



Frikjøp av parkeringsplasser i Holmestrand by - fastsettelse av sats

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	27.11.2025	089/25
Formannskap		
Kommunestyre		

Kommunedirektørens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-7 tredje ledd fastsetter kommunestyret 300.000 kr pr. plass for frikjøp av bilparkeringsplass i Holmestrand bysentrum slik det framgår av utfyllende bestemmelse til kommuneplanens arealdel § 6.1 fjerde og femte ledd.
2. Kommunestyret kan indeksregulere beløpet ved hver budsjettbehandling.

27.11.2025 Behandling i Formannskap

Nytt punkt 3, foreslått av Aleksander Leet, Høyre

Kommunestyret understreker at frikjøp av parkeringsplasser må anses som en særskilt unntaksordning. Det er kun aktuelt i de tilfeller der parkering ikke kan løses på egen eiendom jf. kommuneplanens arealdel § 6.1 eller ved felles parkeringsanlegg etter § 6.2.

I de tilfeller der dette ikke kan oppfylles vil det være et skjønnsmessig spørsmål for kommunestyret hvorvidt de minstekravene som er satt til parkering kan fravikes i det enkelte prosjekt, og dermed løses ved frikjøp. Det anses kun som aktuelt å vurdere dersom det er liten avstand mellom oppfyllelse av minstekravet til parkering og det antallet parkeringsplasser utbyggingen klarer å tilby.

Saken utsettes til parkeringsanlegg i Bakken er avklart, foreslått av Aleksander Leet, Høyre
Kommunedirektør redegjør for at selvkost knyttet til parkeringsplasser i Bakken vil utgjøre et absolutt maksimumstak for satsen til frikjøp av parkeringsplasser. Saken utsettes til endelig løsning for utbygging av parkeringsanlegget i Bakken, herunder kostnad per parkeringsplass er avklart. Satsen skal settes lik selvkost per parkeringsplass tilknyttet parkeringsanlegg i Bakken.

Saken utsettes, foreslått av Espen Watne Andresen, Industri og Næringspartiet

Kommunedirektør redegjør for at selvkost knyttet til parkeringsplasser i Bakken vil utgjøre et absolutt maksimumstak for satsen til frikjøp av parkeringsplasser. Saken utsettes til endelig løsning for utbygging av parkeringsanlegget i Bakken, herunder kostnad per parkeringsplass

er avklart. Satsen skal settes lik selvkost per parkeringsplass tilknyttet parkeringsanlegg i Bakken.

Det skal også foreligge en komplett plan for fremtidig parkering i Holmestrand by.

Nytt forslag, foreslått av Espen Watne Andresen, Industri og Næringspartiet

Kommunedirektør redegjør for at selvkost knyttet til parkeringsplasser i Bakken vil utgjøre et absolutt maksimumstak for satsen til frikjøp av parkeringsplasser. Saken utsettes til endelig løsning for utbygging av parkeringsanlegget i Bakken, herunder kostnad per parkeringsplass er avklart. Satsen skal settes lik selvkost per parkeringsplass tilknyttet parkeringsanlegg i Bakken.

Holmestrand kommune åpner ikke for frikjøp av bilparkeringsplasser i Holmestrand by, før revidert parkeringsstrategi for Holmestrand by, inkludert nytt parkeringshus i Bakken, er vedtatt.

Tilleggsforslag nytt punkt 3, fremmet av Leet (H), ble trukket.

Utsettelsesforslag fremmet av Leet (H) ble trukket.

Utsettelsesforslag fremmet av Watne Andresen (INP) ble trukket.

Felles utsettelsesforslag fremmet av Watne Andresen (INP), enstemmig vedtatt.

FORM - NH - 089/25 vedtak:

Kommunedirektør redegjør for at selvkost knyttet til parkeringsplasser i Bakken vil utgjøre et absolutt maksimumstak for satsen til frikjøp av parkeringsplasser. Saken utsettes til endelig løsning for utbygging av parkeringsanlegget i Bakken, herunder kostnad per parkeringsplass er avklart. Satsen skal settes lik selvkost per parkeringsplass tilknyttet parkeringsanlegg i Bakken.

Holmestrand kommune åpner ikke for frikjøp av bilparkeringsplasser i Holmestrand by, før revidert parkeringsstrategi for Holmestrand by, inkludert nytt parkeringshus i Bakken, er vedtatt.

Sammendrag

Det er satt i gang regulering av større utbyggingsprosjekter i Holmestrand bysentrum der realisering av prosjektene er avhengig av en frikjøpsordning i kombinasjon med mulighet for å etablere/kjøpe parkeringsplasser utenfor eget planområde. Dette gjelder både utviklingen av Langgaten kvartal 4 og 7 mellom Øvre torg og Weidemannsgate, Langgaten 24 (Shell-stasjonen) og omsøkt bruksendring av tidligere hotellrom til leiligheter på Strandholmen. Kommuneplanens minimumskrav til parkering lar seg ikke løse innenfor egen eiendom gitt omfanget av den planlagte utbyggingen. Den planlagte utbyggingen er en konsekvens av bestemmelse § 6.3 i kommuneplanens arealdel der kommunestyret slår fast at byggehøydene satt i kommuneplanens arealdel er retningsgivende og *“Endelige byggehøyder fastsettes i reguleringsplan”*. Av hensyn til forutsigbarhet, framdrift og fleksibilitet fremmes saken for politisk behandling nå.

Faktaopplysninger

Gamle Holmestrand kommune hadde frikjøpsordning for parkeringsplasser i bysentrum ved etableringen av nye Holmestrand kommune 01.01.20. Det ble ikke fastsatt noen ny sats i forbindelse med kommunesammenslutningen, eller finnes ubrukte fondsmidler fra gamle Holmestrand.

Kommunedirektøren legger til grunn at kommuneplanbestemmelse § 6.1 Parkering i bysentrum hjemler en videreføring av ordningen og at det nå er opp til kommunestyret å bestemme satsen. Sist gang det skjedde var i 2017, bystyresak 074/17. Da besluttet bystyret

at satsen skulle være 134.850 kr basert på konsumprisindeksen siden sist forrige fastsettelse i 2005.

Ved en gjennomgang på hjemmesidene til Vestfold-kommunene samt nabokommune Drammen, er det kun Drammen som har bestemt en sats. Den er på 225.000 kr og stått fast siden den ble innført i 2023. Drammen vurderer satsnivået ved vedtak av årsbudsjettet. Vestfold-kommunene har ikke vedtatt satser. Det er kun Tønsberg som har tilsvarende bestemmelse i sin kommuneplan som Holmestrand. Holmestrand by skiller seg ut med sin knapphet på areal og krevende grunnforhold.

Juridiske forhold

- Kommuneplanens arealdel - utfyllende bestemmelse § 6.1 Parkering i bysentrum
fjerde ledd - *“Etter avtale med kommunen kan bilparkeringsplasser frikjøpes eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet.”*
femte ledd - *“Utbyggingsprosjekter for bolig, - forretnings-/kontor- og næringsbygg skal dekke parkeringsbehov på egen grunn eller ved deltakelse i større fellesareal- og anlegg. For nye utbyggingsprosjekt bør parkering løses under bakkenivå.”*
- Plan- og bygningsloven § 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal
“Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg. Bestemmelsen i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved bruksendring.”

Økonomiske konsekvenser

Ja. Frikjøpsmidler innbetales til kommunen, som er forpliktet til å sette dem på bundet fond forbeholdt bygging av parkeringsanlegg. F.eks. i Bakken eller ved nordre stasjonsinngang over pendlerparkeringen forutsatt at parkeringsanlegget blir offentlig. Dvs. eid av kommunen.

For utbygger vil frikjøp være en utgift, som gir mulighet til å bygge flere leiligheter enn det ellers ville vært anledning til. Men frikjøpet gir ingen eksklusiv rett til en parkeringsplass i et offentlig parkeringsanlegg.

Barn og unges interesser

Ikke berørt.

Hensyn til universell utforming

Ikke relevant.

Miljøkonsekvenser

Mulighet for frikjøp kan bidra til en mer framtidsretta og bærekraftig arealbruk. Holmestrand bys areal er begrenset av sjø og fjellskrent med vanskelige grunnforhold. Videre kan frikjøp stimulere til bildelingsordninger, som vil redusere bilbruken.

HMS/Folkehelse

Frikjøp framstår som positivt for folkehelsen med bakgrunn i miljøkonsekvensene.

Vurderinger

Satsnivå

Kommunedirektøren har vurdert to tilnærminger.

Den ene er å relatere seg til satsen i Drammen, som ville vært 250.000 kr i 2025 hvis konsumprisindeksen legges til grunn for prisstigningen siden 2023. Til sammenligning ville satsen i Holmestrand vært 180.000 kr med utgangspunkt i økningen i konsumprisindeksen siden 2017 (ref. Faktaopplysninger).

På den annen side er Holmestrand allerede igang med et parkeringsanlegg i Bakken og har pekt ut pendlerparkeringen ved nordre stasjonsinngang for lokalisering av et fellesanlegg for utvikling av "Nordbyen", herunder permanent parkeringsløsning for bl.a. nytt rådhus. Det kan forsvare at nye Holmestrand kommune ved denne anledning fastsetter en sats på selvstendig grunnlag uavhengig av prisstigningen siden 2017, slik plan- og bygningsloven gir hjemmel for. Med bakgrunn i et kostnadsoverslag for et to-plansanlegg i Bakken med 150 parkeringsplasser er kostprisen pr. plass ca. 340.000 - 350.000 kr. Dette beløpet vil være et et absolutt tak for hvor høyt satsen kan settes. Kommunedirektøren finner det vanskelig å foreslå en slik sats så lenge den ikke gir noen rett til eksklusiv bruk. Samtidig vurderes etablering av parkeringsanlegg i Bakken å være et relativt kostbart prosjekt i Holmestrand-sammenheng. Det foreligger ikke beregninger for hva et tilsvarende parkeringsanlegg i to plan på pendlerparkeringen ved nordre stasjonsinngang ville koste.

Ut fra en samlet vurdering innstiller kommunedirektøren på en sats som skal gjenspeile hva det faktisk koster å anlegge parkeringsplasser i Holmestrand bysentrum.

Kommunens handlingsrom

Kommunedirektøren legger vekt på den fleksibilitet en kombinasjon av frikjøp og etablering av felles parkeringsanlegg gir kommune ved inngåelse av avtale med utbygger med hjemmel i nevnte kommuneplan-bestemmelse § 6.1 fjerde ledd. Etablering av offentlig parkeringsanlegg med adgang til å kjøpe parkeringsplass, som skal tilhøre leilighet/boligsameie og ikke person, vil falle inn under "*etablering av felles parkeringsanlegg*". Ordlyden "*etter avtale med kommunen*" innebærer at det er kommunen som plan- og bygningsmyndighet som råder over omfanget av frikjøp, og kommunen som eier av et offentlig parkeringsanlegg som det i Bakken, råder over plasser som kan selges. Til sammen gir det kommunen handlingsrom og fleksibilitet overfor utbygger.

Utbyggers handlingsrom ligger i byggehøyder og sammensetningen av størrelsen på leilighetene.

Videre behandling

Saken avgjøres av kommunestyret. Med henvisning til kommunelovens § 14-3 fjerde ledd blir kommunedirektørens saksutredning offentliggjort på kommunens hjemmeside samtidig med at innkallingen sendes ut.