



Holmestrand
kommune

Planvask - forslag til endringer i arealbruk

Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Formannskapet 27.11.2025



Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Formål	1
1.3 Planvask	1
1.4 Planvask i gjeldende arealdel og ny arealdel	2
2. FREMGANGSMÅTE	3
2.1 Arbeidsgruppe	3
2.2 Kunnskapsgrunnlag	3
2.3 Skisser og illustrasjoner	3
2.4 Vurdering av arealbruk - prinsipper brukt i vurderingene	5
2.5 Planvask av eldre reguleringsplaner og mulig grunnlag for erstatning	8
3. BESKRIVELSER, VURDERINGER OG ANBEFALINGER FOR OMRÅDER	9
Område 1: Bergsjordet – Boligbebyggelse	9
Område 2: Hanekleiva – boligbebyggelse	12
Område 3: Bentsrud-Tolfsrud – Boligbebyggelse/kartteknisk justering	14
Område 4: Orevika – Boligbebyggelse/Kartteknisk justering	16
Område 5: Lersbrygga – næringsbebyggelse	18
Område 6: Sandebuktveien-Ødegårdsodden – fritidsbebyggelse	20
Område 7: Ødegården – fritidsbebyggelse	22
Område 8: Smørstein – fritidsbebyggelse	24
Område 9: Helland – fritidsbebyggelse	26
Område 10: Oreberg-Bråten – fritidsbebyggelse	28
Område 11: Laneng-kollen – fritidsbebyggelse	31
Område 12: Skjervika-Holm - småbåthavn	34
Område 13: Bjerkøya - småbåthavn	36
Område 14: Hulebak – LNF spredt boligbebyggelse	39
Område 15: Hostvet – LNF spredt boligbebyggelse	41
Område 16: Vassås – LNF spredt boligbebyggelse	44
Område 17: Eplerød-Auerød – LNF spredt boligbebyggelse	47
Område 18: Løken – LNF spredt boligbebyggelse	50
Område 19: Bergan-Hillestad– LNF spredt boligbebyggelse	52
Område 20: Soa – LNF spredt boligbebyggelse	54



Område 21: Gjøgri – LNF spredt boligbebyggelse	57
Område 22: Hallingsrud – LNF spredt boligbebyggelse	60



1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

I nasjonale forvaltninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027 står det (jf. punkt 47):

«Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster».

I planprogrammet til kommuneplanens arealdel 2026-2038 (sak 038/25) har en forankret ovennevnte forventning som en viktig oppgave i planarbeidet. Det står blant annet i planprogrammet at (kap. 4.3):

«Som en del av arbeidet med planforslaget, legger administrasjonen frem saker for politisk behandling som er viktig å avklare. Dette kan blant annet være:
....Administrasjonens forslag for tilbakeføring av utbyggingsarealer (planvask)».

Planprogrammet utdyper videre hvilke tema og sammenhenger som er aktuelle. Her pekes det spesielt på situasjoner der arealbruk i kommuneplanen vurderes til å være i konflikt med jordvern, naturmangfold og drikkevannskilder. I tillegg er det også generelt åpnet opp for opprydning og oppdatering av plankart på bakgrunn i diverse andre forhold (se kap. 5.1, 5.4 og 5.5 i planprogrammet).

1.2 Formål

I utredningsdokumentet vurderes arealbruk i gjeldende kommuneplan. Vurderingene skal brukes i kommuneplanarbeidet som et grunnlag for å anbefale endringer i arealbruk der dette vurderes som hensiktsmessig. Anbefalte endringer bygger på en hovedmålsetning om å begrense muligheten for nedbygging av dyrka mark, dyrkbar mark, viktig naturmangfold/naturtyper samt redusere potensialet for forurensing til drikkevannskilder og vassdragene de inngår i. Det er også et mål om at foreslåtte endringer i arealbruk skal bidra til en mer forutsigbar, oversiktlig og enhetlig plan- og byggesaksbehandling. Videre er det et mål om arealbruken i ny kommuneplan skal bygge opp under kommunens vedtatte arealstrategi.

1.3 Planvask

I et kommuneplanarbeid er det vanlig at man tar en gjennomgang av arealbruken i gjeldende arealdel. Arealer som tidligere har vært avsatt til utbygging, kan etter en vurdering endres til et annet formål som begrenser eller utelater utbygging. Sentralt i vurderingene er å se behovet for utvikling i kommunen opp mot ansvaret for å forvalte og ta hensyn til areal- og naturressurser på en forsvarlig måte. Opprydningen innebærer hovedsakelig at arealer som har forblitt uutviklet over lang tid, gjerne gjennom flere kommuneplanrevisjoner, eller arealer som ikke er i tråd med dagens planfaglige føringer og idealer. Eksempelvis kan eldre arealer for boligbebyggelse endres til landbruks- natur- og friluftsmål dersom utbyggingen medfører nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. I de senere år er begrepet «planvask» gjerne brukt til å beskrive denne prosessen hvor en foretar en opprydning i arealbruken i kommuneplanen.



1.4 Planvask i gjeldende arealdel og ny arealdel

Det ble gjennomført en gjennomgang av arealbruk i arbeidet med gjeldende kommuneplan. Endringene er beskrevet i to egne vedlegg til [gjeldende kommuneplan](#):

- Vedlegg 3: Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk med særskilt fokus på jordvernshensyn
- Vedlegg 4: Vurderinger og forslag til endringer i arealbruk innenfor sikringssone drikkevann Eikeren inkludert Bergsvannet

Hovedfokuset i vurderingene for planvask i gjeldende arealdel var arealbruk i strid med jordvernet. Man fokuserte også mye på arealbruken rundt drikkevannskilden Eikeren. Enkelte andre forhold ble til en viss grad også vurdert. Dette gjaldt blant annet arealer som hadde forblitt urealisert over lang tid, og at de ble vurdert til å ikke bygge opp under kommunens vedtatte arealstrategi. Eksempelvis at realisering ville medført et stort transportbehov, krevd betydelige investeringer i infrastruktur samt utbyggingen ble vurdert til å ikke bygge opp under eksisterende senterstruktur i kommunen.

I det pågående kommuneplanarbeid vil en videreføre det samme fokuset for planvask som i gjeldende kommuneplan. Men i tillegg skal man også trekke frem arealbruk som er i konflikt med viktig naturmangfold. Kunnskapsgrunnet for naturmangfold er betydelig styrket de senere år gjennom NIN-kartlegginger (natur i Norge). Til forskjell fra forrige kommuneplanarbeid vil en denne gangen også se på arealer i sjø, herunder arealer for småbåthavn.

NIN-kartleggingene er gjort i regi av Miljødirektoratet etter en egen fastsatt standard av nyere tid. Kunnskapen i NIN-kartleggingene er offentlig tilgjengelig, kvalitetssikret av fagfolk og kan anvendes som et beslutningsgrunnlag i arealplanleggingen. I sjøområdene er det ikke foretatt NIN-kartlegginger, men i enkelte deler av sjøområdene er registrert i DN håndbok 19 – kartlegging av marint biologisk mangfold. Håndbok 19 er en publikasjon utgitt av det tidligere Direktoratet for naturforvaltning. I enkelte deler av kommunen der det ikke er gjort NIN-kartlegginger, er det registrert naturverdier etter DN håndbok 13. Både håndbok 13 og 19 er registreringer av naturverdier og biologisk mangfold etter en eldre standard enn NIN.



2. FREMGANGSMÅTE

2.1 Arbeidsgruppe

Vurderingene er gjort av en administrativ arbeidsgruppe. Arbeidet har blitt koordinert av kommuneplanlegger med innspill og avklaringer fra ulike kompetansemiljø i administrasjonen innen programområde Samfunn, teknikk og miljø, herunder klima- og miljørådgiver, landbrukskontoret og reguleringsplan og byggesak.

2.2 Kunnskapsgrunnlag

Viktige kilder i vurderingene er:

- Arkiv over tidligere kommuneplaner på [kommunens nettside](#) (se også sak [2024/10945](#))
- [Kommunens kartinnsynsløsning](#) med analysefunksjoner, tilgang til matrikkel, satellittbilder og ulike temakart.
- Norge i bilder (<https://www.norgeibilder.no/>)
- Miljødirektoratets [Naturbase](#), særlig temakartlag for NIN-kartlegginger med faktaark, DN håndbøker 13 og 19.
- NIBIO's [Kilden](#), spesielt temakart for markslagskart (AR5) og dyrkbar mark. AR5 og oversikt over dyrkbar mark inngår også i kommunens egen kartinnsynsløsning.
- [Vann-nett](#) på Vannportalen (portalen er et samarbeid mellom en rekke ulike statlige myndigheter).

2.3 Skisser og illustrasjoner

Til det enkelte område er det tegnet inn med svart, tykk strek hvilke deler av arealene som foreslås endret.

For å illustrere endringene i ulike sammenhenger, er det brukt:

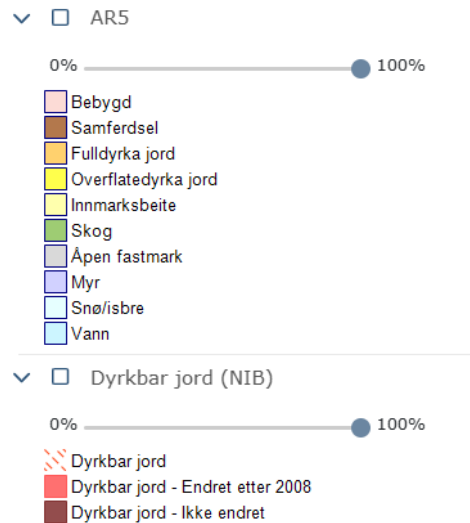
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Markslagskart (AR5) og kartlag for dyrkbar mark
- Kart over naturtyper (NIN), Miljødirektoratets instruks
- Satellittbilder

Plankart for kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner, er tilgjengelig via kommunens kartinnsynsløsning. Det samme gjelder forenklede versjoner av markslagskart (AR5), kart over dyrkbar mark, NIN-kartlegginger samt DN håndbøker 13 og 19. Mer utfyllende versjoner av nevnte får man ved å gå til kartinnsynsløsningene Kilden og Naturbase.

Her følger en tegnforklaring noen av temakartene som nevnes ovenfor. Tegnforklaringene er ment til å gjøre illustrasjonene til det enkelte vurderte område i planvask-dokumentet enklere å forstå.



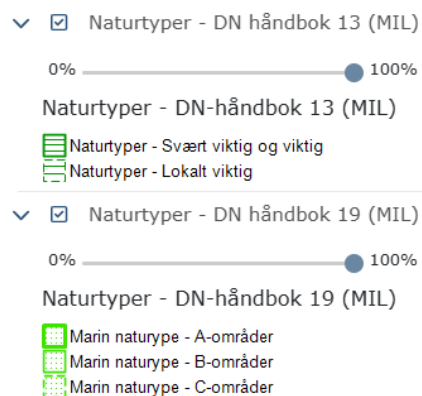
Markslagskart (AR5) og dyrkbar mark (skjermdump fra kommunens kartinnsynsløsning):



NIN-kartlegginger / Miljødirektoratets instruks (skjermdump fra kommunens kartinnsynsløsning):



DN Håndbøker 13 og 19 (skjermdump fra kommunens kartinnsynsløsning):





2.4 Vurdering av arealbruk - prinsipper brukt i vurderingene

Vurderingene har konsentrert seg om de arealene som er vist med utbyggingsformål, altså arealer som gir mulighet til utbygging. I hovedsak gjelder dette arealer vist som formål bolig og fritidsbolig i kommuneplan. Alle områder som er vurdert, er vist med illustrasjoner som viser dagens situasjon i gjeldende kommuneplan og vedtatte reguleringsplan, forslag til endringer i arealbruk kommuneplan samt tilleggsinformasjon der dette er relevant for vurderingen. Hvert område har fått en beskrivelse, vurdering med anbefaling.

I all hovedsak er prinsippene fra arbeidet med planvask i kommuneplanens arealdel 2023-2035 brukt videre i arbeidet med ny kommuneplan (se [vedlegg 3](#) og [vedlegg 4](#) for gjeldende arealdel). Man bør forstå arbeidet med planvask for ny kommuneplan som en videreføring og fortsettelse på den samme prosessen med planvask som ble gjennomført i samband med gjeldende kommuneplan. Enkelte av prinsippene knyttet til sikring av drikkevannskilder er noe omformulert. Dette fordi prinsippene forrige kommuneplan var ment til å gjelde områdene rundt Eikeren og Bergsvann. I det nye kommuneplanarbeidet ser en også på områdene oppstrøms Eikerenvassdraget. I løpet av kommuneplanarbeidet er det lagt opp til å vurdere om dagens sikringssone for drikkevannskilde rundt Eikeren og Bergsvannet skal utvides til andre vann oppstrøms vassdraget, for eksempel Vikevann. Når det gjelder prinsippene knyttet til jordvern, er disse i all hovedsak også videreført. Unntaket er at man i denne runden av planvask vil vurdere på nytt enkelte eldre reguleringsplaner ettersom man har fått skjerpede og nye føringer for jordvern i tiden siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt.

Det som er nytt i arbeidet med planvask for den nye kommuneplanen, er planvask med bakgrunn i hensynet naturmangfold. Det er viktig å påpeke at man i denne runden av planvask har hovedsakelig fokusert på arealbruk i konflikt med NIN-kartlagte områder utenfor etablerte by-tettsteds- og bygdesentra i kommunen.

Jordvern

- Arealer med utbyggingsformål i kommuneplan som overlapper med dyrka og dyrkbar mark, anbefales tilbakeført til formål LNF. Unntaket kan være:
 - Hvis arealet er av mindre omfang og/eller i kombinasjon med å være vurdert til å ha liten verdi i landbrukssammenheng. Eksempelvis kan en finne arealer med dyrka mark i størrelsen 0,0-0,5 dekar som overlapper med utbyggingsarealer i kommuneplankart, ofte som en følge av unøyaktig avgrensing i plankart mellom arealformål og eiendomsgrenser.
 - Hvis arealet er avsatt i kommuneplan for viktig å drifte eksisterende eller utvikle ny teknisk eller sosial infrastruktur. Dette kan blant annet være vei, kommunaltekniske renseanlegg, trafostasjoner og skole- og barnehagefunksjoner og helse- og omsorgsfunksjoner.
 - Hvis arealet inngår eller omfattes av et igangsatt reguleringsplanarbeid, inngår i det pågående arbeidet med sentrumsstrategi for Hof eller andre politiske saker/prosesser (for eksempel helhetlige planer for programområdene og eiendom, prosess med nytt helsehus o.l.)
- Arealer med utbyggingsformål som overlapper med reguleringsplan, anbefales videreført som i gjeldende kommuneplan. Unntak kan vurderes:



- Dersom reguleringsplanen er gammel eller vurderes som utdatert med hensyn til nyere føringer om jordvern. Dette kan være reguleringsplaner eller deler av reguleringsplaner som har forblitt urealisert over lang tid (minst 1 kommuneplanrevisjon).
 - Dersom det er politisk avklart at arealet skal endres til formål LNF.
 - Dersom kommunen selv er grunneier av arealet.
- Arealer med utbyggingsformål som har forblitt utviklet over lang tid, gjerne 1 eller flere kommuneplanrevisjoner, anbefales endret til formål LNF. Unntaket kan være:
 - Hvis arealet er avsatt i kommuneplan for å drifte eksisterende eller utvikle ny teknisk eller sosial infrastruktur i offentlig regi. Dette kan blant annet være vei, kommunaltekniske renseanlegg, trafostasjoner, skole- og barnehagefunksjoner og helse- og omsorgsfunksjoner.
 - Hvis arealet inngår eller omfattes av et igangsatt reguleringsplanarbeid.

Sikring av drikkevannskilder

Det er arbeidet frem ulike prinsipper for områder utenfor og innenfor 100 meters avstand til strandlinje (100-metersbeltet). Ettersom det i mange tilfeller allerede er etablert bebyggelse tett inntil strandlinjen, har det ofte ikke vært hensiktsmessig å forholde seg til 100-metersbeltet som byggegrense. Det kan i disse tilfellene ofte vært hensiktsmessig å bruke fylkesveien som et alternativ.

Innenfor 100-metersbeltet/alternativt mellom strandlinje og fylkesvei, har en i vurderingene lagt til grunn følgende prinsipper:

- Innenfor 100-metersbeltet endres bebygde og ubebygde arealer og eiendommer med formål bolig eller fritidsbebyggelse til formål LNF. Unntaket er dersom:
 - Arealet eller eiendommen inngår i vedtatt reguleringsplan.
 - Det kan trekkes en alternativ byggegrense mot strandlinjen med utgangspunkt i veisystem, terreng eller eiendomsgrenser. Byggegrensen må skape en tydelig buffer mot strandlinje og vannkant. I denne sammenheng har det i vurderingene vært naturlig å ta utgangspunkt i eksisterende hovedveier i form av fylkesvei, kommunal vei eller privat vei.
 - Arealet eller eiendommen ligger innenfor etablerte sentra med utbyggingsformål, eller innenfor etablerte boligfelt vist med formål boligbebyggelse i kommuneplan.
 - Arealet eller eiendommen brukes til funksjoner som teknisk infrastruktur (for eksempel vei, renseanlegg eller pumpestasjon) eller sosial infrastruktur (for eksempel samfunnshus/forsamlingshus). Egnede arealformål kan vurderes i det enkelte tilfellet.
 - Bebygd boligeiendom (vist med formål bolig i kommuneplan) som har strandlinje med potensial for fradeling og/eller fortetting, kan vises med delt arealbruk med den hensikt å skape en buffer mellom bebyggelse og strandlinje og/eller begrense mulighetene for ytterligere utbygging/fortetting på eiendommen.
 - Eiendommer og arealer med dyrka og dyrkbar mark som inngår i et



sammenhengende/helhetlig landbruksareal, vises med formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern.

Prinsipper for arealer utenfor 100-metersbeltet/alternativt fra fylkesvei og innover i landskapet. I vurderingene har en lagt til grunn følgende prinsipp:

- Eiendommer og arealer med dyrka og dyrkbar mark som inngår i et sammenhengende/helhetlig landbruksareal, vises med formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern. Ubebygde arealer og eiendommer endres fra utbyggingsformål til formål LNF eller annet formål som ikke åpner opp for utbygging. Unntaket er i de situasjoner der:
 - arealet eller eiendommen inngår i vedtatt reguleringsplan.
 - arealet viser eksisterende eller fremtidig teknisk infrastruktur (for eksempel vei, renseanlegg eller pumpestasjon) eller sosial infrastruktur (for eksempel samfunnshus/forsamlingshus). - arealet eller eiendommen grenser ikke til eller bidrar ikke til oppstyking av omkringliggende LNF-områder. Et eksempel kan være eiendommer som er plassert midt i eksisterende boligfelt eller hyttefelt.
- Eiendommer med bebyggelse som overlapper med ett eller flere utbyggingsformål (mest relevant i denne sammenheng er eiendommer som er oppsplittet mellom LNF og bolig eller fritidsbebyggelse), endres til formål LNF eller annet formål som ikke åpner opp for utbygging. Unntaket er i de situasjoner der:
 - det vurderes som urealistisk at arealet eller eiendommen åpner opp for utbygging, utover dagens situasjon, og at oppsplittingen av eiendommen skyldes rent karttekniske forhold der det eiendomsgrenser og arealformål ikke samsvarer (eksempelvis at arealformålet er unøykkelig inntegnet i kommuneplankart i forhold til eksisterende eiendomsgrenser).
- Eiendommer og arealer med dyrka og dyrkbar mark som inngår i et sammenhengende/helhetlig landbruksareal, vises med formål LNF. Dette for å ivareta hensynet til jordvern.

Naturmangfold

Arealer med utbyggingsformål i kommuneplan som overlapper med viktig naturtyper, jf. NIN-kartlegging/Miljødirektoratets instruks, anbefales tilbakeført til formål LNF. Unntaket kan være:

- Der naturtypeforekomsten er lokalisert innenfor «grønne arealer» som ikke åpner opp for utbygging i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan (ulike grønne formål, jf. PBL § 11-7, punkt 3 og 5 samt § 12-5, punkt 3 og 5).
- Der naturtypeforekomsten er markert med båndlegging etter naturmangfoldloven eller hensynsone H560 bevaring naturmiljø i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.
- Der naturtypeforekomsten inngår i et nytt areal avklart for utbygging (nye utbyggingsarealer innarbeidet som en del av kommuneplanens arealdel 2023-2035).



- Der naturtypeforekomsten eller naturmangfoldet inngår i en nyere reguleringsplan, og at det i reguleringsplanarbeidet er gjort kartlegginger av naturmangfold.
- Der naturtypeforekomsten har en lav eller svært lav lokalitetskvalitet etter Miljødirektoratets instruks.
- Der arealet er ikke kartlagt etter NIN-metoden, men er registrert i DN håndbok 13 med vurdering lokalt viktig.
- Der arealet er ikke kartlagt etter NIN-metoden, men er registrert i DN håndbok 19 med vurdering C-område. Dette gjelder kun arealer i sjø, og vil være mest relevant i situasjoner der arealbruken i sjø åpner opp for utbygging (for eksempel småbåthavn).

Andre forhold

Der arealbruken kan vurderes endret der:

- Arealbruken vurderes til å være i konflikt med kommunens arealstrategi. Dette kan være aktuelt for utbyggingsarealer som har forblitt urealisert over lang tid og ikke er i tråd med nyere planfaglige føringer. Arealstrategien inngår i vedtatt [samfunnsdel 2022-2035](#) og [planprogram kommuneplanens arealdel 2026-2038](#) (se kapittel 7).
- Det er hensiktsmessig å foreta mindre justeringer og opprydning i arealbruk. Dette kan være karttekniske justeringer der arealformål tilpasses eiendomsgrenser eller faktisk arealbruk. Andre eksempler kan blant annet være at kommuneplankart oppdateres etter nyere reguleringsplaner.

2.5 Planvask av eldre reguleringsplaner og mulig grunnlag for erstatning

I saksdokumentene til formannskapet 01.02.2024 (sak 001/24), la kommunedirektøren frem et [notat](#) med blant annet en kommentar vedrørende grunnlaget for erstatningsansvar i situasjoner der man med hensikt skapte motstrid mellom ny kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner. Kommentaren er også relevant sett opp mot arbeidet med planvask for ny kommuneplanen. I notatet fremgikk det blant annet følgende: «Kommunedirektøren vil innledningsvis slå fast at en høring om endring av arealbruk fra regulert byggeområde til LNF-område i seg selv, ikke utløser en senere erstatningsplikt hvis kommunestyret vedtar endringen ved sluttbehandlingen av revidert arealdel.

Plan- og bygningslovens kap. 15 om innløsning og erstatning har ingen bestemmelse om grunneieres rett til erstatning for tap av utbyggingsmulighet i LNF-område selv om arealet fra før av er regulert til utbyggingsformål.

Spørsmålet kan komme opp hvis kommunen som følge av sitt vedtak om endring i arealdelen, setter i gang planarbeid med tilsvarende endring av den fortsatt gjeldende reguleringsplanen. Eller kommunen kan avvente at grunneier selv søker om byggetillatelse i samsvar med reguleringsplanen. Kommunen vil da kunne vedta midlertidig forbud mot tiltak fordi tiltaket er i strid med nyere plan, i dette tilfellet kommuneplanens arealdel.

I den forbindelse er det viktig å være klar over at en reguleringsplan ikke gir en rett til å bygge, men en mulighet. Det er først når det er gitt en byggetillatelse at det dreier seg om en rettighet».



3. BESKRIVELSER, VURDERINGER OG ANBEFALINGER FOR OMRÅDER

Her følger et oversikt/arealregnskap for dyrka og dyrkbar mark samt viktige naturtyper (NIN-kartlegging, DN håndbøker 13 og 19 samt myr) i 22 områder:

	Område	Formål i gjeldende arealdel	Foreslått endring i ny arealdel	Antall dekar			
				Omfang av foreslått endring	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Viktig naturmangfold
1	Bergsjordet	Boligbebyggelse	LNF	52	0,0	0,0	19,7
2	Bentsrud-Tolfsrud	LNF og boligbebyggelse	LNF og boligbebyggelse	1,1	0,1	0,0	0,0
3	Orevika	Boligbebyggelse	LNF	0,5	0,0	0,0	0,0
4	Hanekleiva	Boligbebyggelse	LNF	9,8	8,7	1,2	0,0
5	Lersbryggen	Næringsbebyggelse	LNF	12,8	9,4	0,0	0,5
6	Ødegårdsodden	Fritidsbebyggelse	LNF	5,6	5,1	0,0	0,0
7	Ødegården	Fritidsbebyggelse	LNF	22,7	0,0	0,0	11,8
8	Smørstein	Fritidsbebyggelse	LNF	5,5	0,0	0,0	3,0
9	Helland	Fritidsbebyggelse	LNF	40,5	0,0	0,0	32,5
10	Oreberg-Bråten	Fritidsbebyggelse	LNF	43,6	1,9	0,0	4,2
11	Laneng-kollen	Fritidsbebyggelse	LNF	42,8	0,0	7,0	3,9
12	Skjervika	Småbåthavn	Bruk og vern and sjø og vassdrag	9,8	0,0	0,0	0,3
13	Bjerkøya	Småbåthavn	Bruk og vern and sjø og vassdrag	105	0,0	0,0	59,3
14	Hulebak	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	449,3	167,5	7,8	0,0
15	Hostvet	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	389	106,6	85,3	18,5
16	Vassås	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	3 780	1862,0	144,9	44,0
17	Eplerød-Auerød	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	1642,4	715,4	132,3	20,7
18	Løken	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	105,4	16,0	3,9	1,4
19	Bergan-Hillestad	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	196	33,4	1,4	5,9
20	Soa	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	197	55,9	8,7	4,2
21	Gjøgri	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	1233	432,7	26,9	61,3
22	Hallingsrud	LNF spredtboligbebyggelse	LNF	86	11,1	0,0	36,7
1-22	Alle områder			8429,8	3425,6	419,3	327,8

Tabell 1: Tabellen viser en oversikt over de endringene i de foreslåtte områder, samt hvilket antall dekar endringen omfatter av dyrka mark, dyrkbar mark og viktig naturmangfold (NIN-kartlagte naturforekomster, registreringer i DN håndbok 13 og 19 samt myr).

De 22 områdene der det foreslås endringer utgjør til sammen ca. 8 430 dekar. Mesteparten av arealet inngår i områdene for LNF spredt boligbebyggelse. Innenfor områdene finner man ca. 3 426 dekar dyrka mark, ca. 419 dekar dyrkbar mark samt ca. 329 dekar viktig naturmangfold. Med viktig naturmangfold siktes det til det samlede antallet dekar for naturforekomstene som er NIN-kartlagt, registrert i DN håndbok 13 og 19 samt arealer definert som myr i markslagskart.

Område 1: Bergsjordet – Boligbebyggelse



Beskrivelse

Arealet er lokalisert i Kjeldåsområdet i Sande, nærmere bestemt Bergsjordet. I omfang utgjør arealet 52 dekar. Arealet omfattes av eiendommene gnr/bnr 383/4 m.fl. I gjeldende kommuneplan er arealet vist som formål bolig. Det meste av arealet inngår ikke i reguleringsplan. Unntak er ca. 5,5 dekar i sør-østre del av arealet. Nevnte del arealet omfattes av reguleringsplanen «Detaljreguleringsplan for B3 – Kjeldås» (vedtatt i 2022).

Boligarearealet ble innarbeidet i samband med kommuneplanens arealdel for Sande 2014-2026. I kommuneplaner før dette var arealet avsatt som formål LNF, med unntak av den delen som i dag inngår i reguleringsplan. Sistnevnte del av arealet har tidligere vært avsatt til næringsbebyggelse.

En stor del av arealet er skogkledd. Ifølge kartlegginger etter NIN-metoden fra 2021, utgjøres det meste av skogsarealet en forekomst av naturtypen frisk lågurtedellauvskog.

Til opplysning ble det i perioden 2022-2023 arbeidet med et reguleringsplaninitiativ for arealet (sak [2022/8219](#)): «Detaljreguleringsplan for Bergsjordet - planID 20220009». Forslagsstiller valgte i 2023 å trekke sitt planforslag. Dette fordi arealet lot seg vanskelig utvikle på bakgrunn av registrert naturmangfold på arealet.

Vurdering

Siden arealet ble innarbeidet i tidligere kommuneplan for Sande, har fokuset på bevaring av naturmangfold blitt skjerpet. Forventningene til kommunene er annerledes, kartleggingene av naturmangfold er forbedret og lovverket er endret. Om en hadde vurdert arealet etter dagens planfaglige føringer, ville kommunedirektøren ikke ha anbefalt utbygging. Dette er i hovedsak være begrunnet med konfliktene til viktig naturmangfold. Nedbygging av viktig naturmangfold er også i strid med Holmestrand kommunes egen arealstrategi (se punkt 15 i arealstrategien).

Skogforekomsten på arealet er vurdert til å være nær truet, ha sentral økosystemfunksjon og er av moderat kvalitet. Ifølge rundskriv [T-2/16](#), som redegjør for innsigelsespraksis fra miljømyndighetene/Statsforvalteren, er nedbygging av naturforekomsten grunnlag for innsigelse med bakgrunn i naturmangfoldloven.

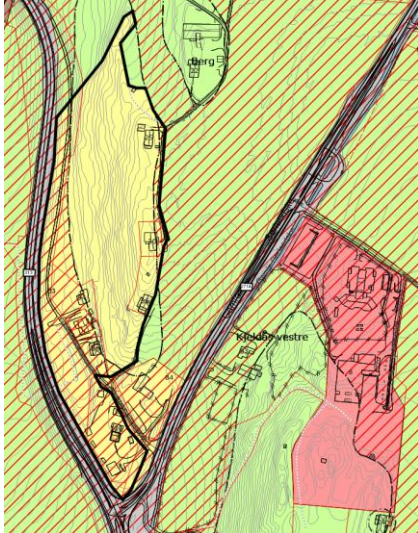
Kommunedirektøren vil også påpeke at i nylig tid det blitt gjort forsøk på å utarbeide reguleringsplan for arealet. Prosessen ble valgt avsluttet av forslagsstiller på grunn av det høye konfliktnivået opp mot hensynet til naturmangfold. Eventuelle fremtidige reguleringsplaninitiativ på arealet vil møte på de samme utfordringene. Det er lite realistisk å få utviklet boligbebyggelse på arealet samtidig som man skal ta hensyn til naturmangfoldet som befinner seg innenfor arealet.

Anbefaling

Det anbefales at boligarearealet Bergsjordet (gnr/bnr 383/4 m.fl) endres til formål LNF. Den delen av arealet som omfattes av «Detaljreguleringsplan for B3 – Kjeldås» videreføres som formål boligbebyggelse.



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Reguleringsplan



NIN (naturtypeforekomster)



Satellittbilde



Oversiktskart





Område 2: Hanekleiva – boligbebyggelse

Beskrivelse

Markert areal overlapper med deler av eiendommene gnr/bnr 313/1, 313/18, 313/19 og 464/3. Arealet inngår i reguleringsplan «Detaljregulering av Infrastruktur Hanekleiva» vedtatt i 2017, og er vist som formål boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I reguleringsplan er arealet i hovedsak vist med formål boligbebyggelse. Totalt utgjør det markerte arealet ca. 9,8 dekar.

Arealet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Sande 1991-2001. Arealet har blitt videreført i etterfølgende seks kommuneplanrevisjoner 1999-2010, 2003-2015, 2007-2019, 2011-2023, 2014-2026 samt 2023-2035.

Innenfor det markerte arealet er det en overlapp på ca. 8,7 dekar med dyrka mark og 1,2 dekar dyrkbar mark.

Vurdering

Arealene som overlapper med reguleringsplanene «Detaljregulering av Infrastruktur Hanekleiva» ble vurdert tilbakeført som en del av arbeidet med planvask til gjeldende kommuneplan. I planvaskarbeidet til forrige kommuneplan var hovedfokuset på arealer som ikke inngikk i reguleringsplan.

Siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt, er det kommet nye føringer for jordvernet i norsk planlegging. Det vises her til gjeldende nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (punkt 47), samt et nylig [Rundskriv M-1/2025 - Nasjonale og vesentlige regionale interesser innfor jordvern - klargjering av motsegnspraksisen](#). Jordvernet skal håndheves strengt i norsk planlegging, og tidligere godkjent arealbruk kan vurderes på nytt dersom det har kommet nye styringsdokumenter og føringer siden kommuneplan eller reguleringsplan ble godkjent. Av den grunn vil kommunedirektøren ta enkelte arealer opp til ny vurdering som en del av planvask for den ny kommuneplan 2026-2038.

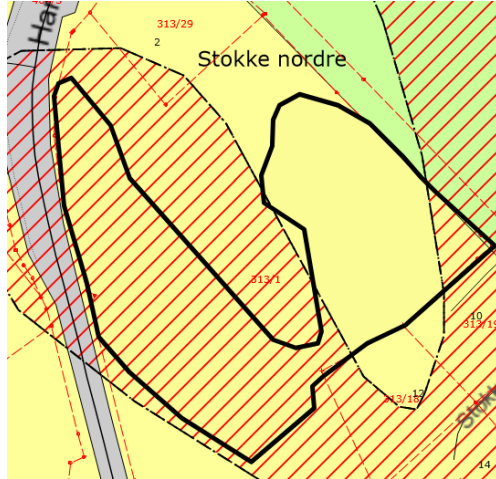
Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2017. Det har nå gått snart ett tiår siden reguleringsplanen ble vedtatt uten av utbygging er realisert på arealet. I forkant av dette har arealet vært innarbeidet i kommuneplanens arealdel helt siden tidlig 1990-tall. Sett opp mot dagens føringer i norsk planlegging, ville kommunedirektøren ikke ha anbefalt utbygging på dyrka mark. Kommunedirektøren har heller ikke registrert pågående eller nylige forsøk på å igangsette utbygging. Etter rådmannens syn tyder dette på at det er manglende interesse og grunnlag for å utvikle arealet. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at hensynet til jordvern bør i dette tilfellet prioriteres over muligheten for utvikling av boligbebyggelse på arealet.

Anbefaling

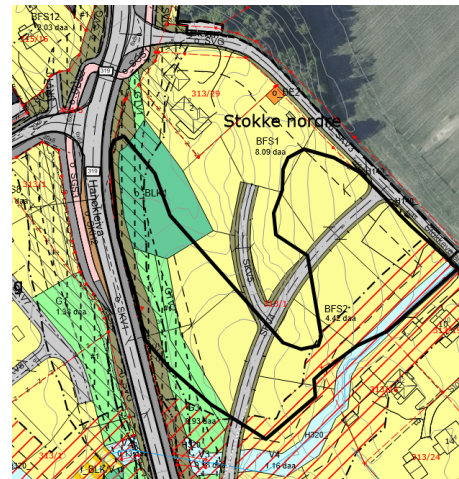
Arealet (deler av gnr/bnr 313/1, 313/18, 313/19 og 464/3) endres fra formål boligbebyggelse til LNF i kommuneplanens arealdel. Det vises til vedlagte skisser for ny avgrensning av arealbruk.



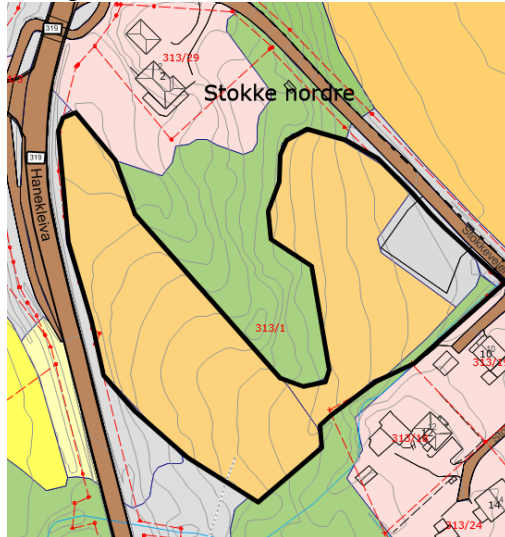
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Reguleringsplan



Marslagskart AR5



Dyrka mark og satellittbilde



Oversiktskart





Område 3: Bentsrud-Tolfsrud – Boligbebyggelse/kartteknisk justering

Beskrivelse

Foreslått endring omfatter deler av gnr/bnr 10/43 og 10/1 langs privatveien Tolfsrudgrenda. Arealet inngår ikke i reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel er arealet oppstykket mellom formål boligbebyggelse og LNF. På arealet ligger et mindre stykke med dyrka mark innenfor formålet boligbebyggelse, mens et lengre stykke av privatvei ved boligfelt er vist som formål LNF.

Endringsforslaget har bakgrunn i en pågående sak om fradeling av dyrka mark fra gnr/bnr 10/43 til gnr/bnr 10/1. I samband med saken har Anne Grethe, Kari og Eli Ellingsen oversendt en anmodning om ajourføring/justering av kommuneplankart (se oversendte dokumenter fra forslagsstillerne [2025/69584](#)). Hensikten med endringsforslaget er å få ajourført kommuneplankart med faktisk arealbruk. Forslagsstillerne har foreslått at en tar utgangspunkt i markslagskart som viser faktisk arealbruk innenfor gnr/bnr 10/43. I forslaget bes om at den delen av eiendommen som er fulldyrka mark endres fra boligbebyggelse til LNF, mens den delen av eiendommen som er samferdsel/vei, bebyggelse og åpen fastmark endres fra LNF til boligbebyggelse.

Totalt er gnr/bnr 10/43 ca. 2,4 dekar. Endringen som foreslås i kommuneplankartet utgjør ca. 1,1 dekar. Her foreslås ca. 0,05 dekar endret fra boligbebyggelse til LNF, mens resterende del på ca. 1 dekar endres fra LNF til boligbebyggelse.

Endringsforslaget ble mottatt 01.10.2025. Etter kommunedirektørens syn var det derfor for sent å legge oversendte dokumenter ved til saksbehandlingen av arealinnspill i formannskapet 02.10.2025. Etter kommunedirektørens syn egner endringsforslaget seg bedre til å inngå som en del av planvaskarbeidet til ny kommuneplan.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer endringsforslaget til å ikke være et innspill der man legger opp til nytt boligareal med utviklingsmuligheter. Innspillet er å anse som en opprydning av arealbruk i kommuneplankartet som vil bidra til en mer oversiktlig forvaltning og en enklere situasjon å forholde seg til i fremtidig landbruksdrift.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at endringen ikke er i strid med jordvernshensyn. Foreslått endring vil heller ikke legge opp til ny bebyggelse tett opp mot dyrka mark. Endringen er av lite omfang, og er å anse som en ajourføring og opprydning mellom kommuneplankart og faktisk arealbruk. Endringen vil gjøre driften av landbruksarealet lettere i ettertid.

Anbefaling

Del av eiendommen gnr/bnr 10/43, vist som formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og som overlapper med fulldyrka jord ifølge markslagskart (AR5), endres til LNF. Sørøver langs privatveien Tolfsrudgrenda, på gnr/bnr 10/43 og 10/1, endres arealet vist som samferdsel, bebyggelse og åpen fastmark i markslagskart (AR5) fra formål LNF til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det vises til vedlagte skisser for ny avgrensning av arealbruk.

Endres fra boligbebyggelse til LNF

Endres fra LNF til boligbyggelse

10/52

10/51

10/50

10/54

10/53

Valevannet

The map shows the Holmestrand region with various locations labeled: Preste, Slettåsen, Eldfoss, Skiberg-fjellet, Hof, Sande, Kleveland, Elleberg, Gullhaug, Langøya, and Botn. A red square is drawn around the area labeled 'Botn' and 'Holmestrand'.



Område 4: Orevika – Boligbebyggelse/Kartteknisk justering

Beskrivelse

Arealet omfatter eiendommen gnr/bnr 220/65. Eiendommen inngår ikke i reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel er eiendommen splittet opp mellom formål boligbebyggelse og LNF. Totalt er eiendommen ca. 4,5 dekar. Av samlet areal er ca. 0,5 dekar vist som boligbebyggelse, mens resterende ca. 4 dekar er LNF.

Innenfor eiendommen er det ifølge markslagskart registrert ca. 0,45 dekar dyrka mark. Dyrka mark ligger kun innenfor den delen av eiendommen som er vist med formål LNF.

Eiendommen ligger innenfor nedslagsfeltet til drikkevannskilden Eikeren.

Vurdering

I gjeldende kommuneplan ble det foretatt en omfattende planvask rundt Eikeren og Bergsvannet. En viktig hensikt med dette var å redusere potensielt forurensingspress på drikkevannskilden som følge av ny utbygging. Det var også et mål å rydde opp i uklare forhold mellom eiendomsgrenser og arealformål i kommuneplankart. Som en del av arbeidet ble det foretatt en grundig gjennomgang arealbruken i og rundt boligfeltet i Orevika. Én av eiendommene på sørsiden av fylkesveien, gnr/bnr 220/65, ble derimot videreført uendret som i daværende kommuneplan (2015-2027). Årsaken til dette var at akkurat denne eiendommen inngikk i en pågående granskingssak med utgangspunkt i en tidligere igangsatt byggesaksprosess. Granskingssaken er i ettertid ferdigstilt og behandlet av kommunestyret.

I ettertid av at gjeldende kommuneplan ble vedtatt, har kommunen mottatt ny byggesøknad. I tillegg er eiendomsgrensene endret. Tidligere østre del gnr/bnr 220/65, er nå opprettet som egen eiendom gnr/bnr 220/97. Tidligere forhold med plassering av bolig, er nå avklart ved at man har opprettet en ny eiendom der søkeren har fått igangsettelsestillatelse til boligoppføring.

Et av hovedprinsippene i arbeidet med planvask rundt Eikeren og Bergsvannet i gjeldende kommuneplan var: «Innenfor 100-metersbeltet endres bebygde og ubebygde arealer og eiendommer med formål bolig eller fritidsbebyggelse til formål LNF». Prinsippene er videreført i arbeide med ny kommuneplan. Kommunedirektøren mener derfor at den gjenstående delen med formål boligbebyggelse på gnr/bnr 220/65, bør endres til LNF. Delen som foreslås endret til LNF er markert med svart, tykk linje i vedlagte skisser (på neste side).

Anbefaling

Del av eiendommen gnr/bnr 220/65 som i kommuneplanens arealdel er vist med formål boligbebyggelse, endres til formål LNF. Det vises til vedlagte skisser for ny avgrensning og bruk av arealformål.



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Reguleringsplan



Oversiktskart





Område 5: Lersbrygga – næringsbebyggelse

Beskrivelse

Markert areal overlapper med deler av eiendommene gnr/bnr 426/8, 425/4, 425/112, 426/1, 464/1. Arealene inngår i reguleringsplan «Lersbryggen» vedtatt i 1987, og er vist som formål næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I reguleringsplan er arealet i hovedsak vist med formål nærings- og industrivirksomhet. Totalt utgjør det markerte arealet ca. 12,8 dekar.

Arealet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Sande 1999-2010. Arealet har blitt videreført i etterfølgende fem kommuneplanrevisjoner 2003-2015, 2007-2019, 2011-2023, 2014-2026 samt 2023-2035.

Det er en overlapp på ca. 9,4 dekar med dyrka mark innenfor markert areal. På vestre side av arealet er det en mindre overlapp av seks forekomster av naturtypen hule eiker.

Vurdering

Arealene som overlapper med reguleringsplanene «Lersbryggen» ble vurdert tilbakeført i som en del av arbeidet med planvask til gjeldende kommuneplan. I planvaskarbeidet til forrige kommuneplan var hovedfokuset på arealer som ikke inngikk i reguleringsplan. Det ble imidlertid gjort enkelte unntak, herunder arealer der kommunen selv var grunneier eller at kommunestyret hadde gjort prinsipielle vedtak om jordvern for det enkelte areal (for eksempel sak om Wingejordet).

Siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt, er det kommet nye føringer for jordvernet i norsk planlegging. Det vises her til gjeldende nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (punkt 47), samt et nylig [Rundskriv M-1/2025 - Nasjonale og vesentlige regionale interesser innfor jordvern - klargjering av motsegnspraksisen](#). Jordvernet skal håndheves strengt i norsk planlegging, og tidligere godkjent arealbruk kan vurderes på nytt dersom det har kommet nye styringsdokumenter og føringer siden kommuneplan eller reguleringsplan ble godkjent. Av den grunn vil kommunedirektøren ta enkelte arealer opp til ny vurdering som en del av planvask for den ny kommuneplan 2026-2038.

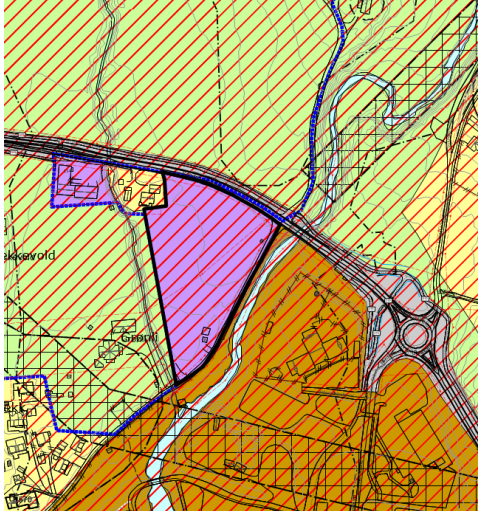
Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1987. Det har nå gått snart fire tiår siden reguleringsplanen ble vedtatt uten av utbygging er realisert på arealet. Sett opp mot dagens føringer i norsk planlegging, ville kommunedirektøren ikke ha anbefalt utbygging på dyrka mark. Kommunedirektøren har heller ikke registrert pågående eller nylige forsøk på å igangsette utbygging. Etter kommunedirektørens syn tyder dette på at det er manglende interesse og grunnlag for å utvikle arealet. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at hensynet til jordvern bør i dette tilfellet prioriteres over muligheten for utvikling av næringsvirksomhet på arealet.

Anbefaling

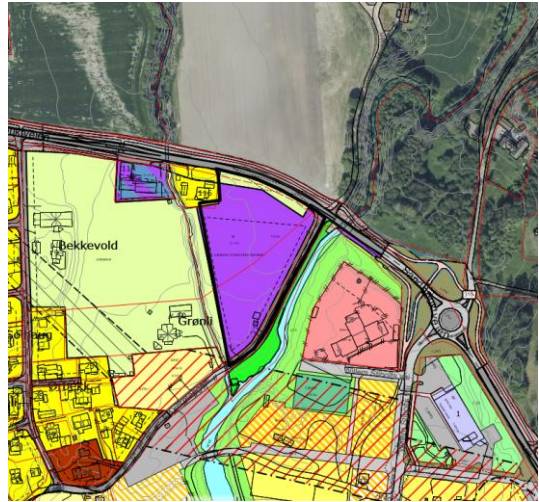
Arealet (deler av gnr/bnr 426/8, 425/4, 425/112, 426/1) endres fra formål næringsbebyggelse til LNF i kommuneplanens arealdel. Det vises til vedlagte skisser for ny avgrensning av arealbruk.



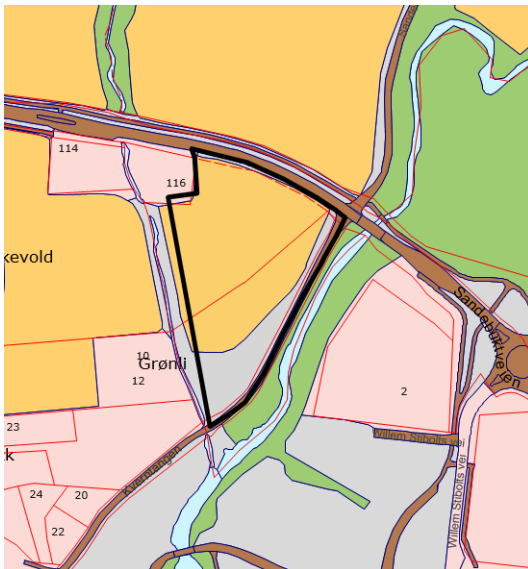
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



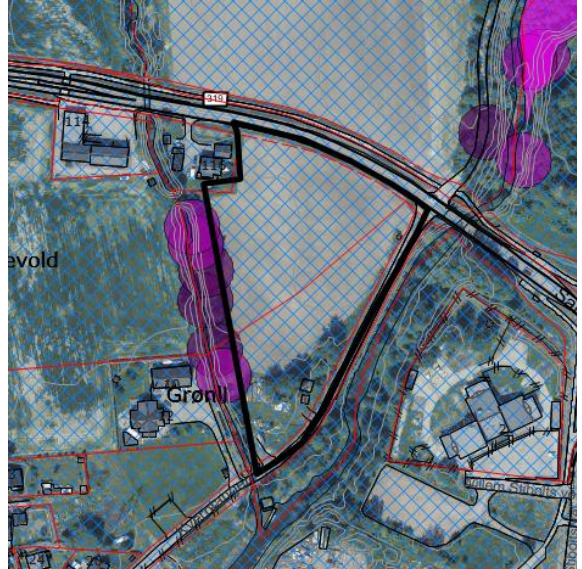
Reguleringsplan



Marslagskart AR5



NIN (naturtypeforekomster) og satellittbilde



Oversiktskart





Område 6: Sandebuktveien-Ødegårdsodden – fritidsbebyggelse

Beskrivelse

Arealet omfattes i hovedsak av gnr/bnr 429/44, mens også en mindre del av gnr/bnr 464/1. Arealet er vist med formål fritidsbolig i kommuneplan. Arealet inngår i reguleringsplan «Ødegårdsodden», vedtatt 20.02.08. I reguleringsplanen er markert areal en kombinasjon av formålene fritidsbebyggelse, boligbebyggelse samt veiareal. Markert areal I vedlagte skisser utgjør ca. 5,6 dekar.

Innenfor det markerte arealet, er det ifølge markslagskart ca. 5,1 dekar med dyrka mark.

Vurdering

Arealene som overlapper med reguleringsplanene «Ødegårdsodden» ble vurdert tilbakeført i som en del av arbeidet med planvask til gjeldende kommuneplan. I planvaskarbeidet til forrige kommuneplan var hovedfokuset på arealer som ikke inngikk i reguleringsplan. Det ble imidlertid gjort enkelte unntak, herunder arealer der kommunen selv var grunneier eller at arealet hadde vært gjenstand for politisk behandling og et prinsipielt vedtak.

Siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt, er det kommet nye føringer for jordvernet i norsk planlegging. Det vises her til gjeldende nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (punkt 47), samt et nylig [Rundskriv M-1/2025 - Nasjonale og vesentlige regionale interesser innfor jordvern - klargjering av motsegnspraksisen](#). Jordvernet skal håndheves strengt i norsk planlegging, og tidligere godkjent arealbruk kan vurderes på nytt dersom det har kommet nye styringsdokumenter og føringer siden kommuneplan eller reguleringsplan ble godkjent. Av den grunn vil kommunedirektøren ta enkelte arealer opp til ny vurdering som en del av planvask for den ny kommuneplan 2026-2038.

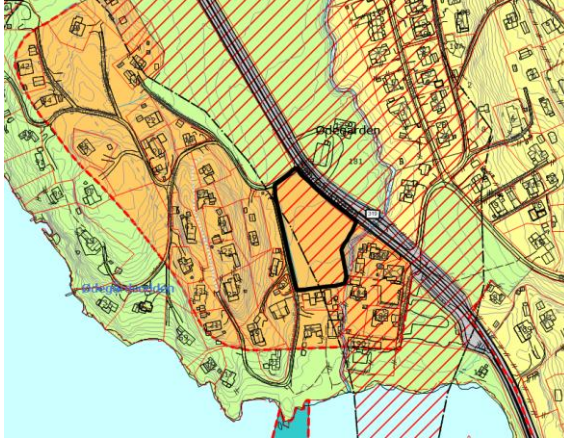
Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2008. Det har nå gått snart to tiår siden reguleringsplanen ble vedtatt uten av utbygging er realisert på arealet. Sett opp mot dagens føringer i norsk planlegging, ville kommunedirektøren ikke ha anbefalt utbygging på dyrka mark. Kommunedirektøren har heller ikke registrert pågående eller nylige forsøk på å igangsette utbygging. Etter rådmannens syn tyder dette på at det er manglende interesse og grunnlag for å utvikle arealet. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at hensynet til jordvern bør i dette tilfellet prioriteres over muligheten for utbygging av fritidsboliger og boligbebyggelse.

Anbefaling

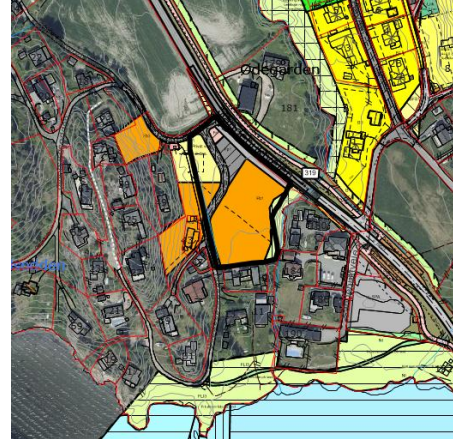
Arealet (gnr/bnr 429/44 og del av gnr/bnr 461/1) endres fra formål fritidsbebyggelse til LNF. Det vises til vedlagte skisser for ny avgrensning av arealbruk.



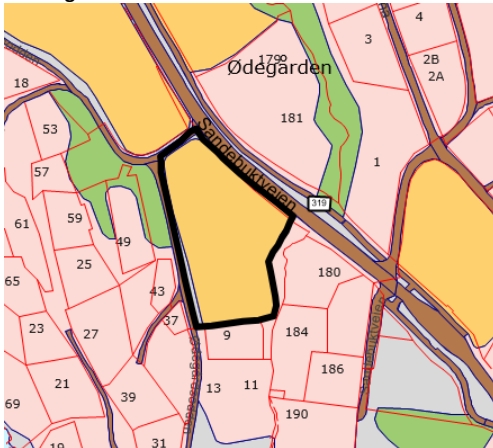
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Reguleringsplan



Marslagskart AR5



Satellittbilde



Oversiktskart





Område 7: Ødegården – fritidsbebyggelse

Beskrivelse

Arealet omfatter deler av eiendommen gnr/bnr 302/16, med beliggenhet ved Ødegården. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål fremtidig fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Hytteområdet har lagt inne med nåværende arealavgrensing siden vedtaket av kommuneplan for Sande 2014-2026. Arealet utgjør ca. 22,7 dekar og er ubebygget.

Innenfor arealet er det gjennom NIN-kartlegging i 2021 registrert en forekomst av naturtypen høgstaude-edellauvskog. Forekomsten dekker det meste av arealet.

Arealet henger i sammen med et allerede etablert hyttefelt. Fritidsbebyggelsen det etablerte feltet har eiendommer opprettet fra og med tidlig 1900-tall frem til 2010-tallet. Den største utbyggingen har skjedd i etappevis perioden 1960-1980. I all hovedsak er eiendommene opprettet før år 2000 med lite ny bebyggelse etter årtusenskiftet.

Vurdering

Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommuneplanen på tidlig 2000-tall, er føringene knyttet til bevaring av naturmangfold betydelig skjerpet. Hvis en hadde lagt til grunn dagens planfaglige føringer, ville kommunedirektøren ikke ha anbefalt utbygging på arealet. Dette vil i hovedsak være begrunnet med konfliktene til viktig naturmangfold. Nedbygging av viktig naturmangfold er også i strid med Holmestrand kommunes egen arealstrategi (se punkt 15 i arealstrategien).

Skogforekomsten på arealet er vurdert til å være truet, ha sentral økosystemfunksjon og er av moderat kvalitet. Ifølge rundskriv [T-2/16](#), som redegjør for innsigelsespraksis fra miljømyndighetene/Statsforvalteren, er nedbygging av naturforekomsten grunnlag for innsigelse med bakgrunn i naturmangfoldloven. Ved å endre/tilbakeføre arealet til LNF, vil en sikre at naturforekomsten ikke bygges ned.

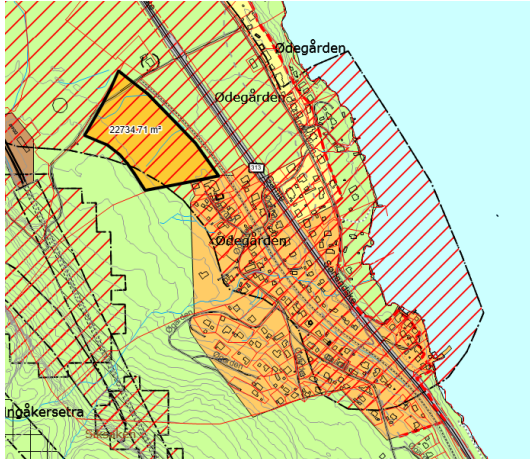
Kommunedirektøren har ikke registrert pågående eller nylige forsøk på å igangsette et reguleringsplanarbeid på arealet. Arealet har lagt inne i kommuneplanens arealdel siden 2014, uten at det har blitt igangsatt. Etter rådmannens syn tyder dette på at det er manglende interesse og grunnlag for å utvikle arealet.

Anbefaling

Arealet i sin helhet (del av gnr/bnr 302/16) endres fra formål fritidsbebyggelse fremtidig til LNF. Det vises til vedlagte skisser for arealavgrensing.



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Naturtypeforekomster, NIN-kartlegging



Satellittbilde



Oversiktskart





Område 8: Smørstein – fritidsbebyggelse

Beskrivelse

Arealet omfatter deler av eiendommen gnr/bnr 71/4, med beliggenhet sør-vest for Smørstein. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål nåværende fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Hytteområdet har lagt inne med nåværende arealavgrensing siden vedtaket av kommuneplan for Holmestrand 2004-2016. Del av arealet lengst mot sør er enda ubebygget. Nevnte del i sør utgjør ca. 5,5 dekar.

Arealet er en foreslått forlengelse av allerede etablert hyttefelt med bebyggelse. I all hovedsak er bebyggelsen etablert fra 1960-tallet til 1990-tallet.

Søndre del av arealet overlapper med en nasjonalt viktig naturforekomst av frisk lågurtedellauvskog. Forekomsten ble registrert som en del av NiN-kartlegging av Holmestrand-delen av kommunen i 2022.

Vurdering

Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommuneplanen på tidlig 2000-tall, er føringene knyttet til bevaring av naturmangfold betydelig skjerpet. Hvis en hadde lagt til grunn dagens planfaglige føringer, ville kommunedirektøren ikke ha anbefalt utbygging på arealet. Dette vil i hovedsak være begrunnet med konfliktene til viktig naturmangfold. Nedbygging av viktig naturmangfold er også i strid med Holmestrand kommunes egen arealstrategi (se punkt 15 i arealstrategien).

Skogforekomsten på arealet er vurdert til å være nær truet, ha sentral økosystemfunksjon og er av moderat kvalitet. Ifølge rundskriv [T-2/16](#), som redegjør for innsigelsespraksis fra miljømyndighetene/Statsforvalteren, er nedbygging av naturforekomsten grunnlag for innsigelse med bakgrunn i naturmangfoldloven.

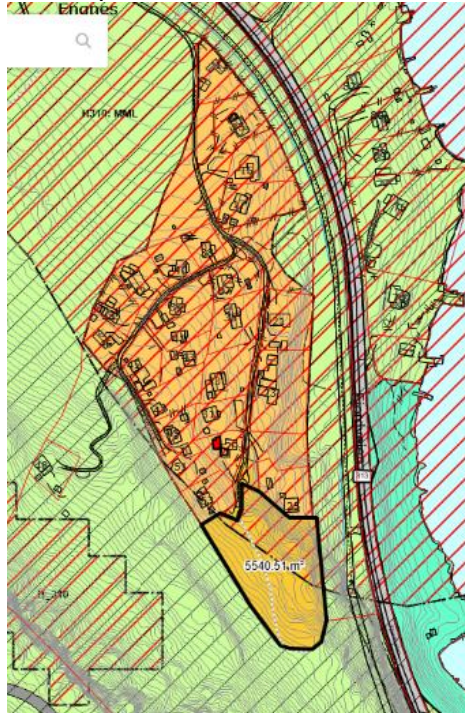
Det kan også påpekes at det har vært ingen byggeaktivitet av betydning i eksisterende hyttefelt på flere tiår. Det er heller ingen pågående eller nylige forsøk på å igangsette et reguleringsplanarbeid for ny hyttebebyggelse på arealet. Selv om arealet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel i 2004, har arealet forblitt utviklet i over 20 år. Etter rådmannens syn tyder dette på at det er manglende interesse og grunnlag for å utvikle arealet med ny fritidsbebyggelse.

Anbefaling

Arealet (del av gnr/bnr 71/4) endres fra formål fritidsbebyggelse fremtidig til LNF. Det vises til vedlagte skisser for arealavgrensing.



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Oversiktskart



Naturtypeforekomster, NIN-kartlegging



Satellittbilde





Område 9: Helland – fritidsbebyggelse

Beskrivelse

Arealene omfatter deler av eiendommen gnr/bnr 507/3, 507/7, 509/3, 509/7, med lokalisering ved Helland. Arealene inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealene inngår i et større sammenhengende område med fritidsboliger. Området har vært avsatt til fritidsbebyggelse siden den aller første kommuneplanen for tidligere Våle kommune (generalplan for Våle, vedtatt på 1980-tallet). Hytteområdet ved Helland hadde deretter samme arealavgrensing fra og med kommuneplan for Våle 1995-2006 til kommuneplan for Holmestrand 2015-2027. I arbeidet med gjeldende kommuneplan for nye Holmestrand kommune ble deler at arealet redusert på grunn av hensynet til jordvern. På vedlagte skisser er det markert to arealer på til sammen ca. 40,5 dekar. Det største omfatter ca. 39, 8 dekar, mens det minste omfatter 0,8 dekar.

Innenfor arealene er det gjennom NIN-kartlegging registrert ulike forekomster av viktige naturtyper: Frisk lågurtedellauvskog (nær truet, sentral økosystemfunksjon, høy lokalitetskvalitet, Høgstaudegranskog (nær truet, sentral økosystemfunksjon, høy lokalitetskvalitet), hule eiker samt høgstaude-edellauvskog (forekomsten dekker det meste av arealet).

Vurdering

Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommuneplansammenheng, er føringene knyttet til bevaring av naturmangfold betydelig skjerpet. Hvis en hadde lagt til grunn dagens planfaglige føringer, ville kommunedirektøren ikke ha anbefalt utbygging på arealet. Dette på grunn av konfliktene til viktig naturmangfold.

Ifølge rundskriv [T-2/16](#), er nedbygging av naturforekomstene innenfor markerte arealer grunnlag for innsigelse med bakgrunn i naturmangfoldloven. Ved å endre/tilbakeføre arealet til LNF, vil en i større grad sikre at naturforekomstene ikke bygges ned. Markert areal på vedlagte skisser tar hensyn til etablert fritidsboligbebyggelse, og tilbakefører ikke bebygde eiendommer langs Torskjell Meaas vei.

Innenfor hyttefeltet langs privatveien Hellandsskogen, i nærheten av småbåthavn, er det også en forekomst av naturtypen frisk lågurtedellauvskog (nær truet, sentral økosystemfunksjon og moderat lokalitetskvalitet). Mye av forekomsten ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø. Innenfor 100-metersbeltet er det byggeforbud, som vil bidra til å ivareta nevnte forekomst.

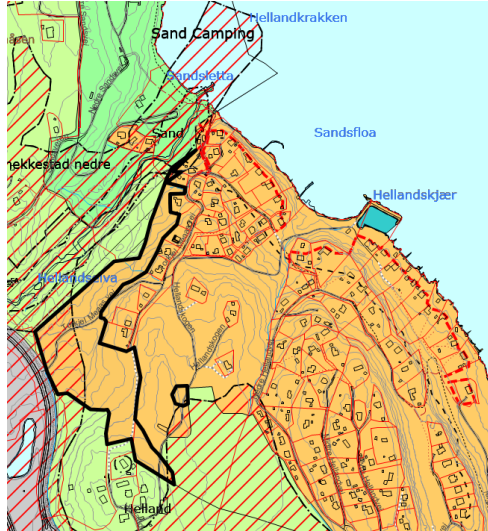
Kommunedirektøren har ikke registrert pågående eller nylige forsøk på å igangsette et reguleringsplanarbeid på arealene. Arealene som er markert på vedlagte skisser har lagt inne i kommuneplanens arealdel siden 1980-tallet, uten at det har blitt igangsatt utbygging. Markerte arealer inneholder ikke fritidsbebyggelse eller boligbebyggelse, og arealene har forblitt utviklet i minst fire tiår. Etter rådmannens syn tyder dette på at det er manglende interesse og grunnlag for å utvikle arealet. I tillegg kan det påpekes at en utbygging i området vil kreve store investeringer i etablering av infrastruktur som vei, vann, avløp og overvannshåndtering.

Anbefaling

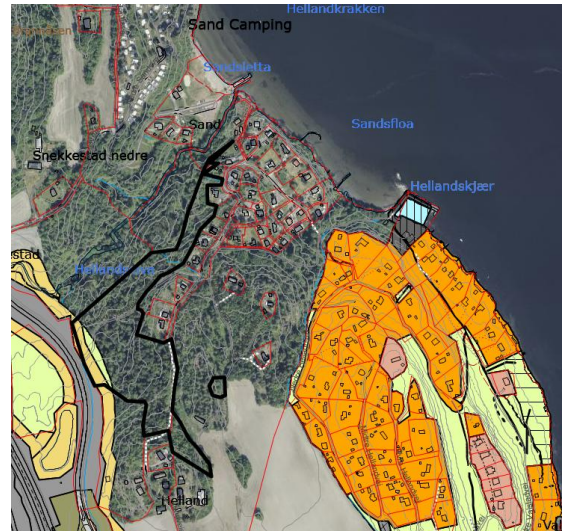
Arealet i sin helhet (del av gnr/bnr 507/3, 507/7, 509/3, 509/7) endres fra formål fritidsbebyggelse til LNF. Det vises til vedlagte skisser for endringer og ny arealavgrensing.



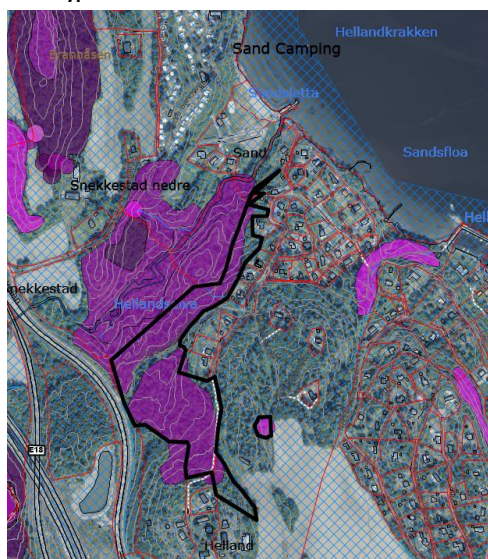
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Reguleringsplan



Naturtypeforekomster NIN



Satellittilde



Oversiktskart





Område 10: Oreberg-Bråten – fritidsbebyggelse

Beskrivelse

Arealet omfatter flere eiendommer gnr/bnr 203/12, 203/49, 203/97 m.fl., med lokalisering ved Vikevannet i Hof. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Markert areal inngår i et større sammenhengende område med etablerte fritidsboliger. Totalt utgjør det markerte arealet ca. 43,6 dekar.

Hytteområdet Oreberg-Bråten har vært avsatt til fritidsbebyggelse siden den aller første kommuneplanen for tidligere Hof kommune (generalplan 1972-1982, stadfestet i 1978). Arealet har blitt videreført med samme avgrensing etterfølgende kommuneplaner for Hof 1990-2000, 2001-2011 og 2006-2018. I kommuneplan for Hof 2015-2027 ble det derimot innarbeidet en utvidelse av hyttefeltet mot nord-øst. Denne utvidelse ble tilbakeført til LNF som en del av arbeidet med planvask for gjeldende kommuneplan. Dette var begrunnet med at arealet stod ubebygget over lang tid, samt at en utbygging ville medføre økt forurensingspress på Vikevannet og Eikerenvassdraget.

Innenfor det markerte arealet er det gjennom NIN-kartlegging registrert ulike forekomster av viktige naturtyper: Rik svartorstrandskog (sentral økosystemfunksjon, moderat lokalitetskvalitet), naturbeitemark (truet, sentral økosystemfunksjon, moderat lokalitetskvalitet), semi-naturlig eng (truet, sentral økosystemfunksjon, moderat lokalitetskvalitet) samt hule eiker.

Innenfor det markerte arealet er det et mindre stykke med dyrka mark som utgjør ca. 1,9 dekar.

Området ligger i nedslagsfeltet til Eikerenvassdraget. Avrenning går til Vikevannet. Miljøkvalitet i Vikevannet er ifølge Vann-nett dårlig. Den største påvirkningsfaktoren er avrenning fra fulldyrka mark, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest største påvirkningsfaktor.

Vurdering

Kommunedirektøren har ikke registrert pågående eller nylige forsøk på å igangsette et reguleringsplanarbeid på arealet. Arealene som er markert på vedlagte skisser har lagt inne i kommuneplanens arealdel siden 1970-tallet. De fleste eiendommene mellom Ravnåsveien og Vikevannet er etablert i tiden mellom 1950-1975. Etter kommunedirektørens syn tyder dette på manglende interesse og grunnlag for å utvikle arealet.

I arbeidet med planvask i gjeldende kommuneplan, ble det viet mye tid til opprydning rundt Eikeren og Bergsvannet. Man fokuserte i mindre grad på arealene videre i andre deler av vassdraget. I arbeidet med den nye kommuneplanen er det fremhevet i planprogrammet at en skal se nærmere på arealbruken videre oppstrøms i vassdraget. Det blir derfor naturlig å gjøre en vurdering på fritidsbebyggelsen som grenser til Vikevannet.

Kommunedirektøren vil støtte seg på argumentasjonen fra vurderingene i forrige kommuneplanarbeid for fritidsbebyggelsen ved Oreberg¹, og mener den fortsatt er relevant:

«Vikevann inngår i nedslagsfeltet til drikkevannskilden Eikeren, men er enda ikke inkludert

¹ Se vurdering av område 27: Oreberg i [vedlegg 3](#) til gjeldende kommuneplan.



i hensynsone rundt drikkevannskilden. Eksisterende hyttefelt ved Oreberg er ikke tilkoblet kommunalt avløpsledningsnett, og bebyggelsen er derfor avhengig av private renseløsninger. Spedt avløp er den viktigste kilden til forurensing i Eikeren. En større utbygging av resterende arealer i hyttefeltet, vil øke forurensingspresset på Vikevann og nedstrøms til Bergsvann og Eikeren. Kommunedirektøren er av den oppfatning at arealet vist som fritidsbebyggelse fremtidig bør endres til formål LNF i kommuneplan. Dette vil redusere forurensingspresset på Vikevannet.

Hyttefeltet er bygd ut på et tidspunkt der føringene for etablering av ny bebyggelse var romsligere enn i dag. Hvis arealet ble vurdert etter de føringene som er lagt til grunn for kommuneplanrevisjonen Holmestrand 2023-2035, ville kommunediktøren ikke ha anbefalt en større utbygging i dette området. Blant annet mangler området tilstrekkelig infrastruktur for avløp, samt at utbyggingen bidrar til forurensingspress på Eikeren. Kommunedirektøren vil også anbefale at ytterligere arealer i hyttefeltet endres til formål LNF i neste revisjon av kommuneplan dersom hensynsone for drikkevann skal utvides ytterligere til å omfatte Vikevann.

Når det gjelder dyrka mark i søndre del av hyttefeltet, vurderer kommunedirektøren dette arealet til å være av mindre verdi i landbrukssammenheng. Årsaken til dette er at arealet er inneklemmt i bebyggelsen, og av den grunn er arealet komplisert å drifte på en rasjonell måte».

Til forskjell fra forrige kommuneplanarbeid, er det nå foretatt NIN-kartlegginger av området. Ifølge rundskriv [T-2/16](#), er nedbygging av naturforekomstene med minst moderat lokalitetskvalitet grunnlag for innsigelse med bakgrunn i naturmangfoldloven.

Etter prinsippene fra planvask rundt Eikeren og Bergsvannet fra gjeldende kommuneplan, bør arealer som ikke inngår i reguleringsplan vurderes endret til LNF. Unntaket kan være hvis en kan trekke en alternativ byggegrense mot strandlinjen med utgangspunkt i veisystem, terreng eller eiendomsgrenser. Byggegrensen må skape en tydelig buffer mot strandlinje og vannkant. Kommunedirektøren vil her bruke Ravnåsveien, hovedveien gjennom hyttefeltet, som en byggegrense. En tilsvarende løsning ble innarbeidet for hytteområdene rundt Bergsvann ved Teigen-Heierstad. Arealene mellom Ravnåsveien og strandkanten ved Vikevannet endres i denne sammenheng fra formål fritidsbebyggelse til LNF. Med denne endringen vil en redusere potensielt forurensingspress på Vikevannet og Eikerenvassdraget med mindre grunnlag for utbygging. I tillegg vil en ivareta naturmangfoldet som er registrert innenfor arealet samt et mindre areal mer dyrka mark.

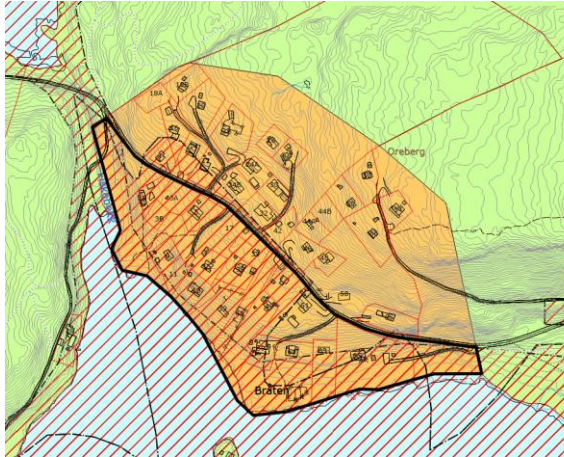
Fritidsboliger som inngår i arealet som foreslås endret til LNF, kan markeres i plankart med sirkler og videreføres som formål LNF spredt fritidsbebyggelse. Dette var en praksis man brukte i arbeidet med planvask i gjeldende kommuneplan for fritidsbebyggelse rundt Bergsvannet.

Anbefaling

Arealet (gnr/bnr 203/12, 203/49, 203/97 m.fl.) mellom hovedvei Ravnåsveien og strandkanten ved Vikevannet, endres fra formål fritidsbebyggelse til LNF. Etablerte fritidsboliger innenfor arealet markeres med sirkel i kommuneplankartet og videreføres i ny kommuneplan som formål LNF spredt fritidsbebyggelse. Det vises til vedlagte skisser for endringer og ny arealavgrensning.



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Naturtypeforekomster NIN-kartlegging og satellittbilde



Markslagskart AR5



Oversiktskart





Område 11: Laneng-kollen – fritidsbebyggelse

Beskrivelse

Arealet omfatter flere eiendommer gnr/bnr 241/12, 241/132, 241/63 m.fl., med lokalisering ved Vikevannet i Hof. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Det markerte arealet er en del av et større sammenhengende område med etablerte fritidsboliger. Arealet som er markert på vedlagte skisser, utgjør ca. 42,8 dekar.

Hytteområdet Oreberg-Bråten har vært avsatt til fritidsbebyggelse siden den aller første kommuneplanen for tidligere Hof kommune (generalplan for 1972-1982, stadfestet i 1978). Arealet har blitt videreført med samme avgrensing etterfølgende kommuneplaner for Hof 1990-2000 og 2001-2011. I kommuneplan for Hof 2006-2018 ble det derimot innarbeidet en utvidelse av hyttefeltet mot øst. Utvidelsen ble videreført i neste kommuneplan 2015-2027, men ble tilbakeført til LNF som en del av arbeidet med planvask for gjeldende kommuneplan. Dette var begrunnet med at arealet stod ubebygget over lang tid og at en utbygging ville medføre økt forurensingspress på Vikevannet og Eikerenvassdraget.

Innenfor det markerte arealet er det gjennom NIN-kartlegging registrert ulike forekomster av viktige naturtyper:

- Gammel høgstaudegråorskog (sentral økosystemfunksjon, høy lokalitetskvalitet)
- Naturbeitemark (truet, sentral økosystemfunksjon, moderat lokalitetskvalitet)
- Semi-naturlig eng (truet, sentral økosystemfunksjon, moderat lokalitetskvalitet)

Innenfor det markerte arealet er ca. 7,1 dekar dyrkbar mark.

Området ligger i nedslagsfeltet til Eikerenvassdraget. Avrenning går til Vikevannet. Miljøkvalitet i Vikevannet er ifølge Vann-nett dårlig. Den største påvirkningsfaktoren er avrenning fra fulldyrka mark, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest største påvirkningsfaktor.

Vurdering

Kommunedirektøren har ikke registrert pågående eller nylige forsøk på å igangsette et reguleringsplanarbeid på arealet. Ser en i bolig- og eiendomsmatrikkel, er eiendommene i hyttefeltet opprettet hovedsakelig i perioden ca. 1950-2000.

Etter kommunedirektørens syn er det mange likheter mellom hytteområdene Oreberg-Bråten og Laeng-kollen. Av den grunn vil kommunedirektøren legge til grunn de samme hovedmomentene i sin vurdering av Laneng-Kollen som ved Oreberg-Bråten. Slik var det også i arbeidet med planvask for forrige kommuneplanarbeid. Forskjellene er på Laneng-kollen er det registrert dyrkbar mark, i motsetning til dyrka mark. I tillegg er det andre former for registrerte naturforekomster innenfor arealet, enn det som er tilfelle ved Oreberg-Bråten.

Etter prinsippene fra planvask rundt Eikeren og Bergsvannet fra gjeldende kommuneplan, bør arealer som ikke inngår i reguleringsplan vurderes endret til LNF. Unntaket kan være hvis en kan trekke en alternativ byggegrense mot strandlinjen med utgangspunkt i veisystem, terreng eller eiendomsgrenser. Byggegrensen må skape en tydelig buffer mot strandlinje og vannkant.



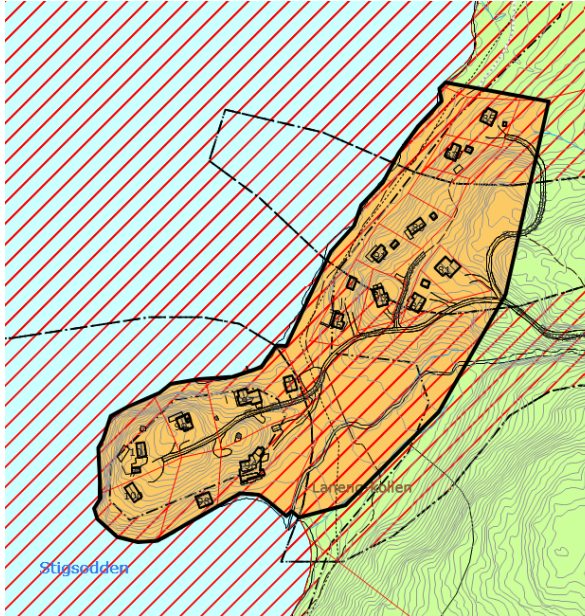
Etter kommunedirektørens syn er det vanskelig å trekke en rasjonell byggegrense mellom strandkant i Vikevannet og fritidsbebyggelsen i hyttefeltet med bakgrunn i vei, terreng eller eiendomsgrenser. Dette fordi man samtidig i en slik avgrensing skal forsøke å ivareta forekomstene av viktig naturmangfold samt dyrkbar mark. Av den grunn vil kommunedirektøren anbefale at det hele arealet med fritidsbebyggelse (markert i vedlagte skisser) endres fra formål fritidsbebyggelse til LNF. På denne måten reduserer en forurensingspress på Eikerenvasdraget ved å begrense mulighetene for nybygging, samt at man også i større grad sikrer at forekomstene av naturtyper og dyrkbar mark ikke bygges ned. Fritidsboliger som inngår i arealet som foreslås endret til LNF, kan markeres i plankart med sirkler og videreføres som formål LNF spredt fritidsbebyggelse. Dette var en praksis man brukte i arbeidet med planvask i gjeldende kommuneplan for fritidsbebyggelse rundt Bergsvannet.

Anbefaling

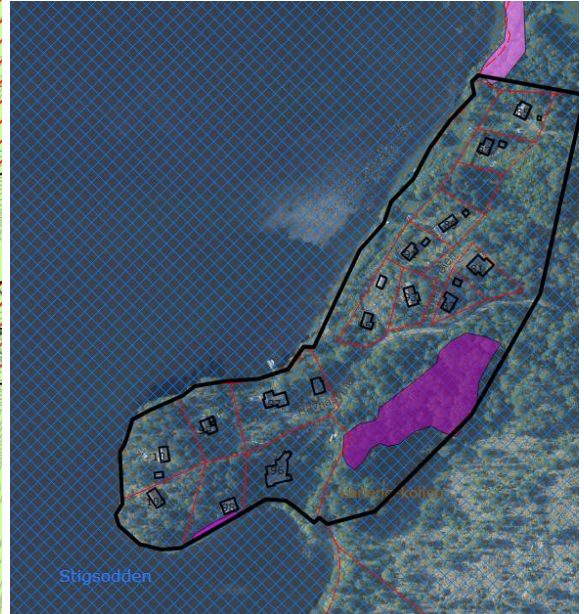
Arealet (gnr/bnr 241/12, 241/132, 241/63 m.fl.) endres fra formål fritidsbebyggelse til LNF. Etablerte fritidsboliger innenfor arealet markeres med sirkel i kommuneplankartet og videreføres i ny kommuneplan som formål LNF spredt fritidsbebyggelse. Det vises til vedlagte skisser for endringer og ny arealavgrensing



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Naturtypeforekomster NIN-kartlegging og satellittbilde



Dyrkbar mark



Oversiktskart





Område 12: Skjervika–Holm - småbåthavn

Beskrivelse

Arealet ligger i sjø og inngår ikke som en del av et gårds- og bruksnummer, mens grenser opp mot eiendommen 301/1 på land. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Småbåthavnområdet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Sande 2007-2019, men har forblitt utviklet i ettertid. Arealet utgjør ca. 9,8 dekar.

På nord-vestre og sør-vestre side av arealet er det registrert to forekomster av naturtypen «bløtbunnsområder i strandsonen». Forekomsten på sør-østre side har også en mindre overlappt med småbåthavnområdet.

Vurdering

Over lang tid har det vært praksis at strandsonevernet ved Oslofjorden skal håndheves strengt. I de senere år har bevisstheten rundt tilstanden og miljøet i Oslofjorden blitt satt sterkere på dagsorden. Arealet for fremtidig småbåthavn i Skjervika ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel på et tidspunkt der man var mindre bevisst på den dårlige miljøtilstanden i Oslofjorden, enn det som er tilfelle i dag. Utvikling av småbåthavn vil kreve tilrettelegging for infrastruktur på land samt mulige inngrep i sjø og på havbunnen. Utvikling av småbåthavn vil også gi økt risiko for forurensing. Med tanke på miljøtilstand og vannkvalitet i Oslofjorden, er kommunedirektøren tilbakeholden med å tilrettelegge for nye, mindre småbåtanlegg i kommunen. Sett i lys av dagens forventninger til kommunene rundt Oslofjorden til å begrense forurensing og inngrep i strandsonen og sjøområdene, vil kommunedirektøren ikke anbefale utvikling av ny småbåthavn på lokaliteten. Dette kan også sees i sammenheng med at det finnes store småbåthavnplanlegg i kommunen ved Nordre Jarlsberg brygge og Holmestrand sentrum/havn. Begge har stor kapasitet og er godt tilrettelagt med infrastruktur. I tillegg er det planer for å øke kapasiteten ytterligere i begge anlegg.

Det kan også opplyses om at formannskapet 02.10.2025 tok stilling til et arealinnspill som gjaldt etablering av parkeringsarealer til utvikling av fremtidig småbåthavn på lokaliteten. Innspillet ble avvist og ikke tatt med i det videre kommuneplanarbeidet (med votering 6 stemmer for og 3 stemmer mot). I vurderingen av innspillet opplyste kommunedirektøren også om at det var aktuelt for administrasjonen å foreslå at småbåthavnarealet tas ut av kommuneplanens arealdel.

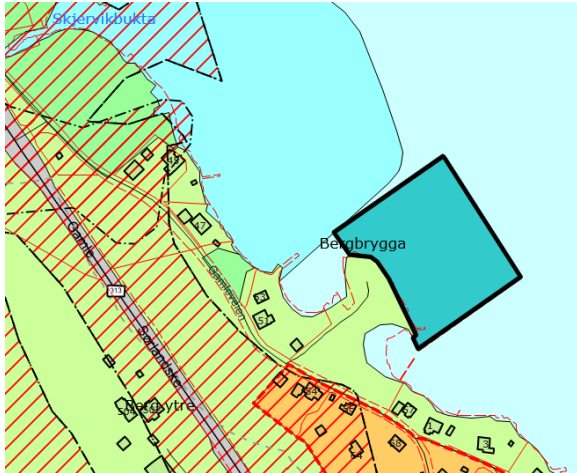
Naturforekomstene er registrert i 2011 og kartlagt etter de føringer som ligger til grunn i DN-håndbok 19 (kartlegging av marint biologisk mangfold). Dette er en eldre kartleggingsstandard som brukes i sjøområder, mens NIN-kartlegginger brukes på land. Nedbygging av lokaliteter med A- og B-vurderinger, er grunnlag for innsigelse fra miljømyndigheter ifølge rundskriv [T-2/16](#). Når det gjelder forekomstene omkring småbåthavnarealet, er disse vurdert til å være C-lokaliteter. Det betyr at de er av lokal betydning, men ikke av nasjonal (A-lokaliteter) og regional betydning (B-lokaliteter).

Anbefaling

Arealet i sin helhet endres fra formål småbåthavn til formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det vises til vedlagte skisser for arealavgrensning.



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Naturverdier etter DN 19



Satellittbilde



Oversiktskart





Område 13: Bjerkøya - småbåthavn

Beskrivelse

To separate arealer med beliggenhet i Bjerkøysundet som ikke inngår i et gårds- og bruksnummer, men grenser opp til Bjerkøyaveien på eiendommen gnr/bnr 444/6000. I kommuneplan er begge arealer vist med formål småbåthavn. Småbåthavnområdet var innarbeidet i den første kommuneplanen til Sande (generalplan 1985-1995). Arealet har hatt samme arealmessig avgrensing siden kommuneplan for Sande 1991-2000. Arealet i nord utgjør ca. 35 dekar, mens arealet i sør utgjør ca. 80 dekar. Deler av søndre areal inngår i reguleringsplan for «Bjerkøya småbåthavn» (vedtatt 2002), og er vist som formål småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Arealet som inngår i reguleringsplan, utgjør ca. 20 dekar. Småbåthavn er etablert innenfor arealet i reguleringsplanen. I nordre areal er det etablert flytebrygge/pir, men denne inngår ikke i reguleringsplan.

Store deler av Bjerkøysundet, inkludert de to småbåthavnarealene, overlapper med en forekomst av naturtypen «bløtbunnsområder i strandsonen». Ved nordre areal, mot Gyltesøgrunden, er det også en forekomst av naturtypen «strandeng og strandsump».

Vurdering

Over lang tid har det vært praksis at strandsonevernet ved Oslofjorden skal håndheves strengt. I de senere år har bevisstheten rundt tilstanden og miljøet i Oslofjorden blitt satt sterkere på dagsorden. Arealet for småbåthavn i Bjerkøysundet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel på et tidspunkt der man var mindre bevisst på den dårlige miljøtilstanden i Oslofjorden, enn det som er tilfelle i dag. Utvikling av småbåthavn vil kreve tilrettelegging for infrastruktur på land samt mulige inngrep i sjø og på havbunnen. Utvikling av småbåthavn vil også gi økt risiko for forurensing. Sett i lys av dagens forventninger til kommunene rundt Oslofjorden til å begrense forurensing og inngrep i strandsonen og sjøområdene, vil kommunedirektøren ikke anbefale utvikling av ny småbåthavn på lokaliteten. Dette kan også sees i sammenheng med at det finnes store småbåthavnanlegg i kommunen ved Nordre Jarlsberg brygge og Holmestrand sentrum/havn. Begge har stor kapasitet og er godt tilrettelagt med infrastruktur. I tillegg er det konkrete planer om å øke kapasiteten ytterligere i begge anlegg.

Naturforekomstene er registrert i 2006 og 2008 og kartlagt etter de føringer som ligger til grunn i DN-håndbok 13 (naturtyper på land og i ferskvann) og DN-håndbok 19 (kartlegging av marint biologisk mangfold). Dette er eldre kartleggingsstandarder som ble brukt før man fikk NIN-kartlegginger. Lokaliteter med A- og B-vurderinger i DN-håndbok 19, er grunnlag for innsigelse fra miljømyndigheter ifølge rundskriv [T-2/16](#). Når det gjelder forekomsten av bløtbunnsområde i strandsonen, er denne vurdert til å være en A-lokalitet. Det betyr at den er av nasjonal betydning. Forekomsten av strandeng og strandsump er vurdert etter DN håndbok 13, og har fått en B-vurdering. Dette betyr at forekomsten er regionalt viktig.

De tilgjengelige småbåthavnarealene på lokaliteten gir rom for store utbygginger hvis de blir realisert. Arealene som er markert, er til sammen ca. 105 dekar. Til sammenligning er hele det indre havnebassenget i Holmestrand sentrum ca. 100 dekar. Ytterligere utbygging av småbåthavn på arealene vil være i konflikt med naturtypene som er registrert i Bjerkøysundet, og utgjøre en risiko for forurensing til sjø.



Etter kommunedirektørens syn bør småbåthavnarealene reduseres i størrelse:

- For arealet i sør, vil kommunedirektøren anbefale at kun området som overlapper med reguleringsplanen vises som formål småbåthavn i kommuneplankartet. Øvrige deler av arealet i sør endres fra småbåthavn til formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (vist med tykk, svart strek i skisse).
- For arealet i nord, vil kommunedirektøren anbefale at kun området østover fra ytterenden av flytebrygge/pir til Bjerkøyaveien vises som formål småbåthavn i kommuneplankartet. Øvrige deler av arealet i nord endres fra småbåthavn til formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (vist med tykk, svart strek i skisse).

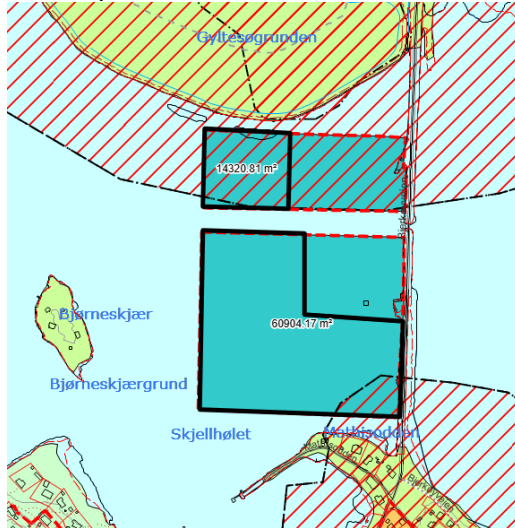
Arealene er i dag markert med byggegrense (rød stiplet linje i kommuneplankart). Hvis deler av arealene endres fra småbåthavn til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, bør byggegrense tilpasses det nye småbåthavnarealet.

Anbefaling

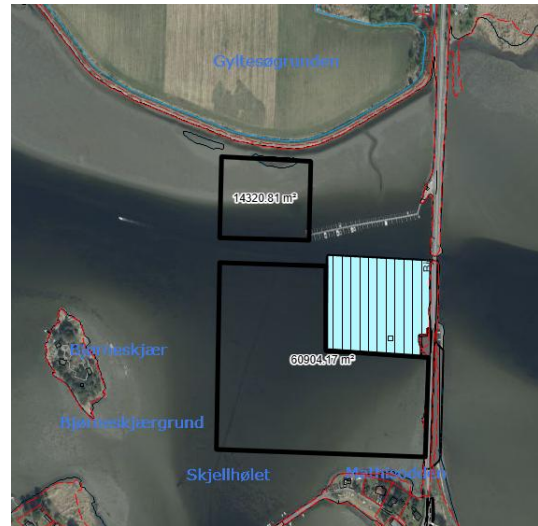
Del av arealet i sør som overlapper med reguleringsplan «Bjerkøya småbåthavn», vises som formål småbåthavn i kommuneplankart. Del av arealet i nord, fra ytre ende av etablert flytebrygge/pir til Bjerkøyaveien, vises som formål småbåthavn i kommuneplankart. Øvrige deler av arealene i sør og nord, endres fra småbåthavn til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Byggegrense mot sjø tilpasses og skal følger den nye avgrensingen av formål småbåthavn. Det vises til vedlagte skisser for arealavgrensing.



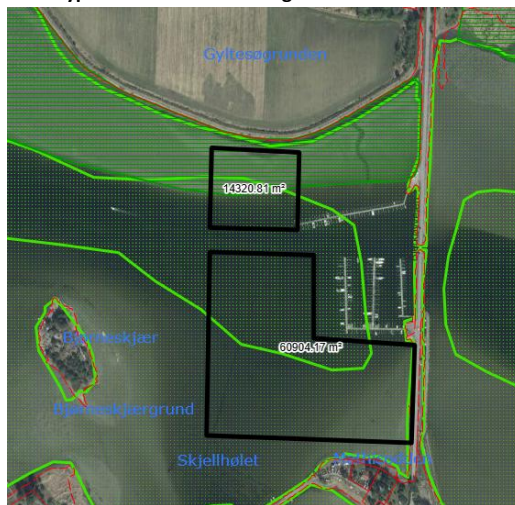
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



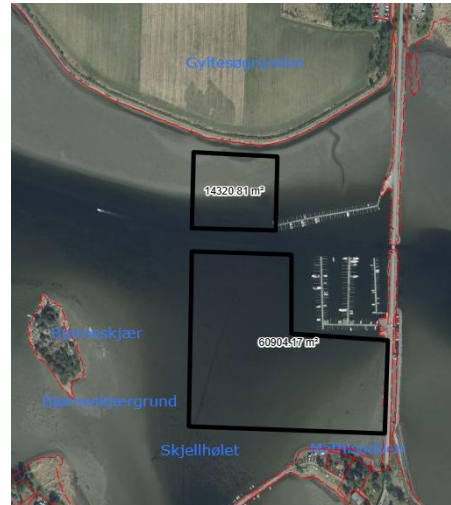
Reguleringsplan



Naturtyper DN håndbøker 13 og 19



Satellittilde



Oversiktskart





Område 14: Hulebak – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 449,3 dekar og omfattes av eiendommene gnr/bnr 248/3, 247/1 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Hof 2001-2011.

I kommuneplanen til Hof fra 2001 ble det innarbeidet totalt seks arealer med formålet LNF spredt boligbebyggelse: Vassås, Kleppan Syd (Hulebak), Kleppan Nord (Hostvet), Kammelrød, Hem og Bergsvann Øst. Sistnevnte tre arealer er endret til formål LNF i etterfølgende kommuneplanrevisjoner. Til arealene fulgte det med en bestemmelse som blant annet sa at det kunne etableres totalt 25 boliger innenfor de seks områdene innenfor planperioden. I påfølgende kommuneplan for Hof 2006-2018 var dette antallet redusert til 15 innenfor planperioden, mens i kommuneplan for Hof 2015-2027 var dette ytterligere redusert til 8. Totalt kan det se ut som at 21 av totalt 25 boliger er realisert i seks ovennevnte arealene. Av disse er det etablert 1 ved Hulebak siden 2001.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 160 dekar dyrka mark og ca. 8 dekar dyrkbar mark innenfor arealet. Avrenning i området går til Grennesvatnet, som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand i Grennesvannet vurdert som moderat. Største påvirkningsfaktor er avrenning fra jordbruket, mens den nest største påvirkningsfaktoren er utslipp fra spredte avløp.

Vurdering

Arealet ble innarbeidet i kommuneplansammenheng ved årtusenskiftet med intensjon å sikre muligheter for boligutvikling utenfor etablerte sentra og boligfelt. I de etterfølgende ca. 25 år har det i liten grad blitt etablert nye boliger innenfor arealet ved Hulebak. Dette tyder på det har vært manglende interesse og realisme i å få utviklet arealet med flere boliger. Sett i lys av dagens krav til utbygging, herunder utarbeiding av reguleringsplan, etablering infrastruktur og ivaretagelse av ulike miljø- og naturmessige hensyn, vil en boligutbygging i denne delen av kommunen være enda mer krevende å få realisert enn i tidligere kommuneplanperioder.

Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommuneplanen på tidlig 2000-tall, er føringene knyttet til jordvern betydelig skjerpet. Etter kommunedirektørens syn vil utbygging innenfor arealet kompliseres ved at ca. 1/3 utgjøres av dyrka og dyrkbar mark. En kan trolig gjøre tilpasninger slik at konsekvensene sett opp mot jordvern reduseres. Man må likevel forvente at dyrka og dyrkbar jord kan bli berørt som følge av nødvendighet etablering av infrastruktur for vei, vann, avløp og overvann ved boligutbygging.

Ettersom avrenning skjer til Grennesvannet, vil ny utbygging innenfor arealet også bidra til økt press på drikkevannskilden Eikeren. Etter kommunedirektørens syn bør man derfor spesielt begrense omfanget av ny spredt boligbygging i nedslagsfeltet til Eikerenvassdraget. Kommunedirektøren vil påpeke at hensynet til drikkevannskilder var høyt prioritert i arbeidet med gjeldende kommuneplan, og fokuset er også videreført i arbeidet med ny kommuneplan.

Om man ser arealet opp mot dagens planfaglige føringer, vil boligbygging i dette område ikke



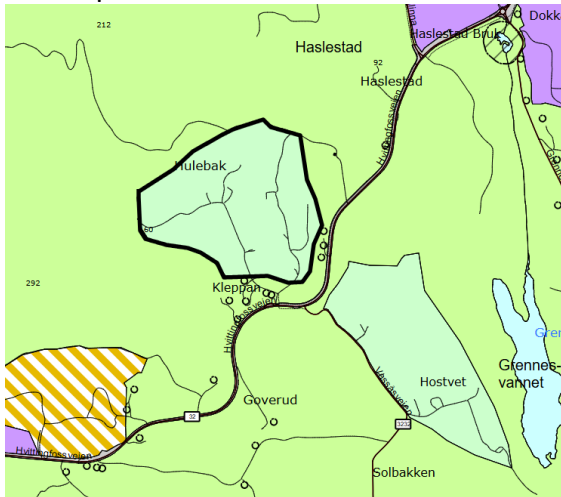
være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging på arealet være komplisert ut ifra hensynet til jordvern og sikring av drikkevannskilder.

Ut ifra en vurdering alle ovennevnt forhold, vil kommunedirektøren derfor anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

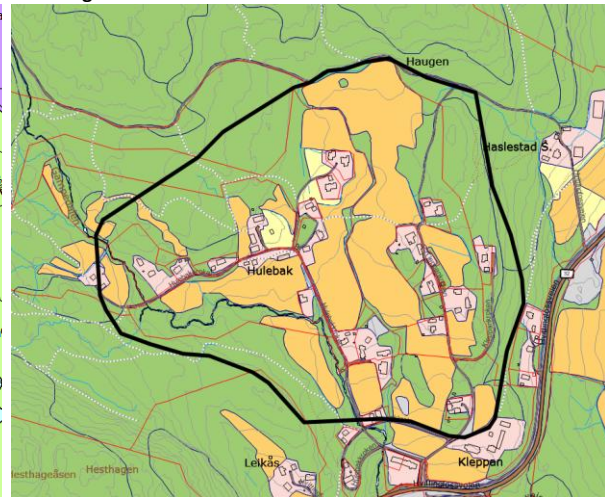
Anbefaling

Arealet (Hulebak) i helhet endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Markslagskart AR5



Satellittbilde



Oversiktskart





Område 15: Hostvet – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 389 dekar og omfattes av eiendommene gnr/bnr 272/2, 272/9 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Hof 2001-2011.

I kommuneplanen til Hof fra 2001 ble det innarbeidet totalt seks arealer med formålet LNF spredt boligbebyggelse: Vassås, Kleppan Syd (Hulebak), Kleppan Nord (Hostvet), Kammelrød, Hem og Bergsvann Øst. Sistnevnte tre arealer er endret til formål LNF i etterfølgende kommuneplanrevisjoner. Til arealene fulgte det med en bestemmelse som blant annet sa at det kunne etableres totalt 25 boliger innenfor de seks områdene innenfor planperioden. I påfølgende kommuneplan for Hof 2006-2018 var dette antallet redusert til 15 innenfor planperioden, mens i kommuneplan for Hof 2015-2027 var dette ytterligere redusert til 8. Totalt kan det se ut som at 21 av totalt 25 boliger er realisert i seks ovennevnte arealene. Av disse er det etablert 2 ved Hostvet siden 2001.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 110 dekar dyrka mark og ca. 86 dekar dyrkbar mark innenfor arealet. Av den dyrkbare marka består vel 12 dekar av myr.

Innenfor arealet er det også registrert 9 hule eiker. Av disse har 3 moderat lokalitetskvalitet, 1 har høy lokalitetskvalitet og 5 har svært høy lokalitetskvalitet. Alle forekomstene er lokalisert i vestre del av arealet.

Avrenning i området går til Grennesvatnet, som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand i Grennesvannet vurdert som moderat. Største påvirkningsfaktor er avrenning fra jordbruket, mens den nest største påvirkningsfaktoren er utslipp fra spredte avløp.

Vurdering

Arealet ble innarbeidet i kommuneplansammenheng ved årtusenskiftet med intensjon å sikre muligheter for boligutvikling i ulike deler av Hof, utenfor etablerte sentra og boligfelt. I de etterfølgende ca. 25 år har det i liten grad blitt etablert nye boliger innenfor arealet ved Hostvet. Dette tyder på det har vært manglende interesse og realisme i å få utviklet arealet med flere boliger. Sett i lys av dagens krav til utbygging, herunder utarbeiding av reguleringsplan, etablering infrastruktur og ivaretagelse av ulike miljø- og naturmessige hensyn, vil en boligutbygging i denne delen av kommunen være enda mer krevende å få realisert enn i tidligere kommuneplanperioder.

Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommuneplanen på tidlig 2000-tall, er føringene knyttet til jordvern betydelig skjerpet. Etter kommunedirektørens syn vil utbygging innenfor arealet kompliseres ved at over halvparten utgjøres av dyrka og dyrkbar mark. Man kan trolig gjøre tilpasninger slik at konsekvensene sett opp mot jordvern reduseres. En må likevel forvente at dyrka og dyrkbar jord kan bli berørt som følge av nødvendighet etablering av infrastruktur for vei, vann, avløp og overvann ved boligutbygging.

Ettersom avrenning skjer til Grennesvannet, vil ny utbygging innenfor arealet også bidra til økt press på drikkevannskilden Eikeren. Etter kommunedirektørens syn bør man derfor spesielt begrense omfanget av ny spredt boligbygging i nedslagsfeltet til Eikerenvassdraget.



Kommunedirektøren vil påpeke at hensynet til drikkevannskilder var høyt prioritert i arbeidet med gjeldende kommuneplan, og fokuset er også videreført i arbeidet med ny kommuneplan.

Om man ser arealet opp mot dagens planfaglige føringer, vil boligbygging i dette område ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging på arealet være komplisert ut ifra hensynet til jordvern og sikring av drikkevannskilder. Eventuell konflikt med viktig naturmangfold kan unngås med tilpasninger.

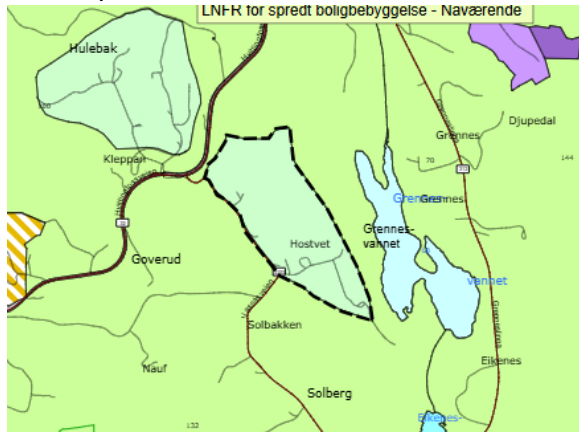
Ut ifra en vurdering alle ovennevnt forhold, vil kommunedirektøren derfor anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Anbefaling

Arealet (Hostvet) i helhet endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.



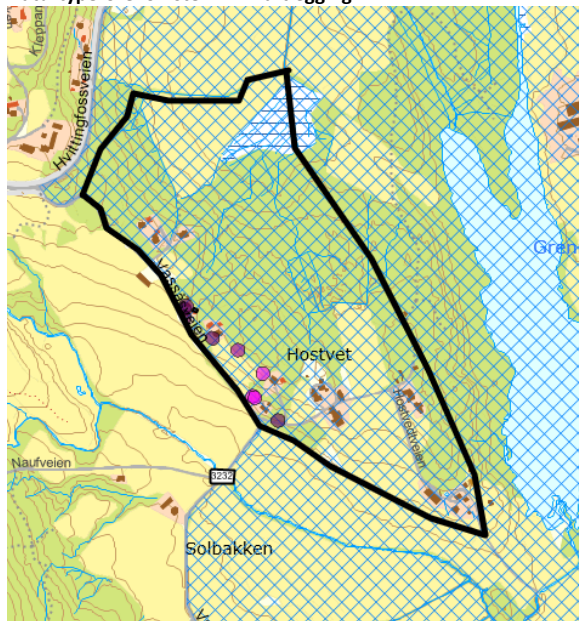
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



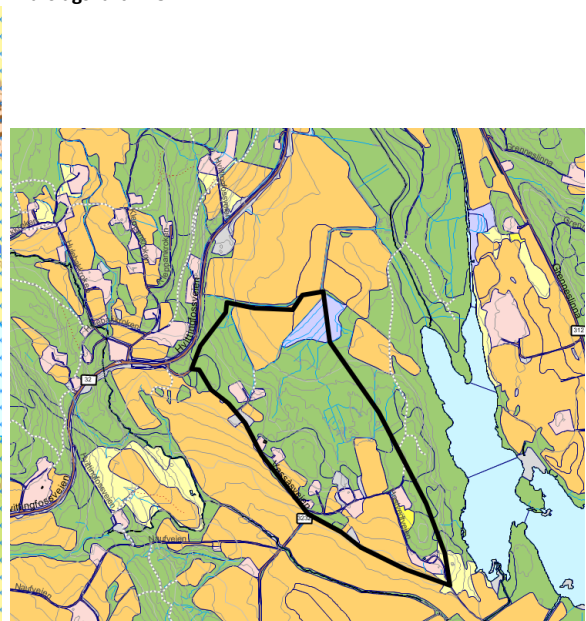
Satellittbilde



Naturtypeforekomster NIN-kartlegging



Marslagskart AR5



Oversiktskart





Område 16: Vassås – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 3 780 dekar og omfattes av eiendommene gnr/bnr 289/2, 292/1 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Hof 2001-2011.

I kommuneplanen til Hof fra 2001 ble det innarbeidet totalt seks arealer med formålet LNF spredt boligbebyggelse: Vassås, Kleppan Syd (Hulebak), Kleppan Nord (Hostvet), Kammelrød, Hem og Bergsvann Øst. Sistnevnte tre arealer er endret til formål LNF i etterfølgende kommuneplanrevisjoner. Til arealene fulgte det med en bestemmelse som blant annet sa at det kunne etableres totalt 25 boliger innenfor de seks områdene innenfor planperioden. I påfølgende kommuneplan for Hof 2006-2018 var dette antallet redusert til 15 innenfor planperioden, mens i kommuneplan for Hof 2015-2027 var dette ytterligere redusert til 8. Totalt kan det se ut som at ca. 20 av totalt 25 boliger er realisert i seks ovennevnte arealene. Av disse er det etablert ca. 10 ved Vassås siden 2001.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 1 855 dekar dyrka mark og ca. 140 dekar dyrkbar mark innenfor arealet. Av den dyrkbare marka består vel 1 dekar av myr.

Avrenning i området går til Bergsvannet, som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand i Bergsvannet vurdert som god. Største påvirkningsfaktorer er avrenning fra jordbruket og utslipp fra spredte avløp.

Innenfor arealet finner en flere forekomster av viktige naturtyper:

- Naturbeitemark (sentral økosystemfunksjon, truet og høy lokalitetskvalitet)
- Slåttemark (sentral økosystemfunksjon, truet og høy lokalitetskvalitet)
- Hagemark (sentral økosystemfunksjon, truet og moderat lokalitetskvalitet)
- Gammel fattig edellauvskog (sentral økosystemfunksjon og høy lokalitetskvalitet)
- Hule Eiker: ca. 20 stykk spredt utover arealet

Vestre side av arealet, det vil si omtrent halvparten av det totale området som er markert i vedlagte skisser, er ikke kartlagt etter NIN-metoden.

Avrenning i området går til Bergsvannet (i Vassås), som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand i Bergsvannet vurdert som god. Største påvirkningsfaktorer er avrenning fra jordbruket og utslipp fra spredte avløp.

Vurdering

Arealet ble innarbeidet i kommuneplansammenheng ved årtusenskiftet med intensjon å sikre muligheter for boligutvikling i ulike deler av Hof, utenfor etablerte sentra og boligfelt. I de etterfølgende ca. 25 år har det i liten grad blitt etablert nye boliger innenfor arealet ved Hostvet. Dette tyder på det har vært manglende interesse og realisme i å få utviklet arealet med flere boliger. Sett i lys av dagens krav til utbygging, herunder utarbeiding av reguleringsplan, etablering infrastruktur og ivaretagelse av ulike miljø- og naturmessige hensyn, vil en boligutbygging i denne delen av kommunen være enda mer krevende å få realisert enn i tidligere kommuneplanperioder.



Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommuneplanen på tidlig 2000-tall, er føringene knyttet til jordvern betydelig skjerpet. Etter kommunedirektørens syn vil utbygging innenfor arealet kompliseres ved at over halvparten utgjøres av dyrka og dyrkbar mark. Man kan trolig gjøre tilpasninger slik at konsekvensene sett opp mot jordvern reduseres eller unngås. Man må likevel forvente at dyrka og dyrkbar jord kan bli berørt som følge av etablering av infrastruktur for vei, vann, avløp og overvann skal etableres.

I likhet med jordvernet, er hensynet til bevaring av viktig naturmangfold tydelig skjerpet siden den gang arealet ble innarbeidet i kommuneplansammenheng. Utbygging som kommer i konflikt med samtlige av naturtypeforekomstene listet opp i beskrivelsen ovenfor, er grunnlag for innsigelse fra miljømyndighet/Statsforvalteren. Hensynet til naturmangfold kan bidra til å komplisere utbygging innenfor arealet. Samtidig vil det trolig være mulig å redusere eller unngå konflikter mellom boligbygging og forekomster av naturmangfold innenfor arealet. Dette fordi arealet er svært stort i areal med muligheter for mange alternativ for lokalisering. Hvis en ønsker å etablere ny bebyggelse i vestre del av arealet som enda ikke er naturtypekartlagt, må det påregnes at arealet må kartlegges etter NIN-metoden i forkant.

Ettersom avrenning skjer til Bergsvannet, vil ny utbygging innenfor arealet også bidra til økt press på drikkevannskilden Eikeren. Etter kommunedirektørens syn bør man derfor spesielt begrense omfanget av ny spredt boligbygging i nedslagsfeltet til Eikerenvassdraget. Kommunedirektøren vil påpeke at hensynet til drikkevannskilder var høyt prioritert i arbeidet med gjeldende kommuneplan, og fokuset er også videreført i arbeidet med ny kommuneplan.

Sett opp dagens planfaglige føringer, vil boligbygging i dette område ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging på arealet være komplisert ut ifra hensynet til jordvern og sikring av drikkevannskilder. Som tidligere påpekt kan eventuell konflikt med viktig naturmangfold trolig unngås med tilpasninger.

Ut ifra en vurdering alle ovennevnte forhold, vil kommunedirektøren derfor anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger i et større område med mye dyrka mark, naturmangfold og avrenning til Eikerenvassdraget. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Anbefaling

Arealet (Vassås) endret fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Eksisterende boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.



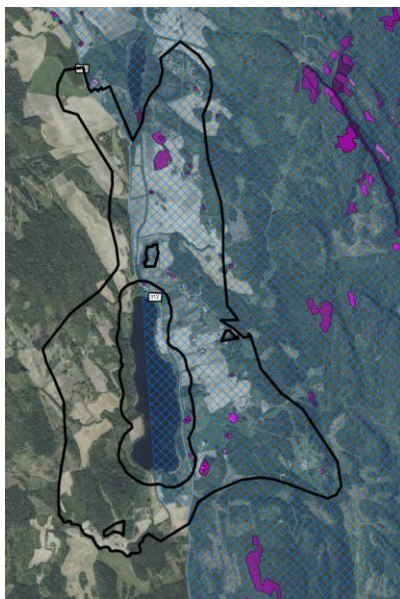
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



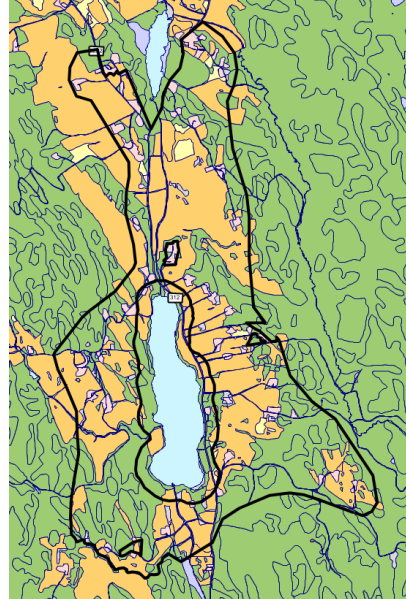
Satellittbilde



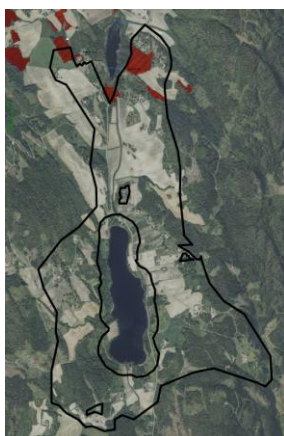
Naturtypeforekomster NIN-kartlegging



Marslagsskart AR5



Dyrkbar mark



Oversiktskart





Område 17: Eplerød-Auerød – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 1 642,4 dekar og overlapper med eiendommene gnr/bnr 108/1, 109/1, 111/1 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble først innarbeidet med dagens avgrensing som en del av kommunedelplan for Hillestad 2008-2020, og deretter innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2011-2023.

I kommunedelplanen for Hillestad fra 2008 ble det innarbeidet totalt seks arealer med formålet LNF spredt boligbebyggelse i nordre (A-C) og søndre (D-F) del av Hillestadorrådet:

- A - Eplerød-Auerød
- B - Løken
- C - Bergan-Hillestad
- D - Soa
- E - Gjøgri
- F - Hallingsrud

I kommunedelplanen inneholdt en bestemmelse som blant annet sa at det kunne etableres totalt 40 boliger innenfor de seks områdene innenfor planperioden (2008-2020). Denne bestemmelsen ble innarbeidet og i all hovedsak videreført uendret i etterfølgende kommuneplaner for Holmestrand 2011-2023, 2015-2027 samt gjeldende kommuneplan for nye Holmestrand. En gjennomgang i boligmatrikkel viser at det ikke er etablert noen nye boligeiendommer i de seks områdene siden 2008.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 715 dekar dyrka mark og ca. 132 dekar dyrkbar mark innenfor arealet.

Innenfor arealet finner man forekomster av følgende viktige naturtyper:

- Gammel furudominert naturskog (sentral økosystemfunksjon, svært høy lokalitetskvalitet)
- Gammel granskog med liggende død ved (sentral økosystemfunksjon, moderat lokalitetskvalitet)
- Hule eiker

Avrenning i området går til Hillestadvannet, som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand i Hillestadvannet vurdert som svært dårlig, mens kjemisk tilstand er vurdert som god. Største påvirkningsfaktorer er avrenning fra dyrket mark og avrenning fra husdyrhold, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest viktigste påvirkningsfaktor.

Vurdering

Arealet har vært innarbeidet har hatt den samme avgrensing og bestemmelse siden 2008. Intensjonen var å sikre muligheter for boligutvikling i ulike deler av Hillestad, utenfor hovedområdet i bygda. Siden 2008 har det ikke vært utskilt nye boligtomter eller etablert ny boligbebyggelse. Dette tyder på det har vært manglende interesse og realisme i å få utviklet arealet med flere boliger. Sett i lys av dagens krav til utbygging, herunder utarbeiding av reguleringsplan, etablering infrastruktur og ivaretagelse av ulike miljø- og naturmessige hensyn,



vil en boligutbygging i denne delen av kommunen være enda mer krevende å få realisert enn i tidligere kommuneplanperioder.

Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommunedelplan for Hillestad og kommuneplanens arealdel, er føringene knyttet til jordvern betydelig skjerpet. Etter kommunedirektørens syn vil utbygging innenfor arealet kompliseres ved at en legger både opp til boligbygging og skal ivareta dyrka og dyrkbar mark. Man kan trolig gjøre tilpasninger slik at konsekvensene sett opp mot jordvern reduseres. Man må likevel forvente at dyrka og dyrkbar jord kan bli berørt som følge av etablering av infrastruktur for vei, vann, avløp og overvann ved boligutbygging.

Ettersom avrenning skjer til Hillestadvannet, vil ny utbygging innenfor arealet også bidra til økt press på drikkevannskilden Eikeren. Det kan også påpekes at miljøtilstanden i Hillestadvannet er svært dårlig og vil trolig ytterligere påvirkes av ny bebyggelse i området. Etter kommunedirektørens syn bør man derfor spesielt begrense omfanget av ny spredt boligbygging i nedslagsfeltet i denne delen av kommunen. Kommunedirektøren vil påpeke at hensynet til drikkevannskilder var høyt prioritert i arbeidet med gjeldende kommuneplan, og fokuset er også videreført i arbeidet med ny kommuneplan.

Om man ser arealet opp mot dagens planfaglige føringer, vil boligbygging i dette område ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging på arealet være komplisert ut ifra hensynet til jordvern og sikring av drikkevannskilder. Eventuell konflikt med viktig naturmangfold kan unngås med tilpasninger.

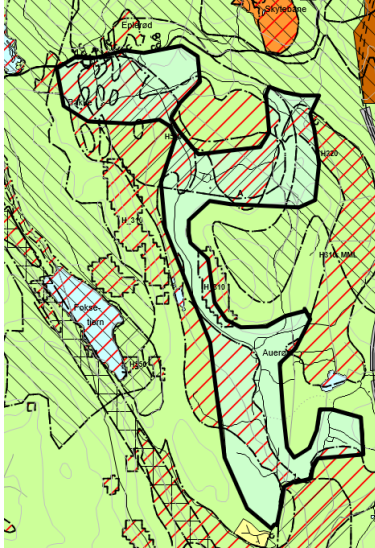
Ut ifra en vurdering alle ovennevnte forhold, vil kommunedirektøren derfor anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger i et større område med mye dyrka mark, naturmangfold og avrenning til Eikerenvassdraget. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Anbefaling

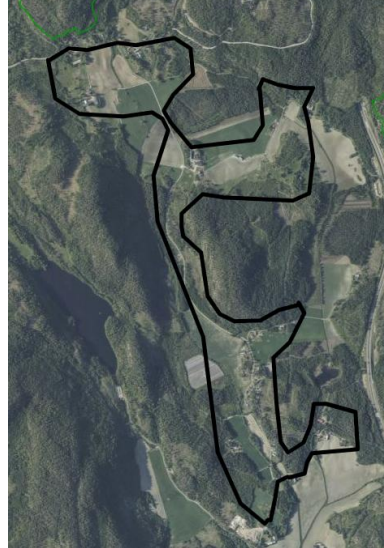
Arealet (Eplerød-Auerød) endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.



Kommuneplanens arealdel 2023-2035



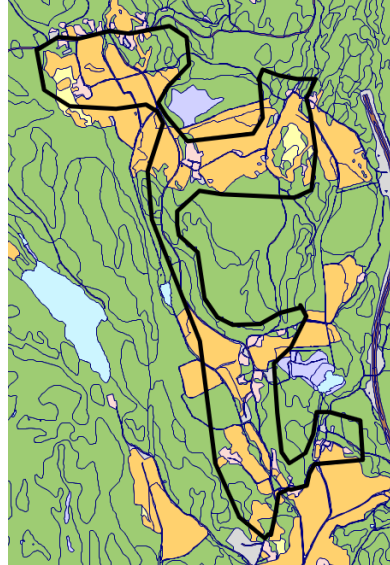
Satellittbilde



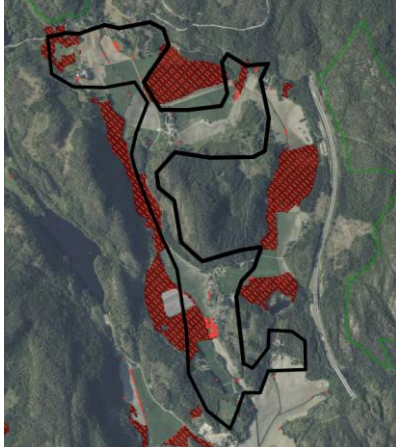
Naturtypeforekomster NIN-kartlegging



Marslagskart AR5



Dyrkbar mark



Oversiktskart





Område 18: Løken – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 105,4 dekar og overlapper med eiendommene gnr/bnr 106/9, 117/1, 117/5 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble først innarbeidet med dagens avgrensing som en del av kommunedelplan for Hillestad 2008-2020, og deretter innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2011-2023.

Det vises til beskrivelsen fra område 17 «Eplerød-Auerød» for en gjennomgang av viktig planhistorikk og bestemmelser. Området Løken har den samme historikken.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 16 dekar dyrka mark og ca. 3,9 dekar dyrkbar mark innenfor arealet.

Innenfor arealet finner man 2 forekomster av naturtypen hule eiker.

Avrenning i området går til Hillestadvannet, som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand i Hillestadvannet vurdert som svært dårlig, mens kjemisk tilstand er vurdert som god. Største påvirkningsfaktorer er avrenning fra dyrket mark og avrenning fra husdyrhold, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest viktigste påvirkningsfaktor.

Vurdering

I hovedtrekk er kommunedirektørens vil kommunedirektøren legge til grunn de samme hovedmomentene til vurdering for arealet Bergan-Hillestad som ved Eplerød-Auerød. Kommunedirektøren viser derfor til sin vurdering av området Eplerød-Auerød. Oppsummert er kommunedirektøren av den oppfatning at en utbygging i Bergan-Hillestad-området vil boligbygging ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging innenfor arealet være komplisert hvis en samtidig skal ta hensyn til jordvernsinteresser, naturmangfold samt sikring av drikkevannskilder.

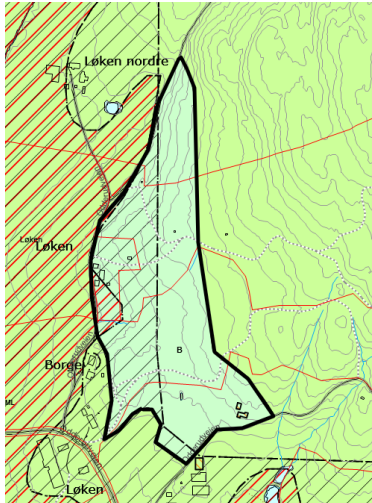
Kommunedirektøren vil anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger i et større område med mye dyrka mark, naturmangfold og avrenning til Eikerenvassdraget. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Anbefaling

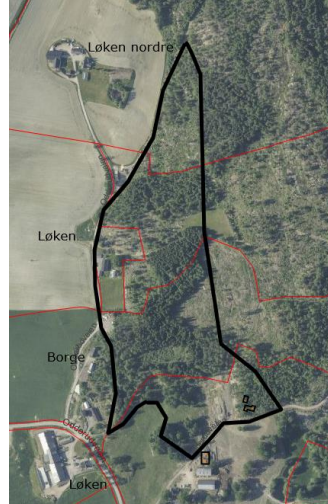
Arealet (Løken) endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.



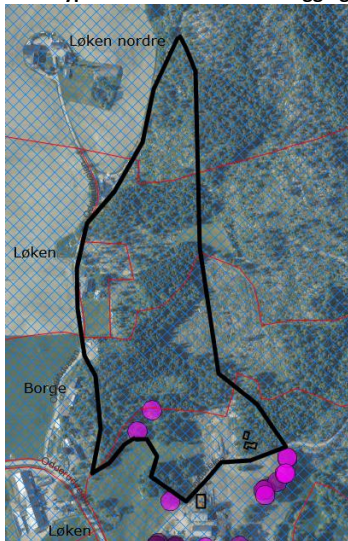
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



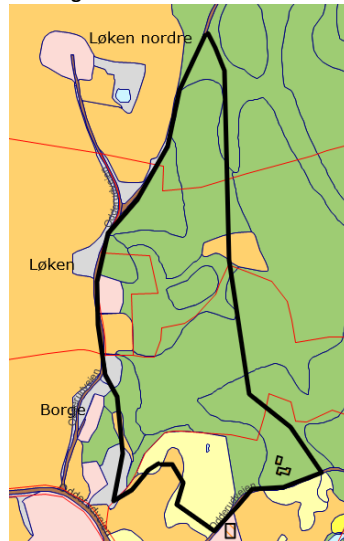
Satellittbilde



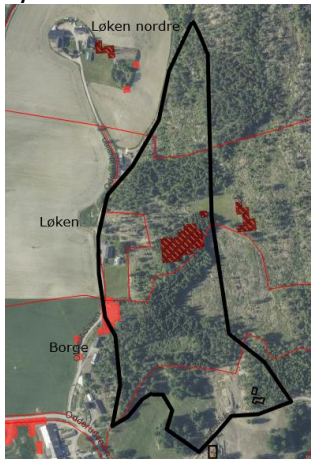
Naturtypeforekomster NIN-kartlegging



Marslagskart AR5



Dyrkbar mark



Oversiktskart





Område 19: Bergan-Hillestad– LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 196 dekar og overlapper med eiendommene gnr/bnr 120/1, 120/3, 122/1 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble først innarbeidet med dagens avgrensing som en del av kommunedelplan for Hillestad 2008-2020, og deretter innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2011-2023.

Det vises til beskrivelsen fra område 17 «Eplerød-Auerød» for en gjennomgang av viktig planhistorikk og bestemmelser. Området Løken har den samme historikken.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 33,4 dekar dyrka mark og ca. 1,4 dekar dyrkbar mark innenfor arealet.

Innenfor og tett inntil arealet man flere viktige naturtypeforekomster:

- 2 forekomster av eng-aktig sterkt endret fastmark (sentral økosystemfunksjon, 1 forekomst av lav lokalitetskvalitet og 1 forekomst av moderat lokalitetskvalitet)
- Slåttemark (truet, sentral økosystemfunksjon, moderat lokalitetskvalitet)
- 2 forekomster av semi-naturlig eng (truet, sentral økosystemfunksjon, 1 forekomster med av lokalitetskvalitet og 1 forekomst med moderat lokalitetskvalitet)
- 5 forekomster av naturtypen hule eiker.

Avrenning i området går til Hillestadvannet, som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand vurdert som svært dårlig, mens kjemisk tilstand er vurdert som god. Største påvirkningsfaktorer er avrenning fra dyrket mark og avrenning fra husdyrhold, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest viktigste påvirkningsfaktor.

Vurdering

I hovedtrekk er kommunedirektørens vil kommunedirektøren legge til grunn de samme hovedmomentene til Bergan-Hillestad-området som ved vurderingen til område 17 Eplerød-Auerød. Oppsummert er kommunedirektøren av den oppfatning at en utbygging i Bergan-Hillestad-området vil boligbygging ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging innenfor arealet være komplisert hvis en samtidig skal ta hensyn til jordvernsinteresser, naturmangfold samt sikring av drikkevannskilder.

Kommunedirektøren vil anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger i et større område med mye dyrka mark, naturmangfold og avrenning til aulivassdraget. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Anbefaling

Arealet (Bergan-Hillestad) endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.



Område 20: Soa – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 197 dekar og omfattes av eiendommene gnr/bnr 91/3, 91/4, 91/5 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble først innarbeidet med dagens avgrensing som en del av kommunedelplan for Hillestad 2008-2020, og deretter innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2011-2023.

Det vises til beskrivelsen fra område 17 «Eplerød-Auerød» for en gjennomgang av viktig planhistorikk og bestemmelser. Området Soa har den samme historikken.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 56 dekar dyrka mark og ca. 8,6 dekar dyrkbar mark innenfor arealet.

Innenfor arealet finner man en liten forekomst av naturtypen «eng-aktig sterkt endret fastmark». Forekomster er vurdert til å ha sentral økosystemfunksjon og moderat lokalitetskvalitet.

Avrenning i området går til Korssjøen, som er en del av Aulivassdraget. Ifølge Vann-Nett er økologisk tilstand i Korssjøen vurdert som svært god. Det er ikke påpekt noen kilder til forurensning som påvirker miljøkvaliteten i vesentlig grad for Korssjøen. Avrenning fra Korssjøen skjer videre nedstrøms til Revåvannet. Miljøstilstand i Revåvannet er svært dårlig. Største påvirkningsfaktor er avrenning fra dyrket mark/jordbruk, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest viktigste påvirkningsfaktor.

Vurdering

Arealet har vært innarbeidet har hatt den samme avgrensing og bestemmelse siden 2008, med intensjon å sikre muligheter for boligutvikling i ulike deler av Hillestad, utenfor hovedområdet i bygda. Siden 2008 har det ikke vært utskilt nye boligtomter eller etablert ny boligbebyggelse. Dette tyder på det har vært manglende interesse og realisme i å få utviklet arealet med flere boliger. Sett i lys av dagens krav til utbygging, herunder utarbeiding av reguleringsplan, etablering infrastruktur og ivaretagelse av ulike miljø- og naturmessige hensyn, vil en boligutbygging i denne delen av kommunen være enda mer krevende å få realisert enn i tidligere kommuneplanperioder.

Siden den gangen arealet ble innarbeidet i kommunedelplan for Hillestad og kommuneplanens arealdel, er føringene knyttet til jordvern betydelig skjerpet. Etter kommunedirektørens syn vil utbygging innenfor arealet kompliseres ved at en legger både opp til boligbygging og skal ivareta dyrka og dyrkbar mark. Man kan trolig gjøre tilpasninger slik at konsekvensene sett opp mot jordvern reduseres. Man må likevel forvente at dyrka og dyrkbar jord kan bli berørt ved boligutbygging som følge av påkrevd etablering av infrastruktur, herunder vei, vann, avløp og overvann.

Ettersom avrenning skjer til Korssjøen, vil ny utbygging innenfor arealet også bidra til økt press på Aulivassdraget. Etter kommunedirektørens syn bør man derfor begrense omfanget av ny spredt boligbygging i nedslagsfeltet til Aulivassdraget. Kommunedirektøren vil påpeke at hensynet til drikkevannskilder var høyt prioritert i arbeidet med gjeldende kommuneplan, og fokuset er også videreført i arbeidet med ny kommuneplan.



Om man ser arealet opp mot dagens planfaglige føringer, vil boligbygging i dette område ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging på arealet være komplisert ut ifra hensynet til jordvern og sikring av drikkevannskilder. Eventuell konflikt med viktig naturmangfold kan unngås med tilpasninger.

Ut ifra en vurdering alle ovennevnt forhold, vil kommunedirektøren derfor anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger i et større område med mye dyrka mark, naturmangfold og avrenning til Eikerenvassdraget. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Anbefaling

Arealet (Soa) endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.

A topographic map of the Sande area in Norway. The map shows the coastline of Sande, with the city of Sande marked by a red square. Other locations labeled include Skjellåsen, Selvik, Sande bukta, and Holmestrand. Elevation contours are shown, with peaks like Prestefjellet (563m) and Skjellåsen (531m). The map also shows the surrounding water bodies, including Sande bukta and the Oslofjord.



Område 21: Gjøgri – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 1 233 dekar og overlapper med eiendommene gnr/bnr 94/2, 95/3, 96/1 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble opprinnelig innarbeidet som en del av kommuneplan for Holmestrand 1999-2010. I kommunedelplan for Hillestad 2008-2020 ble arealets avgrensing justert. Denne arealavgrensingen ble også innarbeidet i kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2011-2023, og har i etterfølgende kommuneplanrevisjoner blitt videreført.

Det vises til beskrivelsen fra område 17 «Eplerød-Auerød» for en gjennomgang av viktig planhistorikk og bestemmelser. Området Gjøgri har i all hovedsak den samme historikken. Unntaket er arealet i Gjøgriområdet har en historikk som LNF spredt boligbebyggelse også før utarbeidelsen av kommunedelplan for Hillestad 2008-2020.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 432 dekar dyrka mark og ca. 28 dekar dyrkbar mark innenfor arealet.

Innenfor arealet finner man en rekke forekomster av viktige naturtyper, deriblant:

- 4 forekomster av lågurtedellauvskog: (sentral økosystemfunksjon, truet, 1 forekomst med moderat lokalitetskvalitet, 1 forekomst med god lokalitetskvalitet, 1 forekomst med lav lokalitetskvalitet, 1 forekomst med svært lav lokalitetskvalitet)
- 6 forekomster av lågurteikeskog: (sentral økosystemfunksjon, truet, 1 forekomst med god lokalitetskvalitet, 3 forekomster med moderat lokalitetskvalitet, 1 forekomst med lav lokalitetskvalitet)
- 2 forekomster av eng-aktig sterkt endret fastmark: (sentral økosystemfunksjon, 1 forekomst med høy lokalitetskvalitet, 1 forekomst med lav lokalitetskvalitet)
- 2 forekomster av semi-naturlig eng: sentral økosystemfunksjon, truet, 1 forekomst med moderat lokalitetskvalitet, 1 forekomst med lav lokalitetsforekomst.
- Frisk lågurtedellauvskog (sentral økosystemfunksjon, nær truet og høy lokalitetskvalitet)
- Rik gråorsumpskog (sentral økosystemfunksjon, lav lokalitetskvalitet)
- Kalk- og lågurtfuruskog (sentral økosystemfunksjon, truet, høy lokalitetskvalitet)
- Lågurtfuruskog (sentral økosystemfunksjon, truet og moderat lokalitetskvalitet)
- 2 forekomster av gammel granskog med liggende død ved (sentral økosystemfunksjon, begge forekomster har moderat lokalitetskvalitet)
- 3 forekomster av hule eiker

Avrenning fra søndre del av området går til Revåvannet som er en del av Aulivassdraget. Nordre del av området har avrenning til Hillestadvannet som er en del av Eikerenvassdraget. Ifølge Vann-Nett er miljøtilstand i Revåvannet svært dårlig. Største påvirkningsfaktor er avrenning fra dyrket mark/jordbruk, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest viktigste påvirkningsfaktor. Miljøtilstand i Hillestadvannet er svært dårlig, mens kjemisk tilstand er god.

Vurdering

I hovedtrekk kommunedirektørens vil kommunedirektøren legge til grunn de samme hovedmomentene til vurdering for arealet Eplerød-Auerød (område 17). Oppsummert er



kommunedirektøren av den oppfatning at en utbygging i Gjøgriområdet vil boligbygging ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging innenfor arealet være komplisert hvis en samtidig skal ta hensyn til jordvernsinteresser, naturmangfold samt sikring av drikkevannskilder. Ettersom det ikke har blitt etablert nye boliger innenfor området over flere kommuneplanrevisjonen, kan dette også tyde på manglende interesse og realisme for å få utviklet arealet.

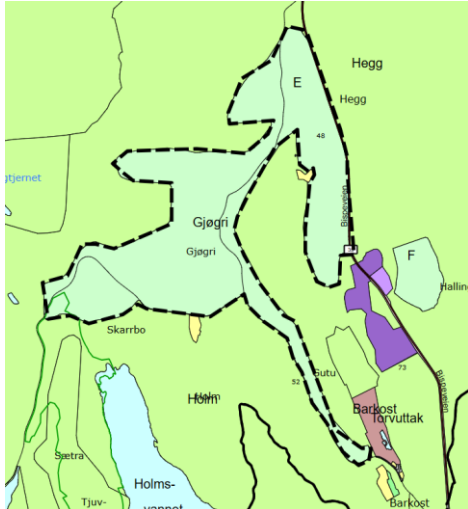
Kommunedirektøren vil anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger i et større område med mye dyrka mark, naturmangfold og avrenning til både Aulivassdraget og Eikerenvassdraget. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Anbefaling

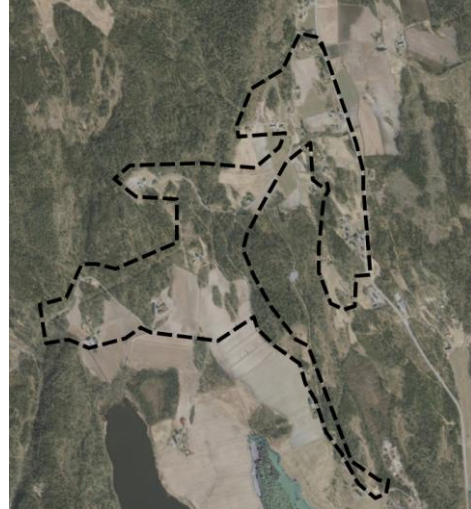
Arealet (Gjøgri) endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.



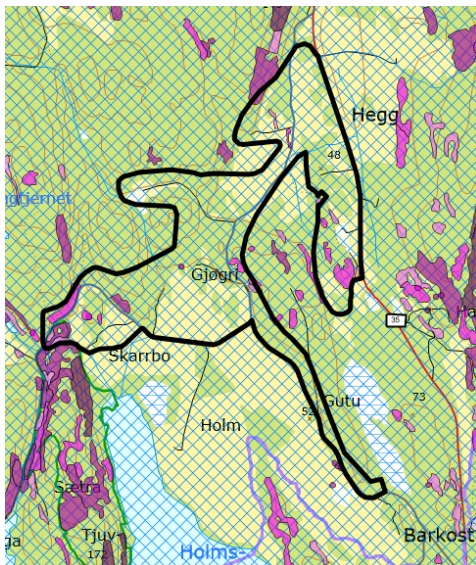
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



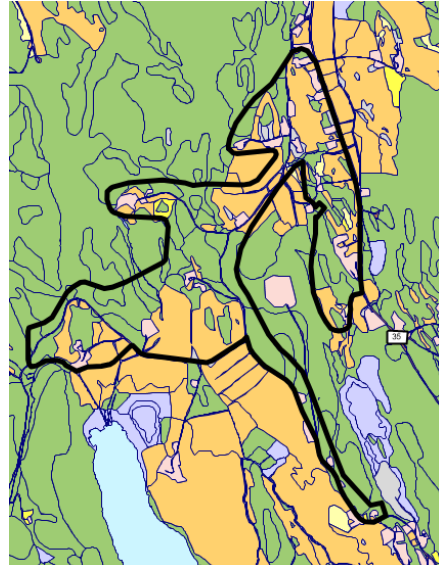
Satellittbilde



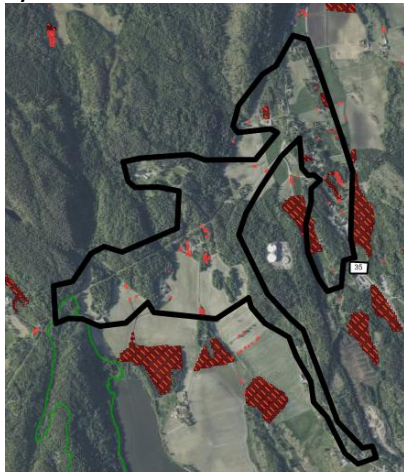
Naturtypeforekomster NIN-kartlegging



Marslagskart AR5



Dyrkbar mark



Oversiktskart





Område 22: Hallingsrud – LNF spredt boligbebyggelse

Beskrivelse

Arealet utgjør ca. 86 dekar og overlapper med eiendommene gnr/bnr 94/2, 95/3, 96/1 m.fl. Arealet inngår ikke i reguleringsplan, og er vist som formål LNF – spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Arealet ble opprinnelig innarbeidet som en del av kommuneplan for Holmestrand 1999-2010. I kommunedelplan for Hillestad 2008-2020 ble arealets avgrensing justert. Arealet er videreført med samme avgrensing i kommuneplan for Holmestrand 2011-2023, 2015-2027 og gjeldende kommuneplan.

Det vises til beskrivelsen fra område 17 «Eplerød-Auerød» for en gjennomgang av viktig planhistorikk og bestemmelser. Området Hallingsrud har i all hovedsak den samme historikken som området 21 Gjøgri.

Ifølge NIBIO's markslagskart finner man ca. 11 dekar dyrka mark innenfor arealet.

Innenfor arealet finner man en rekke forekomster av naturtyper:

- 2 forekomster av *lågurtedellaauvskog*: (sentral økosystemfunksjon, truet, 1 forekomst med høy lokalitetskvalitet, 1 forekomst med lav lokalitetskvalitet)
- *lågurteikeskog*: (sentral økosystemfunksjon, truet, lav lokalitetskvalitet)
- Hagemark: sentral økosystemfunksjon, truet, moderat lokalitetskvalitet)
- 4 forekomster av hule eiker

Avrenning i området går til Revåvannet som er en del av Aulivassdraget. Ifølge Vann-Nett er miljøstilstand i Revåvannet er svært dårlig. Største påvirkningsfaktor er avrenning fra dyrket mark/jordbruk, mens utslipp fra separate avløpsanlegg er nest viktigste påvirkningsfaktor.

Vurdering

I hovedtrekk er kommunedirektørens vil kommunedirektøren legge til grunn de samme hovedmomentene til vurdering for arealet ved område 17 Eplerød-Auerød. Oppsummert er kommunedirektøren av den oppfatning at en utbygging i Hallingsrud vil boligbygging ikke være i tråd med kommunens arealstrategi. Lokaliseringen bygger ikke opp under eksisterende senterstruktur, vil medføre et stort transportbehov samt kreve kostbare etableringer innen infrastruktur som vei, vann og avløp. I tillegg vil boligutbygging innenfor arealet være komplisert hvis en samtidig skal ta hensyn til jordvernsinteresser, naturmangfold samt sikring av drikkevannskilder. Ettersom det ikke har blitt etablert nye boliger innenfor området de siste tre gjennomførte kommuneplanrevisjonen, tyder dette på at det har både vært lite realistisk og manglende interesse for å utvikle arealet

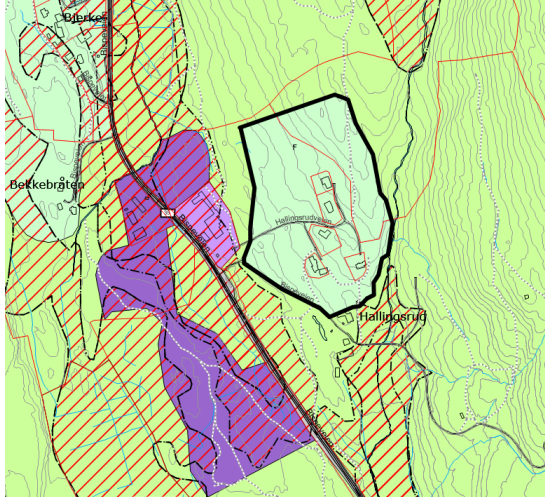
Kommunedirektøren vil anbefale at arealet i sin helhet endres fra LNF spredt boligbebyggelse til LNF. Dette grepet vil begrense mulighetene for utbygging av nye boliger i et større område med mye dyrka mark, naturmangfold og avrenning til Aulivassdraget. Allerede etablerte boliger innenfor området vil derimot videreføres med formål LNF spredt boligbebyggelse i tråd med allerede etablert praksis i gjeldende kommuneplan, jf. § 4.10.1 i kommuneplanbestemmelsene.



Anbefaling

Arealet (Hallingsrud) endres fra formål LNF spredt boligbebyggelse til LNF. boliger innenfor arealet forblir LNF spredt boligbebyggelse og markeres i plankart med sirkel.

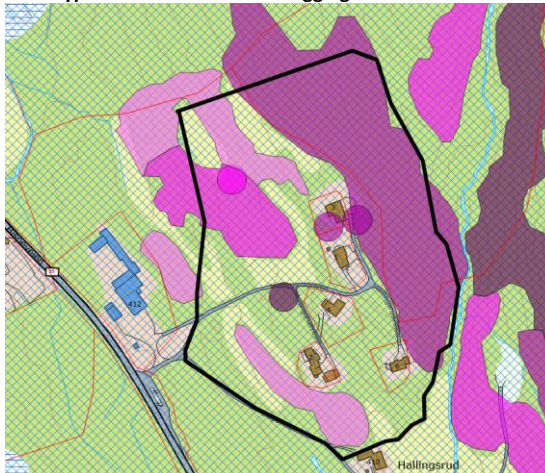
Kommuneplanens arealdel 2023-2035



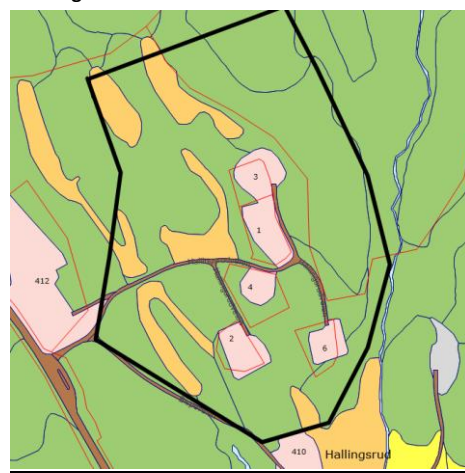
Satellittilde



Naturtypeforekomster NIN-kartlegging



Marslagskart AR5



Oversiktskart





Holmestrand
kommune