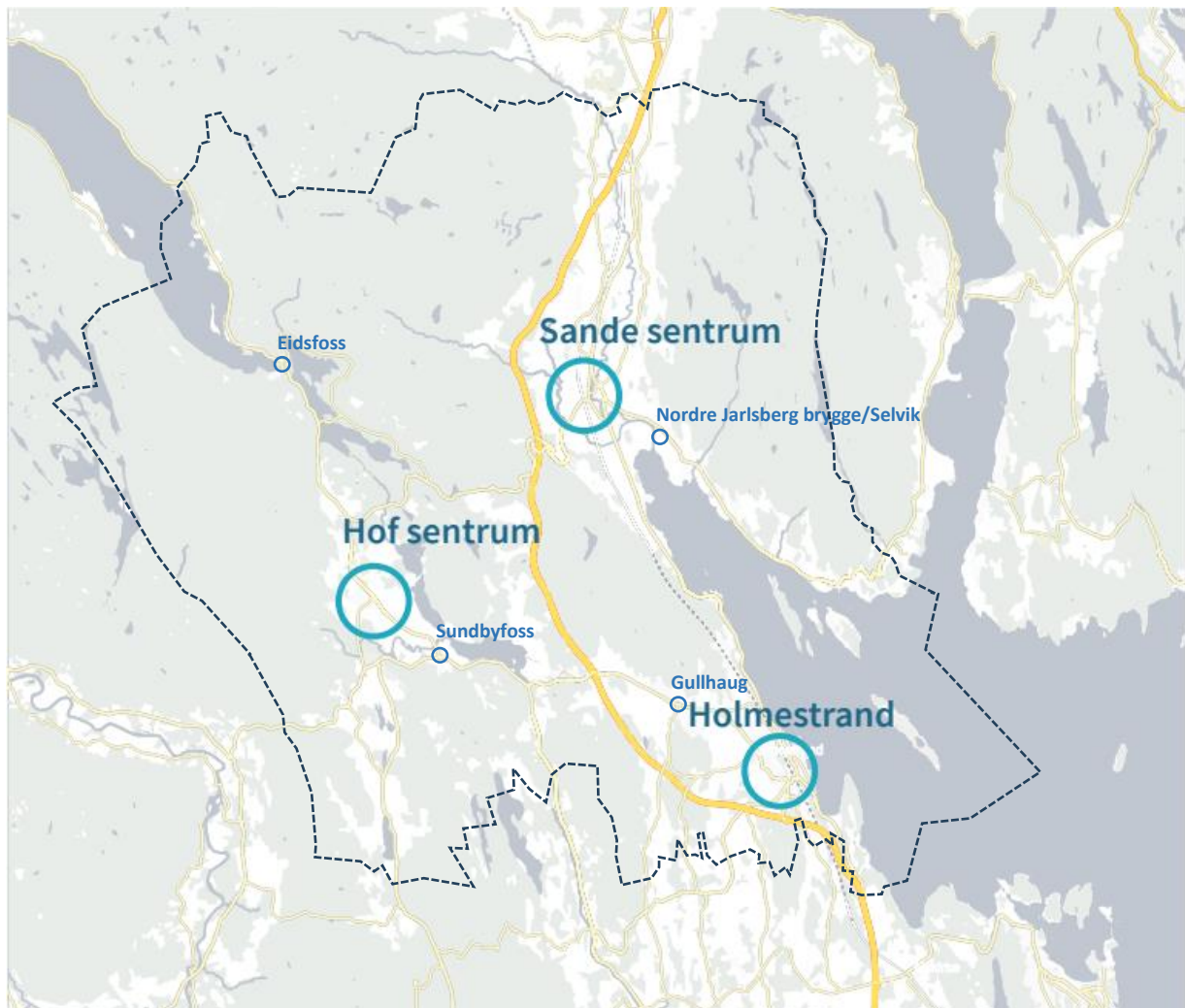
- | |
|---|
| 10. Det skal sikres tilstrekkelig tilgang til egnede næringsarealer, både for eksisterende og nye etableringer. |
| 11. Rene kontorarbeidsplasser og detaljhandel skal lokaliseres i og rundt kommunens sentre. Større arealkrevende etableringer, som for eksempel industri, produksjon og logistikk, skal lokaliseres utenfor kommunens sentre. |

Transport

- | |
|--|
| 12. Trafikksikkerhet og gode forbindelser for sykkel og gange skal vektlegges. |
| 13. Utbygging skal styrke kollektivknutepunkt og kollektivakser. |

Klima, natur og miljø

- | |
|--|
| 14. Nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar mark skal unngås. |
| 15. Viktige naturområder- og verdier, mineralforekomster, grøntstruktur, landskap, rekreasjon- og friluftsområder samt strandsonen og skjærgården, skal tas hensyn til og sikres. Naturmangfold, både på land og i sjø, skal tas hensyn til og sikres. |
| 16. Drikkevannskilder skal tas hensyn til og sikres. Det skal ikke åpnes opp for større utbygginger i nedslagsfeltet til drikkevannskildene. |



Figur 4: Illustrasjonen under markerer kommunens tre hovedsenter, som er de områdene hvor hovedvekten av fremtidig vekst og utvikling skal skje. Øvrige steder med senterstatus i kommunen er også markert. Illustrasjonen viser også jernbanetrasé og hovedveinett, områder med sammenhengende jordbruksarealer samt elver og de største vassdragene. Kilde: Holmestrand kommune.

8. AREALINNSPILL

8.1 AREALINNSPILL

Denne kommuneplanrevisjonen prioriterer ikke innarbeiding av nye arealer for boligbygging, fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet, forretninger o.l. som følge av arealinnspill fra private forslagsstillere. Kommuneplanarbeidet åpner likevel opp for vurdering av arealinnspill fra private forslagsstillere innenfor en begrenset ramme. Dette i tråd med kommunestyret 19.11.24 sitt vedtak om en «...begrenset og delvis rullering/oppdatering av kommuneplanens arealdel...».

Hvem kan sende inn arealinnspill?

Et arealinnspill sikter til et forslag om endret arealbruk, bestemmelser, retningslinjer eller merknader om andre forhold ved planarbeidet. Alle som ønsker, herunder grunneiere, næringsliv, innbyggere, kommuneadministrasjonen, andre offentlige myndigheter, lag og foreninger m.m., har mulighet til å sende inn arealinnspill til kommuneplanarbeidet.

Hvor skal arealinnspillet sendes?

Arealinnspill sendes på epost til kommunens postmottak: postmottak@holmestrand.kommune.no. Det er også mulig å sende arealinnspill i brevform til: Holmestrand kommune, programområde samfunn, teknikk og miljø, postboks 312, 3081 Holmestrand. Husk å tydelig markere innsendt arealinnspill med «Arealinnspill - Kommuneplanens arealdel 2026-2038».

På kommunens hjemmeside ligger det informasjon om kommuneplanarbeidet. Spørsmål om kommuneplanarbeidet rettes til kommuneplanlegger Håkon Randal på epost (hakon.randal@holmestrand.kommune.no) eller telefon (905 61 447).

Krav til innhold og utforming av arealinnspill

Det er en fordel at forslagsstiller bruker tilstrekkelig med tid på å utarbeide arealinnspillet sitt. Ved at forslagsstiller gjør et grundig arbeid før oversendelse, kan dette bidra til at man unngår konflikter med de mange interessene og hensynene som skal ivaretas i kommuneplanarbeidet. Dette vil også bidra til at administrasjonens fagfolk og de folkevalgte får et bedre grunnlag til å forstå og vurdere innspillet på en god måte

Som et absolutt minimum må arealinnspillet være **skriftlig** og inneholde informasjon om:

- Hvem som er forslagsstiller og kontaktinformasjon (navn, adresse, epost og evt. telefonnummer).
- Lokalisering av arealet/området som ønskes endret (gårds- og bruksnummer og eventuelt adresse).
- Hva en ønsker å bruke arealet/området til og hvilket arealformål foreslår du innarbeidet i kommuneplanen? Beskriv gjerne dagens bruk av arealet og hvilke konsekvenser foreslått arealbruk vil få for omgivelsene.
- En skisse/illustrasjon som viser arealet/området som ønskes endret.

Hvordan blir arealinnspill vurdert?

Innkomne arealinnspill blir vurdert opp mot de arealpolitiske føringene for kommuneplanarbeidet (se arealstrategien i kapittel 7), nasjonale og regionale føringer, lovverk og forskrifter, viktige tema og problemstillinger i planarbeidet (se kap. 5).

I første omgang vil arealinnspillene bli gjenstand for en såkalt grovsiling/grovsortering foretatt av kommuneadministrasjonen. Senere vil administrasjonens vurdering bli lagt frem for politisk behandling. De innspillene som vurderes til å være i konflikt med kommunens arealstrategi og andre viktige nasjonale og regionale interesser samt viktige tema og problemstillinger, står i fare for å ikke bli tatt med i det videre kommuneplanarbeidet. De arealinnspillene som faktisk går videre i planarbeidet vil få en grundigere vurdering i form av en konsekvensutredning, jamfør forskrift om konsekvensutredninger (se kap. 6.2), og eventuelt innarbeides i den nye kommuneplanens arealdel. For å få et inntrykk av hvordan arealinnspill blir vurdert av kommuneadministrasjonen, kan en se nærmere på konsekvensutredningen ([den finner du her](#)) til gjeldende kommuneplan.

KILDER

Direktoratet for mineralforvaltning (2023). *Levetidsanalyse av byggeråstoff i Norge, Juni 2023.*

Direktoratet for mineralforvaltning. Dokumentet kan lastes ned her:

https://dirmin.no/arkiv/sites/default/files/levetidsanalyse_av_byggerastoff_i_norge_2023.pdf

FN-sambandet – <https://fn.no/>:

Grafikk og illustrasjon er hentet fra: <https://fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>

Holmestrand kommune (2022 b). *Byarealstrategi for Holmestrand.* Vedtatt i kommunestyret 13.06.22. Programområde samfunn, teknikk og miljø. Dokumentet kan lastes ned her:

https://holmestrand.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-0bc6f856_e9cc_4d91_99a2_0bf12453b5f1-361986_1_A!d-2021079343!UQmM4n?pid=1

Holmestrand kommune (2022 b). *Kommuneplanens samfunnsdel.* Vedtatt i kommunestyret 28.09.22. Programområde samfunn, teknikk og miljø. Dokumentet kan lastes ned her:

<https://holmestrand.kommune.no/innbyggerhjelpen/politikk-og-innsyn/budsjett-overordnede-planer-og-dokumenter/kommuneplan/gjeldende-samfunnsdel/>

Holmestrand kommune (2024 a). *Kommuneplanens arealdel – Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.* Vedtatt i kommunestyret 19.06.24. Programområde samfunn, teknikk og miljø. Dokumentet kan lastes ned her:

<https://holmestrand.kommune.no/f/ia1b4b7f5-c5be-4dcb-bba7-6d8652085509/konsekvensutredning-og-risiko-og-sarbarhetsanalyse-kst-190624.pdf>

Holmestrand kommune (2024 b). *Kommuneplanens arealdel – Planbeskrivelse.* Vedtatt i kommunestyret 19.06.24. Programområde samfunn, teknikk og miljø. Dokumentet kan lastes ned her:

<https://holmestrand.kommune.no/f/i1e21c78b-b137-4586-aaa0-434993b07975/kpa-planbeskrivelse-kst-190624.pdf>

Holmestrand kommune (2024 c). *Kommunal planstrategi 2024-2027.* Vedtatt i kommunestyret 19.11.24. Programområde samfunn, teknikk og miljø. Dokumentet kan lastes ned her:

https://holmestrand.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-7f13d60b_2834_4613_b86e_4ed75c672fc2-727949_1_A!d-2021269826!WkrUQI?pid=1

Holmestrand kommune (2024 d). *Kommunal planstrategi 2024-2027 – kunnskapsgrunnlag og utfordringsdokument.* Vedtatt i kommunestyret 19.11.24. Programområde samfunn, teknikk og miljø. Dokumentet kan lastes ned her:

https://holmestrand.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-7f13d60b_2834_4613_b86e_4ed75c672fc2-727950_1_A!d-2021269826!5ASSNc?pid=1

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2023). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027.* Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Miljøverndepartementet (2012 a). *T-1492. Veileder: Kommuneplanprosessen – samfunnsdelen – handlingsdelen.* Miljødepartementet.



Holmestrand
kommune