



Saksbehandler: Tor Reiervik telefon:
908 21 798

JournalpostID 26/11113
ArkivsakID 23/3034
Arkivkode PLANID-20230002
PLANNAVN-Detaljreguleringsplan for Kvartal 4 og 7
FA-L13
GBNR-127/148
GBNR-127/139

Reguleringsplan for Langgaten Kvartal 4 - del av kvartal 7. - sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	27.08.2026	046/26
Kommunestyre		

Kommunedirektørens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Langgaten Kvartal 4 - del av kvartal 7. – planID 20230002 med følgende endringer:

Plankart

1.1 Blokkbebyggelsens høyder fra nord mot sør senkes med 2 etasjer med tilsvarende kotehøyde påført plankartet:

- * Formål KBA4 --> maksimalt 10 etasjer, C+41
- * Formål KBA3 --> maksimalt 10 etasjer, C+41
- * Formål KBA1a --> maksimalt 6 etasjer, C+28
- * Formål KBA1b --> maksimalt 8 etasjer, C+35
- * Formål KBA1c --> maksimalt 4 etasjer, C+21

1.2 I samsvar med uttalelse fra eier av Weidemannsgate 4 AS, avsettes det punktsymbol med rett til avkjørsel/innkjøring til eiendommen fra Weidemannsgate.

Planbestemmelser

1.3 Kommunedirektørens alternativ til § 5.4 Gårdsplass (GPL) og § 3.7 h) Parkering, som ble lagt ut på høring i det offentlige ettersynet, vedtas. Det vil si at parkering og annen bilkjøring utenom utrykningskjøretøy og vedlikehold av nettstasjon ikke tillates i GPL, og parkeringsplassene i parkeringskjelleren kan kun eies av hjemmelshavere innenfor planområdet. (Ref. «Planfaglig uenighet» og «Tilleggsforslag på 7 stk p-plasser fra innkjøring gårdsplass»)

1.4 §9.1. Før rammetillatelse kan gis:

§ 9.1.1 KBA4 – Fasade mot nord

Før ny bebyggelse i KBA4 kan tillates, skal byggehøyder for resten av kvartal 7 være planavklart med hensyn til utformingen av fasade mot nord.

Begrunnelse: For å sikre en planfaglig forankring av byggehøyden for det nordlige punkthuset - KBA4 er det i innstillingen nødvendig å ta inn et nytt rekkefølgekrav (før det kan gis rammetillatelse) § 9.1.1. Se gjeldende reguleringsbestemmelse § 4.3 i reguleringsplan for 5 kvartaler i sentrum – planID 3071 vedtatt 20.06.2007. (Ref.. "Nordlige punkthuset - KBA4 -- > beskrevet i sammendrag 1).

1.5 Tilknyttet offentlig ettersyn og merknadsbehandling er det gjennomført endringer i følgende planbestemmelser §3.8, §5.2, §5.3 (korrigert i samsvar med innstillingens pkt. 1.1), §5.4, §3.11a, §4.1.1, §6.3; §9.1.1, §9.3.2 og §9.3.5 vist med rød skrift i vedlagte reguleringsbestemmelser.

1.6 Detaljreguleringsplanen opphever deler av følgende tidligere vedtatte reguleringsplaner:

- * 3802 3071 – 5 kvartaler i Sentrum – 20.06.2007

- * 3802 2015029 – Fylkesveg 900 i Holmestrand sentrum – 28.02.2018

2. Oppfølging av rekkefølgekrav §9.1.1 skal ivaretas i den pågående revisjon av kommuneplan.

Vedlegg

Kvartal4-7 - plankart - rev.A

Detaljregulering Kvartal 4 og del av 7 - revisjon

Panbeskrivelse

Kvartal Langgaten Holmestrand_KU kulturmiljø ver 03

Uttalelser -off ettersyn - kommunedirektørens vurderinger

Forslagstillers - merknadsbehandling etter høring

Skredfarevurdering Kvartal Langgaten - Sikkerhetsklasse S3

ROS-analyse (2)

116765n2 rev.A Kvartal Langgaten regulering revidert

Manglende spillvannskapasitet Holmestrand sentrum (003)

VAO_plan

250204 0395 Holmestrandgaten 19 Trafikkstøy 02

27.08.2026 Behandling i Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø

Planen sendes tilbake til forslagsstiller , foreslått av Julie Guttormsen, Miljøpartiet De Grønne

På grunn av planens manglende hensyn til føringer i kommuneplanen og plan- og bygningsloven om byggehøyder og hensyn til viktige historiske kulturminner og kulturmiljø, samt fare for presedens for byggehøyder, sendes reguleringsplanen tilbake til forslagsstiller for utbedring av nytt planforslag. Bygninger mot torget kan tillates byggehøyde opp til 4 etasjer og saltak, mens bygninger mot fylkesveien tillates byggehøyde opp til 5 etasjer og saltak. Kommunen vedtar ikke nye reguleringer for store boligprosjekter, herunder nyoppføring av blokker, før det foreligger en detaljert plan for økning av spillvannskapasiteten i Holmestrand sentrum, samt en vurdering av de økonomiske konsekvensene og finansieringen av nødvendig oppgradering av vann og avløpsinfrastruktur.

Forslag fra Høyre og Frp - Vedtak i førstegangsbehandling fastholdes, foreslått av Aleksander Leet, Høyre

Punkt 1.1 strykes, punktene endrer nummerering som en følge av dette

Punkt 1.3 endres til: Forslagsstillers alternativ til § 5.4 gårds plass (GPL) og § 3.7 parkering, som ble lagt ut på høring i det offentlige ettersynet, vedtas.

Punkt 1.4 strykes

Punkt 2 strykes

Endringsforslag, foreslått av Christina Michelle Isaksen Leverkusen, Venstre

Endre punkt 1.1

1.1 Blokkbebyggelsens høyder fra nord mot sør senkes med 2 etasjer med tilsvarende kotehøyde påført plankartet:

*** Formål KBA4 --> maksimalt 8 etasjer, riktig kotehøyde settes inn**

*** Formål KBA3 --> maksimalt 8 etasjer, riktig kotehøyde settes inn**

*** Formål KBA1a --> maksimalt 6 etasjer, C+28**

*** Formål KBA1b --> maksimalt 8 etasjer, C+35**

*** Formål KBA1c --> maksimalt 4 etasjer, C+21**

Arkitektur- og bymiljøveileder, foreslått av Knut Vidar Hoholm, Kristelig Folkeparti

Det skal utarbeides en politisk sak om en lokal «arkitektur- og bymiljøveileder» for Holmestrand by.

Veilederen bør gi konkrete retningslinjer for blant annet fargepalett basert på lokal identitet, materialbruk, takformer, byggehøyder i ulike byområder, sammenheng/overgang mellom ulike byområder, samt utforming av fasader på gateplan.

Det bør vurderes hvordan en byarkitektfunksjon (enten som fast stilling, prosjektstilling eller felles interkommunal tjeneste) kan etableres for å styrke kommunens estetiske kompetanse og dialog med utbyggere i en tidlig fase av planprosesser.

Det legges frem en sak for Hovedutvalg for Samfunn, Teknikk og Miljø (STM) som inneholder fremdriftsplan for arbeidet, som inkluderer et opplegg for medvirkning fra innbyggere, lokalt næringsliv og interesseforeninger. Saken legges fram i løpet av høsten 2026 eller tidlig 2027. Forslag fremmet av Guttormsen (MdG) - fikk en stemme og falt.

Guttormsen (MdG)

Ved votering mellom felles forslag (H og FrP) fremmet av Leet (H) og forslag fremmet av Leverkusen (V), fikk forslag fremmet av Leverkusen 3 stemmer og falt.

Leverkus (V), Berg (A) og Guttormsen (MdG)

Felles forslag fremmet av Hoholm (KrF) - enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med endringer.

STM - 046/26 vedtak:

Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø henstiller kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med følgende endringer:

Punkt 1.1 strykes, punktene endrer nummerering som en følge av dette

Punkt 1.3 endres til: Forslagsstillers alternativ til § 5.4 gårds plass (GPL) og § 3.7 parkering, som ble lagt ut på høring i det offentlige ettersynet, vedtas.

Punkt 1.4 strykes

Punkt 2 strykes

Det skal utarbeides en politisk sak om en lokal «arkitektur- og bymiljøveileder» for Holmestrand by.

Veilederen bør gi konkrete retningslinjer for blant annet fargepalett basert på lokal identitet, materialbruk, takformer, byggehøyder i ulike byområder, sammenheng/overgang mellom ulike byområder, samt utforming av fasader på gateplan.

Det bør vurderes hvordan en byarkitektfunksjon (enten som fast stilling, prosjektstilling eller felles interkommunal tjeneste) kan etableres for å styrke kommunens estetiske kompetanse og dialog med utbyggere i en tidlig fase av planprosesser.

Det legges frem en sak for Hovedutvalg for Samfunn, Teknikk og Miljø (STM) som inneholder fremdriftsplan for arbeidet, som inkluderer et opplegg for medvirkning fra innbyggere, lokalt næringsliv og interesseforeninger. Saken legges fram i løpet av høsten 2026 eller tidlig 2027.

Sammendrag 1 - byutvikling av Holmestrand sentrum

Saksfremlegget presenterer vurderinger knyttet til byutvikling i Holmestrand sentrum, spesielt detaljreguleringen av Kvartal 4–7. Planområdet vil bli et viktig sentrums kvartal med kvaliteter som boligområde, rekreasjonsområde og møteplass. Planarbeidet innebærer revitalisering av Holmestrand bysentrum. Tilknyttet sluttbehandling av detaljreguleringsplanen innstiller kommunedirektøren på at planen tas komplett ned 2 (to) etasjer for hver av de fem blokkene. Risikoen med blokkbebyggelse inntil 12 etasjer ligger i at både landskapsforankringen (fjellet), ferdselsårer med spektakulær utsikt slik som Sikksakken, samt den historiske typologien i sentrum svekkes av høy og avvikende bebyggelse. Se de to høydemessig forskjellige illustrasjonene av planområdet som er sett fra sjøfronten & havna.



Figuren illustrerer Kvartal 4-7 med 2 stk bygninger på 12 etasjer i byaksen, samt blokkbebyggelse på 8, 10 og 6 etasjer i sør.



Figur 58. Fotomontasje fra havna med Kvartal 11 i forgrunn.

Figuren illustrerer Kvartal 4-7 med 2 stk bygninger på 10 etasjer i byaksen, samt blokkbebyggelse på 6, 8 og 4 etasjer i sør.

Holmestrand fjellet - bylandskap og siktlinjer:

Planen innebærer høye punkthus (10–12 etasjer) som bryter den visuelle kontakten mellom

sentrum og fjellet. Dette gir redusert lesbarhet av byens historiske sammenheng «mellom fjell og sjø», særlig ved at viktige siktlinjer mot fjellveggen og punkter som Lallahompen og Sikksakken blir delvis blokkert.

Byens typologi og bebyggelsesstruktur:

Den foreslåtte bebyggelsen introduserer en ny typologi (høye punkthus på sokkel) som bryter med den tradisjonelle kvartalsstrukturen og småskalabebyggelsen i sentrum. Dette gir:

- dårligere tilpasning til eksisterende målestokk (gatebredder og kvartalsstruktur)
- redusert lesbarhet av historisk bystruktur
- risiko for presedens for økte byggehøyder i resten av byen

Planens interaksjon med bymiljøet

Detaljreguleringsplanen skal samhandle med pågående gatebruksplan, samt utvikles i kontaktsonen mot ny prosjektert og ferdigstilt fylkesvei 3240. Detaljreguleringen av kvartal 4-7 innebærer et aktivt bidrag til etablering av nye leiligheter med gode bokvaliteter i den bakre delen av byrommet i Holmestrand sentrum.

Hovedtemaer:

Spillvannsnett og VA-kapasitet:

- * Begrenset kapasitet i pumpeledning og pumpestasjon kan føre til kloakkutslipp
- * Økt boligutbygging krever oppgradering av spillvannsnettet.
- * Kommunen følger opp med rekkefølgebestemmelser og forslag til VA-løsninger.

Boligutvikling og bymiljø:

- * Planen omfatter opprinnelig tilknyttet 1. gangs behandling totalt ca. 151 boenheter. Vedtak av nye bygningshøyder med nedskalering av to etasjer for hver av de 5 blokkene medfører en reduksjon i antall boenheter stipulert til 20 - 22 prosent.
- * Gatebruksplanen for Langgaten skal revitalisere sentrum som handels- og møtested.
- * Høye punkthus gir gode bokvaliteter som utsikt og sol, selv i bakre rekke.

Bygningshøyder og landskap:

- * Nye byggehøyder (4–10 etasjer) innebærer høye bygg i sentrum. Høydene er landskapsmessig mindre utfordrende enn 1. gangsbehandlet planforslag, men kan forsvares ut fra plassering av eksisterende bystruktur og landskapssilhuett.

Kulturmiljø og presedens:

- * Konsekvensutredning viser middels negativ påvirkning på kulturmiljøet.
- * Det er risiko for at høye bygg kan skape presedens som kan påvirke fremtidig byutvikling negativt.

Arkitektur og estetikk:

- * Høy blokkbebyggelse og punkthus (4-10 etasjer) gir arkitektoniske kvaliteter og høy utnyttelse.
- * Viktige krav til fasadeutforming, materialbruk og grønne tak.
- * Byggene skal bidra til et estetisk og funksjonelt bymiljø.

Gårdsrom og bykvaliteter:

- * Gårdsrommet skal være bilfritt og fungere som grønt ferdselsområde og attraktivt smett mot Weidemannsgate, Langgaten og Øvre torg.

Parkering:

- * Bilparkeringsplasser og sykkelplasser skal løses innen bygningsmassens garasjeanlegg. Det åpnes for kjøp av p-plasser i p-anlegg.
- * Eventuell underdekning på bilplasser skal løses gjennom avtale med kommunen.
- * Sykkelparkering krever funksjonelle og trafikksikre løsninger.

Nordlige punkthuset - KBA4

Eierne av gbnr. 127/6 er varslet om planleggingen, men har pd. ikke gitt noen uttalelser til varsel om planoppstart eller uttalelse tilknyttet offentlig ettersyn. For å sikre en forsvarlig planfaglig forankring av byggehøyden for det nordlige punkthuset - KBA4 er det i innstillingens pkt. 1.4 tatt inn et nytt rekkefølgekrav § 9.1.1.

Det er kvartalene som gjennom helhetlige grep bidrar til å forme byens struktur og attraktivitet for innbyggerne. Det er viktig at punkthusets fasade (KBA4) mot nord ikke blir en ren brannfasade, men styrker en estetisk god løsning som en del av kvartal 7. Begrunnelsen for rekkefølgekravet ligger i gjeldende reguleringsplan for 5 kvartaler i sentrum fra 2007, som ikke er i motstrid med kommuneplanen for innarbeiding av estetisk gode løsninger. Det er §4.3 i gjeldende reguleringsplan for 5 kvartaler i sentrum som ivaretar hensynet til estetisk helhetlig planlegging av kvartalet.



Figur 5. Reguleringsplan for 5 kvartaler i Sentrum

I gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 4.3 for Kvartal 7 er det en forutsetning at «*det skjer en samlet prosjektering for hele kvartalet hvis reguleringsplanens maksimale høyder skal kunne tillates*». Denne bestemmelsen er ikke i motstrid med gjeldende kommuneplan, og vil derfor kunne anvendes for den aktuelle eiendommen gbnr. 127/139, som bare utgjør en del av kvartal 7. Se figur 5. For KBA1-3 er bestemmelsen ivaretatt fordi det omfatter hele kvartal 4. Kommunedirektørens forslag til løsning for er å fastsette byggehøyder for resten av kvartal 7 i den pågående revisjon av kommuneplan, jfr. innstillingens pkt. 2.

Sammendrag 2 - Forslag til endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjennomført en konstruktiv men ressurskrevende møtevirksomhet med forslagstiller for å vurdere fagrapporter, uttalelser fra naboer og berørte, samt balansere planforslagets muligheter og utfordringer fram mot sluttbehandling.

Prosjektets høyder og stedstilpasning mot kulturmiljø og fjellet

Tilknyttet denne sluttbehandlingen innstiller kommunedirektøren på at planen tas komplett ned 2 (to) etasjer for hver av de fem blokkene. Risikoen med blokkbebyggelse inntil 12 etasjer ligger i at både landskapsforankringen (fjellet) og den historiske typologien i sentrum

svekkes av høy og avvikende bebyggelse. Se vedlagte illustrasjoner av planområdet sett fra fjellet i vest.

Holmestrand fjellet - bylandskap og siktlinjer

Planen innebærer høye punkthus (10–12 etasjer) som bryter den visuelle kontakten mellom sentrum og fjellet. Dette gir redusert lesbarhet av byens historiske sammenheng «mellom fjell og sjø», særlig ved at viktige siktlinjer mot fjellveggen og punkter som Lallahompen og Sikksakken blir delvis blokkert.

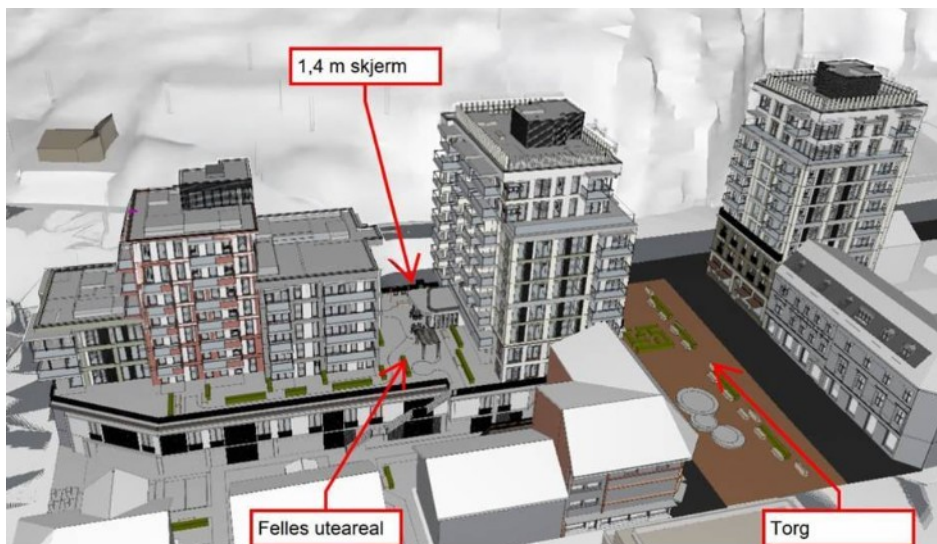


Illustrert fra fv. 3240 sett mot nord - fjerning av to etasjer med rød strek - to punkthus (KBA3 -4) på 10 etasjer - KBA1A-C på 4, 8 og 6 etasjer

Byens typologi bebyggelsesstruktur

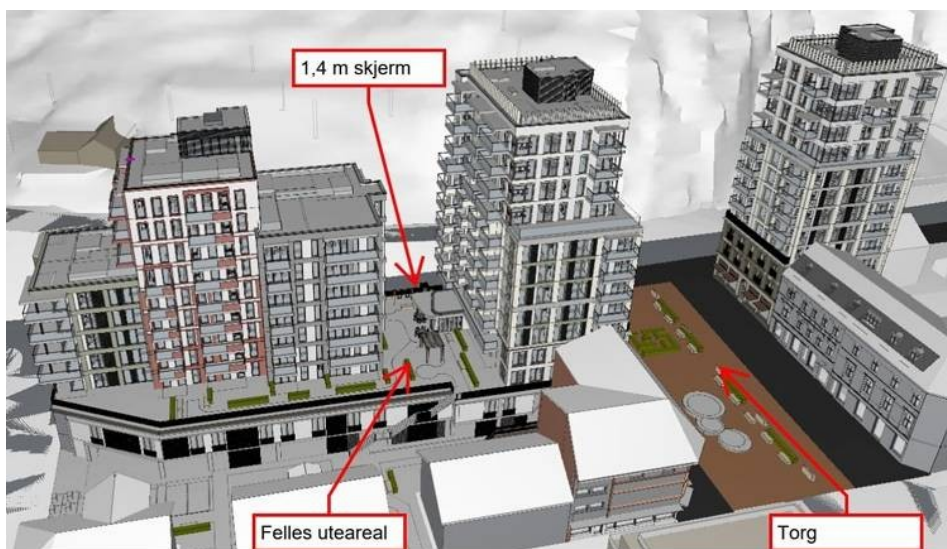
Den foreslåtte bebyggelsen introduserer en ny typologi (høye punkthus på sokkel) som bryter med den tradisjonelle kvartalsstrukturen og småskalabebyggelsen i sentrum. Dette gir:

- dårligere tilpasning til eksisterende målestokk (gatebredder og kvartalsstruktur)
- redusert lesbarhet av historisk bystruktur
- risiko for presedens for økte byggehøyder i resten av byen



Figur 13: Utklipp fra 3D modell, sett fra øst.

Illustrerer to punkthus (KBA3 -4) på 10 etasjer - KBA1A-C på 4, 8 og 6 etasjer



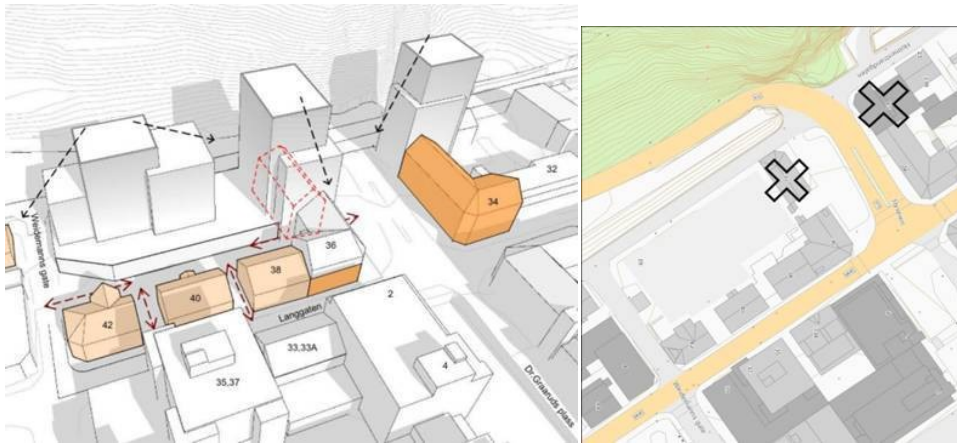
Figur 13: Utklipp fra 3D modell, sett fra øst.

Illustrerer to punkthus (KBA3 -4) på 12 etasjer - KBA1A-C på 6, 10 og 8 etasjer

Innledning

Hensikten med planen er å revitalisere Holmestrand sentrums sentrale del gjennom å legge til rette for en utvikling av eiendommene gbnr 127/148 og 127/139. På eiendommene er det planlagt punkthus for boliger, og med mulighet for forretning/næring og offentlig/privat tjenesteyting i nedre etasjer med aktive fasader. Planen legger til grunn trappet blokkbebyggelse med 5 stk blokker fra 6 -12 etasjer. Med planen ønsker man å styrke området rundt Øvre og Nedre torg (Dr. Graaruds plass) ved å legge til rette for forretnings- og næringsarealer og attraktive boliger. En vesentlig økning av antall boliger i dette området er en kvalitet for å skape økt byliv og bruk av sentrumsområdene.

Figuren under viser hvilke bygninger som skal bevares og hvilke som skal rives som følge av planforslaget. Byggene Langgaten 38, 40 og 42 som er eldre trehusbebyggelse planlagt bevart. Bygget i Langgaten 36 er også planlagt bevart. Byggene i Holmestrandsgaten 15 og 17 er foreslått revet.



Opprinnelig forslag tilknyttet 1. gangs behandling

Boligtransformasjon i Holmestrand by sentrum - aktivt byplangrep

Boligprosjektet planlegges i kjernedelen av Holmestrand bysentrum. Kort gangavstand til byens kvaliteter som strandpromenaden ved havna, forretninger, byparker og togstasjonens søndre stasjonsutgang (rett nord for planområdet). Blokkbebyggelse inn mot fjellet tydeliggjør byens dybde, og aktiviserer byaksen fra sjøfronten inn mot dr. Graaruds plass og Øvre torg. Punkthusene gir en tydeliggjøring av torgarealene som et tyngdepunkt i sentrum av Holmestrand. Blokkbebyggelsen bidrar til en revitalisering av bysentrums sentrale del med et høyt antall nye leiligheter. Bidrag til å sikre liv og aktivitet i sentrum med aktive byfasader og næringslokaler mot Øvre torg. Byrommet og indre gårdsrom skal i samsvar med gatebruksplan styrkes med aktivisering av felles ferdselsarealer og smett mellom Langgaten, Weidemannsgate og Øvre torg.



Fotomontasje (dronebilde) med 1. gangs behandlet bebyggelse sett fra havnas byakse (forlengelse av torget ned mot havna)

Antall boenheter - parkering og parkeringsløsninger for blokkbebyggelse tilknyttet 1. gangs behandling

Forslagstiller skal dekke beregnet faktiske parkeringsbehov med en trafiksikker inn/utkjøring fra Weidemannsgate til veggliv i bygning KBA1, samt dekke inn øvrige godkjent sikret parkeringsløsninger i kjeller garasjeanlegg. Etter avtale med kommunen skal bilparkeringsplasser (de gjenstående 24 stk p-plassene) som ikke dekkes innenfor planområdet, frikjøpes og/eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet, eksempelvis Bakken området. Planen følger kommuneplanens parkeringskrav for boligarealer og næring i sentrum. Det er samlet for 151 stk boliger og næring (2 plasser)

beregnet et krav til parkeringsdekning på totalt 79 stk p-plasser (4 stk plasser er HC). Det er beregnet krav til totalt 302 plasser for sykkel. Innen blokkbebyggelsens garasjeanlegg i kjelleretasje skal det etableres totalt 61 stk p-plasser. Innen samlet antall parkeringsplasser, skal det inndeckes 6 stk p-plasser, avtalt gjennom en privatrettslig tinglyst avtale som er inngått for Langgaten 32 (gbnr. 127/41). Avtalt mellom tiltakshaver og Holmestrand Utvikling AS. Gir en underdekning på 24 stk p-plasser innen bygningsmassen, som er forutsatt løst gjennom avtale med Holmestrand Kommune.

I planforslaget som ble 1. gangsbehandlet av STM hovedutvalget ble det mot kommunedirektørens innstilling, også fremmet et forslag på 7 stk parkeringsplasser til parkeringsanlegget med en ny adkomst via gårdsplass/gårdsrommet (GPL). STM hovedutvalgets vedtak ble i kulepunkt 3. lagt ut til offentlig ettersyn uten endringer. Disse 7 p-plassene var kun tenkt for faste brukere innenfor planområdet, og hadde ingen formell forankring innen tinglyste rettigheter, mv. Merk: se planfaglig uenighet under juridiske forhold, samt kommunedirektørens vurderinger vedr. parkering og kjøremønstre. I høringsperioden er det Holmestrand Utvikling AS som eiere av trehusbebyggelsen langs Langgaten og forslagstiller som har ønsket å videreføre kjøring og parkeringsløsninger i gårdsrommet. Se vedlagt merknadsbehandling med kommunedirektørens vurdering.

Gatebruksplan og kvaliteter i byrommet

Det pågår er et gjennomgående dynamisk arbeide med gjennomføring av gatebruksplan for Holmestrand sentrum. Dette arbeidet koordineres med detaljreguleringen av Kvartal 4-7.

Antall boenheter - parkering og parkeringsløsninger for blokkbebyggelse tilknyttet - nedskalering med to etasjer - sluttbehandling

Forslagstiller skal dekke egne beregnede faktiske parkeringsbehov med en trafiksikker inn/utkjøring fra Weidemannsgate til veggliv i bygning KBA1, samt dekke inn øvrige godkjent sikret parkeringsløsninger i kjeller garasjeanlegg. Etter avtale med kommunen skal bilparkeringsplasser med de gjenstående p-plassene som ikke dekkes innenfor planområdet, frikjøpes og/eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet, eksempelvis Bakken området. Planen følger kommuneplanens parkeringskrav for boligarealer og næring i sentrum. I et nedskalert volum er det vanskelig å gi konkrete tall på boenheter og parkeringsplasser. Antall boenheter og tilsvarende p-plasser stipuleres av forslagstiller redusert med ca 20-22% hvis man nedskalerer med 2 etasjer jevnt for de 5 boligblokkene.

Faktaopplysninger

Plankonsulent:	Asplan Viak AS v/ Lars Krugerud
Tiltakshaver / Forslagstiller:	Kvartal Langgaten AS (Øvre torg syd AS Barlindhaug) Make Arkitekter AS v/ Hans B. Biserød
Oppstartsmøte:	16.05.2023
Varsel om planoppstart:	19.09.2023
Mottatt komplett planforslag + førstegangsbehandl.:	11.04.25 (Gjennom arbeidsmøter og dialog, bearbeidet i samspill med forslagstiller). Førstegangsbehandlet: 26.11.2025

Eiendomsforhold

Det legges til rette for utvikling av eiendommene 127/139 og 127/148. Disse er eid av hvert sitt selskap som er relatert til Kvartal Langgaten AS. Eiendom 127/8 ligger i samme kvartal som 127/148 og tas med i planen for å få en sammenheng i kvartalet. Dette er i overenstemmelse med Holmestrand Utvikling AS. Vei og torgareal er eid av henholdsvis Holmestrand kommune og Vestfold fylkeskommune.

Eiendom (gbnr)	Eier
127/148	Øvre torg syd AS
127/8	Holmestrand Utvikling AS
127/139	Øvre torg AS
136/1	Vestfold Fylkeskommune
130/1790	Holmestrand kommune



Juridiske forhold

Behandling iht Plan- og bygningsloven:	Detaljreguleringsplan. Pbl §§12-10 og 12-11. Behandling av privat reguleringsforslag til sluttbehandling
Plan status i kommuneplanens arealdel:	Utfordrer kommuneplanens arealdel på økte høyder for blokkbebyggelse. Kommuneplan åpner for å planlegge for økte høyder for ny bebyggelse i sentrum gjennom reguleringsplaner.

Forhold til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA):	Innenfor RPBA_Langsiktig utviklingsgrense
Reguleringsplaner som planen delvis erstatter:	3802 3071 - 5 kvartaler i Sentrum - 20.06.2007 Merk: Fem kvartaler planen har betydning for denne sluttbehandlingen. Se rekkefølgekravet §9.1.1 i innstillingen for det nordlige punkthuset - KBA4 som forankrer byggehøyden. 3802 2015029 - Fv. 900 Holmestrand sentrum
Utbyggingsavtale:	Utbyggingsavtaler og gjennomførings-avtale sikrer gjennomføring av planen for bla.a. parkering, VA tilknytning og offentlige infrastrukturbidrag til Øvre torg

Planfaglig uenighet

Tilknyttet 1. gangsbehandling i STM hovedutvalget 226.11.2025, forelå det en planfaglig juridisk uenighet vedrørende om det skal være mulig med innkjøring for annen kjøretøy til og fra gårds plass/gårdsrommet (GPL) fra egen innkjøring i Weidemannsgate. Forslagstiller var uenig og ønsket en egen separat inn-/utkjøring for 7 stk kjøretøy til/fra gårdsrommet (GPL) og med parkeringsmuligheter inne i blokkbebyggelsens vegg liv. I plansaken ble kommunedirektørens forslag til planbestemmelser i §3.7h (parkering), og §5.4 (Gårds plass (GPL)) stilt opp mot forslagstillers alternative forslag. STM hovedutvalget vedtok kommunedirektørens innstilling med følgende tilleggsforslag 3: *"I tillegg legges det mottatte planforslaget ut til offentlig ettersyn uten endringer."*

Vedtaket i STM hovedutvalgs punkt 3. betyr at det skulle innhentes uttalelser og merknader, mv. tilknyttet offentlig ettersyn som skulle vurderes gjennom denne sluttbehandlingen. Tilknyttet offentlig ettersyn er det innkommet uttalelser fra Holmestrand Utvikling og reguleringsplanens forslagstiller, som mot kommunedirektørens innstilling ber om mulighet for en egen innkjøring for 7 biler gjennom gårdsrommet (GPL) med tilgang til parkering. Holmestrand Utvikling har en tinglyst rett til kjørbær adkomst til egen eiendom. Det foreligger imidlertid ingen tinglyste rettigheter til parkering i gårdsrommet, og forholdet vurderes som privatrettslig. Det innstilles gjennom planbestemmelse § 5.4 Gårds plass (GPL) som følger:

"Feltet skal være et gårdsrom mellom ny blokkbebyggelse og eksisterende trehusbebyggelse. Gårds plass (GPL) skal opparbeides i samsvar med utomhusplan som ferdsl og møtested med sterke grønne kvaliteter for byrommet i sammenheng med ferdelsakser med fri ferdsl mellom Langgaten, Weidemannsgate og Øvre torg. Det tillates kjøre adkomst fra Weidemanns gate over feltet til bruk til vedlikehold av nettstasjon og for utrykningskjøretøy. Det tillates ikke annen bilkjøring og/eller parkering i GPL. Det reguleres med oppstillingsplass for brannbil.

Planbestemmelse §3.7 h) Det skal tinglyses en heftelse på parkeringskjeller om at parkeringsplassene skal tilhøre leilighetene eller næringsarealer, og kan kun eies av hjemmelshavere innenfor planområdet."

Tilknyttet offentlig ettersyn innstilles det på at blokkbebyggelsens høyder for de to signalbyggene/punkthusene (KBA3 og 4) nord og sør for Øvre torg, samt de tre boligblokkene (KBA1a-c) tas ned to etasjer for hver boligblokk. Kommunedirektørens innstilling medfører følgende høyder for blokkene sett fra Weidemannsgate i sør --> 4

etasjer, 8 etasjer, 6 etasjer og de to punkthusene hver på 10 etasjer. Se kommunedirektørens vurderinger og innstilling til forslag.

Høringsuttalelser til offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med forlenget høringsfrist til 17.04.2026. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere og kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 22 uttalelser, og disse er journalført i saken. Det er registrert kraftfulle innspill fra interesseorganisasjoner, naboer og andre berørte. Planprosessen har tilkjennegitt og avklart en rekke planfaglige forhold. Det vises til vedlagt planbeskrivelse med forslagstillers vurderinger av alle uttalelsene. Høringsuttalelsene er blitt vurdert av kommunedirektøren i vedlegg tilnyttet plansaken. Innsigelser og varsel om innsigelser fra regionnivået er etter konstruktivt samarbeide nå lukket. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen for Langgaten kvartal 4-7.

Overordnede planer fra regionnivået – RPBA

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er Vestfolds felles plan for arealbruk, og gir retning og rammer for arealbruk og utbyggingsmønster fram mot 2040. Et av hovedpunktene i RPBA er økt attraktivitet og liv i eksisterende sentrum for å redusere behovet for arealbeslag, infrastruktur og transport. For å legge grunnlag for attraktive og levende byer og tettsteder, sier RPBA at det framover vil være nødvendig å konsentrere aktivitet og bosetting, slik at vi får en kompakt by- og tettstedsutvikling.

Høringsuttalelser tilknyttet offentlig ettersyn

Regionnivået - NVEs innsigelse - og varslar om mulige innsigelser fra fylkeskommunen og Statsforvalteren

NVE fremmet innsigelse for manglende tilfredsstillende dokumentert skredfarevurdering. Forslagstiller har levert en ny rapport som dokumenterer at planområdet tilfredsstiller alle krav til sikkerhet mot skred. NVE har bekreftet at innsigelsen er lukket. Statsforvalterens varsel om mulig innsigelse tilknyttet byningenes utforming og kvalitetskrav tilknyttet støy er fulgt opp med skjerpede planbestemmelser i planbestemmelsene §3.11 Støy. Statsforvalter har lukket sitt varsel om mulig innsigelse.

Fylkeskommunen varslet om mulig innsigelse tilknyttet manglende kvalitative lekeareal / nærlekeplasser for barn. Planbestemmelser for Øvre torg er blitt forsterket, inkl. andre styrkede planbestemmelser for barn og unge. Fylkeskommunen er tilfreds og har lukket sitt varsel om mulig innsigelse.

Høringsuttalelser fra næringsliv - interesseorganisasjoner - naboer og innbyggere

Innkomne merknader er beskrevet i planbeskrivelsen, samt kommentert i kommunedirektørens vedlagte vurderinger. Det er registret meget stor interesse og mange forskjellige og kraftfulle meninger/innspill fra sentrale interessegrupper, innbyggere og næringsliv, mv. Det er interessemotsetninger i forhold til:

- Vern vs. utvikling: Den tydeligste motsetningen står mellom ønsket om fortetting og byutvikling i sentrum, og hensynet til kulturmiljø, verneverdige bygg, småbypreg og Holmestrand's historiske identitet. Flere uttalelser advarer mot at høye bygg kan svekke byens særpreg, mens planforslaget som ble førstegangsbehandlet begrunnes med behov for transformasjon og styrket sentrumsutvikling.
- Byggehøyder vs. bymiljø: Det er konflikt mellom ønsket om høy arealutnyttelse og flere boliger, og hensynet til solforhold, skygge, utsyn, innsyn, vindforhold og opplevelsen av torget og byrommene. Dette går igjen i mange uttalelser fra både offentlige myndigheter, organisasjoner og private.

- Bokvalitet og folkehelse vs. sentrumsfortetting: Flere peker på støy, luftkvalitet, manglende stille side, trafiksikkerhet og kvalitet på uteoppholdsarealer som utfordringer. Andre peker på at en sentral fortetting av Holmstrand bys kjernesentrum som viktig for et levende sentrum og redusert transportbehov.
- Biltilgang og varelevering vs. bilfritt sentrum: Planen legger opp til bilfrie og mindre trafikkerte byrom, blant annet ved Øvre torg og Weidemanns gate, mens berørte eiere og næringsinteresser fremhever behov for varelevering, snumulighet, adkomst og parkering.

Byggene sett fra Lallahompen



Illustrert silhuett og typologi sett fra Lallahompen med beholde 1. gangs behandlet detaljregulering



Illustrert silhuett og typologi for de to punkthusene - sett fra Lallahompen med fjerning av to etasjer

Planbestemmelser med innstilling til planfaglige endringer

Planprosessen har også tilkjennegitt og belyst en rekke planfaglige forhold. Planbeskrivelsen inneholder redegjørelser for forslagstillers kommentarer til uttalelser og merknader til planen. Administrasjonen har gjennomført en rekke drøftinger med forslagstillere og

regionnivået for å finne konstruktive løsninger for realiseringen av detaljreguleringsplanen. Se vedlagt merknadsbehandling.

Økonomiske konsekvenser – tekniske løsninger

Kostnader inkl. tekniske løsninger knyttet til vannforsyning, og avløpshåndtering (VA), gatebruk og attraktiv utforming og løsning for øvre torg sikres gjennom planbestemmelser, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.

Forslagstiller, tiltakshavere og STM hovedutvalget ble torsdag 10.05.2025 varslet gjennom følgende tekst om manglende kapasitet for spillvannsnett i Holmestrand:

"I forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid for Langgaten 24 har det vært nødvendig å ta stilling til om spillvannsnett i Holmestrand sentrum har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot den økte spillvannsmengden som følger av framtidig boligutbygging som skal kobles på nettet. Foruten Langgaten 24 vil det også gjelde pågående planarbeid for Langgaten Kvartal 4 og 7 (Barlindhaug) og framtidige reguleringer på arealer vist med nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Planmyndigheten vil i tillegg måtte vurdere planinitiativ på Holmestrand-plataet på samme måten så lenge spillvannet må ledes inn på nettet i sentrum. Problemet er begrenset kapasitet på pumpeledning og pumpestasjon for overføring av spillvann til renseanlegget. Økning i spillvannsmengden vil derfor føre til uakseptable overløpsutslipp av forurenset kloakk i havnebassenget. I første omgang vil planmyndigheten gi samme informasjon som i denne orienteringen til utbyggere med pågående planarbeid i Holmestrand sentrum og forberede dem på kommunens hjemmel til å vedta rekkefølgebestemmelse om gjennomføring/sikring av tiltak for forsvarlig behandling av spillvann. I neste omgang vil kommunedirektøren komme tilbake til utvalget med saksutredning som forklarer situasjonen og redegjør for handlingsrommet kommunen har og nærmere om konsekvensene for framtidig boligutbyggingen i sentrum og på Holmestrand-plataet."

Barn og unges interesser

Kvartal 4 - 7 har en sentral beliggenhet i Holmestrand bysentrum ved sjøen med Kyststi, offentlig tilrettelagt sjøfront, byparker og kvartalslekeplasser. Byarealstrategien har også skisser som viser de viktige parkene og byrommene i Holmestrand sentrum, byparken, Gausetangen, biblioteksplassen/Øvre- og nedre torg (Dr. Graaruds plass) og friområdet Dulpen. Planområdet blir et ettertraktet boligområde for alle aldersgrupper.

Gausetangen barnehage i Holmestrand har seks avdelinger og tar imot barn i alderen 0–6 år. Den ble ferdigstilt med alle avdelinger høsten 2020 og er den eneste barnehagen i sentrum, under fjellet. Planområdet tilhører Ekeberg skolekrets. Bosettingsmønster og aldersfordeling på barn og unge må følges tett de kommende år slik at det sikres tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Gjennomført konsekvensutredning for kulturmiljø

Asplan Viak AS har gjennomført en konsekvensutredning for kulturmiljø i Holmestrand sentrum. Samlet vurderes planen å ha middels negativ konsekvens for tema kulturminner og kulturmiljø for Holmestrand by. Konsekvensutredningen viser at det er usikkerhetsmomenter mellom byens karakter og uttrykk slik dagens situasjon er og etablering av ny kvartalsstruktur med høye bygg og volumer, mv. Tålegrensen for denne type utnytting/bebyggelse spredt utover byen er marginal sett fra et kulturmiljøperspektiv. Se vedlagt KU.

Hensyn til universell utforming

Universell utforming og tilgjengelighet sikres i bygg av teknisk forskrift. Øvre torg og skal i samarbeid med kommunen opparbeides som et bilfritt attraktivt offentlig byrom og møtested.

Gatebruksplan for Langgaten og aktuelle ferdselsområder/ferdselsakser skal utformes som et gatetun med forsterkede kvaliteter for å sikre ferdsel og opplevelser i byen. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer. Høye bygg innstilles nå tatt ned til 10 etasjer mellom øvre torg utgjør en punkthusstrategi som byplangrep, og byggene trappes nedover til 6, 8 og 4 etasjer i sør mot Weidemannsgate.



Illustrasjon (dronebilde) sett fra nord - høye bygg på 12 etasjer muliggjør frigjøring av attraktive utearealer og møtested på gateplan

Nabobebyggelsens langs langgaten - trehusbebyggelsens karakter

Mot Langgaten består eksisterende kvartalsbebyggelse av eldre trehusbebyggelse i 2 – 2 1/2 etasjer.

Bysiluetten - tilpasning til bymiljøet og landskapshensyn

Arkitektur er en viktig faktor ved transformasjon av Holmestrand sentrum. Fjellet er en sammenhengende kvalitet og barriere for sentrumsutvikling. Høye punkthus i Holmestrand sentrum kan bidra til å fremheve byens dybde inn mot fjellet, men kan utfordre bybildet ved at de bryter siluettlinjen sett fra gateplan. Vegetasjonsbeltet langs fjellryggen bør i stor grad beholdes sammen med øvre del av fjellets landskapssilnett. De to punkthusene på 12 etasjer ved øvre torg vil bryte med landskapssiluetten til fjellet sett fra dr. Graaruds plass og Øvre torg. Blokkbebyggelsens typologi anbefales behold, men tas ned med to etasjer for å sikre landskapssiluetten til fjellet med tilhørende vegetasjon.

Planleggingen har vektlagt arkitektonisk utforming og materialbruk som viktige momenter for å tilpasse seg blokkene til eksisterende bebyggelse. Planbeskrivelsen illustrerer løsninger der de 3 nederste etasjene har en særskilt utforming for å tilpasse seg eksisterende murbebyggelse. Bebyggelsen er gitt en markert gesims i 3 etasje og en pusset fasade med en fargebruk som forholder seg til historisk bebyggelse. Øvrige etasjer har en tilbaketrekking fra markert fasade og et annet arkitektonisk uttrykk. De høyeste byggene har en betydelig høyere skala enn øvrig bebyggelse i sentrum i dag. Fjellet/skrenten i vest og det at bebyggelsen ligger i bakre rekke i sentrum gjør at planområdet kan tåle høye bygg.

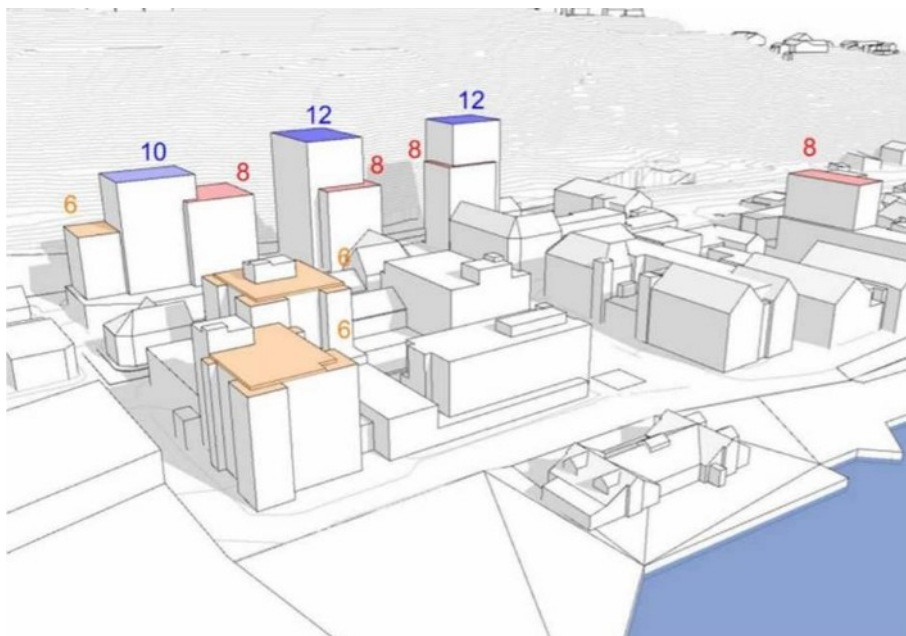


Fotomontasje fra dr. Graaruds plass (punkthus på 12 etasjer), sikt inn mot fjellets byakse og Øvre torg - bysiluetten utfordres

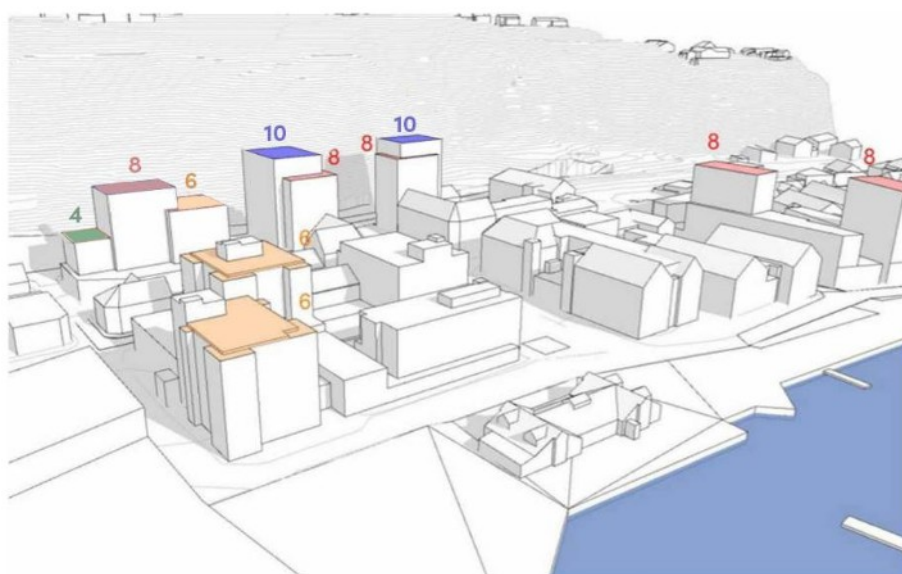


Fotomontasje fra dr. Graaruds plass (punkthus på 10 etasjer), sikt inn mot fjellets byakse og Øvre torg

Blokkbebyggelsen bidrar til mindre bygningsmessig fotavtrykk (BYA). I samsvar med gatebruksplan frigjøres kvalitativt attraktive arealer på gateplan noe som muliggjør sammenhengende sikt- og ferdselslinjer med bedre lys og luft inn i kvartalet. Fjellet rammer inn byens bakgrunn og blokkbebyggelse utfordrer landskapssiluetten fra gatenivå, men i mindre grad byens helhetlige landskapshensyn.



Illustrasjon av 1. gangs behandlet bebyggelse på fra sør: 6, 10, 8 og 2 x 12 etasjer.



Illustrasjon av ny justert bebyggelse på fra sør: 4, 8, 6 og 2 x 10 etasjer.

Sol- og skyggevirkninger

Sol- og skyggeanalyse tilknyttet 1. gangs behandling for punkthusbebyggelse på 8 etasjer og 12 etasjer

I planbeskrivelsen kap. 8.12 er det visualisert sol- og skyggevirkninger for punkthusbebyggelse på 8 etasjer og 12 etasjer. Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyser for sommersolverv (21.06) og for høstjevndøgn (21.09 – samme situasjon som ved vårjevndøgn). Analysene viser skyggevirkning for tidspunktene 09.00, 12.00 og 15.00. Disse tidspunktene vurderes som mest relevant for området. Senere på dagen er det terreng som i hovedsak gir skyggevirkning. Som en del av analysen er det også vist skyggevirkning med bebyggelse i 8 etasjer, som en referanse. Ved sommersolverv viser analysen at ny bebyggelse ikke kaster skygge på nabobebyggelse eller uterom (offentlig torg) på formiddagen av nevneverdig grad. Grunnet plassering er det annen bebyggelse som gir størst skyggevirkning på torgarealene. Kl 12 ved sommersolverv vil ny bebyggelse kaste skygge på deler av Øvre torg. Skyggen dekker da torget over mot kvartal 7. Øvrige deler av torget (søndre og nordre del) er på dette tidspunktet skyggebelagt. Kl 15 ved sommersolverv

vil ny bebyggelse ikke kaste skygge på torgarealene. Men ny bebyggelse vil i en viss grad kaste skygge på eksisterende bebyggelse i kvartalene 4 og 7. Det er begrenset forskjell i skyggekast om ny bebyggelse er i 8 eller 12 etasjer. Analyse for sommersolverv er vist i planbeskrivelsens figur 64.

Ved høstjevndøgn har man en noe endret situasjon med tanke på skyggevirkning enn ved sommersolverv. På formiddagen ved høstjevndøgn ligger nesten hele torget i skygge grunnet eksisterende bebyggelse. Kl 12 ved høstjevndøgn vil ny bebyggelse kaste skygge på store deler av Øvre torg. Dette vil skje nesten uavhengig av høyde på nye bygg. Ny bebyggelse i kvartal 4 vil kaste skygge på fasader mot torget i kvartal 4 på dette tidspunktet. Kl 15 ved høstjevndøgn begynner solen å stå så lavt at byggene kaster lange skygger. Ny bebyggelse kaster da skygge både på relativt store deler av torget og på tilgrensende bebyggelse i kvartalene. Skygge fra terreng i vest begynner også å gjøre seg gjeldende på dette tidspunktet. Kvartal og del av Øvre torg ligger da i skygge fra terreng.

Konklusjon: Analysen viser at det er begrenset forskjell med tanke på skyggevirkning om bebyggelsen har 8 eller 12 etasjer. Se planbeskrivelsens figur 64 og 65.

Sol- og skyggeanalyse for punkthusbebyggelse på 10 etasjer og 12 etasjer

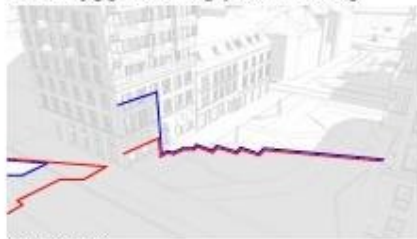
Tilknyttet off. ettersyn er det vedlagt sol- og skyggevirkninger for punkthusbebyggelse på 10 etasjer og 12 etasjer og deres virkning på Øvre torg. Analysene viser skyggevirkning for tidspunktene 10.00, 12.00 og 14.00 og 16.00. Disse tidspunktene vurderes som mest relevant for området. Senere på dagen er det terreng som i hovedsak som gir skyggevirkning. Som en del av analysen er det også vist skyggevirkning med bebyggelse i 10 etasjer, som en referanse. Ved sommersolverv viser analysen at ny bebyggelse ikke kaster skygge på nabobebyggelse eller uterom (offentlig torg) på formiddagen av nevneverdig grad. Grunnet plassering er det annen bebyggelse som gir størst skyggevirkning på torgarealene. Kl 12 ved sommersolverv vil ny bebyggelse kaste skygge på deler av Øvre torg. Skyggen dekker da torget over mot kvartal 7. Øvrige deler av torget (søndre og nordre del) er på dette tidspunktet skyggebelagt. Kl 15 ved sommersolverv vil ny bebyggelse ikke kaste skygge på torgarealene. Men ny bebyggelse vil i en viss grad kaste skygge på eksisterende bebyggelse i kvartalene 4 og 7. Det er begrenset forskjell i skyggekast om ny bebyggelse er i 10 eller 12 etasjer.

Konklusjon: Analysen viser at det er begrenset forskjell med tanke på skyggevirkning om bebyggelsen har 10 eller 12 etasjer. Se vedlagt sol- og skyggeanalyse. Se illustrasjon.

Solverv 21.06.

12 etg. —
10 etg. —

Sol-/skyggevirkning på Øvre Torg



21.06. KL10.00



21.06. KL12.00



21.06. KL14.00

ingen konsekvenser



21.06. KL16.00

ingen konsekvenser



21.06. KL18.00

Holmestrandgaten 19

ATP 22.05.10/10.01/10.01/10.01 21.06.16 kl 12.00 kl 12.00 kl 12.00 kl 12.00

MAKE
REKONSTRUKSJON AS

Miljøkonsekvenser

Transformasjonsområdet er urbant utviklet med bygninger og asfaltdekke. Det inneholder ingen kartlagt naturmangfold. I planbestemmelsene er det tatt inn vilkår om at polinerende insekter skal sikres hensiktsmessig beplantning innen grøntstruktur og vegetasjonssoner som bidrar til å styrke biologisk mangfold. Forslagstiller har utarbeidet en overordnet tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Det er stilt krav i ROS-analysen og planbestemmelsene tilknyttet forsvarlig håndtering av byggegropa med særlig fokus på overvannshåndtering og unngå uønsket forurensende avrenning til Holmestrandfjorden.

HMS/Folkehelse

Folkehelsen er godt ivarettatt med attraktiv offentlig beliggenhet for boligområdet tett på Langgaten, sjøfronten, offentlig tilrettelagte lekeplasser og møtestedet med gode solforhold,

kyststi og badeplasser. HMS og beredskap i anleggsperioden følges opp med fysiske tiltak og informasjon til naboer og brukere i planområdet. Krav stilles til at "Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442" gjøres gjeldende. Det må som en naturlig konsekvens av planleggingen og forestående prosjektering påregnes støy fra anleggsvirksomhet. Planen stiller krav til håndtering av denne trafikkstøyen i anleggsperioden, samt gjennom avbøtende tiltak for boliger, oppholds- og lekeareal. Sol- og skyggeanalysen viser at bygningene ikke kaster ekstraordinær slagskygge på offentlige møtestedet og grønnstruktur langs sjøfronten, lekeplasser og torg. Detaljreguleringsplanen oppfyller krav til solforhold.

Geoteknikk og stabilitet

Det er stilt gjennomgående dokumentasjonskrav og planbestemmelser som skal sikre geoteknikken. Geoteknisk dokumentasjonsgrunnlag er over tid blitt utarbeidet av flere større geotekniske firmaer med sentral godkjenning. NVE har etter forespørsel gitt geotekniske vurderinger og konstruktiv veiledning tilknyttet kvalitetssikring av geoteknisk planmateriale. GrunnTeknikk AS har gjennomført geotekniske vurderinger til detaljreguleringsplan for Langgaten - kvartal 4 - 7. Vedlagt revidert geoteknisk rapport dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet for tiltaket iht NVE 1/2019. Lokalstabiliteten skal sikres i samsvar med Tek 17. og lovverkets krav.

Geoteknikk og prosjektering

Holmestrand sentrum har som kjent krevende geotekniske forhold med et vestvendt fjell, samt meget bløt leire (påregnes kvikkleire i dype lag) innen planområdet med artesiske kilder og overvann fra fjellet. Geoteknisk revidert rapport (notat dok. nr. 116765n2 rev. A) inkl. vedlegg og fagrapporter fungerer samlet som dokumentasjonsgrunnlag for sikring av tilfredsstillende områdestabilitet iht NVE 1/2019. I tillegg er det gjennomført en ny skredfarevurdering 22.05.2026 versjon 02 for kvartal Langgaten med sikkerhetsklasse S3.

ROS-analysen

Risiko og sårbarhet (ROS) er analysert og tilknyttet offentlig ettersyn oppdatert i forhold til en rekke såkalte «uønskede hendelser». ROS-analysen med avbøtende tiltak viser at risiko- og sårbarheten for kartlagte uønskede hendelser samlet sett vurderes til å være lav.

Vann og avløp

Merk: Se saksfremleggets faktaopplysninger under økonomiske konsekvenser, samt vedlagt VA notat. Ved planlegging av nye tiltak skal det sikres VA-løsninger med tilstrekkelig kapasitet i tråd med kommunes VA-norm. Normen skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg som skal være i kommunalt eie. For private anlegg som skal tilknyttes kommunalt nett, gjelder de til enhver tid gjeldende avtalevilkår. Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyningsløsninger på egen grunn i samsvar med lokal overvannsdisponering (LOD), eller med kontrollert utløp til sjø. Nye tiltak som medfører endring av overflatematerialer skal ikke bidra til å øke avrenning til naboeiendom. Uteområdet kan tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved flomtopper og ekstreme nedbørmengder ledes i planlagte flomløp, bort fra bygninger og bebyggelse, og fortrinnsvis til sjø. Nedbør med høy intensitet og lang varighet skal legges til grunn for prosjekteringen. Viktige forhold som oppfyllelse av brannvannskrav og strømforsyning er ivaretatt.

Vurderinger av beslutningsrelevante forhold

Planområdet blir når det er ferdig utbygget et viktig kvartal innen Holmestrand by med bidrag til høye kvaliteter både som boligområde, samt rekreasjonsområde og møteplass for alle aldersgrupper. Tettstedsutvikling av bymiljøer er krevende, og utfordrer kommunen,

befolkningen og samfunnsaktører på alle områder. Konsekvensutredningen (KU) viser at forslag til ny byutvikling påvirker og utfordrer den etablerte bystrukturen. Det er imidlertid få og kompakte arealer igjen i sentrum som kan utvikles til forretning og boligbebyggelse. Byutvikling bidrar til bo- og arbeidssted for flere mennesker i Holmestrand sentrum, og bidrar til et levende og attraktivt sentrum med handel, service og opplevelser for alle. Byen er inne i en interessant og ikke minst positiv transformasjon med store investeringer på samferdselsanlegg slik som ny fylkesveg, gateplan for Langgaten og boligutvikling. Ny fylkesveg 3240 er et viktig samferdselsanlegg, men også en sentral del av et geoteknisk sikkerhetstiltak for sentrum. fullført av fylkeskommunen som veieier og prosjekterende myndighet. Det pågår er et gjennomgående dynamisk arbeide med gatebruksplan for Holmestrand sentrum. Dette arbeidet koordineres med detaljreguleringen av Kvartal 4-7. Kommunedirektøren har vektlagt å presentere planlagt byutvikling gjennom illustrasjoner og fotomontasjer for å tydeliggjøre mulighetsrommet for byutviklingen av Holmestrand sentrum. Følgende utvalgte temaer i planen vurderes i korte trekk som følger:

Prosjektets høyder og stedstilpasning mot kulturmiljø og fjellet

Tilknyttet denne sluttbehandlingen innstiller kommunedirektøren på at planen tas komplett ned 2 (to) etasjer for hver av de fem blokkene. Risikoen med blokkbebyggelse inntil 12 etasjer ligger i at både landskapsforankringen (fjellet) og utsikten fra den restaurerte Sikksakken, samt den historiske typologien i sentrum svekkes av høy og avvikende bebyggelse. Se de to illustrasjonene av planområdet sett fra fjellet i vest.

Holmestrand fjellet - bylandskap og siktlinjer

Reguleringsplanen som ble 1. gangs behandlet i STM hovedutvalget. Planforslaget innebærer høye punkthus på 12 etasjer som bryter den visuelle kontakten mellom sentrum og fjellet. Dette gir redusert lesbarhet av byens historiske sammenheng «mellom fjell og sjø», særlig ved at viktige siktlinjer mot fjellveggen og punkter som Lallahompen blir delvis blokkert. Ferdselsårer slik som Sikksakken ned fra fjellet påvirkes utsiktmessig av høye bygg. Tilknyttet offentlig ettersyn har planavdelingen med bidrag fra arkitekt på byggesak gjennomført en detaljert gjennomgang av volumer, høyder, bygningsmassens typologi vurdert mot fjellets silhuett og ikke minst Holmestrand sitt småbypreg. Vi har valgt å vurdere nærmere byens bygninger og typologi sett fra gateplan og sjøfronten. Det noe nedtonede innstilte planforslaget gir et roligere og mere harmonisk uttrykk ved at bebyggelsen nå foreslås nedskalert med to etasjer for samtlige fem blokker (KBA1a-c, KBA3-4).

Byens typologi og bebyggelsesstruktur

Den foreslåtte bebyggelsen introduserer en ny typologi (høye punkthus på sokkel) som bryter med den tradisjonelle kvartalsstrukturen og småskalabebyggelsen i sentrum. Dette gir:

- dårligere tilpasning til eksisterende målestokk (gatebredder og kvartalsstruktur)
- redusert lesbarhet av historisk bystruktur
- risiko for presedens for økte byggehøyder i resten av byen



Illustrert fra fjellet i vest - to punkthus (KBA3 -4) på 12 etasjer - KBA1A-C på 6, 10 og 8 etasjer



Illustrert fra fjellet i vest - to punkthus (KBA3 -4) på 10 etasjer - KBA1A-C på 4, 8 og 6 etasjer

Manglende kapasitet for spillvannsnett i Holmestrand

Kapasiteten i spillvannsnett i Holmestrand sentrum må vurderes, planlegges og oppgraderes, da økt boligutbygging vil bidra til økt belastning av VA-nettet. Dette gjelder også for andre planområder i sentrum og på Holmestrandsplataet. Problemet er begrenset kapasitet i pumpeledning og pumpestasjon, noe som kan føre til overløpsutslipp av kloakk i havnebassenget. Kommunen har informert utbyggere om rekkefølgebestemmelser for tiltak som sikrer forsvarlig spillvannshåndtering. Se oversikt i saksfremlegget à Økonomi. For å skape forutsigbarhet for utviklingen og Holmestrand sentrum, vil kommunedirektøren følge opp situasjonen med oversikt over handlingsrom og konsekvenser for framtidig utbygging.

Byen som handels- og møtested

Det er knapphet på tilgjengelige arealer i sentral del av Holmestrand bysentrum for boligutvikling. Detaljreguleringen av kvartal 4 - 7 må sees i sammenheng med det pågående arbeidet (gatebruksplan og omlegging av fylkesveg) med å revitalisere Holmestrand sentrum. Målsetting med planarbeidet er å skape et velfungerende boligområde, med attraktive boligkvaliteter som bidrar til å heve kvalitetene for sentrum som handels- og møtested.

Gatebruksplan for Langgaten blir en positiv katalysator for vitalisering og transformering av Langgaten som handlegate, samt tilrettelegging for mennesker og grønt miljø i sentrumsgater og tverrforbindelser. Fokus på byaksen fra sjøfronten mot fjellet, hvor øvre torg skal opparbeides til en bilfri attraktiv møteplass i forlengelsen av doktor Graaruds plass. Sjøutsikt og sol er 2 viktige momenter for bokvalitet i et sentrumsområde som Holmestrand. En løsning med høye punkthus gjør at man kan gi disse kvalitetene til mange leiligheter i et areal som ligger i bakke rekke av sentrum mot den høye skrenten. Sol- og Sol- og skyggeanalysen viser at det er begrenset forskjell med tanke på skygevirkning for Øvre torg, Dr. Graaruds plass og sjøfronten om blokkbebyggelsen har 8, 10 eller 12 etasjer. Se planbeskrivelsens figur 64 og 65, samt vedlagt sol- og skyggeanalyse for 10 og 12 etasjer.

Den høye skrenten i bakkant av Holmestrand sentrum gir rom for høye bygninger uten at de bryter den markante landskapssilhuetten fra de fleste standpunkt. Byggene hadde tilknyttet 1. gangsbehandling en høyde som gjør at de blir godt synlig i byen. Bebyggelsen foreslås nå gjennom innstillingen tatt ned med to etasjer. Planforslaget innfører en ny noe nedtonet bygningsskala i dette området av byen, fra 8 etasjer i kvartal 11, til 4 -10 etasjer i planområdet for Kvartal 4-7. Høydene blir nå landskapsmessig mindre utfordrende fordi de ikke avviker i større grad fra øvrig bebyggelse og utfordrer landskapssilhuetten, jf. figur nedenfor. Samtidig er dette et område hvor det ligger til rette for å utvikle eksisterende byggehøyder ut fra følgende forhold:

- * Stor åpenhet mellom bebyggelse over torget
- * Markerer et sentralt byareal (torget) med akse ned mot sjøfronten og marinaen.
- * Ligger i bakkant inn mot fjellskrenten



Fotomontasje, figuren illustrerer Kvartal 4-7 med 2 stk bygninger på 10 etasjer i byaksen, samt blokkbebyggelse på 6, 8 og 4 etasjer i sør.

Kulturmiljø, byggehøyder og presedens for andre plansaker

Asplan Viak AS har konsekvensutredet kulturmiljøet, og vedlagt rapport gir en fylldig beskrivelse av dagens situasjon for Holmestrand by. Konsekvensutredningen vurderer imidlertid den samlede påvirkningen til å ha middels negativ konsekvens for tema kulturminner og kulturmiljø.

Kulturminneplanen peker med rette på flere sårbare bygningsmiljøer som krever luft, hensyn og varsom tilnærming. Dette er et viktig argument for strategisk og målrettet fortetting:

- Fortetting i *høyden* kan gi mer luft, lys og rom rundt eksisterende kulturmiljøer.

- Konsentrasjon av volum kan redusere presset på områder med småhusbebyggelse og historiske kvartaler.
- En tydelig høy/lav-grense kan styrke lesbarheten i bystrukturen.

Med et godt reguleringsnivå er det fullt mulig å kombinere sterkt bygningsvern med bærekraftig utvikling. Byutvikling i sentrale transformasjonsområder er i spennet mellom vern, bevaring, utvikling og fornying av byrommet. Forslagstiller har gjennomført et grundig planarbeide med tilstrekkelig dokumentasjonsmateriale for planens ide, utfordringer, muligheter og ikke minst bidrag til å styrke kvaliteter for byaksen i handelssentrum. Det er en erkjennelse at bygging av flere boliger for flere mennesker i Holmestrand sentrum er viktig for å kunne utvikle og styrke byens attraktive kvaliteter. Byaksen med Øvre torg og Dr. Graaruds plass blir bilfri og skaper et helhetlig dynamisk samspill med sjøfronten og strandpromenaden langs brygga.

Arkitektur – estetikk og byggenes høyde og dybdevirkning

Temaet er meget viktig for valg av hovedgrep i byutviklingen. Det er gjennomført flere planleggingsmøter med forslagstiller og arkitekt. Administrasjonen har også deltatt med planleggere, samt arkitekt fra byggesak. Grunnlagsdokumenter er illustrasjoner planens ide, kvaliteter, volumstudier, uttrykk og virkning på bymiljøet, mv. Ny bebyggelse (6, 10, 8 etasjer, samt to punkthus på 12 etasjer) vil bryte med silhuetten av fjellet sett fra gateplan i bysentrum. Byggene skaper innramming av fjellveggen med sterk symmetri. Høy blokkbebyggelse + punkthus (monumentale bygg) gir flere mennesker i byen, samt nødvendige volumer og kvaliteter som styrker arkitektur for planlagt blokkbebyggelse. Blokkbebyggelsen gir gode utsiktsforhold fra tredje etasje. Punkthusbebyggelse er et aktivt byplangrep som gir bygg med mindre fotavtrykk (BYA). Gjennom planarbeidet er det jobbet med å bryte ned volumer, samt styrking av blendede og aktive fasader for byggene.

Noen forhold som er vurdert, og hvor det stilles krav gjennom planbestemmelser:

- Fasadevirkning, materialbruk med balkong og vindusløsninger er viktig for byens uttrykk («ansikt»).
- Grønne tak er en positiv faktor som gir kvaliteter til beboere, og «myker» opp siktlinjer fra fjellet.
- Det stiles ikke krav til utforming av brutte hjørner for bygg mot fylkesvei når siktlinjer ivaretas.
- Kommunen er tiltakshaver på Øvre torg, Langgaten med tilhørende smett/kommunale veier, Illustrasjoner for utforming skal kommuniseres med A-lab og prosjektledelsen for Gatebruksplanen.

Planens bidrag til å forsterke byens kvaliteter – gårdsplass/gårdsrommets betydning

Planområdet ligger i kjernen av Holmestrand sentrum i tilknytning til det sentrale torget som er utpekt som en av byens kvartalsstruktur og hovedakser. Kvartal 4 og 7 ligger i vestre del av sentrum inn mot den markerte skrenten i Holmestrand. Planområdet er ett av de gjenværende utviklingsarealene sentralt i byen. For boliger som ligger i «bakre rekke», vil det være utsikt og solforhold som utgjør hoved kvalitet for boligene, sammen med at boligene vil ligge svært sentralt i byens torgområde. Det er som grunnlag for planforslaget gitt et konsept med punkthus. Dette gir attraktiv sikt/utsikt for flertallet av boligene og mange boliger med sikt i 2 eller flere himmelretninger. Det gir også mulighet for kvalitativt sterke uteoppholdsarealer på tak der en stor andel har kontakt med bakkenivå.

Kommuneplan for Holmestrand åpner som kjent for at planinitiativ med vesentlig høyere bebyggelse kan vurderes gjennom et planinitiativ og tilhørende detaljreguleringsplan.

Gatebruksplan og vedtatt planverk for Holmestrand gir føringer for planarbeidet. For å skape forutsigbarhet i planleggingen er det gitt entydige tilbakemeldinger på planens kritiske faktorer. Her er det viktig med tilrettelegging for trygge trafiksikre ferdselsakser. Det planlegges for trappet høyhusbebyggelse i byaksen ved Øvre torg. Selv når byggene nå foreslås tas ned med to etasjer, utfordres i vesentlig grad kommuneplanbestemmelsene på høyder. Planforslaget kan aksepteres når byggenes høyder tas ned to etasjer, og det kompenseres for sterke kvaliteter for Holmestrand bysentrum på bakkeplan, gårdsrom, smett og gatetun.

Parkeringsløsninger og kvaliteter for sentrums bebyggelsen

Planen følger kommuneplanens parkeringskrav for boligarealer, næring og sykkel i sentrum. Forslagstiller skal dekke egne beregnede faktiske parkeringsbehov med en trafiksikker inn/utkjøring fra Weidemannsgate til veggliv i bygning KBA1, samt dekke inn øvrige godkjent sikret parkeringsløsninger i kjeller garasjeanlegg. Etter avtale med kommunen skal bilparkeringsplasser for de gjenstående p-plassene som ikke dekkes innenfor planområdet, frikjøpes og/eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet, eksempelvis Bakken området. Planen følger kommuneplanens parkeringskrav for boligarealer og næring i sentrum.

Tilleggsforslag på 7 stk p-plasser fra innkjøring gårds plass

Det ble ved 1. gangsbehandling mot kommunedirektørens innstilling fremmet et forslag på 7 stk parkeringsplasser til parkeringsanlegget med en ny adkomst via gårds plass (GPL). Disse 7 p plassene er kun tenkt for andre brukere innenfor planområdet, og har etter det som er opplyst ingen formell juridisk forankring innen tinglyste rettigheter, mv. Merk: se planfaglig uenighet under juridiske forhold. Gårds plass (GPL) og gateplan med smett har stor betydning som del av et sammenhengende bilfritt trafiksikkert møtested og aktivitetsområde for ferdsel med kommunikasjonsakser mot Langgaten, Weidemannsgate og Øvre torg. Det foreligger en planfaglig uenighet om gårds plassen skal være fri for biltrafikk, eller om gårdsrommet skal tillates som inn/utkjøring for 7 stk biler. Administrasjonen har gitt entydig tilbakemelding på at gårds plassen har sterke kvaliteter som grønt ferdselsområde, og skal være fri for biltrafikk fra Weidemannsgate. Trafiksikkerheten settes under utilbørlig press hvis det tillates en ekstra innkjøring for kjøretøy. Weidemannsgate blir stengt ned mot Langgaten med planlagt gatetun i delparsell inn mot gårds plassen. Gatetunet kan strekkes noen meter inn mot langs Weidemannsgate til gårds plass (GPL), hvis det ikke blir avkjørsel for inn og utkjøring til gårds plass. Faginnspill fra folkehelse, Miljørettet helsevern og barn og unge støtter opp om betydningen av trygge trafiksikre soner for innbyggere i Holmestrand by.

Nordlige punkthuset - KBA4

Eierne av gbnr. 127/6 er varslet om planleggingen, men har pd. ikke gitt noen uttalelser til varsel om planoppstart eller uttalelse tilknyttet offentlig ettersyn. For å sikre en planfaglig korrekt utvikling av det nordlige punkthuset - KBA4 er det i sluttbehandlingen tatt inn forslag om et nytt rekkefølgekrav i §9.1.1. Rekkefølgekravet skal sikre en planjuridisk korrekt sluttbehandling. Se sammendraget for nærmere begrunnelse.

Parkering for sykkel

Selv om sykkelparkering er lite plasskrevende og teknisk løsbart, blir det samlet et betydelig areal som funksjonelt og trygt skal løses i p-anlegget. Separate løsninger for sykkel fra veggliv og inn mot gårdsrom kan være en hensiktsmessig løsning for å styrke trafiksikkerheten, mv. Et bilfritt gårdsrom (GPL) bidrar til å styrke trafiksikkerheten i denne del av byrommet.

Turisme, byopplevelse og høyere bygg

Mange turister søker autentiske og historiske miljøer. Samtidig viser internasjonale erfaringer at byer som kombinerer historisk karakter med moderne arkitektur ofte oppfattes som særlig attraktive. Det er helheten som avgjør: kontraster, variasjon og levende gateplan. Høyhus kan bidra til:

- økt byliv gjennom flere mennesker som bor og jobber sentralt
- mer aktivitet og trygghet gjennom døgntkontinuerlig bruk av området
- Det er altså fullt mulig å styrke både det historiske og det moderne – uten at det ene fortrenger det andre.

Videre behandling

Detaljreguleringsplanen for Langgaten Kvartal 4 - 7 går videre til kommunestyret for avsluttende behandling.