



Kommuneplanens arealdel 2015-2027. Andre gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Bystyret	17.06.2015	049/15

Rådmannens innstilling:

1. Ansvarlig myndighet Holmestrand kommune anser utredningsplikten for oppfylt med unntak av område for annen handel på Bentsrud, område 3, med utfyllende bestemmelse § 51 som unntas rettsvirkning pga. mangelfull utredning av trafikale konsekvenser og innsigelse fra statens vegvesen.

Grunneierne innenfor området unntatt rettsvirkning må framlegge en trafikkutredning der eksisterende situasjon med atkomst via krysset Våleveien/Bentsrudveien er 0-alternativet og atkomst fra Jernbaneverkets rundkjøring i Våleveien/Eikelund eller annet punkt på fv. 675 eller evt. utbedringer på 0-alternativet er alternative løsninger. Utredningen skal sendes på høring blant grunneierene i Bentsrud næringspark med adresse Bentsrudveien før den oversendes kommunen for videre behandling og bruk overfor vegvesenet med sikte på at innsigelsen skal kunne trekkes eller mekles om.

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11 – 15 vedtas kommuneplanens arealdel for øvrig med flg. endringer i hhv. plankart og utfyllende bestemmelser/retningslinjer:

Plankart

- a. Tomt for ny barnehage på Ekeberg innarbeides i LNF-område som vist på plankartet.
- b. Kleivbrottet endres fra kombinert bebyggelse og anlegg til sentrumsformål – lokalsenter.
- c. Planlagt g/s-vei på nedlagt jernbanespor fra Bilet til bro over Botneveien avsluttes ved Morten Mullers gate der sporet skiller lag med Skolegaten.
- d. Botne kirkested påføres hensynssone – kulturminne.
- e. Planlagt næringsområde 2 mot Solum påføres hensynssone – pukkverksressurs i sørøstre hjørne.

Utfyllende bestemmelser/retningslinjer

- a. Ny bestemmelse § 10 som viderefører regulert byggegrense mot kommunal vei etter oppheving av gamle reguleringsplaner skal lyde: *"I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder: Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan er byggegrense langs uregulert kommunal*

- vei 12 meter målt fra veiens senterlinje.*"
- b. Ny bestemmelse § 11 som regulerer byggehøyden på garasjer i uregulerte områder av hensyn til nabolag og omgivelser skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 5 gjelder: Garasjer med mønehøyde over 5 meter tillates ikke. Garasjer mindre enn 50m2 kan tillates nærmere nabogrense enn 4 meter."*
 - c. Ny bestemmelse § 12 etter merknad fra Mattilsynet skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 6 og 8 gjelder: Ved plan og tiltak etter PBL som berører nedbørsfelt for mindre drikkevannsforsyninger (mindre enn 50 personer) skal konsekvenser for drikkevannsforsyning belyses, og disse skal ikke settes i risiko."*
 - d. Ny bestemmelse § 19 iht. samfunnsdelens mål pkt 7.4 og merknader om gjenbruk av matjord skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 8 gjelder: I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon."*
 - e. Bestemmelsen § 24 om støy tilføyes: *"I tillegg til hovedvei må også andre støykilder vurderes"*.
 - f. Pkt 36 om industriområdet på Vesthøy endres ikke.
 - g. Ny retningslinje 38b for næringsområde Bentsrud syd, område 2, skal lyde: *"Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes."*
 - h. Ny retningslinje pkt. 42 for barnehagetomt på Ekeberg skal lyde: *"Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes."*
 - i. Retningslinje pkt. 50 for Kleivbrottet endres endres til å lyde: *"Området er framtidig lokalsenter for Holmestrandspatået – syd og kan utvikles som forutsatt i retningslinje pkt. 49 andre kulepunkt første setning. Det forutsettes høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse til bolig. Trafikale konsekvenser er ikke tilstrekkelig utredet, herunder kryssing av Hvitvingfossveien (fv. 315), og må avklares nærmere før regulering igangsettes."*

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan og skal utredes iht. regional plan for handel og sentrumsutvikling innenfor rammen av nåværende bruksareal på 8100 kvm. BRA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbls § 20-1 om endret/utvidet bruk. Ved regulering av arealer for større kontorbedrifter utover lokalsenternivå skal konsekvensene for sentrum utredes og alternativ lokalisering i sentrum vurderes."

- a. Retningslinje pkt. 51 om annet området for annen handel på Bentsrud gjøres retningslinjen om til en bestemmelse § 51 og skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr. 5 gjelder: Deler av Vestfold næringspark defineres som annet område for handel jfr. Regional plan for handel og kjøpesenterutvikling. Det gjelder Gbnr. 8/49 og 11/22,23,24,25 og 26 i tillegg til eiendommene som allerede er regulert til forretning.*
 - *Ved omregulering fra industri/lager til forretning skal handelen begrenses til plasskrevende vareslag med tillegg av møbler og elektro.*
 - *Arealbegrensning: minimumsstørrelse 1000 m2 pr. forretning*
 - *Maksimalt tillatt forretningsareal er BRA = 24 000 m2, som fastsettes endelig i igangsatt reguleringsplanarbeid for dette området på Bentsrud (PlanID 2012017)*
 - *Enighet mellom handelsstanden i sentrum og tiltakshaverne som kommer til uttrykk i notat av 04.02.14 skal tinglyses på den enkelte eiendom som en privatrettslig heftelse.*
 - *Eksponering mot E18 utover navneskilt tillates ikke. Skilt og fasadeutforming er*

søknadspliktig tiltak og oversendes Statens Vegvesen for uttalelse.

· Det henvises til reguleringsbestemmelsen for Vestfold næringspark II (PlanID 3054-2) der det sies at 15% av næringsarealet skal være opparbeidet som grøntområde. Det forutsettes at dette grøntområdet plasseres mot E18, og dermed utgjør en vegetasjon/buffersone mot veien."

Vedlegg:

plankart 2. gangsbehandling - korrigert - gjeldende

Plankart 2. gangs behandling

Bestemmelser etter offentlig ettersyn

Planbeskrivelse med KU Holmestrand

Oversikt over høringsuttalelser

SV: Innsigelse annet område for handel på Bentsrud, Holmestrand

Innsigelse fra Statens vegvesen - felles planstrategi og kommuneplan for Holmestrand - Hof og Re

Uttalelse Holmestrand Næringsråd

Høringsuttalelse fra "Hillestad utvikling" til forslag til arealplan for Holmestrand kommune.

Uttalelse Jordvern Vestfold..pdf

Uttalelse Oslofjordens Friluftsråd

Barnehage ved Ekeberg skole - uttalelse fra kommuneoverlegen

Landbruksfaglig vurdering av dyrka mark avsatt til barnehage ved Ekeberg skole

Barnehage ved Ekeberg skole - uttalelse Nepered Vel

Notat_handel_Bentsrud_028_15

150604_028_Tilleggsoppl

17.06.2015 Behandling i Bystyret

Forslag 1 fra Per Harald Agerup (Sp):

Solbergjordet opprettholdes som LNF-område

Forslag 2 fra Per Harald Agerup (Sp):

Punkt i endres til:

Ny bestemmelse §19 iht. samfunnsdelens mål pkt. 7.4 og merknader om gjenbruk av matjord skal lyde: *"I medhold av Pbl §11-9 nr. 8 gjelder: I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring dyrkbar mark til matproduksjon."*

Forslag 3 fra Per Harald Agerup (Sp):

Området Hillestad skole reguleres til offentlige gjøremål.

Forslag 4 fra Per Harald Agerup (Sp):

§ 53 i utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2015 - 2027 fjernes.

Votering:

Forslag 1 fra Agerup Solbergjordet, falt med 2 stemmer (Agerup og Finden, Sp) mot 25 stemmer

Forslag 2 fra Agerup nytt punkt i, falt med 7 stemmer (Gregersen, Aas-Haug, Kalve, Sten, Arnesen, Kaworek, Berg (Ap), Maurstad (uavhengig), Agerup, Finden Sp og Bringaker, V.

mot 20 stemmer.

Forslag 3 fra Agerup Hillestad skole, falt med 3 stemmer (Bringaker, V og Agerup og Finden, Sp) mot 24 stemmer

Forslag 4 fra Agerup om § 53, falt med 2 stemmer (Agerup og Finden, Sp) mot 25 stemmer.

Deretter ble forslaget fra Formannskapet enstemmig vedtatt.

B-049/15 vedtak:

Korrigert plankart vedlagt notat datert 01.06.2015 erstatter opprinnelig plankart vedlagt saken.

1. Ansvarlig myndighet Holmestrand kommune anser utredningsplikten for oppfylt med unntak av område for annen handel på Bentsrud, område 3, med utfyllende bestemmelse § 51 som unntas rettsvirkning pga. mangelfull utredning av trafikale konsekvenser og innsigelse fra statens vegvesen.

Grunneierne innenfor området unntatt rettsvirkning må framlegge en trafikktutredning der eksisterende situasjon med atkomst via krysset

Våleveien/Bentsrudveien er 0-alternativet og atkomst fra Jernbaneverkets rundkjøring i Våleveien/Eikelund eller annet punkt på fv. 675 eller evt.

utbedringer på 0-alternativet er alternative løsninger. Utredningen skal sendes på høring blant grunneierene i Bentsrud næringspark med adresse

Bentsrudveien før den oversendes kommunen for videre behandling og bruk overfor vegvesenet med sikte på at innsigelsen skal kunne trekkes eller mekles om.

2. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11 – 15 vedtas kommuneplanens arealdel for øvrig med flg. endringer i hhv. plankart og utfyllende bestemmelser/retningslinjer:

Plankart

- a. Tomt for ny barnehage på Ekeberg innarbeides i LNF-område som vist på plankartet.
- b. Kleivbrottet endres fra kombinert bebyggelse og anlegg til sentrumsformål – lokalsenter.
- c. Planlagt g/s-vei på nedlagt jernbanespor fra Bilet til bro over Botneveien avsluttes ved Morten Mullers gate der sporet skiller lag med Skolegaten.
- d. Botne kirkested påføres henssynssone – kulturminne.
- e. Planlagt næringsområde 2 mot Solum påføres henssynssone – pukkverksressurs i sørøstre hjørne.

Utfyllende bestemmelser/retningslinjer

- f. Ny bestemmelse § 10 som viderefører regulert byggegrense mot kommunal vei etter oppheving av gamle reguleringsplaner skal lyde: *"I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder: Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan er byggegrense langs uregulert kommunal vei 12 meter målt fra veiens senterlinje."*
- g. Ny bestemmelse § 11 som regulerer byggehøyden på garasjer i uregulerte områder av hensyn til nabolag og omgivelser skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 5 gjelder: Garasjer med mønehøyde over 5 meter tillates ikke. Garasjer mindre enn 50m2 kan tillates nærmere nabogrense enn 4 meter."*
- h. Ny bestemmelse § 12 etter merknad fra Mattilsynet skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 6 og 8 gjelder: Ved plan og tiltak etter PBL som berører nedbørsfelt for mindre drikkevannsforsyninger (mindre enn 50 personer) skal konsekvenser for drikkevannsforsyning belyses, og disse skal ikke settes i risiko."*
- i. Ny bestemmelse § 19 iht. samfunnsdelens mål pkt 7.4 og merknader om gjenbruk av matjord skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 8 gjelder: I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon."*
- j. Bestemmelsen § 24 om støy tilføyes: *"I tillegg til hovedvei må også andre støykilder vurderes"*.
- k. Pkt 36 om industriområdet på Vesthøy endres ikke.
- l. Ny retningslinje 38b for næringsområde Bentsrud syd, område 2, skal lyde: *"Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes."*
- m. Ny retningslinje pkt. 42 for barnehagetomt på Ekeberg skal lyde: *"Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafiksikkerhetstiltak må påregnes."*
- n. Retningslinje pkt. 50 for Kleivbrottet endres endres til å lyde: *"Området er framtidig lokalsenter for Holmestrandspataet – syd og kan utvikles som forutsatt i retningslinje pkt. 49 andre kulepunkt første setning. Det forutsettes høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse til bolig. Trafikale konsekvenser er ikke tilstrekkelig utredet, herunder kryssing av Hvittingfossveien (fv. 315), og må avklares nærmere før regulering igangsettes."*

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan og skal utredes iht. regional plan for handel og sentrumsutvikling innenfor rammen av nåværende bruksareal på 8100 kvm. BRA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbls § 20-1 om endret/utvidet bruk. Ved regulering av arealer for større kontorbedrifter utover lokalsenternivå skal konsekvensene for sentrum utredes og alternativ lokalisering i sentrum vurderes."

- o. Retningslinje pkt. 51 om annet området for annen handel på Bentsrud gjøres retningslinjen om til en bestemmelse § 51 og skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr. 5 gjelder: Deler av Vestfold næringspark defineres som annet område for handel jfr. Regional plan for handel og kjøpesenterutvikling. Det gjelder Gbnr. 8/49 og 11/22,23,24,25 og 26 i tillegg til eiendommene som allerede er regulert til forretning.*
 - *Ved omregulering fra industri/lager til forretning skal handelen begrenses til plasskrevende vareslag med tillegg av møbler og elektro.*
 - *Arealbegrensning: minimumsstørrelse 1000 m2 pr. forretning*
 - *Maksimalt tillatt forretningsareal er BRA = 24 000 m2, som fastsettes endelig i igangsatt reguleringsplanarbeid for dette området på Bentsrud (PlanID 2012017)*
 - *Enighet mellom handelsstanden i sentrum og tiltakshaverne som kommer til uttrykk*

i notat av 04.02.14 skal tinglyses på den enkelte eiendom som en privatrettslig heftelse.

- *Eksponering mot E18 utover navneskilt tillates ikke. Skilt og fasadeutforming er søknadspliktig tiltak og oversendes Statens Vegvesen for uttalelse.*
- *Det henvises til reguleringsbestemmelsen for Vestfold næringspark II (PlanID 3054-2) der det sies at 15% av næringsarealet skal være opparbeidet som grøntområde. Det forutsettes at dette grøntområdet plasseres mot E18, og dermed utgjør en vegetasjon/buffersone mot veien."*

p. § 2 Fortetting unntatt plankrav

I medhold av PBL § 11-10 nr. 1 gjelder:

Fradeling av enkelttomt til en enbolig eller tomannsbolig innenfor uregulert nåværende byggeområde kan tillates uten reguleringsplan dersom;

- Delingssøknaden kombineres med rammesøknad om framtidig bebyggelse.
- Tomt for enebolig er minimum 600 m²
- Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m². NB! Retningslinje
- Tomtebredde er >15 m og dybde på hagesiden >8m.
- Utnyttingsgrad maks. %BYA=30.

Kravet om samtidig dele- og rammesøknad er av hensyn til berørte parters forutsigbarhet og en forsvarlig og effektiv saksbehandling. Stedlig tilpasning og estetiske hensyn skal tillegges avgjørende vekt, jfr. § 12. Ved ønske om tomannsbolig, takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene, skal det avholdes forhåndskonferanse for bl.a. å avklare forholdet til § 12 og krav til visualisering av tiltaket i forbindelse med evt. søknad.

04.06.2015 Behandling i Formannskapet

FORM-028/15 vedtak:

Korrigert plankart vedlagt notat datert 01.06.2015 erstatter opprinnelig plankart vedlagt saken.

Ansvarlig myndighet Holmestrand kommune anser utredningsplikten for oppfylt med unntak av område for annen handel på Bentsrud, område 3, med utfyllende bestemmelse § 51 som unntas rettsvirkning pga. mangelfull utredning av trafikale konsekvenser og innsigelse fra statens vegvesen.

Grunneierne innenfor området unntatt rettsvirkning må framlegge en trafikkutredning der eksisterende situasjon med atkomst via krysset Våleveien/Bentsrudveien er 0-alternativet og atkomst fra Jernbaneverkets rundkjøring i Våleveien/Eikelund eller annet punkt på fv. 675 eller evt. utbedringer på 0-alternativet er alternative løsninger. Utredningen skal sendes på høring blant grunneierene i Bentsrud næringspark med adresse Bentsrudveien før den oversendes kommunen for videre behandling og bruk overfor vegvesenet med sikte på at innsigelsen skal kunne trekkes eller

mekles om.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11 – 15 vedtas kommuneplanens arealdel for øvrig med flg. endringer i hhv. plankart og utfyllende bestemmelser/retningslinjer:

Plankart

Tomt for ny barnehage på Ekeberg innarbeides i LNF-område som vist på plankartet.
Kleivbrottet endres fra kombinert bebyggelse og anlegg til sentrumsformål – lokalsenter.
Planlagt g/s-vei på nedlagt jernbanespor fra Bilet til bro over Botneveien avsluttes ved Morten Mullers gate der sporet skiller lag med Skolegaten.
Botne kirkested påføres hensynssone – kulturminne.
Planlagt næringsområde 2 mot Solum påføres hensynssone – pukkverksressurs i sørøstre hjørne.

Utfyllende bestemmelser/retningslinjer

Ny bestemmelse § 10 som viderefører regulert byggegrense mot kommunal vei etter oppheving av gamle reguleringsplaner skal lyde: *"I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder: Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan er byggegrense langs uregulert kommunal vei 12 meter målt fra veiens senterlinje."*

Ny bestemmelse § 11 som regulerer byggehøyden på garasjer i uregulerte områder av hensyn til nabolag og omgivelser skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 5 gjelder: Garasjer med mønehøyde over 5 meter tillates ikke. Garasjer mindre enn 50m2 kan tillates nærmere nabogrense enn 4 meter."*

Ny bestemmelse § 12 etter merknad fra Mattilsynet skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 6 og 8 gjelder: Ved plan og tiltak etter PBL som berører nedbørsfelt for mindre drikkevannsforsyninger (mindre enn 50 personer) skal konsekvenser for drikkevannsforsyning belyses, og disse skal ikke settes i risiko."*

Ny bestemmelse § 19 iht. samfunnsdelens mål pkt 7.4 og merknader om gjenbruk av matjord skal lyde: *"I medhold av PBL §11-9 nr 8 gjelder: I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon."*

Bestemmelsen § 24 om støy tilføyes: *"I tillegg til hovedvei må også andre støykilder vurderes"*.

Pkt 36 om industriområdet på Vesthøy endres ikke.

Ny retningslinje 38b for næringsområde Bentsrud syd, område 2, skal lyde: *"Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes."*

Ny retningslinje pkt. 42 for barnehagetomt på Ekeberg skal lyde: *"Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafiksikkerhetstiltak må påregnes."*

Retningslinje pkt. 50 for Kleivbrottet endres endres til å lyde: *"Området er framtidig lokalsenter for Holmestrandspataet – syd og kan utvikles som forutsatt i retningslinje pkt. 49 andre kulepunkt første setning. Det forutsettes høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse til bolig. Trafikale konsekvenser er ikke tilstrekkelig utredet, herunder kryssing av Hvitvingfossveien (fv. 315), og må avklares nærmere før regulering igangsettes."*

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan og skal utredes iht. regional plan for handel og sentrumsutvikling innenfor rammen av nåværende bruksareal på 8100 kvm. BRA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse

eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbls § 20-1 om endret/utvidet bruk. Ved regulering av arealer for større kontorbedrifter utover lokalsenternivå skal konsekvensene for sentrum utredes og alternativ lokalisering i sentrum vurderes.”

o. Retningslinje pkt. 51 om annet området for annen handel på Bentsrud gjøres retningslinjen om til en bestemmelse § 51 og skal lyde: ” I medhold av PBL §11-9 nr. 5 gjelder: Deler av Vestfold næringspark defineres som annet område for handel jfr. Regional plan for handel og kjøpesenterutvikling. Det gjelder Gbnr. 8/49 og 11/22,23,24,25 og 26 i tillegg til eiendommene som allerede er regulert til forretning.

Ved omregulering fra industri/lager til forretning skal handelen begrenses til plasskrevende vareslag med tillegg av møbler og elektro.

Arealbegrensning: minimumsstørrelse 1000 m2 pr. forretning

Maksimalt tillatt forretningsareal er BRA = 24 000 m2, som fastsettes endelig i igangsatt reguleringsplanarbeid for dette området på Bentsrud (PlanID 2012017)

Enighet mellom handelsstanden i sentrum og tiltakshaverne som kommer til uttrykk i notat av 04.02.14 skal tinglyses på den enkelte eiendom som en privatrettslig heftelse.

Eksposering mot E18 utover navneskilt tillates ikke. Skilt og fasadeutforming er søknadspliktig tiltak og oversendes Statens Vegvesen for uttalelse.

Det henvises til reguleringsbestemmelsen for Vestfold næringspark II (PlanID 3054-2) der det sies at 15% av næringsarealet skal være opparbeidet som grøntområde. Det forutsettes at dette grøntområdet plasseres mot E18, og dermed utgjør en vegetasjon/buffersone mot veien.”

p. § 2 Fortetting unntatt plankrav

I medhold av PBL § 11-10 nr. 1 gjelder: Fradeling av enkelttomt til en enbolig eller tomannsbolig innenfor uregulert nåværende byggeområde kan tillates uten reguleringsplan dersom;

Delingssøknaden kombineres med rammesøknad om framtidig bebyggelse.

Tomt for enebolig er minimum 600 m2

Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m2. NB! Retningslinje

Tomtebredde er >15 m og dybde på hagesiden >8m.

Utnyttingsgrad

maks.

%BYA=30.

Kravet om samtidig dele- og rammesøknad er av hensyn til berørte parters forutsigbarhet og en forsvarlig og effektiv saksbehandling. Stedlig tilpasning og estetiske hensyn skal tillegges avgjørende vekt, jfr. § 12. Ved ønske om tomannsbolig, takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene, skal det avholdes forhåndskonferanse for bl.a. å avklare forholdet til § 12 og krav til visualisering av tiltaket i forbindelse med evt. søknad.

Sammendrag

Kommuneplanens arealdel har vært lagt ut til offentlig ettersyn. Det kom inn 24 uttalelser. Disse er samlet og kommentert i vedlagte oversikt. Uttalelser fra sentrale interesseorganisasjoner og uttalelser vedr. barnehage på Ekeberg fra velforening, kommunelege og landbruksmyndighet er vedlagt i sin helhet.

Fylkesmannen i Vestfold og Statens Vegvesen fremmet innsigelse mot forslaget om å etablere «annet område for handel» på Bentsrud (Innspill nr 3 i planbeskrivelsen). Det er gjort endringer i gjennom utfyllende bestemmelse § 51, som svarer opp innsigelsen fra fylkesmannen. Vedtas denne bestemmelsen av bystyret, trekkes innsigelsen derfra.

Statens Vegvesen krever en rekkefølgebestemmelse som innebærer anlegg av ny atkomst til handelsområdet fra fv. 675 Våleveien for å trekke sin innsigelse, jfr. vedlagte epost datert 20.05.15. Rådmannen fraråder å ta den avgjørelsen nå uten et bedre beslutningsgrunnlag slik det framgår av innstillingens pkt. 1.

Skulle innsigelsen tas til følge, må det være ut fra en overbevisning om at dagens atkomst med t-krysset Bentsrudveien/ Våleveien ikke vil bli en tilfredsstillende løsning slik vegvesenet legger til grunn. Da kan et alternativt forslag lyde slik:

"Innsigelse fra statens vegvesen mot annet område for annen handel på Bentsrud, område 3, tas til følge.

Bestemmelsen § 4 om rekkefølgekrav strekpunkt Tilfredsstillene kapasitet på vegnettet avklart tilføyes: *.....for bl.a. annet område for handel på Bentsrud, område 3, før det kan gis tillatelse til tiltak i området. Avklaringen forutsetter at det anlegges ny atkomst til handels-området fra fv. 675 Våleveien med utgangspunkt i Jernbaneverkets rundkjøring i krysset mot Eikelund eller annet punkt på fylkesveien som framkommer i reguleringsarbeidet og vedtas i reguleringsplan."*

Kommuneplanens handlingsdel er behandlet i forbindelse med økonomiplanen, mens samfunns- og arealdelen legges fram for annen gangs behandling nå. Samfunnsdelen legges fram i en egen sak parallelt med arealplanen.

Faktaopplysninger

Kommuneplanens arealdelen ble førstegangsbehandlet i kommuneplanutvalgets sak

049/14 den 23.09.14. Det ble gjort følgende vedtak:

Forslag til Holmestrand kommunes arealdel med planbeskrivelse, plankart, og utfyllende bestemmelser og retningslinjer legges ut til offentlig ettersyn.

Kommuneplanutvalget i Holmestrand ber om synspunkter på evt. tilbakeføring av planlagt industriområde på Vesthøy – gbnr. 64/3 til LNF fordi arealet har vært avsatt til industriområde siden 1987 uten at grunneier Hydro har varslet om oppstart av reguleringsarbeid. Utfyllende retningslinje pkt. 35 til gjeldende arealdel legger til grunn at området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og type næringsvirksomhet, jfr. makeskifteskjøte fra 198

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 11 – 14. Høringsfristen var 15. desember 2014 (arealdelen.) Det kom inn 24 uttalelser, hvorav to innsigelser fra hhv Fylkesmannens miljøvernavdeling og Statens Vegvesen. Begge innsigelsene gjaldt forslaget om å etablere «annet område for handel» på Bentsrud. Alle innspillene er satt opp i en tabell som ligger ved saksframlegget..

Planforslaget åpner for boligutvikling innenfor langsiktig utviklingsgrense på Solbergjordet, Kleivbrottet og Søndre Kleivan. Utenfor langsiktig utviklingsgrense åpnes det for boligbygging på Eikelund Gård, forutsatt at det utarbeides en landskapsanalyse i forbindelse med reguleringen.

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer er søkt samordnet med Hof og Re sine, for å få et velfungerende vertskommunesamarbeid på den felles plan/byggesak/geodata-virksomheten.

Vurderinger

Planforutsetninger

Kommuneplanens arealdel bygger på samfunnsdelens mål om 1,5% vekst i befolkningen. Det er det samme målet som en rekke andre kommuner i Vestfold har, inkludert samarbeidspartnerne Hof, Re og Sande. Ser en ti år bakover i tid, kan 1,5% framstå i overkant ambisiøst. Ser en på utviklingen de siste par årene – og den befolkningsframskrivningen som også SSB opererer med, kan målet forsvares. Holmestrand vokste med 1,8% i 2014, og fortsetter veksten på det nivået, kan det bli aktuelt å justere målet opp. Vekstmålet har betydning for hvor omfattende boligbygging det legges til rette for i planperioden. Holmestrand har en betydelig tomterese, og det er planlagt for utbygginger 12 år framover i denne revisjonen. Det vil med andre ord være godt mulig å handtere en vekst over målet på 1,5% i fireårsperioden.

Næring

I forbindelse med førstegangsbehandlingen ba kommuneplanutvalget spesielt om innspill

på en eventuell tilbakeføring til LNF for det planlagte industriområdet på Vesthøy. Innspillene som vektlegger området landbrukskvaliteter anbefaler en tilbakeføring, mens det fra Hydros side argumenteres med at dette området er eneste mulighet for eventuelle utvidelser av deres virksomhet på Vesthøy.

Landbruksfaglig vurdering: Landbrukskontoret er av den oppfatning at vedtakene ikke tillater en industriell bruk av området til annet enn virksomhet som kan knyttes opp mot Hydro Aluminium. Etter 28 år har bedriften ikke tatt initiativ til å lage en ny reguleringsplan for området. Da bør området tilbakeføres til LNF. Hydro kan fortsatt velge å eie det, eller selge det tilbake til landbrukseiendommen som det ble skilt fra. Arealet er dyrket mark med svært god kvalitet.

Hydro ber om at området ikke tilbakeføres til LNF, og understreker at det ikke er utvidelses-muligheter for anlegget deres nede i byen, og at Vesthøy dermed er det aktuelle alternativet for en eventuell utvidelse.

Muligheten for at det blir behov for en slik utvidelse beskriver bedriften slik :” Så langt har vi kommet godt ut av de tilpasningene vi har gjort, vi har vokst sterkt på lakkerte produkter, og vi har møtt taket når det gjelder kapasitet på eksisterende maskinpark på Vesthøy industriområde. Vi gjør nå ytterligere tilpasninger (investeringer) på Vesthøy som vil løse opp flaskehalsen noe, men dersom vår vekst på markedet fortsetter (slik vi har ambisjon om) vil vi i fremtiden kunne komme i en situasjon hvor mulighetene for ytterligere kapasitetsøkning er begrensede. Det vil da kunne være aktuelt å se på muligheter for vekst gjennom nyetablering på området”.

Denne kommuneplanen legger stor vekt på at det av mange grunner er viktig at det etableres arbeidsplasser i de tre kommunene. Kommunenes attraktivitet som bosted henger også sammen med muligheter for å få arbeid i nærheten. Det er en sammenheng mellom frafall i videregående skole og muligheter for å få arbeid eller lærlingplass lokalt, og muligheter for arbeid henger nøye sammen med målene om bedret folkehelse og utbedring av ulikhet i helse. Utvidelser og/eller knoppskyting fra Hydros eksisterende virksomheter i Holmestrand vil være et betydelig bidrag til bedret egendekning på arbeidsplasser i Holmestrand. Området på Vesthøy blir dyrket i dag, og det kan fortsette å bli det fram til en eventuell utvidelse av Hydros aktiviteter. Det foreslås derfor ikke å tilbakeføre området til LNF i denne kommuneplanrevisjonen.

Annet område for handel – Bentsrud

Både Fylkesmannen i Vestfold og Statens Vegvesen fremmet innsigelse mot å gjøre deler av eksisterende næringsområde på Bentsrud til "annet område for handel". Disse innsigelsene ble behandlet i sak 016/15 i Bystyret den 25.februar 2015 der det ble gjort følgende vedtak:

"Innsigelsene fra hhv Fylkesmannen i Vestfold og Statens Vegvesen tas ikke til følge. Etableringen av annet område for handel på Bentsrud vil bidra til å realisere intensjon og mål i den regionale planen for handel og senterutvikling ved at det vil redusere bilbasert handelslekkasje fra Holmestrand. Ved å legge klare føringer på vareslag og minstestørrelse på den enkelte salgsenhet, vil handel her utfylle – ikke utkonkurrere – sentrum"

Etter bystyrets vedtak har det vært møter og samtaler på administrativt nivå mellom Holmestrand kommune, Fylkesmannen i Vestfold og vegvesenet. Den retningslinjen som opprinnelig var foreslått for området er endret til en bestemmelse. I tillegg er det tatt inn formuleringer for å begrense eksponering mot E18, og å sikre trafikken. Bestemmelsen som er akseptert av fylkesmannen framgår av innstillingens pkt. o) og presentert for forslagsstiller i møte 06.mai 2015.

Innsigelsen fra Statens Vegvesen har ikke latt seg løse på tilsvarende måte og avgjøres gjennom den politiske behandlingen, jfr. innstilling og sammendrag.

Boliger

De foreslåtte formålsendringer til boliger er godtatt av regionale myndigheter. Det har kommet en merknad fra Vestfold Fylkeskommune om at det må utarbeides bestemmelser om at matjordlaget på Solbergjordet skal brukes til jordforbedring av annen dyrkbar mark som brukes til matproduksjon. Dette er nå dekket av ny generell bestemmelse i §19 "Gjenbruk av matjord".

Det har kommet innvendinger mot å endre formål fra LNF til boliger på Solbergjordet fra Jordvernsforeningen og Botne bondelag siden dette innebærer å bygge ned matjord. Denne problemstillingen ble det gjort rede for i forbindelse med førstegangsbehandlingen, og dette gjentas derfor ikke her.

For Søndre Kleivan er det stilt spørsmål fra administrasjonen i fylkeskommunen om arealutnyttelsen burde være større. Området ligger nå innenfor langsiktig utviklingsgrense, og i retningslinjene er det satt opp med RPBAAs laveste arealutnyttelse. Dette er imidlertid

en minstestandard, og kan økes, hvis en gjennom reguleringsplanen ser at det kan skje uten at kvaliteten på området forringes.

Fugleforeningen i Holmestrand peker på at kommunen har et særskilt ansvar ifbm at Holmestrand er kjerneområde for vandrefalk, og ønsker at det ikke bygges boliger på Eikelund eller etableres næring på Bentsrud/Solum. Konsekvensutredningen har undersøkt forekomst av rødlistearter, og har ikke konkludert slik fugleforeningen gjør. Naturmangfold vil være en del også av reguleringsarbeidet, og det foreslås ikke endringer i hht til innspillet fra fugleforeningen i kommuneplanen.

Sentrumsformål

Utvikling av Kleivbrottet

I høringsforslaget er Kleivbrottet avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og gitt status lokalsenter for å legge til rette for en nødvendig revitalisering og opprustning. Imidlertid har den utfyllende retningslinjen (pkt. 45 i høringsforslaget) skapt forvirring i den forstand at grunneierne på Kleivbrottet har oppfattet den til å ville redusere handelsarealet fra dagens 8100 kvm. til under 3000 kvm. Dette har de forståelig nok protestert på og vil ha status «annet område for handel» istedenfor lokalsenter slik at eksisterende handelsareal kan beholdes i en framtidig utvikling uten å komme i konflikt med regional plan handel og sentrumsutvikling. Det vises til vedlegg med oversikt over innkomne uttalelser. De som har uttalt seg er eierne av Ringveien 1,3,,8 B og C,10,12 samt Solkilen AS.

Rådmannen vil fraråde en revurdering av status. Diskusjonen om lokalisering av «annet område for handel» i Holmestrand ble tatt i førstegangsbehandlingen, og valget falt på Bentsrud. I «annet område for handel» er det ikke rom for boligutbygging, og Kleivbrottet egner seg bedre som lokalsenter enn rendyrket handel.

Det foreslås endringer både i plankart og retningslinje for å gjøre kommunens rammer for utviklingen av Kleivbrottet tydeligere. Formålet på kartet endres til framtidig lokalsenter, som da er juridisk bindende arealbruk. Da er det også tillatt å etablere handelsareal > 3000 kvm. tilpasset lokalsenterets behov, iflg. regional plan. Det legges til rette for en betydelig boligutbygging i nærområdet (Grefsrud, Ekeberg gartneri) i tillegg til selve lokalsenteret. På eiendommen Hvitvingfossveien 29 Kiwi (uregulert – nåværende forretning) er det planer om kombinert bolig/forretningsbebyggelse, som ennå ikke er varslet. Alt dette skaper økt etterspørsel. Rådmannen foreslår derfor at handelsomfanget i lokalsenteret kan utredes innenfor rammen av nåværende areal i den framtidige

reguleringen av Kleivbrottet, slik grunneierne ønsker. Om 8100 kvm. er forsvarlig i forhold til sentrum, vil reguleringsplanen avgjøre. En tilsvarende vurdering må gjøres i forhold til arbeidsplasser, eksempelvis kontorbedrifter.

Offentlige formål

Ny barnhagetomt på Ekeberg ble behandlet som egen sak i kommuneplanutvalget den 12.februar 2015 (sak 008/15). Der ble det gjort følgende vedtak:

Rådmannen gis fullmakt til å legge forslag om 7 daa barnehagetomt på del av gbnr. 5/57 ved Ekeberg skole ut på offentlig ettersyn med tilhørende utfyllende bestemmelser som ledd i pågående kommuneplanrevisjon. Arealbruken endres fra LNF til byggeområde – offentlig/privat tjenesteyting. Tomteforslaget er konsekvensutredet som innspill 29 i planbeskrivelsen til høringsforslaget til revidert arealdel, som har vært ute på offentlig ettersyn med høringsfrist 15.12.14. Mulige atkomstløsninger skal utredes på et overordnet nivå.

Det kom inn 12 uttalelser som er kort referert i tabellen nedenfor.

Den landbruksfaglige vurderingen sier: *Innspillet berører landbrukseiendommen med hovednummer gbnr 5/57 eid av Per Øivind Næss. Totalt ønskes ca 8 daa full dyrket mark omdisponert til formål byggeområde offentlig/privat. Denne omdisponering innebærer at det øvrige arealet på dette jordet blir lite drivverdig og utsatt for større press for nye omdisponeringer. Hele jordet er på 22 daa. Som en del av RPBA-arbeidet til fylkeskommunen ble landbruksarealene i fylket klassifisert med hensyn til produksjonsverdi og klimahensyn. Arealet som ønskes benyttet til barnehagetomt har klasse A av i alt tre klasser Det vil si at arealet er høyproduktive jordbruksarealer som er godt eller svært godt egnet til minst en av produksjonene korn, poteter, grønnsaker eller tidligkulturer*

Den landbruksfaglige vurderingen peker også på at Holmestrand ved å endre formålet til boliger på Solbergjordet har "brukt opp" store deler av de arealene der RPBA tillater formålsendring fra landbruk/dyrka mark til ande formål i perioden fram til 2040.

Barnerepresentanten har også uttalt seg til saken, og har vurdert tomtas kvalitet og beliggenhet. *Hun konkluderer slik: "Tomten ved Ekeberg skole har ikke den ønskede*

nærheten til skog og friområder. Den er dessuten helt flat, og selv med fysiske inngrep vil det bli vanskelig å få et utemiljø som gir barna de mulighetene som er trukket fram i avsnittet ovenfor (Motorisk utvikling er bedre hos barn som går i barnehager med mye plass i og stor variasjon i terreng og vegetasjon. Barn som leker mye i naturen får bedre koordinasjon, balanse, orienteringsevne og styrke) Knutseskogen barnehage med nærhet til Bassengparken, vil ut fra dette perspektivet være et mye bedre alternativ. I tillegg inneholder denne tomten naturlig skog og stor variasjon i terrenget.

Når en ser på beliggenheten, kan nærheten til lekeområdet/skolegården til Ekeberg skole være en fordel. Det kan være enklere for barna i barnehagen å bli kjent med skolegården og de eldre elevene, noe som på sikt kan gi økt trygghet. Vår erfaring er samtidig at tett samarbeid skole-barnehage ikke nødvendigvis er avhengig av fysisk nærhet. Faktorer som felles mål og god vilje til samarbeid er kanskje det som vil være utslagsgivende i dette arbeidet.”

Rådmannen anser de trafikale forholdene og jordvernet å være de to viktigste problemstillingene knyttet til denne formålsendringen. Det aktuelle området ligger på dyrkbar mark av høy kvalitet. Både fylkesmann og fylkeskommune stiller seg imidlertid positive til en omdisponering fordi det en barnehage ansees å ha stor samfunnsmessig betydning. En ytterligere omdisponering til boligformål frarådes fordi kommunen har en betydelig tomtereserve og legger ut flere andre boligområder.

I reguleringsarbeidet må det gjøres grundige vurderinger av hvordan adkomsten til barnehagen skal være. Det er flere mulige løsninger – inkludert å legge det opp slik at inn- og utkjøring ikke skjer samme vei. Uansett adkomstløsning vil det bli behov for trafiksikkerhetstiltak. Barnehagen vil bli plassert i et område der det både bor mange barn, og der enda flere har skolevei. En 6-avdelings barnehage vil bety en betydelig økning i trafikk, særlig på tidspunkter for levering og henting. Dette sammenfaller med tidspunktene for skolestart og –avslutning, slik at det blir viktig å sikre de myke trafikkantene på en betryggende måte.

Kommuneoverlegen/Miljørettet helsevern og barnerepresentanten argumenterer for at det heller bør bygges en stor barnehage på Knutseskogen. Det understrekes at formålsendringen til barnehage ved Knutseskogen opprettholdes, og på den måten gir kommunen fleksibilitet når rekkefølgen på barnehageutbygginger skal fastsettes.

Øvrige endringer i plankartet, jfr. innstillingen

Planlagt g/s-vei på nedlagt jernbanespor fra Bilet og sørover var i høringsforslaget vist helt fram til broa over Botneveien for kryssing over til Felleskjøpet og eksisterende g/s-vei mot Re. Rådmannen har i ettertid gått bort fra denne løsningen og foreslår å korte den ned til kun å gjelde strekningen langs Skolegaten både av økonomiske hensyn og manglende tro på behovet og lokal interesse for videreføring avsondret fra Skolegaten og de sjønære boligområdene. Rådmannen vurderer en løsning langs Skolegaten/nærmere sjøen å være

mer aktuell uten at det er utredet i denne kommuneplanrevisjonen.

Botne kirkested er fra middelalderen og kvalifiserer for hensynssone – kulturminne, jfr. merknader fra kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen – Kulturarv).

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Det er gjort en del endringer og justeringer/korrigeringer i de utfyllende bestemmelser og retningslinjene etter førstegangsbehandlingen. Disse er gjort delvis for å imøtekomme innkomne merknader, delvis for å samordne Holmestrands regelverk med Hof og Re sine. Vesentlige endringer framgår av innstillingen. Her følger uttømmende oversikt i kronologisk rekkefølge.

Juridiske

forhold

Kommuneplanens arealdel (plankart og utfyllende bestemmelser og retningslinjer) er bindende for kommunen, og legger føringer for arealbruk og reguleringsplaner i årene framover. Plan- og bygningslovens § 11-6. «*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel: Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.*»

Økonomiske

konsekvenser

Kommuneplanen medfører ikke økte utgifter for kommunen i seg selv, men gjennom utbyggingsavtaler kan det bli aktuelt for kommunen å bidra til å realisere f.eks infrastruktur ved nye boligprosjekter. Avtaler som medfører økte utgifter for kommunen må behandles politisk som egne saker.

Barn

og

unges

interesser

Barn og unges interesser har vært tema i konsekvensutredningen av planforslaget og vil bli utredet videre ved regulering av nye byggeområder. Bestemmelser om krav til lekeplasser er videreutviklet og tatt inn. Barnerepresentanten har deltatt i interne drøftingsmøter.

Miljøkonsekvenser/Folkehelse

Hensyn til miljø, klimaendringer og folkehelse er et gjennomgående tema i denne kommuneplanrevisjonen. Alle arealinnspill er konsekvensutredet i forhold til ras, flom, støy i tillegg til avstand til senter, kollektivtransport og kommunaltekniske anlegg. Planens påvirkning på grøntstruktur er vurdert, og noen utvalgte natur- og kulturmiljø har fått egne hensynssoner.

Videre

Saken går til bystyret.

behandling