PRIVATMEGLEREN

STRANDHOLMEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

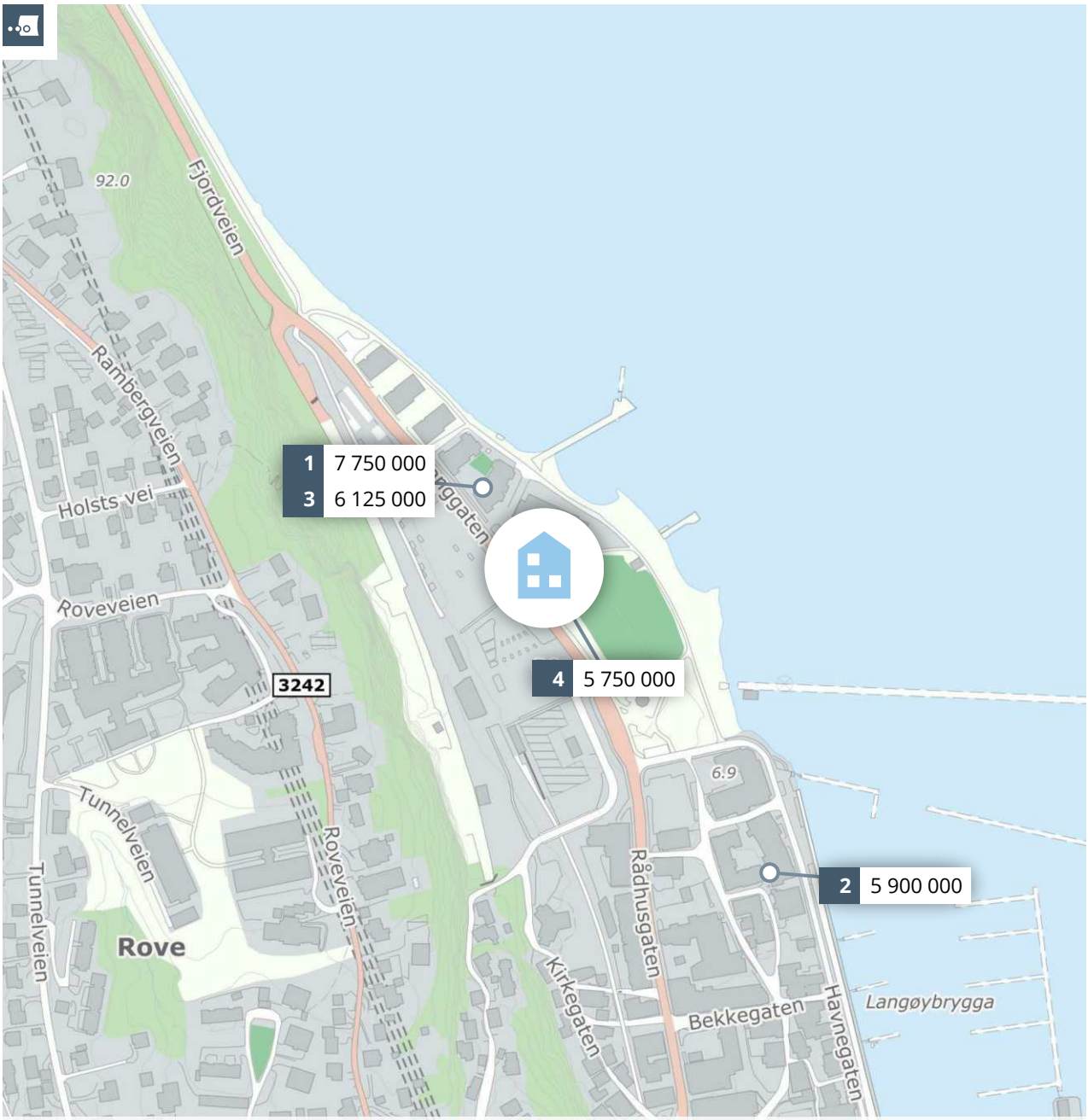
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Dokumenter fra Holmestrand kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRANDHOLMEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 21.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hege Svebakk Nøstdahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandholmen 2, 3080 HOLMESTRAND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 127 BNR 141 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Holmestrand 4

Verdivurdert til

5 990 000

-	5 990 000	57 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	5 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandholmen 1 104 m²	2019	7. etg	2 sov	31.07.2025	7 990 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**74 519**
2	Styregaten 3 112 m²	1987	3. etg	2 sov	25.04.2024	5 890 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**52 679**
3	Strandholmen 1 85 m²	2019	7. etg	2 sov	16.03.2026	6 300 000	**6 125 000**	0	6 125 000	**72 059**
4	Strandholmen 2 89 m²	2017	1. etg	2 sov	03.11.2025	5 790 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**64 607**

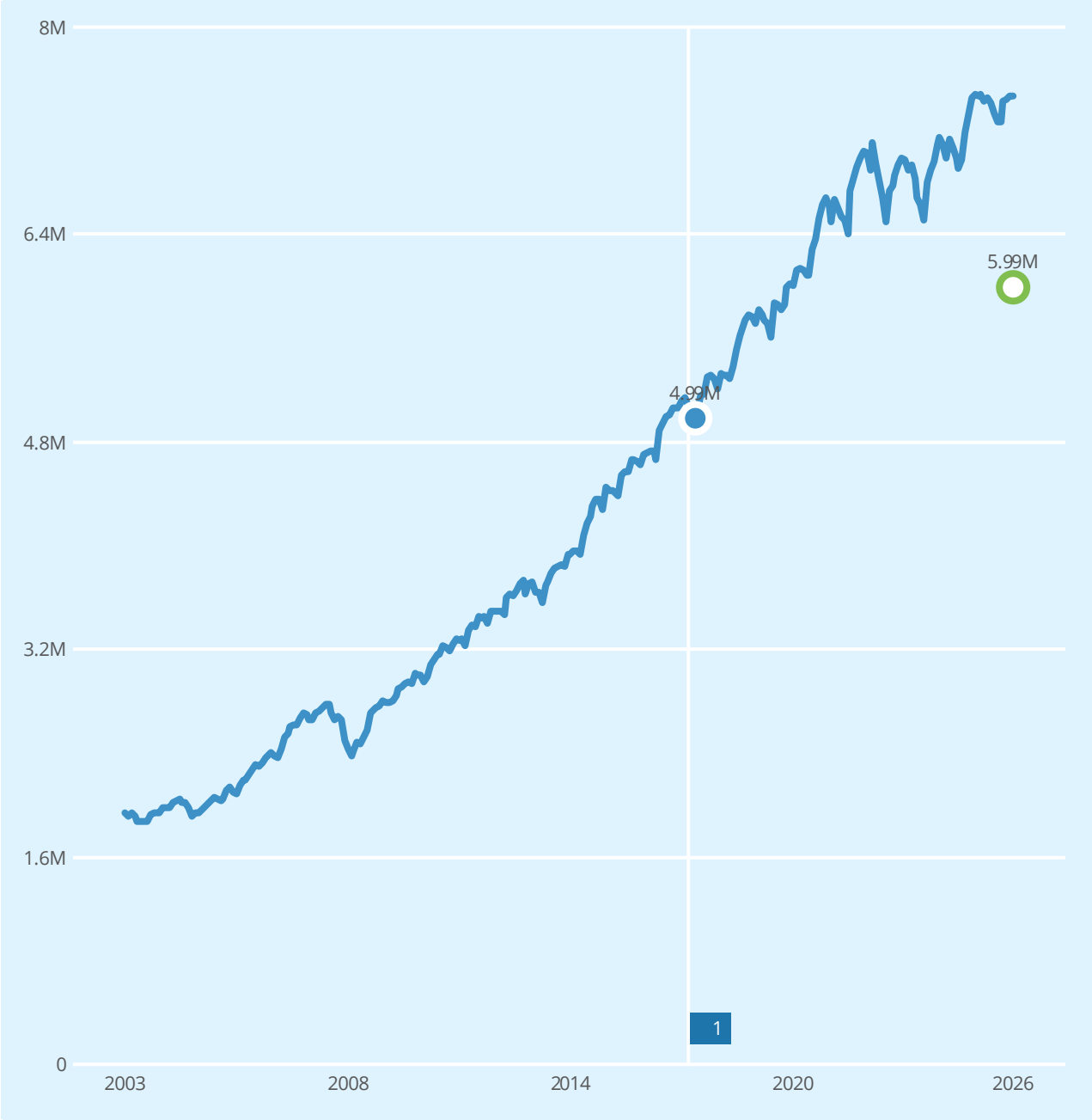
En moderne og gjennomgående leilighet i 4. etasje. Her bor du luftig og fint med sjø og strand som nærmeste nabo. Leiligheten er lys, og har en gjennomtenkt planløsning og med vanlig standard. Parkering i garasjekjellerog med bod i leiligheten og i kjelleren. Sentralt beliggende midt i sentrum med alle fasiliteter og jernbanestasjon rett over gaten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.2017		05.12.2017	-	4 990 000	-	4 990 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. kjøpet på prosjekt

Leiligheter til salgs i Holmestrand 4 grunnkrets nå

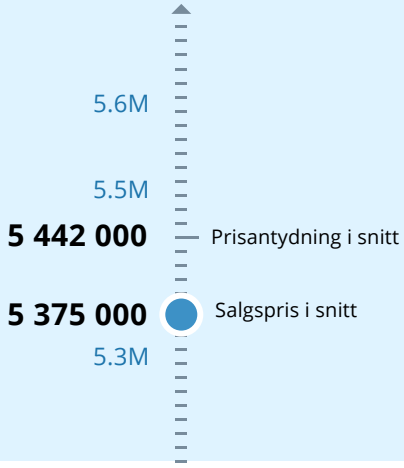
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
156
dager

Leiligheter solgt i Holmestrand 4 grunnkrets siste 9 mnd

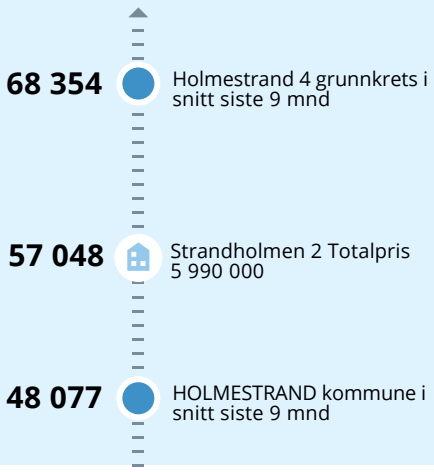
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
215
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Strandholmen 2 , 3080 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 127, bnr. 141, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20312-1714 **Eiendomsverdi ref nr:** XE1042

Autorisert foretak: G Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Gunnerud

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

G Takst AS

G Takst AS ble etablert i 2012.Takstingenøren har siden 1997 utført takseringstjenester, hovedsakelig i Vestfold. Taksingeniøren er utdannet bygningstekniker og takstmann, og har bred erfaring innen byggfaget. Oppgavene spent fra prosjektledelse av ombygginger/utbygginger både av mindre og større prosjekter, takseringstjenester og tekniske/økonomiske oppfølging mot kunde.

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud

Uavhengig Takstingeniør

geigunn@online.no

917 26 489

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en selveierleilighet beliggende i 4 etg. i en boligblokk oppført i 2017. Det er parkeringsplass og bod i kjeller.

Leiligheten er kun innvendig vurdert, da sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold og fellesarealer.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til ny standard gjeldene fra 01.01.2024.
Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygget er utført med bærekonstruksjoner i betong og stål.
Etasjeskillere i betong . Yttervegger i isolert bindingsverk, hovedsakelig kledd med tegl. Enkelte felt med trepanel. Yttertak er tekket med asfaltpapp.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utv. aluminiumsbeslag. Beslåtte sålebenker.
Innglasset balkong med utgang fra stue. Støpt dekke belagt med løse plastfliser. Fall til utvendig takrenne.

Balkong med utgang fra kjøkken. Støpt dekke belagt med løse plastfliser. Fall til utvendig takrenne. Rekkverk med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Gjennomgående normale slitasjer uten vesentlige avvik.
Mindre avvik kommenteres ikke.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt kontrollmåling med laser i stue og kjøkken, uten spesielle negative avvik.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og levert ferdig av utbygger. På bakgrunn av ferdigattest og krav om uavhengig kontroll må relevant dokumentasjon være ivaretatt ved søknad om ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjområde. Fall til sluk i dusjen, samt fall på gulv mot sluk fra terskel.
Sluk med synlig klemt slukmansjett i sluket. Smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold eller fukt .
Hulltaking er foretatt i vegg i garderobe. Hulltaging er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og levert ferdig av utbygger. På bakgrunn av ferdigattest og krav om uavhengig kontroll må relevant dokumentasjon være ivaretatt ved søknad om ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjområde. Fall til sluk i dusj og fall på gulv fra terskel.
Sluk med synlig klemt slukmansjett i sluket. Smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold eller fukt.
Hulltaking er foretatt i vegg i stue. Hulltaging er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er lekkasjevarsler og stengeventil i kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap i bod.
Hovedstoppekran plassert i NILAN aggregatet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med Nilan-anlegg og varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i boden. Filterskifte må utføres av eier.
Varmtvannstanken på ca. 175 liter er plassert i ventilasjonsaggregatet.
Tavleskap med jordfeilautomater plassert i garderobeskap i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

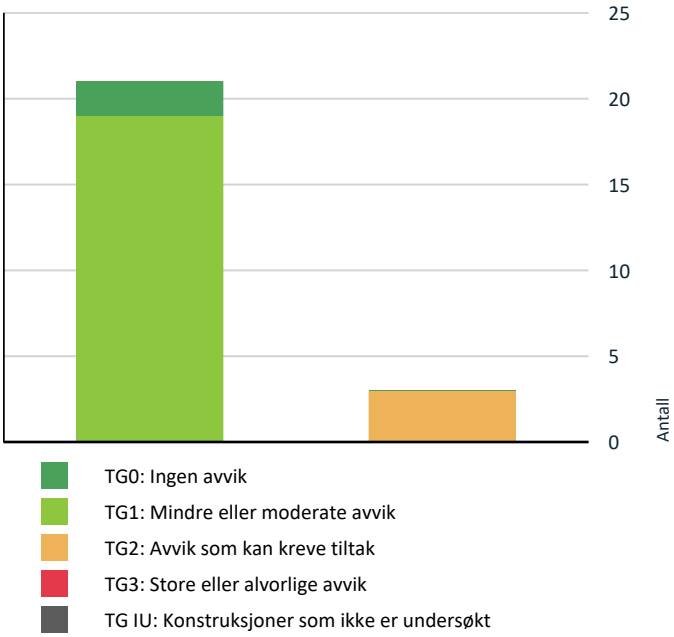
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Dette er en forenklet rapport beregnet for borettslag og sameier. Leiligheten er kun innvendig vurdert, da sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven.
Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre innredninger og lagrede gjenstander.
Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår.
Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk.
Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skade på én dør til det ene soverommet.

Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Svelling i nedkant sideflate på innredning.

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er enkelte sår i overflatene på kjøkkeninnredningen.

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utv. aluminiumsbeslag. Beslåtte sålebenker.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Lyd- og brannklassifisert dør fra felles gang til leiligheten. Balkongdører i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset balkong med utgang fra stue. Støpt dekke belagt med løse plastfliser. Fall til utvendig takrenne.

Balkong med utgang fra kjøkken. Støpt dekke belagt med løse plastfliser. Fall til utvendig takrenne. Rekkverk med glassfelt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Bygget er utført med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere i betong . Yttervegger i isolert bindingsverk, hovedsakelig kledd med tegl. Enkelte felt med trepanel. Yttertak er tekket med asfaltpapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Gjennomgående normale slitasjer uten vesentlige avvik.
Mindre avvik kommenteres ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt kontrollmåling med laser i stue og kjøkken, uten spesielle negative avvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skade på én dør til det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skaden bør utbedres med sparkling og maling.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og levert ferdig av utbygger. På bakgrunn av ferdigattest og krav om uavhengig kontroll må relevant dokumentasjon være ivaretatt ved søknad om ferdigattest.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjområde. Fall til sluk i dusjen, samt fall på gulv mot sluk fra terskel.

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med synlig klemt slukmansjett i sluket. Smøremembran med ukjent utførelse.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør.

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold eller fukt .
Hulltaking er foretatt i vegg i garderobe. Hulltaging er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet.



4 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og levert ferdig av utbygger. På bakgrunn av ferdigattest og krav om uavhengig kontroll må relevant dokumentasjon være ivaretatt ved søknad om ferdigattest.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjområde. Fall til sluk i dusj og fall på gulv fra terskel.

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med synlig klemt slukmansjett i sluket. Smøremembran med ukjent utførelse.

4 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svelling i nedkant sideflate på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svellingen bør fuktbeskyttes eller skadet innredning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på innredningen.



G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør.

4 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold eller fukt. Hulltaking er foretatt i vegg i stue. Hulltaging er en stikkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er lekkasjevarsler og stengeventil i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er enkelte sår i overflatene på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap i bod. Rørskapet var ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Hovedstoppekran plassert i NILAN aggregatet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med Nilan-anlegg og varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i boden. Filterskifte må utføres av eier.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken på ca. 175 liter er plassert i ventilasjonsaggregatet.

Elektrisk anlegg

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tavleskap med jordfeilautomater plassert i garderobeskap i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

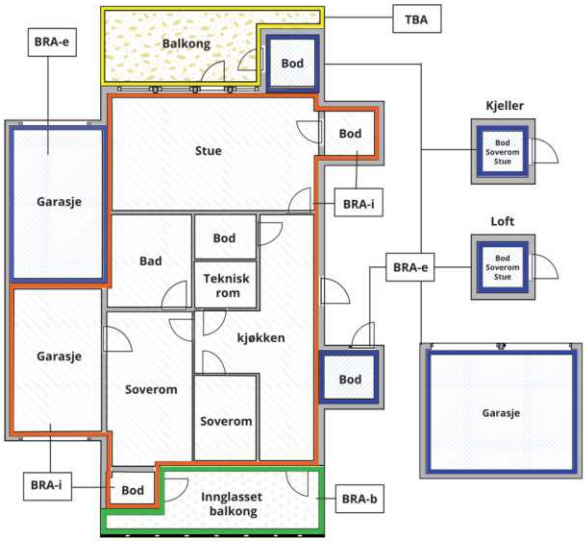
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
4 Etasje	89		11	100	6
SUM	**89**	**5**	**11**		**6**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4 Etasje	Entré, bad, bad 2, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod, walk-in closet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.4.2026	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Olav Kilane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3903 HOLMESTRAND	127	141		13		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandholmen 2

Hjemmelshaver
Kilane Britt Andresen, Kilane Olav

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	14.04.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	14.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XE1042

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234260017

Selger 1 navn
Olav Kilane

Gateadresse
Strandholmen 2

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3080

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234260017

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved innkjøring til garasjen

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved bilens garasjeplass

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234260017

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234260017

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 234260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

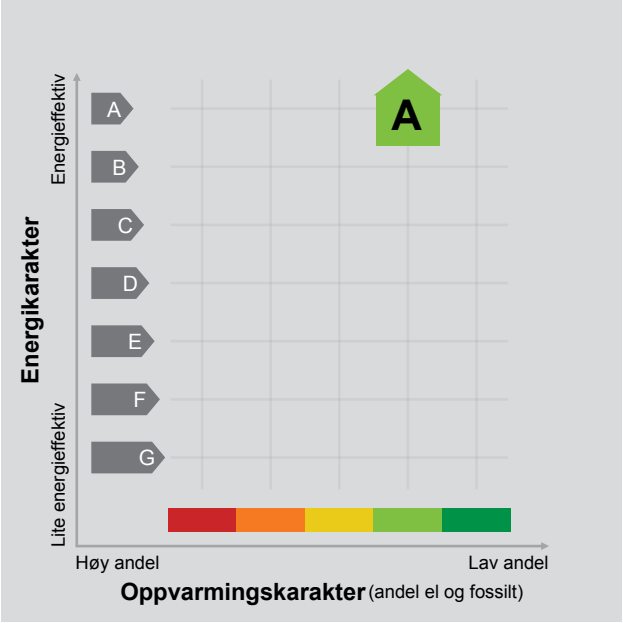
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Kilane	9379c30a95fe4c45b24a5 73cadc592a40e04bd69	10.04.2026 11:27:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234260017

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Strandholmen 2
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300567864
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	4c5f14f2-4c71-431b-8e95-ce91e0398ecb
Dato	10.05.2024
Innmeldt av	JM Norge AS v/ ROY GUNNAR SØRVIK



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandholmen 2
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0401
Dato: 10.05.2024 9:18:09
Energimerkenummer: 4c5f14f2-4c71-431b-8e95-ce91e0398ecb

Kommunenummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 141
Seksjonsnummer: 13
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300567864

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	89 m²
Totalt BRA	89 m²
Oppvarmet luftvolum	224 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	3,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.08.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,40 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	159 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.5.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	JM Norge AS
Navn person	Jørn Winters

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 514 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	61,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 413 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	61,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 514 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 514 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 514 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,0 %

Strandholmen 2

Nabolaget Holmestrand sentrum - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 417 elever, 24 klasser	24 min 1.9 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 108 elever, 9 klasser	7 min 3.1 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	9 min 4.9 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	8 min 4.6 km
Sande videregående skole 500 elever	16 min 15.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Holmestrand kai	10 min
Havnegaten Holmestrand	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	2 min 0.1 km
Holmestrand sentrum Linje 02, 021, 42, 45, 46, 47	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

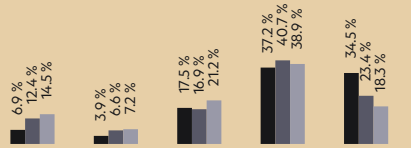
BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	13 min 1 km
Gausetangen barnehage (1-5 år) 91 barn	16 min 1.2 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kullboden	8 min
Coop Extra Holmestrand	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holmestrand sentrum	1 402	916
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående

SPORT

Dulpen ballbane	2 min
Nedre Gausen kompetansesenter	14 min
HT-Club	9 min
MOVA Holmestrand	21 min

Trafikk
Lite trafikk 76/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 75/100

—

Kulturtilbud
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Skatteetaten

Dato
20.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 127 Bnr 141 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

Strandholmen 2, 3080 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 936 218
Som sekundærbolig:	kr 3 744 871

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

18.06.2020

Vedtekter for
BOLIGSAMEIET STRANDHOLMEN 2

EIENDOMMEN GNR 127 BNR 141 I HOLMESTRAND KOMMUNE

Ovennevnte eiendom består av 19 eierseksjoner som vil bli gitt følgende seksjonsnummer:

Seksjon nr.	***Lell.***	***Samelebrok***
1	Leil. 101	89 / 1610
2	Leif. 102	61 / 1610
3	Lell. 103	83 / 1610
4	Lell. 104	93 / 1610
5	Lell. 201	89 / 1610
6	Lell. 202	61 / 1610
7	Lell. 203	83 / 1610
8	Lell. 204	93 / 1610
9	Leil. 301	89 / 1610
10	Leil. 302	61 / 1610
11	Leil. 303	83 / 1610
12	Leil. 304	93 / 1610
13	Leil. 401	89 / 1610
14	Lell. 402	61 / 1610
15	Lell. 403	83 / 1610
16	Lell. 404	93 / 1610
17	Leil. 501	105 / 1610
18	Leil. 502	85 / 1610
19	Leir. 503	116 / 1610
Sum		1610

Seksjonene er selveiende leiligheter. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons BRA-areal. Nevneren i sameiebrøken er summen av arealene.

Seksjonseieren har enerett til bruk av

- bolig med tilhørende balkong/uteplass
- biloppstillingsplass i garasjekjeller
- sportsbod i garasjekjeller/etasjeplan

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Boligseksjonseierne har felles bruksrett og eierskap til felles gårdsplass for byggetrinn 1, 2 og 3 samt Holmestrand Fjordhotell gjennom et realsameie.

Dessuten har boligseksjons9ierne felles bruksrett til sameiets fellesarealer som inngangsparti, trapperom, sykkelparkeringsareal, MC-areal, heis, svalganger, fellesboder og felles uteoppholdsareal ved inngangsparti og vegetasjonsfelt mot Dulpen.

§ 2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser og å forestå administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett

§ 3

De deler av bygningen som ikke i henhold til seksjoneringen er seksjoner er fellesarealer til felles bruk for boligseksjonseierne.

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin seksjon. Bruksretten må dog ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Boligsameierne kan med sameiestyrets skriftlige godkjennelse leie ut sin seksjon for langtidsutleie (over 30 dager sammenhengende til samme leietager). Nektelse kan ikke skje uten stedlig grunn. Boligseksjonseier skal gi informasjon til boligsameiet ved styret om hvem som disponerer seksjonen.

Korttidsutleie (leie under 30 dager sammenhengende) krever informering til boligsameiet ved styret om at man leier ut. Korttidsutleie begrenses til maks 60 dager i året samlet for hver boligseksjon. Styret krever ikke detaljert informasjon om hvert leieforhold, men for både kort- og langtidsutleie plikter boligseksjonseier å innhente og arkivere informasjon om leietagere og periode de har benyttet bygget.

Boligseksjonseier plikter også å orientere leietagere om sameiets ordensregler og brannrutiner.

Hver boligseksjonseier står som eier av sin egen garasjeplass, sin balkong(er) og egen sportsbod, da dette inngår som tilleggsdel til seksjonene.
Hver boligseksjons innvendige parkeringsplass eller sportsbod kan ikke selges, men kun leies ut til hjemmelshavere innenfor regulert område Strandholmen Sør, det vil si beboere som eier seksjon i Strandholmen 1, 2, 3 eller 4.

Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid måtte fastsettes.

§ 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Disse dekkes i henhold til eierbrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens §14.

Sameiet er forpliktet i fellesskap til å dekke fellesutgifter for:

1. Drift og vedlikehold inkl. snøbrøyting av atkomstveier, parkeringskjeller, hageanlegg og utomhusanlegg med utstyr etc.

2. Forsikring av bygningene og felles løsøre.

3. Vedlikehold av

    - Heis, inkludert service- og vedlikeholdsavtale og alarmlinje for heisen
    - Tak, yttervegger og atkomster inkludert trapperom
    - Det elektriske anlegget fram til sikringsskapet inne i den respektive seksjon
    - Felles vann- og avløpsledninger samt overvannsledninger
    - Sprinkleranlegg med alarmsentral, inklusiv service- og vedlikeholdsavtale og alarmlinje
    - Brannalarmanlegg med alarmsentral, inklusiv service- og vedlikeholdsavtale
    - Garasjeanlegg inklusive ventilasjonsanlegg
    - Sportsbodarealer og fellesboder med ventilasjonsanlegg i underetasje
    - Utvendig avfallsstasjon med nedgravde avfallsbeholdere
    - Andre innvendige fellesarealer

Sameierne er forpliktet til å betale årlig inn til et felles vedlikeholdsfond, minimum 1 o/oo av byggenes årlige forsikringssum til vesentlig vedlikehold av bygning og fellesarealer. Midler fra vedlikeholdsfondet skal kun benyttes til å dekke kostnader som fordeles etter sameiebrøken.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales kvartalsvis a-konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett for fellesutgifter og fordelingsoversikt før innflytting. Første innbetaling av fellesutgiftene kan forlanges innbetalt samtidig med at skjøte utstedes og beløpet beregnes forholdsmessig for den gjenværende del av kvartalet.

§ 6

Den enkelte sameier vedlikeholder:

1 Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører, samt sportsbod.

2 Drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg som bare er til nytte eller brukes av den enkelte seksjonseier, blant annet

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til seksjonen

- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, og innsiden av seksjonens vinduer.
- renhold av gulv, sluk og rekkverk på balkonger.

Sameieren kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, innglassing av terrasse etc. må godkjennes av styret og eventuelt Holmestrand kommune før eventuell oppsetting kan finne sted.

§ 7

Sameierne velger sammen styret for sameiet. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av sameiemøte. Styret har herunder plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Styret skal også påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet gjennom forretningsføreren slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal påse at forholdsmessige andeler av fellesutgiftene blir innkrevet gjennom forretningsføreren.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 av styremedlemmene i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5:

Styret kan ansette vaktmester og engasjere forretningsfører.

§ 8

Forretningsførerens arbeid består i å forestå den økonomiske oppfølgningen av sameiet, herunder påse at seksjonseierne innbetaler kvartalsvise akontobeløp til dekning av fellesutgiftene.

§ 9

Sameiemøtet (årsmøtet) er sameiets øverste organ. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig.

På årsmøtet har sameierne en stemme for hver eierseksjon de eier.

Vedtak treffes på sameiemøte med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med de unntak som følger i denne bestemmelses neste ledd.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.

b) Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

c) Vedtak som nevnt i §12, 4. ledd i lov om eierseksjoner.

En sameier kan på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak må minst halvparten av sameierne være representert på årsmøtet.

§ 10

På det ordinære årsmøtet behandles følgende:

a) Konstituering
b) Styrets årsberetning
c) Godkjennelse av årsregnskapet.
d) Godkjennelse av budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år utarbeidet av forretningsfører.
e) Valg av styremedlemmer samt eventuell regnskapsfører.
f) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styre og revisor.
g) Andre saker nevnt i innkallingen.

§ 11

Forholdet mellom sameierne reguleres forøvrig ved lov om eierseksjoner av 23.05.97, 31.7.

Strandholmen 2
Budsjett fellesutgifter

06.11.2017

1	Strøm fellesarealer, boder og utendørs	20 000
2	Vedlikehold felles utearealer	40 000
3	Snømåking og strøing	20 000
4	Forsikring bygning	50 000
5	Administrasjonskostnader: regnskap og revisor	30 000
6	Styrehonorar	10 000
7	Kontorrekvisita, årsmøte, diverse	10 000
8	Vedlikeholdsfond bygg og garasje	120 000
9	Vask og vedlikehold innendørs	50 000
10	Elektro, brannalarm, og tilknytning brannvesen	25 000
11	Drift, vedlikehold sprinkleranlegg	**10** 000
12	Drift, vedlikehold og vaktordning heis	20 000
13	Driift, vedlikehold røykluke styring	5 000
14	Drift, vedlikehold ventilasjonsanlegg fellesarealer og leiligheter, med filterbytte	30 000
15	Drift, vedlikehold garasjeport	5 000
16	Kabel tv, bredbånd	95 000
17	Uforutsett	30 000
	Sum utgifter	570 000

FORDELING AV FELLES UTGIFTER

Totale fellesutgifter ekskl. pkt. 16 Tv/telefoni 475 000

Seksjon nr.	*Leil.*	*Sameiebrøk*	*Utgifter pr. år*	*Utgifter TVItif*	*Utgifter pr. måned*
1	Leil, 101	89 /1610	26 258	5 000	2 605
2	Leil. 102	61 / 1 610	17 997	5 000	1 916
3	Leil. 103	83 / 1 610	24 488	5 000	2 457
4	Leil. 104	93 / **1** 610	27 438	5 000	2 703
5	Leil. 201	89 / 1 610	26 258	5 000	2 605
6	Leil. 202	61 / 1 610	17 997	5 000	1 916
7	Leil. 203	83 / 1 610	24 488	5 000	2 457
8	Leil. 204	93 / 1 610	27 438	5 000	2 703
9	Leil. 301	89 / 1 610	26 258	5 000	2 605
10	Lell. 302	61 / 1 610	17 997	5 000	1 916
11	Leil. 303	83 / 1 610	24 488	5 000	2 457
12	Leik 304	93 / 1 610	27 438	5 000	2 703
13	Leil. 401	89 / 1 610	26 258	5 000	2 605
14	Leil. 402	61 / 1 610	17 997	5 000	**1** 916
15	Leif. 403	83 / **1** 610	24 488	5 000	2 457
16	Leil. 404	93 / **1** 610	27 438	5 000	2 703
17	Leil. 501	105 / **1** 610	30 978	5 000	2 998
18	Leil. 502	85 / 1 610	25 078	5 000	2 506
19	Leil. 503	116 / 1 610	34 224	5 000	3 269
Sum		***1 610***	***475 000***	***95 000***	***47 500***

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

Telefon: 33059500
E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no

14.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	127/141/0/13
Adresse:	Strandholmen 2, 3080Holmestrand
Vann:	Kr 4.624,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 6.233,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 2.915,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 4.862,00 pr år

Årsgebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 52m3

Vannmåler nr 06105754 med sist registrerte avlesning 29.11.2025 på 162m3.

Gebyr for renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Vann- og miljøteknikk

Telefon: 33059500
E-Post:
postmottak@holmestrand.kommune.no

14.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

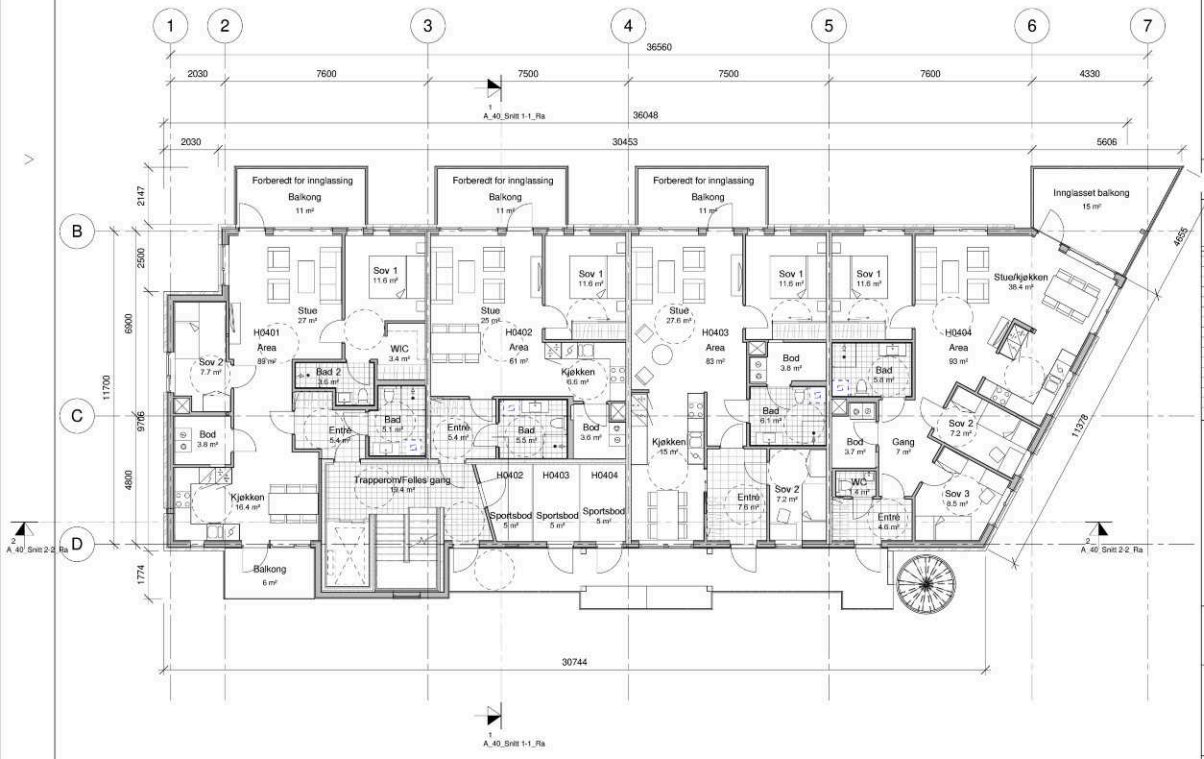
Gjelder: Gbnr. 127/141/0/13 Adresse: Strandholmen 2, 3080 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	x		
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	
Vannmåler:			Ja.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler



MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1 : 100	P.140301	A_20_H04_Ra	

4. etasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

STRANDHOLMEN

JM Norge AS, Tønsberg
Åsbyveien 21, 3170 Sem, Pb 2053
3103 Tønsberg
Telefon: 67 17 60 00
E-post: vestfold@jm.no

FASE

Rammesøknad

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
03.05.2016	JSW	Esl	Esl

4. etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1 : 100	P.140301	A_20_H04_Ra	

O:\Avdeling Tønsberg\Prosjektarkiv Tønsberg - K00899\Strandholmen Sør P.140301\07.Arbeidstegninger\Revit Modell\Original modell\Strandholmen 2016.rvt

Copyright 2014 - JM Norge AS

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Jm Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Saksbehandler: *Thomas Bjørgan*
Tlf. dir.: *902 17 820*
Deres ref.: Vår ref.: *20/24704* *15.06.2020*

Gbnr 127/141 - Strandholmen 2 -ferdigattest, jf. pbl §21-10

Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	Jm Norge AS
Godkjent sak:	Sak 038/17 datert 03.03.2017, vedtak omgjort i sak 135/16 datert 05.07.16, jf. forvaltningsloven § 35 første legg bokstav a – Rammetillatelse. Sak 134/16 datert 05.07.16 – Rammetillatelse Sak 171/16 datert 07.09.16 – IG 1 Sak 186/17 datert 20.10.17 – IG for resten av tiltaket.
Gjennomføringsplan:	Datert 17.11.17, versjon 4
Type tiltak:	Bygning med 19 boenheter, felt C

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ovenstående saker.

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
3. Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hjemmel i plan og bygningsloven §21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thomas Bjørgan
byggesaksbehandler

Mottakere:

Jm Norge AS	Postboks 453	1327	LYSAKER

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Wivestad & Skogsholm AS
PrivatMegleren Holmestrand v/Hege Svebakk Nøstdahl
Apotekergata 14, 3187 HORTEN
E-post: hege.svebakk@privatmegleren.no

Deres ref.: 234260017 . Vår ref.: 3462-1-13 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Strandholmen 2
Organisasjonsnr:	920167616
Seksjonseier:	Kilane, Olav
Medeier:	Kilane (bo), Britt Andresen
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Strandholmen 2, 3080 HOLMESTRAND
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	127
Bnr.	140

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6606546.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver leilighet har en garasjeplass. Utleie av p-plass eller bod vil kun kunne skje til beboer eller leietakere i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 7 990,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Media Pakke	517,00	
Felleskostnader brøk	7 473,00	8 855,51 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	553,-
Fradragsberettigede kostnader:	22,-
Annen formue:	27 537,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Toralf Georg Cock, e-post: strandholmen2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

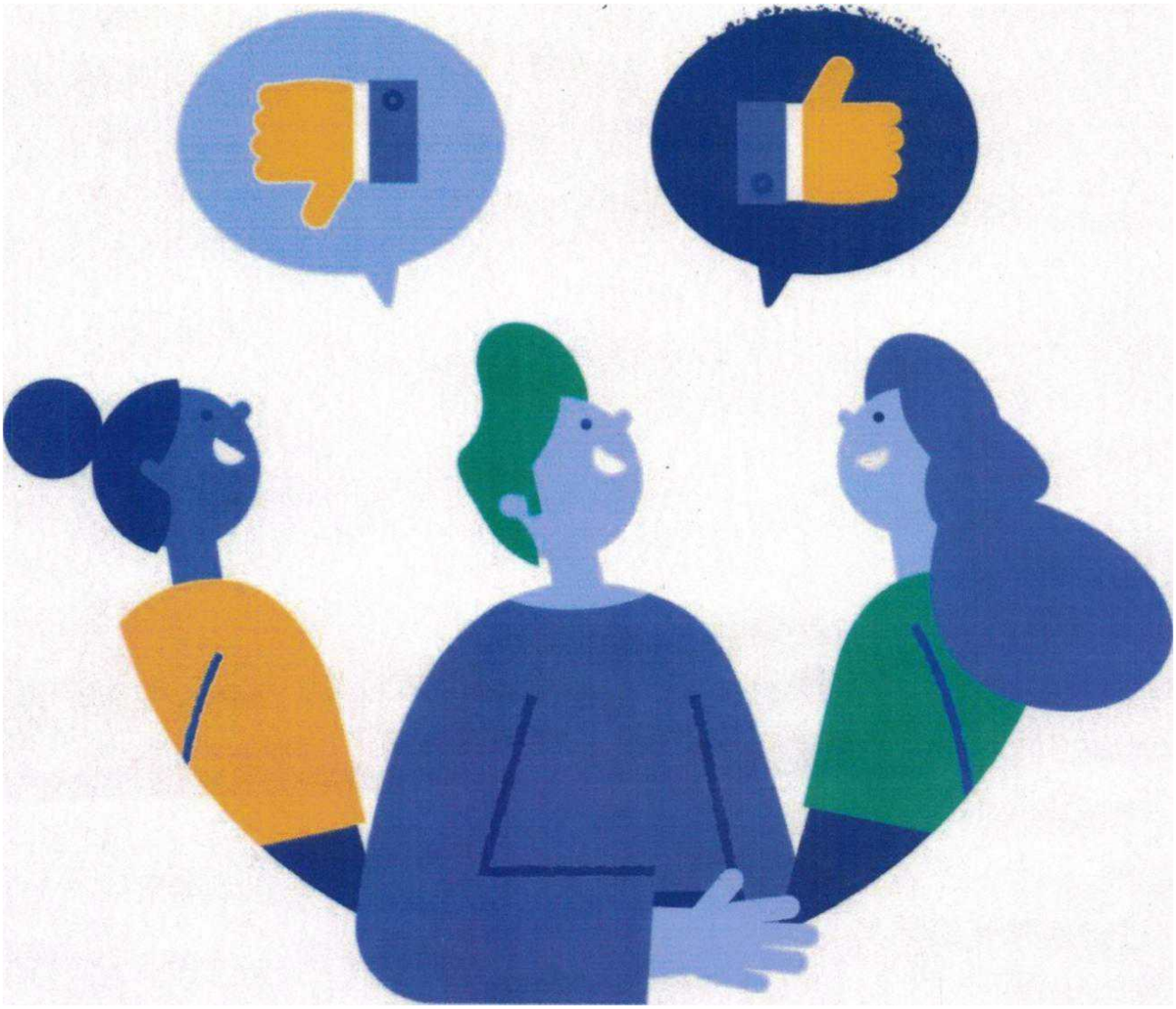
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

3462 Boligsameiet Strandholmen 2

OBOS

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Strandholmen 2 avholdes
7. april 2025 kl. 1800 på Hotellet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
   - A) Valg av møteleder
   - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

   Årsrapport vedlegges og fullverdig OBOS regnskap for 2024 vil bli fordelt til alle beboerne i forkant av Årsmøtet.
3. BUDSJETT 2025

   Kopi av budsjettet vedlegges.
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

   Foreslår fortsatt 5.000 som gavekort til hver av styremedlemmene
5. INNKOMNE FORSLAG
6. VALG AV TILLITSVALGTE
   - A) Valg av styreleder for 1 år
   - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Holmestrand, 12 mars 2025
Styret i Boligsameiet Strandholmen 2
Toralf Cock, Bjørn Erik Lund, Anne Sofie Nilsen, Ragnhild Granheim

SAK 2 - ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

Årsrapport 2024 for Strandholmen 2

1. Følgende tillitsvalgte ble valgt på Årsmøtet i 2024

Leder	Toralf Cock	På valg i 2025
Styremedlem	Anne Sofie Nilsen	Ikke på valg
Styremedlem	Bjørn Erik Lund	På valg i 2025
Varamedlem	Ragnhild Granheim Hansen	Ikke på valg
Valgkomite:	Roar Hansen og Tom Nilsen	Ikke på valg

Styretsmedlemmer består av 2 menn og 2 kvinner. Styret etterstreber å unngå at det forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av tillitsvalgte.

2. Generelle opplysninger om Boligsameiet Strandholmen 2

Boligsameiet med 19 seksjoner er registrert i Brønnøysund med org. nr. 920167616 med adresse Strandholmen 2, 3080 i Holmestrand med gårds- og bruksnr: 127/141. Sameiet følger arbeidsmiljøloven og er ikke kjent med at ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

3. Regnskap

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Boligsameiet har fortsatt en god økonomi med en kontantbeholdning på 586.000 kr inkl avsatte fondsmidler.

4. Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i 2024 hatt 3 styremøter.

Brannslukningsapparater i alle leilighetene er sjekket og det er i tillegg innkjøpt et mindre brannslukningsapparat til alle leiligheter for hurtig reaksjon ved mindre branntilløp.

Vi har bestilt og betalt for endring fra 2G til 4G som nettkontakt for både heisen og brannmelding siden 2G stenges fra årsskiftet 2024/25. Samlet kostnad ca 20.000 kr.

Vi har innledet tettere samarbeid med våre to naboblokker om felles opplegg for bl. a rørlegger- og ventilasjon service og dette reduserer kostnadene betydelig. Vi forhandler også om andre mulige felles besparelser, eksempelvis lavere kostander for kontainertømming er allerede gjennomført.

Også i 2024 ble det arrangert en vellykket sommerfest med bred deltagelse, denne gang på terrassen i 5 etg. Flere deltok også på årets julefest som ble arrangert om bord på Color Line T/R Sandefjord- Strømstad. Styret synes det er hyggelig med alle initiativ fra beboerne som bidrar til å utvikle et hyggelig og godt miljø i sameiet.

5. Kommentarer til budsjett for 2025

Styret har foreslått et budsjett for 2025 på 630.000 kr som er opp 50.000 kr sammenlignet med 2024. Regnskapsresultatet for 2024 ble ca 50.000 kr over budsjett. Årsaken finner vi bl. a i ekstrautgifter med ekstraservice på garasjedør, vedlikehold og innkjøp av brannslukningsapparater og kontrollservice på heis til 15.000 kr. Overskridelsen løser vi ved at avsetningen til vedlikeholdsfondet reduseres fra 95.000 kr til 53.000 kr, noe som virker akseptabelt siden vår totale cash beholdning ved årets inngang ligger på ca 586.000 kr.

REGNSKAP FOR 2024

BOLIGSAMEIET STRANDHOLMEN 2
ORG.NR. 920 167 616, KUNDENR. 3462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	579 964	630 019	580 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**579 964**	**630 019**	**580 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-12 837	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-46 130	-43 810	-45 000	0
Konsulenthonorar	3	-283	-955	0	0
Drift og vedlikehold	4	-195 166	-160 014	-142 000	0
Forsikringer		-73 465	-63 306	-65 000	0
Kommunale avgifter	5	-104	-322	0	0
Kostnader sameie	8	-49 211	-71 462	-65 000	0
Energi/fyring		-34 780	-43 915	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-33 846	-32 400	-38 000	0
Andre driftskostnader	6	-102 948	-75 382	-70 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-535 933**	**-504 402**	**-485 000**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**44 031**	**125 617**	**95 000**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	8 721	6 421	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 721**	**6 421**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**52 751**	**132 038**	**95 000**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 751	132 038		

SAK 3 - BUDSJETT 2025

Strandholmen 2		**Resultat**	**Budsjett**	**Budsjett**
		2024	**2024**	**2025**
Fellesintekter		**580000**	**630 000**	**630000**
	Leverandør	**Kostnader**		
Strøm, fellesarealer	Norgesenergi	40 000	70 000	50 000
Vedlikehold felles utearealer	Realsameiet	60 000	60 000	60 000
Forsikring bygning	Tryg Forsikring	74 000	55 000	75 000
Adm OBOS	OBOS	45 000	40 000	45 000
Styrehonorar	Gavekort	20 000	20 000	20 000
Vask og vedlikehold	Nell Renhold	45 000	37 000	45 000
Årsavg brannvarsling	Sør- 110 IKS	16 000	14 000	15 000
Service brannalarm	Eutronica	26 000	12 000	13 000
Service sprinkler	Rørl Terjesen	11 000	12 000	12 000
Service heis	Kone Care	27 000	15 000	16 000
Service røykluke	Bramo	8 000	5 000	7 000
Ventilasjon	Multiluft	59 000	50 000	55 000
Garasjeport	Mont. Service	25 000	2 000	2 000
Derift vedlikehold bygninger	Tømrer	7 000	10 000	8 000
Uforutsett		20 000	10 000	50 000
Rengj garasje og slukrister	Dugnad	5 000	4 000	5 000
Egne vaktmesteroppgaver		12 000	10 000	12 000
Årsmøte, idv rekv		5 000	10 000	10 000
Vedlikeholdsfond				
Budsjett fordelt etter arealbrøk		**505 000**	**436 000**	**500 000**
Inernet/bredbånd Homenet	2000/leilighet	38 000	38 000	40 000
Installasjon av vannmåler		0	59 000	0
Sum budsjett		**543 000**	**533 000**	**540 000**
Vedlikeholdsfond		**37 000**	**97 000**	**90 000**

Protokoll fra årsmøte i Strandholmen 2

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Strandholmen 2

Torsdag 7 april 2025 kl. 1800 på Holmestrand Fjordhotel

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Toralf ble valgt til møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Representanter for følgende leiligheter var til stede på årsmøtet: 101, 102,103,104,201,202, 203, 204 (fullmakt), 301,303, 304,401,403, 502, 503.

Leilighetene som ikke hadde representanter på årsmøtet var 302, 402, 404, 501.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Anne Sofie ble valgt til å føre protokoll fra årsmøtet.

Protokollen signeres av Tom

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen ble enstemmig vedtatt.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

A) Årsrapport og regnskap for 2024

Styreleder leste årsrapporten. Det var ingen merknader til årsrapporten.

Styreleder gikk gjennom årsregnskapet og orienterte om de enkelte postene i regnskapet.

Det var ingen merknader til regnskapet for 2024. Regnskapet ble vedtatt uten innsigelser.

3. BUDSJETT 2025

Styreleder orienterte om budsjettet for 2024. Det er ingen store endringer i budsjettet for 2025 sammenlignet med budsjettet for 2025. Ingen økning i husleien i 2025.

Budsjettet for 2025 ble vedtatt.

4. GODTGJØRING TIL STYRET

Forslag til styrehonorar på kr 5000 per styremedlem inkludert vara beholdes. Styrehonoraret utbetales som et gavekort på kr 5000,-.

Bjørn mottar et honorar for å ivareta vaktmestertjenester og honoraret settes til kr 12 000,- per år.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er kommet forslag om å øke husleia år for å kunne opparbeide seg mer egenkapital til framtidige vedlikeholdskostnader. Årsmøtet vedtok at husleia økes med 5% fra 2026.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder og et styremedlem er på valg.

Det er innkommet forslag fra valgkomiteen til de aktuelle vervene.

Styreleder: Toralf Cock

Styremedlem: Bjørn Lund

Valgkomite: Tom Nilsen og Roar Hansen

Toralf ble valgt som styreleder for ett år. Bjørn ble valgt som styremedlem for 2 år. T

Styret vil for 2025/2026 bestå av følgende styre:

Styreleder Toralf Cock:	Valgt for ett år
Styremedlem Bjørn Lund:	Valgt for 2 nye år
Styremedlem Anne Sofie Nilsen:	Ikke på valg, på valg neste år
Varamedlem Ragnhild Granheim Hansen:	Ikke på valg, på valg neste år
Valgkomite:	Tom Nilsen og Roar Hansen er ikke på valg

Holmestrand, 07.04.2025

Tom Nilsen

Toralf Cock

14.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-127/141/0/13
Adresse
Strandholmen 2
3080 Holmestrand

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

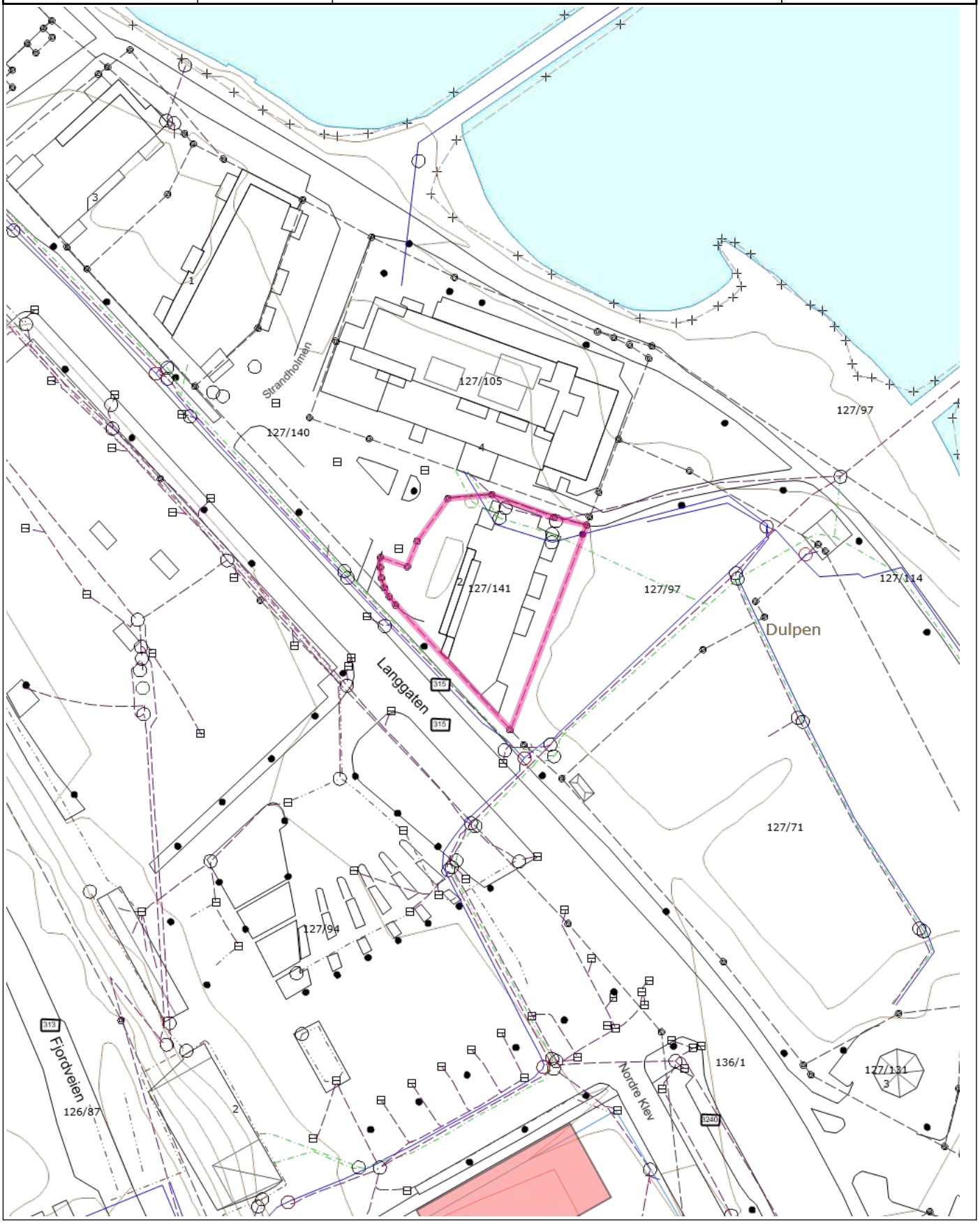
Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strandholmen 2 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

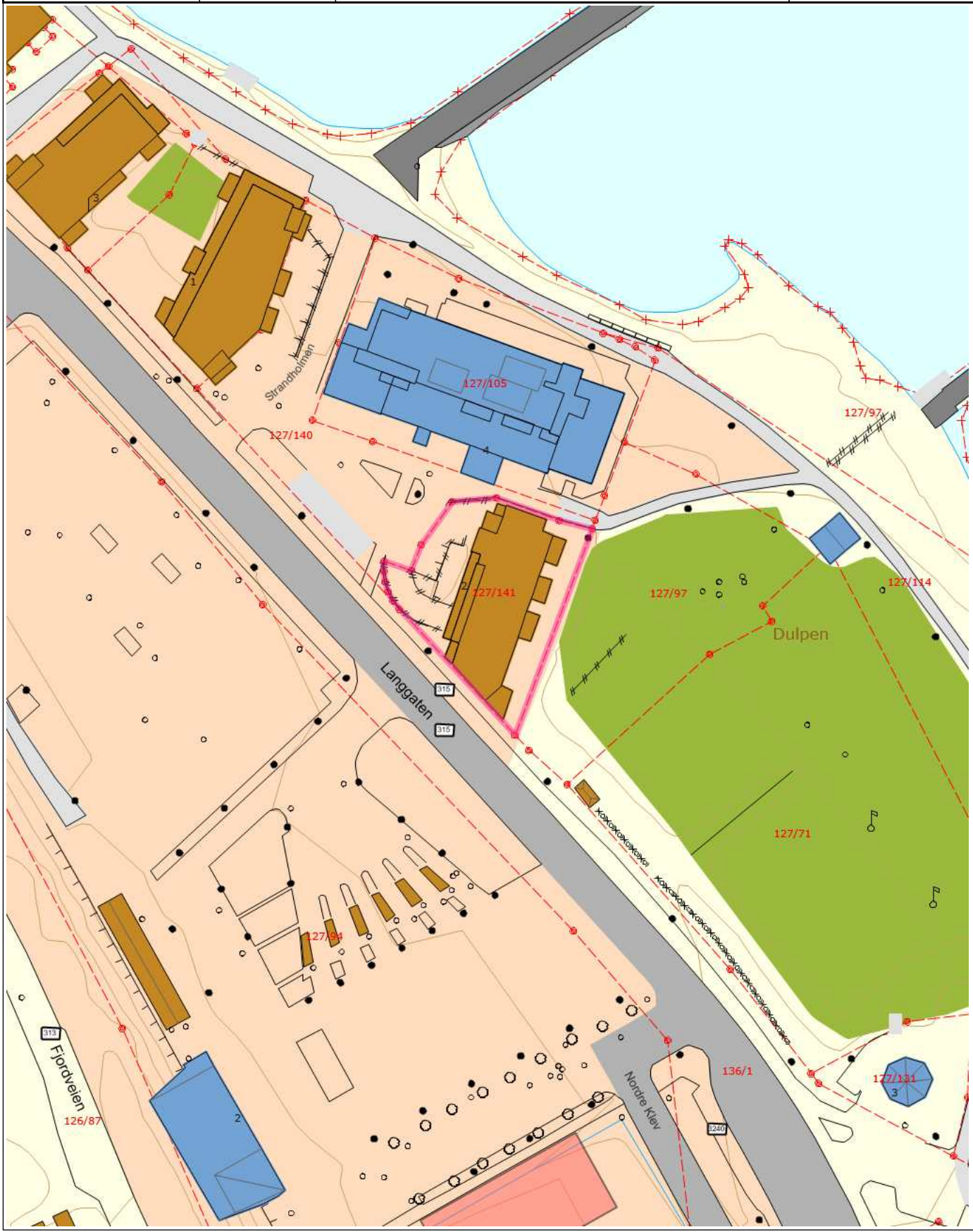
- Brannventil
- Kran
- Oljeutskiller
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Terrengform
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Havflate

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strandholmen 2 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



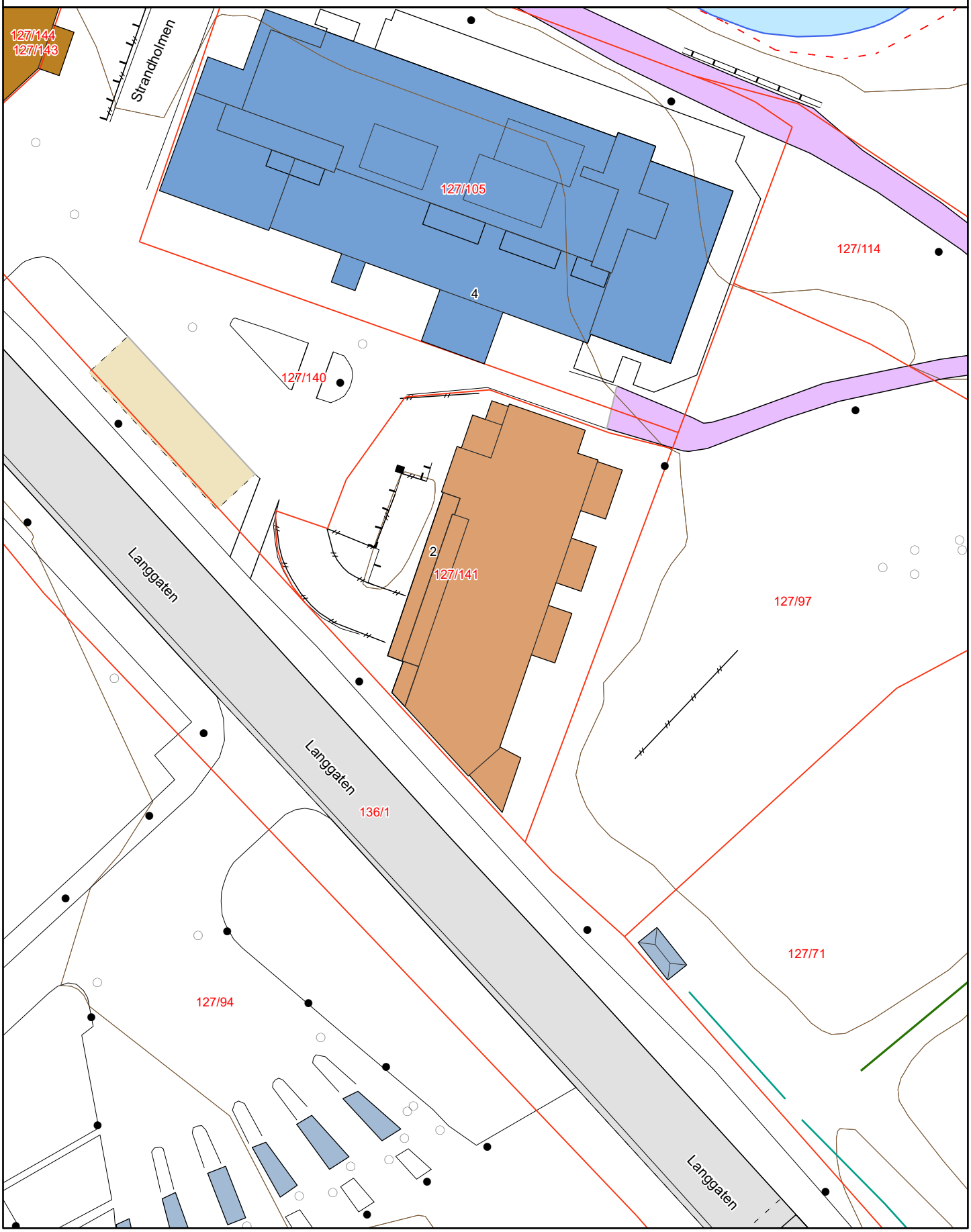
Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Terrengform	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Flaggstang	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Annen næring	Annet gjerde	Kai- og bryggekant
MurFrittstående	Loddrett mur	Voll
Innmålt tre	Hekk	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Kai og brygge	Trapp
Molo	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve	Lekeplass	Sport- og idrettsplass
Havflate	Bebygd område	Annet

Oversiktskart

Adresse: **Strandholmen 2, 3080 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/127/141/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 954 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026



Matrikkelkart

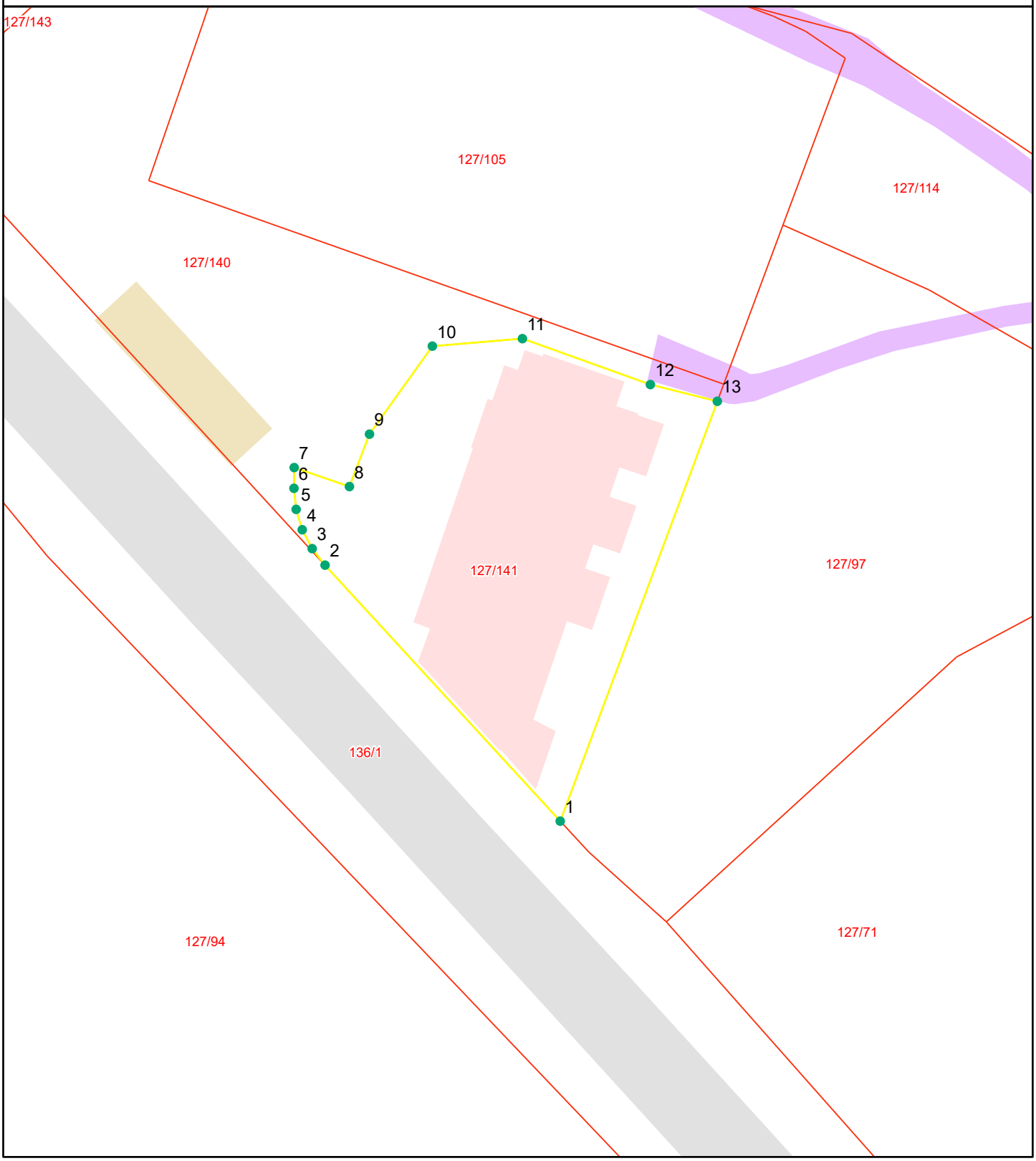
Adresse: **Strandholmen 2, 3080 Holmestrand**
Gnr/bnr: **3903/127/141/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 954 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 954 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595667.04	574331.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.08	0
2	6595690.63	574310.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.93	0
3	6595692.15	574308.91	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.97	0
4	6595693.89	574307.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.96	0
5	6595695.77	574307.43	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.95	0
6	6595697.71	574307.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.91	0
7	6595699.62	574307.25	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.4	0
8	6595697.87	574312.35	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.18	0
9	6595702.7	574314.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.98	0
10	6595710.81	574320	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	8.35	0
11	6595711.5	574328.31	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	12.55	0
12	6595707.27	574340.12	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	6.37	0
13	6595705.73	574346.3	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	41.35	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.04.2026 16:06

Eiendom 3903-127/141/0/13

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	26.10.2017	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	127	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	141	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	13	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Strandholmen 2	3080 Holmestrand	Holmestrand 4	Holmestrand	Botne

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.10.2017	Seksjonering	3903-127/141	Etablert/Endret	0
01.01.2018	Omnummerering	3903-127/141	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-127/141	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-127/141	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300567864			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.10.2017	Areal, bolig (bruk/brutto)	2343/2403	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	19	Areal, totalt (bruk/brutto)	2343/2403	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	656/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	66	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	116	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	66	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	113	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	66	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	113	4	1	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	94,2	3	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	66	1	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken

H0404		Hovedetasje	113	4	1	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	110	4	2	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	136,4	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	354/364	0/0	354/364
H02	Hovedetasje	4	356/366	0/0	356/366
H03	Hovedetasje	4	356/366	0/0	356/366
H04	Hovedetasje	4	356/366	0/0	356/366
H05	Hovedetasje	3	321/331	0/0	321/331
K01	Kjelleretasje	0	600/610	0/0	600/610

Holmestrand kommune 3903
POSTBOKS 312

3081 HOLMESTRAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

KILANE OLAV
STRANDHOLMEN 2
3080 HOLMESTRAND

Fakturanummer	100631104
Kundenummer	365458
Fakturadato	27.03.2026
Forfallsdato	**20.04.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp	**1552,81**
Utsteder	Eiendomsgebyrer
Organisasjonsnummer	917151229MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	33059500
Deres ref.	

Eiendom 127/141/0/13/7864 - Strandholmen 2
Eier KILANE OLAV

Eiendomsgebyrer april 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1620800,00	0/00	3,00	1/1	010426-300426	405,17	
FASTGEBYR VANN 15%	1,00	stk	2924,00	1/1	010426-300426	243,67	15%
VANN FORSKUDD KR. PR.M3 15%	52,00	m3	21,09	1/1	010426-300426	91,39	15%
FASTGEBYR AVLØP 15%	1,00	stk	4216,00	1/1	010426-300426	351,33	15%
AVLØP FORSKUDD KR. PR.M3 15%	52,00	m3	23,15	1/1	010426-300426	100,32	15%
RENOVASJON STANDARD	1,00	stk	2743,00	1/1	010426-300426	228,58	25%
15 % RAB.FELLESLØSNING	1,00	stk	-411,00	1/1	010426-300426	-34,25	25%

	Netto	**1386,21**
Grunnlag MVA middel sats: 786,71, MVA: 118,01	**MVA**	**166,60**
Grunnlag MVA høy sats: 194,33, MVA: 48,59	**Øreavrunding**	**0,00**
		1552,81
	Belastes avtalegiro	

Generell informasjon: www.holmestrand.kommune.no/eiendomsgebyr
Spørsmål om faktura rettes til : postmottak@holmestrand.kommune.no
Tilsyn/feiing: VIB, feier@vibr.no, tlf.33 00 36 00. Renovasjon: VESAR, post@vesar.no, tlf.33 35 43 80
Ved forsinket betaling påløper renter og gebyrer etter gjeldende satser.

IBAN NO1724805959599 BIC VEFONO21

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**127**	**141**	**0**	**13**	Strandholmen 2, 3080 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Bysentrum (20.6.2001)	
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	226.68m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Krav om felles planlegging	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	953.94m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	953.94m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	718.11m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 2012012	Strandholmen sør (18.9.2013)	Gårdsplass	248.51m^2
	3903 2012012	Strandholmen sør (18.9.2013)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	478.38m^2
	3903 2012012	Strandholmen sør (18.9.2013)	Vegetasjonsskjerm	226.62m^2
	3903 2012012	Strandholmen sør (18.9.2013)	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	678.85m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602214853
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
838500382	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0702	127	141

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0702	127	141	0	1	89 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	2	61 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	3	83 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	4	93 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	5	89 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	6	61 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	7	83 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	8	93 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	9	89 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	10	61 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	11	83 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	12	93 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	13	89 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	14	61 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	15	83 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	16	93 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	17	105 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	18	85 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	127	141	0	19	116 / 1610	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1186832 Tinglyst: 26.10.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1186832/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 09:32
Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1186832/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 09:32

Side 2 av 12

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JM NORGE AS	
Adresse: P.B. 2053	
Postnr.: 3103 Poststed: TØNSBERG	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 829350122 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0702	HOLMESTRAND	127	141		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829 350 122	JM NORGE AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	89	B	13	B	89	B	25				37				49			
2	B	61	B	14	B	61	B	26				38				50			
3	B	83	B	15	B	83	B	27				39				51			
4	B	93	B	16	B	93	B	28				40				52			
5	B	89	B	17	B	105	B	29				41				53			
6	B	61	B	18	B	85	B	30				42				54			
7	B	83	B	19	B	116	B	31				43				55			
8	B	93	B	20				32				44				56			
9	B	89	B	21				33				45				57			
10	B	61	B	22				34				46				58			
11	B	83	B	23				35				47				59			
12	B	93	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1610 = nevner: 1610

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
	Thor Erland Stange

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg 12/9-17	Thor Erland Stange THOR ERLAND STANGE MARTIN ASP	

Dato	Rekvirentens underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
127	141			HOLMESTRAND

Dato	Stempel og underskrift
25.10.2017	HOLMESTRAND KOMMUNE BYGG- REGULERING OG OPPMÅLING Sudan Stange Thorsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
	Thor Erland Stange

Vedlegg a)



MERKNADER

- FELLES
- BYGG 1
- BALKONGER SVALEGANG
- TOMTEGRENSE

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Strandholmen- G.nr. 127 / b.nr. 141

Situasjonsplan Tr1

DATO: 2017.10.12	TEGN GeH	KONTR. TES	FAGL. GeH

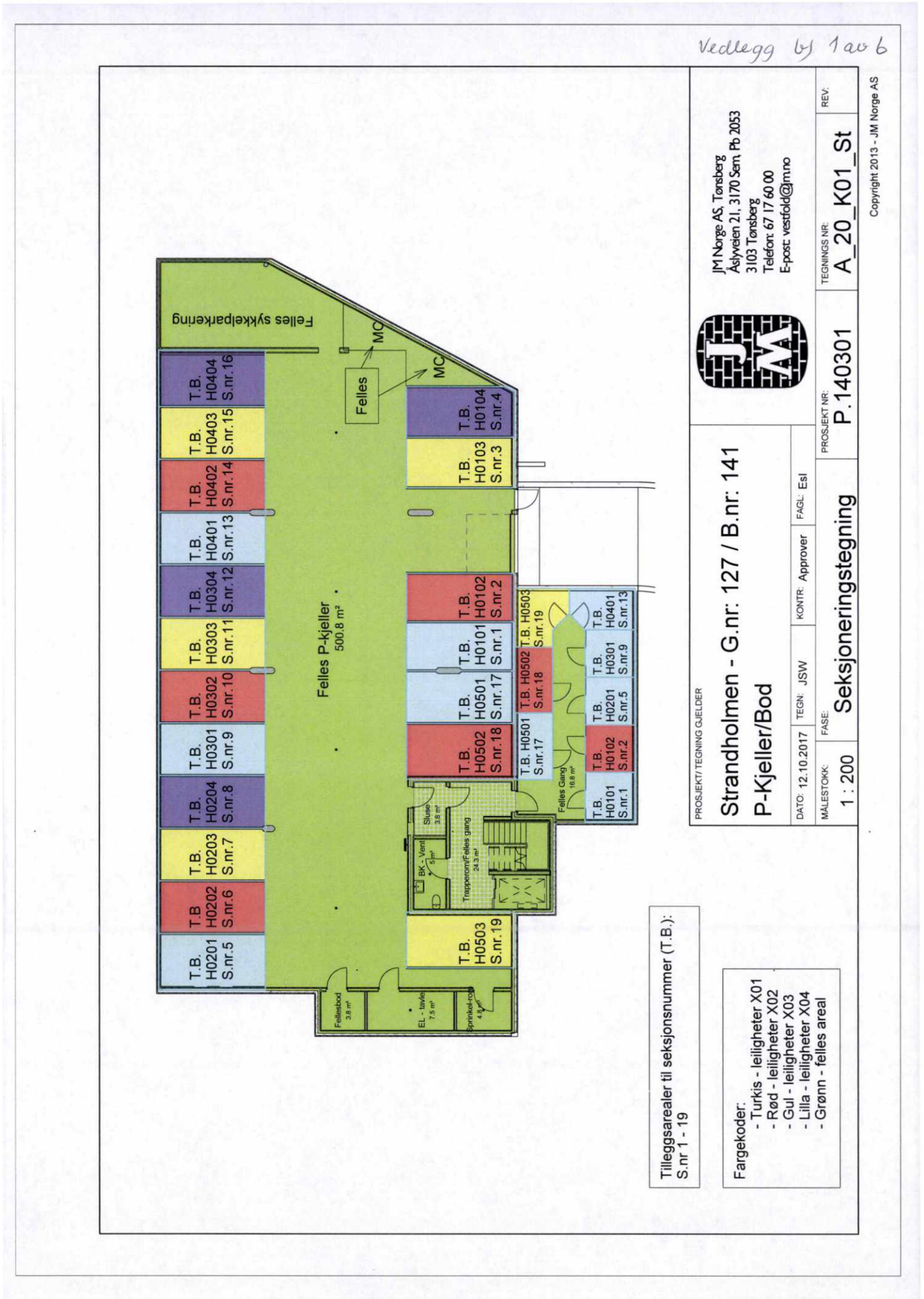
JM Norge AS, Region Syd
Chr. H Bloms gate 14, Pb 45
3701 Skien
Telefon: 67 17 60 00
E-post: telemark@jm.no

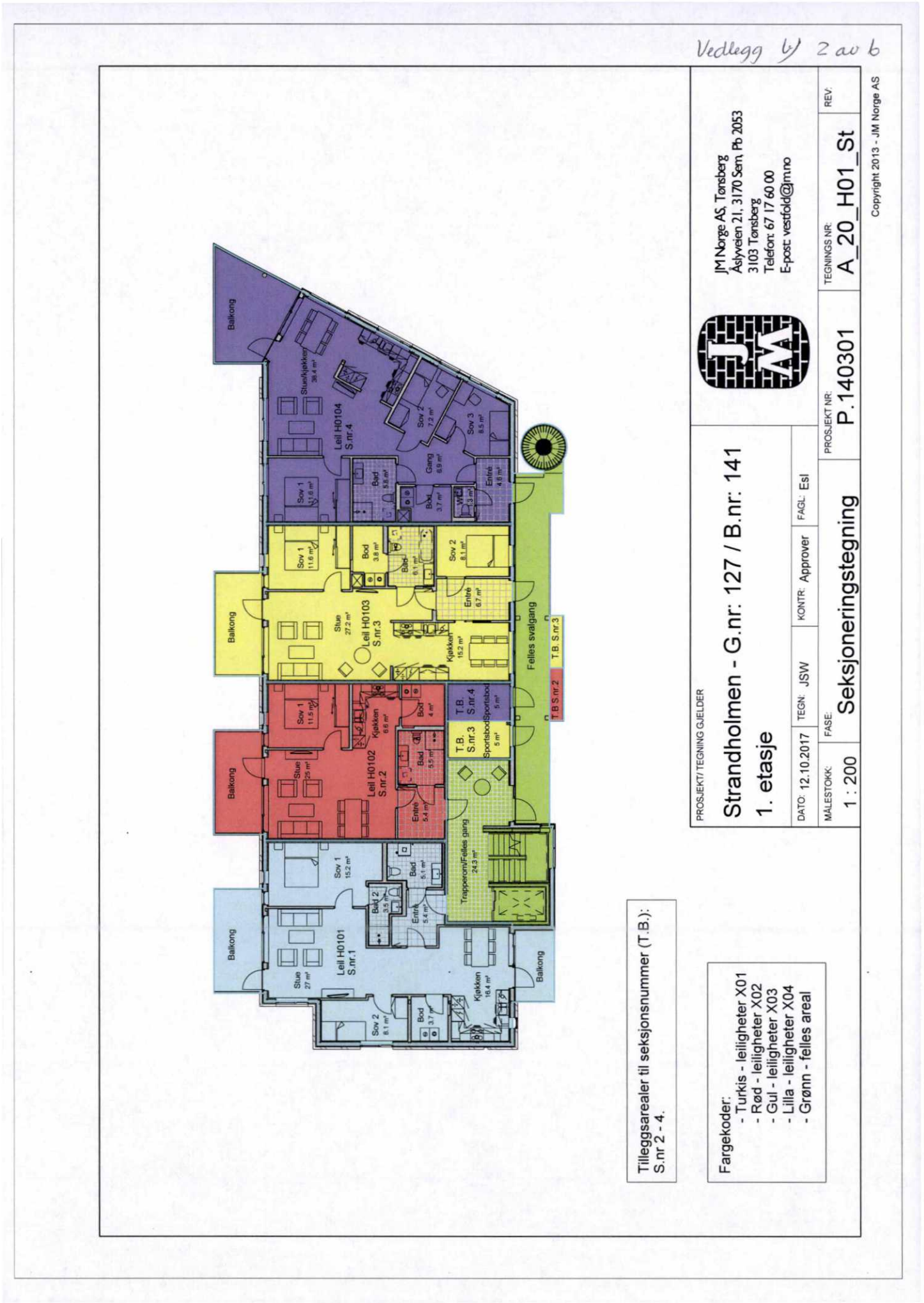
MÅLESTOKK:	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:500	Seksjoneringstegning	P.140301	3.3	.

COPYRIGHT © 2016 JM NORGE AS

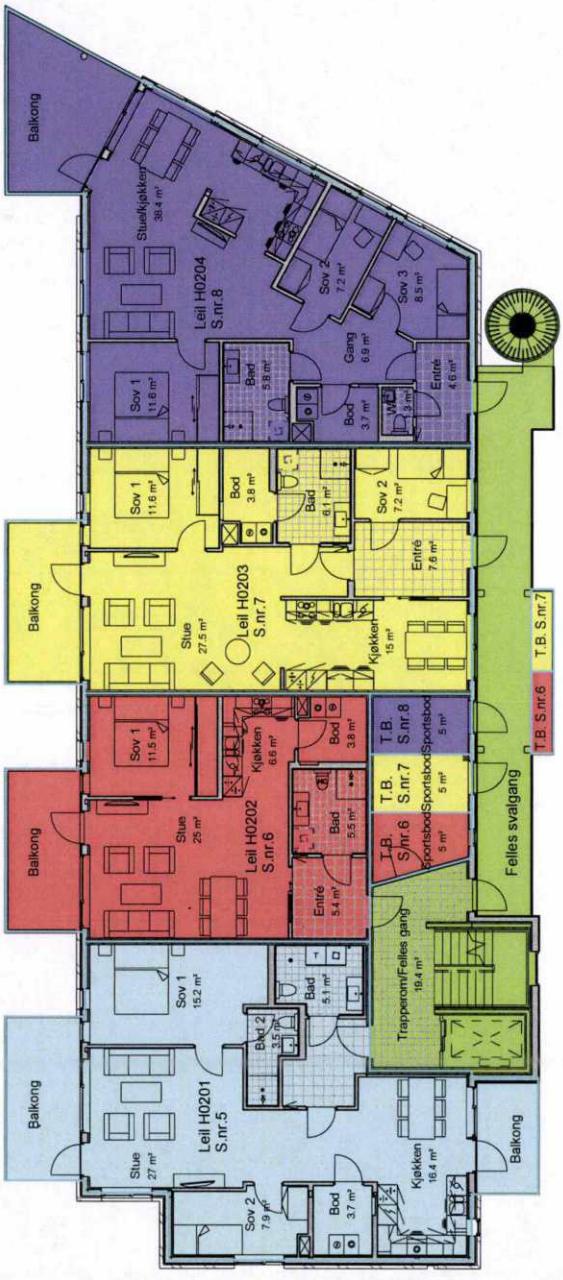
Filnavn: TOMTEDELINGSPLAN.DWG Tegning str. A4 (210 X 297 MM) Plottet dato: 16.10.2017 Bruker: GEIR HØGÅS

Dataarkiv: O:\Region Syd og Vest\Prosjektarkiv Skien - K00814\Strandholmen sør 140301\01.Prosjektering\10


Vedlegg bj 1 av 6
Felles sykkelparkering
Felles
MC
MC
Felles P-kjeller
500.8 m²
T.B. H0201 S.nr.5
T.B H0202 S.nr.6
T.B. H0203 S.nr.7
T.B. H0204 S.nr.8
T.B. H0301 S.nr.9
T.B. H0302 S.nr.10
T.B. H0303 S.nr.11
T.B. H0304 S.nr.12
T.B. H0401 S.nr.13
T.B. H0402 S.nr.14
T.B. H0403 S.nr.15
T.B. H0404 S.nr.16
T.B. H0503 S.nr.19
T.B. H0502 S.nr.18
T.B. H0501 S.nr.17
T.B. H0101 S.nr.1
T.B. H0102 S.nr.2
T.B. H0103 S.nr.3
T.B. H0104 S.nr.4
T.B. H0503 S.nr.19
T.B. H0502 S.nr.18
T.B. H0501 S.nr.17
T.B. H0101 S.nr.1
T.B. H0102 S.nr.2
T.B. H0201 S.nr.5
T.B. H0301 S.nr.9
T.B. H0401 S.nr.13
Felles Gang 16.8 m²
Sluse 3.6 m²
BK - Vent 5m²
Trapperom/Felles gang 24.3 m²
Fellesbod 3.8 m²
EL - tavle 7.5 m²
Sprinkel-rom 4.8 m²
Tilleggsarealer til seksjonsnummer (T.B.):
S.nr 1 - 19
Fargekoder:
- Turkis - leiligheter X01
- Rød - leiligheter X02
- Gul - leiligheter X03
- Lilla - leiligheter X04
- Grønn - felles areal
PROSJEKT/ TEGNING GJELDER
Strandholmen - G.nr: 127 / B.nr: 141
P-Kjeller/Bod
DATO: 12.10.2017
TEGN: JSW
KONTR: Approver
FAGL: Esl
MÅLESTOKK: 1 : 200
FASE: Seksjoneringstegning
PROSJEKT NR: P.140301
TEGNINGS NR: A_20_K01_St
REV:
JM Norge AS, Tønsberg
Åslyveien 21, 3170 Sem Pb 2053
3103 Tønsberg
Telefon: 67 17 60 00
E-post: vestfold@jm.no
Copyright 2013 - JM Norge AS


Vedlegg b/ 2 av 6
Leil H0101 S.nr.1
Leil H0102 S.nr.2
Leil H0103 S.nr.3
Leil H0104 S.nr.4
Felles svalgang
T.B. S.nr.2
T.B. S.nr.3
T.B. S.nr.4
Balkong
Stue
Kjøkken
Bad
Entré
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Gang
Trapperom/Felles gang
Sportsbod
PROSJEKT/ TEGNING GJELDER
Strandholmen - G.nr: 127 / B.nr: 141
1. etasje
DATO: 12.10.2017
TEGN: JSW
KONTR: Approver
FAGL: Esl
MÅLESTOKK: 1 : 200
FASE: Seksjoneringstegning
PROSJEKT NR: P.140301
TEGNINGS NR: A_20_H01_St
REV:
JM Norge AS, Tønsberg
Åsbyveien 21, 3170 Sem, Pb 2053
3103 Tønsberg
Telefon: 67 17 60 00
E-post: vestfold@jm.no
Tilleggsarealer til seksjonsnummer (T.B.):
S.nr 2 - 4.
Fargekoder:
- Turkis - leiligheter X01
- Rød - leiligheter X02
- Gul - leiligheter X03
- Lilla - leiligheter X04
- Grønn - felles areal
Copyright 2013 - JM Norge AS

Vedlegg b) 3 av 6



Tilleggsarealer til seksjonsnummer (T.B.):
S.nr 6 - 8.

Fargekoder:
- Turkis - leiligheter X01
- Rød - leiligheter X02
- Gul - leiligheter X03
- Lilla - leiligheter X04
- Grønn - felles areal

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Strandholmen - G.nr: 127 / B.nr: 141

2. etasje

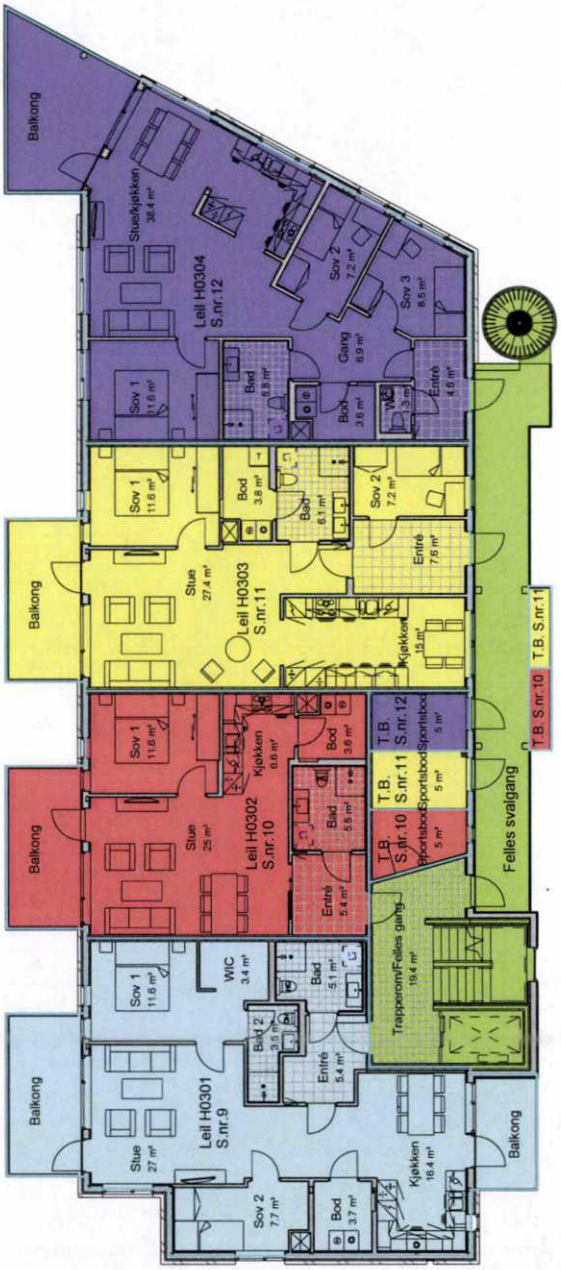
DATO: 12.10.2017 | TEGN: JSW | KONTR: Approver | FAGL: Esl

MÅLESTOKK: 1 : 200 | FASE: Seksjoneringstegning | PROSJEKT NR: P.140301 | TEGNINGS NR: A_20_H02_St | REV:

JM Norge AS, Tønsberg
Åsbyveien 21, 3170 Sem, Pb 2053
3103 Tønsberg
Telefon: 67 17 60 00
E-post: vestfold@jm.no

Copyright 2013 - JM Norge AS

Vedlegg bj 4 av 6



Tilleggsarealer til seksjonsnummer (T.B.): S.nr 10 - 12.

Fargekoder:
- Turkis - leiligheter X01
- Rød - leiligheter X02
- Gul - leiligheter X03
- Lilla - leiligheter X04
- Grønn - felles areal

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Strandholmen - G.nr: 127 / B.nr: 141

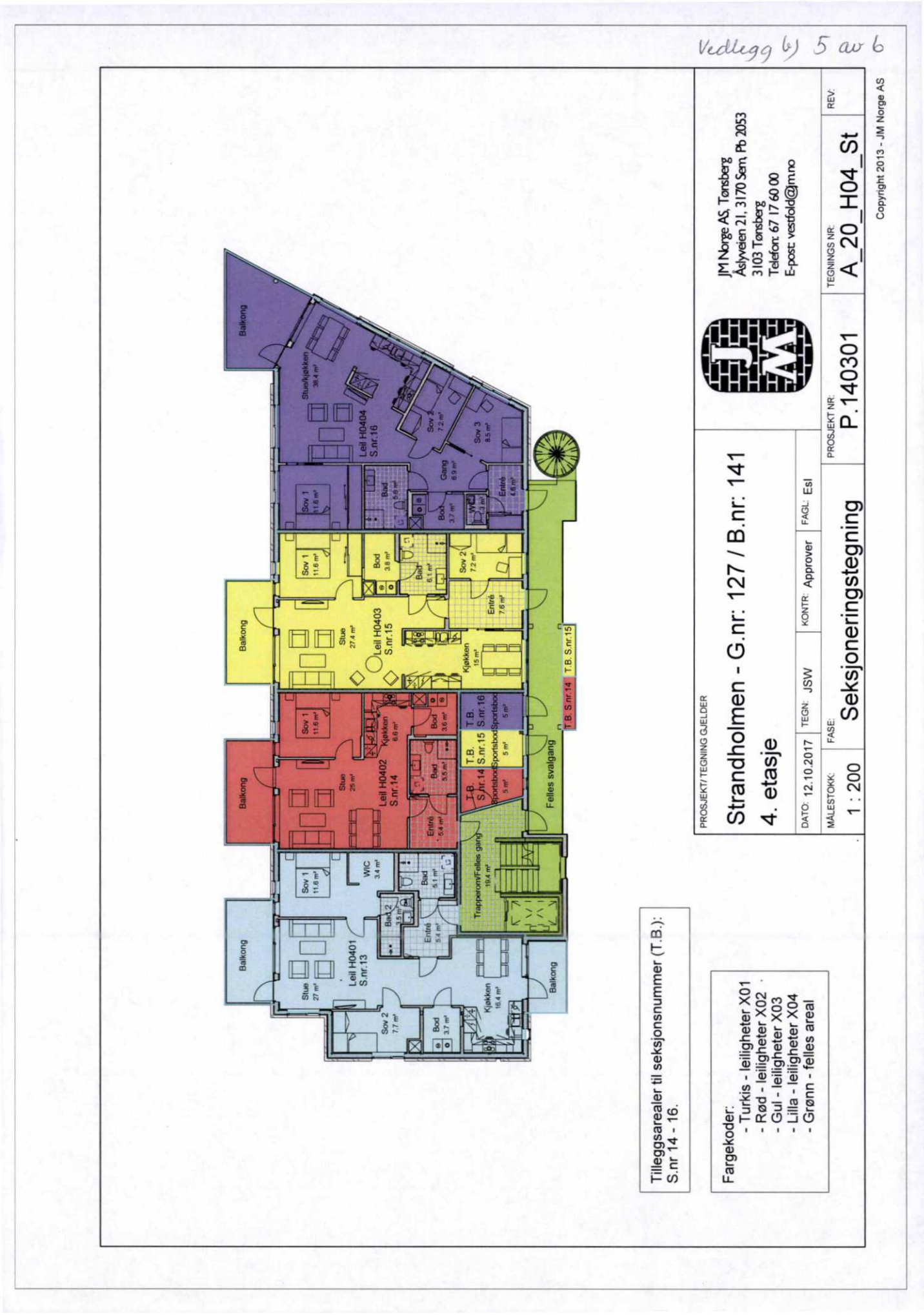
3. etasje

DATO: 12.10.2017 | TEGN: JSW | KONTR: Approver | FAGL: Esl

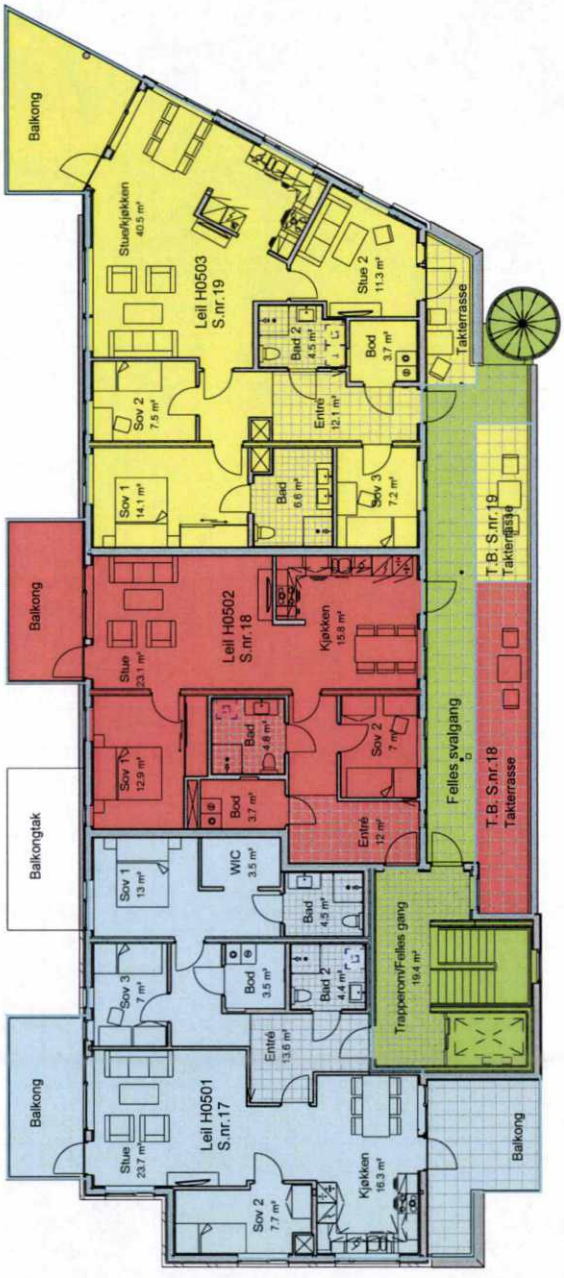
MÅLESTOKK: 1 : 200 | FASE: Seksjoneringstegning | PROSJEKT NR: P.140301 | TEGNINGS NR: A_20_H03_St | REV:

JM Norge AS, Tønsberg
Åsbyveien 21, 3170 Sem, Pb 2053
3103 Tønsberg
Telefon: 67 17 60 00
E-post: vestfold@jmno

Copyright 2013 - JM Norge AS


Vedlegg b) 5 av 6
Balkong
Stue/kjøkken 38.4 m²
Leil H0404 S.nr.16
Sov 1 11.6 m²
Bad 5.6 m²
Gang 6.9 m²
Sov 3 7.2 m²
Sov 3 8.5 m²
Bod 3.7 m²
WC 2.3 m²
Entré 4.6 m²
Sov 1 11.6 m²
Bod 3.8 m²
Bad 6.1 m²
Sov 2 7.2 m²
Entré 7.6 m²
Stue 27.4 m²
Leil H0403 S.nr.15
Kjøkken 15 m²
Sov 1 11.6 m²
Kjøkken 8.6 m²
Bod 3.6 m²
Stue 29 m²
Leil H0402 S.nr.14
Bad 5.5 m²
Entré 5.4 m²
T.B. S.nr.16
T.B. S.nr.15
T.B. S.nr.14
Sportsbod 5 m²
Sportsbod 5 m²
Sportsbod 5 m²
T.B. S.nr.15
T.B. S.nr.14
Felles svalgang
Trapperom/Felles gang 19.4 m²
Sov 1 11.6 m²
WIC 3.4 m²
Bad 5.1 m²
Bad 2 1.5 m²
Entré 5.4 m²
Stue 27 m²
Leil H0401 S.nr.13
Kjøkken 10.4 m²
Sov 2 7.7 m²
Bod 3.7 m²
Balkong
Balkong
Balkong
Balkong
Balkong
Tilleggsarealer til seksjonsnummer (T.B.):
S.nr 14 - 16.
Fargekoder:
- Turkis - leiligheter X01
- Rød - leiligheter X02
- Gul - leiligheter X03
- Lilla - leiligheter X04
- Grønn - felles areal
PROSJEKT/ TEGNING GJELDER
Strandholmen - G.nr: 127 / B.nr: 141
4. etasje
DATO: 12.10.2017
TEGN: JSW
KONTR: Approver
FAGL: Esl
MÅLESTOKK: 1 : 200
FASE: Seksjoneringstegning
PROSJEKT NR: P.140301
TEGNINGS NR: A_20_H04_St
REV:
JM Norge AS, Tønsberg
Åslyveien 21, 3170 Sem Pb 2053
3103 Tønsberg
Telefon: 67 17 60 00
E-post: vestfold@jm.no
Copyright 2013 - JM Norge AS

Vedlegg b) 6 av 6



PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Strandholmen - G.nr: 127 / B.nr: 141

5. etasje

DATO: 12.10.2017 | TEGN: JSW | KONTR: Approver | FAGL: Esl

MÅLESTOKK: 1 : 200 | FASE: Seksjoneringstegning | PROSJEKT NR: P.140301 | TEGNINGS NR: A_20_H05_St | REV:

JM Norge AS, Tønsberg
Åslyveien 21, 3170 Sem, Pb 2053
3103 Tønsberg
Telefon: 67 17 60 00
E-post: vestfold@jmno

Tilleggsarealer til seksjonsnummer (T.B.):
S.nr 18 - 19.

Fargekoder:
- Turkis - leiligheter X01
- Rød - leiligheter X02
- Gul - leiligheter X03
- Lilla - leiligheter X04
- Grønn - felles areal

Copyright 2013 - JM Norge AS

Vedlegg til kjøpekontrakt L1

Strandholmen g/bnr 127/144 (Bygg B) og g/bnr 127/142 (Bygg C) i Holmestrand kommune

Rettigheter og plikter

Doknr: 1176305 Tinglyst: 07.10.2019
STATENS KARTVERK



1. **Felles gårdsplass**
   Det skal opprettes et realsameie for felles gårdsplass, på gnr 127 bnr 140 i Holmestrand. (Tinglyses i eget dokument – her kun til informasjon). Eierbrøken baseres på antall brukere på de enkelte eiendommer (Strandholmen 2, 4, 1 og 3) som har andeler i realsameiet.

På felles gårdsplass vil det bli etablert renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, oppstillingsplasser for brannbil, inngangspartier, nedkjøringsramper og innretninger for drift av gårdsplassen og tilliggende bygninger.

Felles gårdsplass vil bli opparbeidet og ferdigstilt av JM Norge AS og overlevert til drift og vedlikehold til brukerne etter ferdigstillelse.

2. Drift og vedlikehold av felles gårdsplass
Realsameiet har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av felles gårdsplass på g/bnr. 127/140 med tilhørende anlegg, inkl. VA-anlegg Hvert sameie som grenser inntil felles gårdsplass har ansvar for drift og vedlikehold av inngangspartier og beplantning inntil sitt eget bygg.

Brukerne med eierandel i realsameiet har plikt til å samarbeide vedrørende disse drifts- og vedlikeholdsforpliktelsene for felles gårdsplass.

3. Atkomstrett
Hjemmelshavere til g/bnr. 127/141, 127/142 og 127/144 og 127/105 i Holmestrand (Strandholmen 2, 4, 1 og 3) skal ha rett til atkomst over g/bnr. 127/140 som er felles gårdsplass for disse bygg.

4. Allmenn ferdsel
Allmenheten gis rett ferdsel over gårdsplass på g/bnr. 127/140 fram til Dulpen, strandpromenaden og brygge. Eiere av g/bnr, 127/140 har plikt til å holde åpent for utrykningskjøretøyer og å brøyte fri for snø fram til angitte oppstillingsplasser for brannbil.

5. Plikt til drift og vedlikehold av snøopplagssone
Eiere av gnr 127 bnr. 142 og gnr 127 bnr. 144 har plikt til drift og vedlikehold av plensatt snøopplagssone og trær mellom Strandholmen Sør og Langgaten sammen med øvrige eiere av gnr 127 bnr 140.

6. Fordrøyningsbasseng
Eiere av g/bnr 127/142 og g/bnr. 127/144 har rett til drift og vedlikehold av fordrøyningsbasseng for spillvann beliggende på g/bnr. 127/140.

7. Følgende erklæring skal tinglyses på hver leilighet:
«Dulpen er Holmestrands bypark og viktigste friområde. Her foregår og vil foregå fritidsaktiviteter, kulturarrangementer og andre tilstelninger, herunder konserter og speakertjenester, som fra tid til annen kan oppfattes som støyende. Beboere på denne eiendommen må påregne en høy terskel hos kommunale myndigheter for eventuell reaksjon på klager på støy og lukt fra Dulpen så sant det dreier som om lovlige aktiviteter eller arrangementer/tilstelninger det er gitt særskilt tillatelse til fra kommunen. Denne erklæringen kan ikke slettes uten kommunes samtykke.»
HOLMESTRAND KOMMUNE ORG. NR 917151229

Disse rettigheter og plikter tinglyses på g/bnr 127/140, 127/144 og 127/142 i Holmestrand kommune
DET ER PUNKT 3-7 SOM SKAL TINGLYSES JM NORGE AS
Tønsberg, 05.09.2019 3/10-19
JM Norge AS
Org.nr. 829350122

Martin Asp

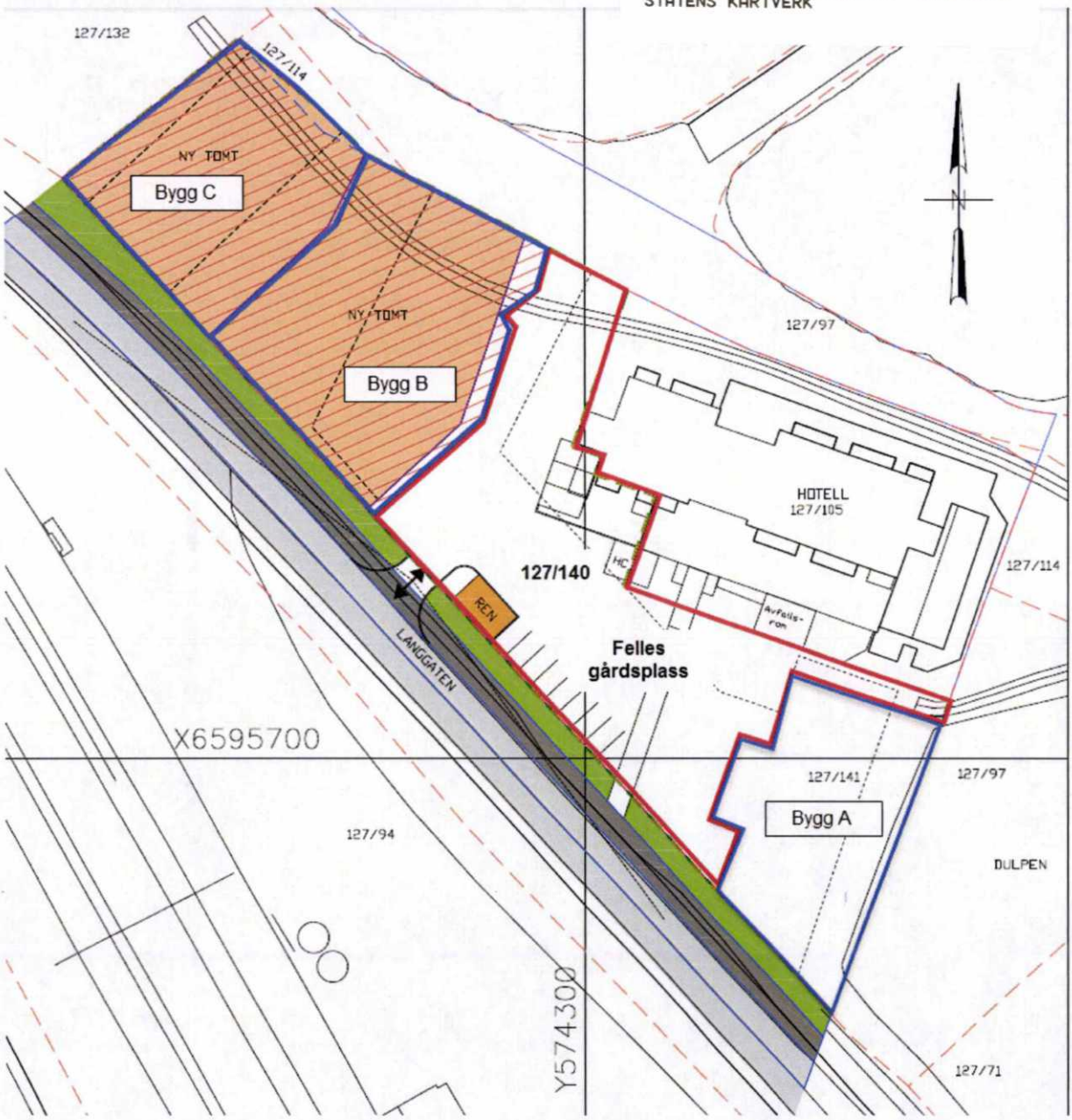
Eirik Prestmo

Vedlegg M1

Strandholmen – g/bnr. 127/141 i Holmestrand kommune

Rettigheter og plikter

Doknr: 1281313 Tinglyst: 16.11.2017
STATENS KARTVERK



1. **Felles gårdsplass**
   Det skal opprettes et realsameie for felles gårdsplass. Eierbrøken baseres på antall brukere på de enkelte eiendommer (byggetrinn 1+2+3 samt hotellet) som har andeler i realsameiet.

Vedlegg M1

På felles gårdsplass kan det etableres renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, garasjer, boder, inngangspartier, nedkjøringsramper og innretninger for drift av gårdsplassen og tilliggende bygninger.

Felles gårdsplass vil bli opparbeidet og ferdigstilt av JM Norge AS og overlevert til drift og vedlikehold til brukerne etter ferdigstillelse.

Dette punkt 1 er kun til informasjon og tinglyses ikke – egen erklæring vedr. opprettelse av realsameiet skal tinglyses når felles gårdsplass er opparbeidet.

2. **Drift og vedlikehold av felles gårdsplass**
Realsameiet (inkludert alle hjemmelshavere i denne eiendom) har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av felles gårdsplass med tilhørende anlegg, inkl. VA-anlegg og renovasjonsanlegg Hvert sameie som grenser inntil felles gårdsplass har ansvar for drift og vedlikehold av inngangspartier og beplantning inntil sitt eget bygg.

Brukerne med eierandel i realsameiet har plikt til å samarbeide vedrørende disse drifts- og vedlikeholdsforpliktelsene for felles gårdsplass.

3. **Følgende erklæring skal tinglyses på eiendommen:**
Dulpen er Holmestrands bypark og viktigste friområde. Her foregår og vil foregå fritidsaktiviteter, kulturarrangementer og andre tilstelninger, herunder konserter og speakertjenester, som fra tid til annen kan oppfattes som støyende. Beboere på denne eiendommen må påregne en høy terskel hos kommunale myndigheter for eventuell reaksjon på klager på støy og lukt fra Dulpen så sant det dreier som om lovlige aktiviteter eller arrangementer/tilstelninger det er gitt særskilt tillatelse til fra kommunen.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten kommunes samtykke.

Tønsberg, 03.11.2017
JM Norge AS
Org.nr. 829350122

Martin Asp

Thor Erland Stange

Holmestrand kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Formannskapet 24.05.2023
Formannskapet 01.02.2024
Formannskapet 29.05.2024
Kommunestyret 19.06.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER 6
§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6) 6
§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8) 6
§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5) 6
§ 1.4 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN (PBL § 1-6) .. 7
§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6) 7
§ 1.6 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, PKT. 1) 8
§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1) 9
§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, PKT. 2) 10
§ 1.9 INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 3) 10
§ 1.10 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, PKT. 4) 12
§ 1.11 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9, PKT. 5) 12
§ 1.12 UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL § 11-9, PKT. 5) 14
§ 1.13 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 6). 17
§ 1.14 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PKT. 7) 19
§ 1.15 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8) 20

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9) 22
§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE 22
§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE 25
§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL 26
§ 2.4 FORRETNINGER 27
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 28
§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL 28
§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE 29
§ 2.8 IDRETTSANLEGG 31
§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG 31
§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL 32

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR. 3) 34
§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE 34
§ 3.2 HAVN 34

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5) 35
§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2) 35
§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1) 35
§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN 35
§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1) 35
§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET 35
§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN 35
§ 4.7 FORBUD MOT BESTEMTE ANGITTE TILTAK LANGS VANN OG VASSDRAG (PBL § 11-11, PKT. 5, JF. § 1-8 SISTE LEDD) 36
§ 4.8 I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN 37
§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET 37
§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1) 37
§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2) 40

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3) 41

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6) 42

§ 5.1 FELLESBESTEMMSELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5) 42

§ 5.2 BRYGGER 42

§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ 42

6. HOLMESTRAND BYSENTRUM (PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3) 43

§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (PBL § 11-9, NR. 5) 44

§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5) 47

§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5) 44

§ 6.4 FUNKSJONER 47

§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6) 47

§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6) 48

§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6) 48

§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6) 49

§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7) 49

§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING 50

§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.) ... 52

§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91) 52

7. HENSYNSONER (PBL § 11-8) 54

§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A) 54

§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C) 58

7.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d) 60

§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E) 61

1. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6)

Plankartet med arealformål og hensynsoner samt bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, er juridisk bindende. Retningslinjer er veiledende.

§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8)

Byggegrense mot sjø er fastsatt i plankart i byggeområder.

Retningslinjer:
Utenfor fastsatt byggegrense i byggeområder trer byggeforbudet i 100-metersbeltet inn, jf. pbl § 1-8.

§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5)

§ 1.3.1 Lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer og forbud mot handels etableringer langs E 18 (RPBA §§ 1 og 2)

Lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer
Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. retningslinje 6 og 7 i RPBA.

Forbud mot handelsetableringer langs E 18
Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. retningslinje 6 og 7 i RPBA.

Retningslinje:
I retningslinje 6 i RPBA heter det at: «… etablering og utvidelse av handelsvirksomhet skal skje i områder avsatt til sentrumsformål eller andre formål som hjemler handel i kommuneplanens arealdel. Generelt unntatt for kravet om slik overordnet planmessig avklaring er:

- *Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1 000 kvm samlet bruksareal.*
- *For etableringer og/eller utvidelser inntil 3 000 kvm samlet bruksareal kan kommunen etter en skjønnsmessig vurdering av virkningen på eksisterende by- og tettstedssentre, fravike kravet.*

I mindre tettstedssenter tillates etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3 000 kvm. Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3 000 kvm bruksareal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse. Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller

andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan».

RPBA (side 56) legger ingen begrensninger på handelsetableringer i følgende større by- og tettstedssentre i Holmestrand: Holmestrand, Hof og Sande. Videre sier RPBA at i følgende mindre tettstedssentre kan kommunen vedta handelsetablering inntil 3 000 kvm BRA: Eidsfoss, Gullhaug, Selvik og Sundbyfoss.

I retningslinje 7 i RPBA heter det at «…andre områder for handel avsettes etter en overordnet planmessig avklaring med tilhørende handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse. Områdene skal være knyttet til eksisterende byer og tettsteder, og dimensjoneres og tilpasses byen eller tettstedet de er knyttet til. Det skal fastsettes maks tillatt utbygget bruksareal for området samlet, innenfor en bestemt tidsperiode, slik at handelsetableringer ikke gir negative konsekvenser for eksisterende by- og tettstedssentre».

§ 1.4 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN (PBL § 1-6)

Ved motstrid gjelder kommuneplanens plankart og bestemmelser foran kommunedelplan.
Så fremt det ikke er motstrid mellom kommuneplan og kommunedelplan, detaljerer kommunedelplanens plankart og bestemmelser arealbruken innenfor planområdet.

Kommunedelplan bysentrum 90001
Kommunedelplanens plankart er et «hjelpekart» som detaljerer arealbruk og områdeinndeling innenfor bysentrum (avgrenset av planområdet til kommunedelplanen).

§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6)

§ 1.5.1 Hovedregel

1) Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner). Der det ikke er motstrid skal kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

   Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

2) Der hvor eldre reguleringsplaner setter begrensinger i garasjestørrelsens BRA/BYA, tillates garasje oppført inntil 50 m² BRA/BYA såfremt øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet. Maks. gesims-/mønehøyde skal ikke være over 3,0 m/4,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

   - HOF-504-415 Bollerudlia (1993)
   - 3034 Bjønneroa – Hillestad (1995)
   - 3048 Ekebergsfeltet (1999)
   - 713005 Ekebergfeltet (1974)
   - 713006 Skafjellåsen 2 (1975)
   - 713024 Tuft (1983)
   - 713025 Skafjellåsen 4 (1985)
   - 713030 Løkkatoppen (1986)
   - 713033 Lersbryggen (1987)
   - 713034 Selvikåsen1 (1987)

- 713009 Skafjellåsen 3 (1979)
- 713015 Dunihagen utvidelse (1981)
- 713019 Bølumkollen (1981)
- 713020 Bjerkøya - Del av Bjerkøya (1982)
- 713037 Ekebergfeltet_ endring forretningstomt til boligtomt (1988)
- 713038 Ekebergfeltet endring_del av forretning til bolig (1988)
- 713074 Løkkatoppen _endring (1998)

Retningslinje:

1) *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.*

   Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil annet ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier, teknisk infrastruktur eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

§ 1.5.2 Unntaksregel

De eldre reguleringsplanene som er listet opp nedenfor skal gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 20100004 Områdeplan for Langøya gnr 8 bnr 1
- 20140002 Områdeplan Sande sentrum (med unntak av del gnr/bnr 318/4 og 318/39 med dyrka mark der kommuneplanens bestemmelser og plankart skal gjelde foran eldre reguleringsplan)
- 20150010 Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge
- 20180005 Områderegulering for Sande sentrum øst
- 2017040 Områdeplan for Gullhaug flerbrukshall og ny Gullhaug barnehage, gbnr. 53/56 m.fl.
- 2015027 Detaljregulering ny vei Sjøskogen – Kleivan
- 3079 Holmestrand kollektivknutepunkt

§ 1.6 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, PKT. 1)

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 innenfor arealer avsatt til utbyggingsformål etter plan- og bygningsloven § 11-7.

Retningslinje:
Med utbyggingsformål siktes det til de arealformål i plan- og bygningsloven § 11-7 som gir mulighet for utbygging. Dette inkluderer § 11-7 nr. 1 bebyggelse og anlegg, nr. 2 samferdsel og teknisk infrastruktur samt underformål oppført under nr. 5 bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende

strandsone, som gir utbyggingsmulighet i sjø. Utbyggingsformål inkluderer også masseuttak/råstoffutvinning samt småbåthavn.

§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1)

§ 1.7.1 Innenfor byggeområder for boligbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket:

a) ikke inngår i hensynsoner:
   - H110 nedslagsfelt drikkevann
   - H310 ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire
   - H320 flom
   - H390 forurenset grunn
   - H570 bevaring kulturmiljø

b) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om minste leke- og uteoppholdsareal, parkering og
c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og
d) ikke berører fredede kulturminner og
e) ikke berører viktige naturverdier og
f) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og
g) ikke medfører mer enn utnyttingsgrad på 30 % BYA og
h) ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter) og
i) ikke medfører endring av matrikkeleiendom til mer enn tre eiendommer (inklusive den opprinnelige eiendommen), og
j) tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter og
k) legger avgjørende vekt på stedlig tilpasning og estetiske hensyn, jf. §§ 1.13.1 Landsskap og estetikk, byggeskikk samt byggeskikk og miljøkvaliteter som takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene.

Retningslinje:
Til pkt. f): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. h): Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.
Til pkt. i) Tomtestørrelser er veiledende og inngår i en helhetlig vurdering etter pbl. § 26-1 og kravene i kommuneplan:

- *Tomt for enebolig er minimum 600 m²*
- *Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m²*

§ 1.7.2 Innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f § 1.7.1, samt at tiltaket ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser § 2.2 om fritidsboliger og tiltaket ikke gjelder mer enn 1 fritidsboligenhet.

§ 1.7.3 Offentlig infrastruktur

Mindre tiltak knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av infrastruktur for jernbanevirksomhet er unntatt plankrav. Unntak fra plankravet gjelder også midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur og veianlegg.

§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, PKT. 2)

Kommunen og grunneier eller utbygger kan inngå utbyggingsavtale for gjennomføring av rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsplan vedrørende opparbeiding eller oppgradering av teknisk infrastruktur, grønnstruktur, felles byrom, gangveier, turveier mv.

§ 1.9 INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 3)

§ 1.9.1 Vei, vann og avløp

Teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. kommunaltekniske normer i Holmestrand kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens veinorm og veilysnormal.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kommunalteknisk plan for vei, vann, avløp og overvann. Planen skal vise prinsippløsning for vei, vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende vei- og ledningsnett.

Retningslinje:
VA-normen gjelder for VA-anlegg som kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde. Det gjelder også for VA-anlegg som private bygger og som kommunen skal overta.

§ 1.9.2 Tilknytning til vann og avløp

1. All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, ref. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.
2. I områder hvor det er/eller vil bli etablert offentlige vannledninger, vil det ikke bli tillatt etablert private vannforsyningsanlegg.
3. I områder hvor det er/eller vil bli etablert offentlig avløpsanlegg vil det ikke bli gitt utslippstillatelser etter forurensningsloven. Dette gjelder både ved utslipp av svartvann og gråvann, og også ved utslipp til tett tank.
4. Utenfor områder nevnt i punkt 3, og hvor andre løsninger ikke er mulige, kan det gis utslippstillatelse etter forurensningsloven til tett tank for svartvann i kombinasjon med

godkjent renseløsning for gråvann. Tett tank for gråvann og svartvann vil ikke bli godkjent for boliger med helårsbruk.

5. I forbindelse med midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt ved bygge- og anleggsarbeider, kan det etter søknad gis tillatelse for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år.

Retningslinje:
Valg av løsninger for vann og avløp skjer på grunnlag av helhetlig kartlegging og vurdering. Det skal alltid undersøkes og tilstrebes mulighet for tilknytning til offentlig vann og avløp. Ved utbygging av bolig og hyttefelt benyttes fellesløsninger når dette er mulig, og en fagkyndig konsulent utarbeider en plan som godkjennes av kommunen før utbygging tillates. For lokale avløpsløsninger må det utover helhetlig plan for vann og avløp, også søkes om utslippstillatelse.

§ 1.9.3 Overvannshåndtering

1. Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og sikker flomvei) . Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn jf. NVEs veileder for lokal overvannshåndtering.
2. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.
3. Overvann skal håndteres lokalt og i åpen løsning etter LOD-prinsippet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning. Bortleding av overvann til landbruksarealer skal unngås.
4. Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

Retningslinjer:
Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade.

Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

Lukkede vannveier åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Overvann skal planlegges og håndteres i henhold til kommunens gjeldende kommunalteknisk plan. Det vises også til Norges vassdrags- og energidirektorat sin veileder «NVE 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» som grunnlag i videre planlegging.

§ 1.9.4 Vannbåren varme

Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytting til vannbåren varme vurderes. Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500 m² bør det legges til rette for vannbåren varme. Kommunens kommunedelplan for klima, energi og miljø skal legges til grunn for energispørsmål etter plan- og bygningsloven.

§ 1.9.5 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 1.10 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, PKT. 4)

Innenfor eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, jamfør plan- og bygningsloven § 11-7, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende hensyntatt og etablert:

- Barnehage og skoletilbud
- Elektrisitetsforsyning
- Uteoppholdsarealer
- Tilgang til lekeplasser dokumentert
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Forbindelse til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett
- Trafikksikker adkomst for alle, også for bevegelseshemmede og kjørende
- Tilfredsstillende kapasitet på vegnettet avklart
- Eventuelle pålagte støydempende tiltak er gjennomført
- Samfunnssikkerhet og naturfare, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning
- Tilstrekkelig og tilfredsstillende avløpsløsning og vannforsyning, herunder slokkevann
- Overvannshåndtering

§ 1.11 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9, PKT. 5)

§ 1.11.1 Byggegrenser mot vei

<u>Kommunal vei</u>
Byggegrense mot uregulert kommunal veg er 15 meter fra veiens senterlinje.

Retningslinje:
Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesims 3 m, og som ikke brukes til beboelse, kan ved søknad om dispensasjon tillates plassert i en avstand av minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot veg, er kravet minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Fylkesvei og avkjørsler
De til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler vedtatt av Vestfold fylkeskommune skal legges til grunn langs uregulert fylkesvei. Fylkeskommunen er myndighet og behandler søknad om avkjørsel til fylkesvei samt dispensasjon fra byggegrenser mot fylkesvei.

§ 1.11.2 Byggegrenser mot jernbane

Der byggegrenser ikke er spesifisert i en reguleringsplan eller det ikke er reguleringsplan, er byggegrensen til jernbanetrasé 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor for bygge- og anleggstiltak. Det vises til jernbaneloven § 10.

§ 1.11.3 Byggegrenser mot offentlig vann- og avløpsnett

Byggegrense til kommunale vann- og avløpsanlegg er 4 meter regnet fra ytterkant ledning/anlegg. Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer samt andre søknadspliktige tiltak, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg.

§ 1.11.4 Byggegrenser mot landbruksareal: dyrka mark, dyrkbar mark og skogmark

For nye frittliggende tiltak i framtidig eller eksisterende område for bebyggelse og anlegg til bruk for varig opphold, er byggegrensen mot landbruksareal 20 meter. Ny tomtegrense kan ikke opprettes nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 5 meter.

For tiltak på eksisterende bebyggelse nærmere landbruksareal enn 20 meter, enten i områder avsatt til LNF-formål eller i eksisterende uregulert område for bebyggelse og anlegg, er byggegrensen mot landbruksareal 10 meter eller eksisterende fasadeliv dersom det ligger lenger unna enn 10 meter.

Retningslinje:
Byggegrensen skal forebygge mulige interessekonflikter mellom ny bolig, - fritids, - nærings- og tjenesteytende bebyggelse (heretter bebyggelse) og landbruksdrift samt risiko som følge av vindfall i skogsmark. Landbruksbebyggelse samt nødvendig infrastruktur som ikke er til hinder for landbruksdrift, er ikke omfattet av bestemmelse om byggegrense mot landbruksareal.

Byggegrensen kan fravikes ved dispensasjon eller regulering dersom topografi, høydeforskjell, eller lignende forhold etter bygningsmyndighetens vurdering gir tilsvarende forebyggende effekt. Ved tiltak på eksisterende bebyggelse etter bestemmelsens andre avsnitt er hensikten at evt. konfliktnivå eller ulemper (bl.a. støy, støv og skyggevirkning) ikke forsterkes for henholdsvis boligbebyggelse eller landbruksdrift. Det bør vurderes å sette vilkår om kraftig, flersjiktet stedegen vegetasjon på arealet mellom byggegrense og dyrka mark.

§ 1.11.5 Byggegrense mot hovedvannledning

Retningslinje:
Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, bør ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at VV varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet bør utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere

enn 10 meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

§ 1.12 UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL § 11-9, PKT. 5)

§ 1.12.1 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer, jamfør pbl § 11-7, skal utformes slik at atkomst til alle bygninger og med veier og gangveier, gir god fremkommelighet for alle. Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

Retningslinje:
Ved søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for hvordan hensynene er ivaretatt. Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

§ 1.12.2 Krav til uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m². Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10 m². For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper skal avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m. Restarealer rundt bolig medregnes ikke.

§ 1.12.3 krav til parkering

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser på 18 m² pr boenhet over 90 m² BRA, og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m² BRA. I de sentrumsnære boligområdene reduseres dette kravet til 1,5 parkeringsplasser for boliger over 90 m² og 1 parkeringsplass for boliger under 90 m² BRA. Arealer til gjesteparkering avklares ved regulering.

§ 1.12.4 krav til sykkelparkering

For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

§ 1.12.5 Lekeplasser (pbl § 11-9, pkt. 5 og 6)

Funksjonskrav (pbl § 11-9, pkt. 5)
Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Lekeplass	Maks avstand fra boenhet til lekeområde	Maks antall boenheter større enn 40 m² BRA	Minimum størrelse på lekeområdet	Økning pr. boenhet hvis det er etablert flere boenheter enn maks antall
Nærlekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 0-6 år)	50 m	6-12 boenheter	200 m²	10 m²
Kvartalslekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 6-13 år)	250 m	6-50 boenheter	1500 m²	15 m²
Områdelekeplass/ballplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 13-18 år)	500-1000 m	50-200 boenheter	5000 m²	10 m²

Retningslinje:
Der hvor det på bakgrunn av antall boenheter utløser krav om opparbeiding av lekeplass, vil lekeplassarealet inngå i krav om minste tillatte uteoppholdsareal (MUA).

Nærlekeplass - Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/aktiviteter og sitteplasser. Kvartalslekeplass - Lekeplassen skal gi plass for ball-lek, aking, sykling og lignende. Områdelekeplass/ballplass - Området skal gi mulighet for fri lek, tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av områder. Området skal være offentlig tilgjengelig. Områdelekeplassen kan deles inn i 2 mindre enheter – hver del på minst 2500 m².

Miljø- og kvalitetskrav (pbl § 11-9, pkt. 6)
For egnede arealer gjelder følgende krav:

Arealene skal avsettes på bakkenivå. Det stilles krav til en kvalitet på beliggenhet, topografi, solforhold og utforming som gir størst mulig bruksverdi for alle brukergrupper og formål både sommer og vinter. Arealene skal tilpasses brukerne. Hellende terreng og akebakker skal ikke inngå/regnes med som del av lekearealet, men kan komme i tillegg. Innenfor et utbyggingsområde skal utearealene etableres der solforholdene er best.

Minimumskravet er at det skal være sol på 50% av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Lekeområdene skal ha trafikksikker adkomst og være skjermet mot forurensning, trafikkfare, støy, ulykker og annen helsefare. Maksimal støybelastning skal ikke overskride 55LdB. Der det ikke finnes naturlig skjerming, skal lekeplassene ha vegetasjonsfelt eller bygde konstruksjoner for å skape lune og behagelige områder.

Nærlekeplasser skal som et minimum utstyres med sandkasse, benk og noe fast dekke og ellers være utstyrt slik at de stimulerer til barnas fysiske utfoldelse og fantasi.

På kvartals- og områdelekeplasser skal mest mulig av natur bevares, eksempelvis eksisterende bunnvegetasjon, store steiner, og trær som er egnet til å klatre i.

Kvartalslekeplassene skal utstyres slik at det for eksempel gis muligheter for aktiviteter som ball-lek, sykling, skating, paradis- og tauhopping og eventuelt aking og skiløping om vinteren.

Områdelekeplassene skal gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, skileik og skating. Minst halvparten av arealet bør ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Om nødvendig må verdifulle naturelementer gjerdes inn for å hindre skadelig kjøring, graving og lagring under anleggsperioden.

§ 1.12.6 Barn og unges oppvekstmiljø

1. Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:

   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter.
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet.

2. I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

Retningslinje:
For å få en bedre forståelse av lovgrunnlag og hensikten med planbestemmelsen, henvises det til:

- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*
- *Kommunal- og distriktsdepartementet sin veileder (2021) «Barn og unge i plan og byggesak - Hvordan sikre og skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling».*

§ 1.12.7 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved etablering av nye hybler skal følgende krav være oppfylt:

- Minimum 25 m² uteoppholdsareal per hybel.
- 1 biloppstillingsplass per hybel.
- 1 oppstillingsplass for sykkel per hybel.

Retningslinje:
Hybel omfatter:

- *ett eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller*
- *et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen.*

Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.

§ 1.13 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 6)

§ 1.13.1 Landskap og estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold og de bygde omgivelsene. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.

Byggeskikk
Ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende skal annen eksisterende bebyggelse, det stedlige byggemønster, den opprinnelige landskapssilhuetten, terrenget og vegetasjonen bevares. Eiendommen og landskapets eksponeringsgrad skal vektlegges.
Betydelige terrenginngrep i form av fyllinger, skjæringer og unødvendige støttemurer tillates ikke i forbindelse med vanlig boligbebyggelse. Høy kvalitet skal etterstrebes.

Byggeskikk og miljøkvaliteter
Utvendig lagring og midlertidige tiltak tillates ikke i friområdene. I øvrige byggeområder kan utvendig lagring eller oppføring av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg kun tillates dersom det ikke er til vesentlig sjenanse eller i strid med annet regelverk. I LNF-områdene forutsettes i tillegg at tiltakene er knyttet til nødvendig landbruks-virksomhet eller mindre tilleggsnæringer.

§ 1.13.2 Garasjer

Garasjer må underordne seg huset i takvinkel, form og størrelse.

Garasje og uthus skal tydelig underordne seg omkringliggende boligbygning(er) og eksisterende byggelinjer, samt bebyggelsesstruktur. Fasaden med vindusløsninger skal utformes på en slik måte at byggets funksjon klart fremgår. Takløft/ark og utvendig trapp tillates ikke på garasjer.

Retningslinje:
Garasjer bør ikke overskride:

- *50 m2 bruksareal eller bebygd areal.*
- *5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde.*

§ 1.13.3 Stier- og gangforbindelser

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier/barnetråkk og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafikksikkerhetsplanen legges til grunn.

§ 1.13.4 Høyspent/Elektromagnetiske felt

Det kan ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

Retningslinje:
Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet har satt krav om at det i byggeprosjekter der det forventes feltnivåer over 0,4 mikroTesla (µT) i årsgjennomsnitt i bygninger, jf. veileder/brosjyre (sist oppdatert mars 2022) «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg - informasjon om magnetfelt fra høyspenningsanlegg», skal gjøres utredninger for:

- *Hvor mange bygg påvirkes og hvilke feltnivåer får disse. Feltberegningene skal baseres på gjennomsnittlig strøm gjennom ledningen over året.*
- *Beskrive gjeldende kunnskapsstatus og sentral forvaltningsstrategi.*
- *Vurdere tiltak eller alternative løsninger samt kostnader og begrunnelse for tiltakene.*

§ 1.13.5 Plassering av mobilmaster/- sendere

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at grenseverdier gjort gjeldende av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig. Plassering i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek skal søkes unngått selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides.

Kommunen kan kreve at master og sendere plasseres samlet.

§ 1.13.6 Lysforurensing

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

Retningslinje:
Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Ved utforming og valg av belysning i prosjekter som kan ha en innvirkning på omgivelsene, utarbeides det egen plan for belysning. T-1512 «Veileder - Lys på stedet – utendørsbelysning i byer og tettsteder» legges til grunn i arbeidet.

§ 1.14 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PKT. 7)

§ 1.14.1 Kulturminner

Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.
Verneverdien til andre nyere tids kulturminner som veier, alléer, hustufter, røyser, steingjerder, krigsminner, forsvarsanlegg med mer skal avklares. Verneverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart og ikke endres slik at verdien reduseres.

Ved tilbygg til- eller endring av verneverdige bygg eller ved tiltak som visuelt berører og/eller er i nærheten av verneverdige bygg skal dette skje på en slik måte at bygningenes verneverdi ikke forringes. Tiltak i nærheten av bygninger fredet etter kulturminneloven vil kun tillates når tiltaket er tilpasset den fredete bygningen og det tilliggende miljøet.

Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med verneverdige kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak.

Retningslinje:
Det er kommunen og/eller fylkeskommunen som avgjør om hvorvidt et kulturminne/kulturmiljø har verneverdi dersom det ikke er fredet etter kulturminneloven.

Kulturminneloven § 3 følges opp i planarbeid og i byggetiltak, også der det tidligere ikke er gjort funn. Undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9 gjelder. Dette gjelder også maritime kulturminner eldre enn 100 år.

Kommunens kulturminneplan utgjør en del av vurderingsgrunnlaget ved offentlig og privat reguleringsarbeid og ved behandling av byggesaker.

1.14.2 Kulturhistoriske kirker og deres omgivelser

Retningslinje:
Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser tas det hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Kirken skal være landskapets dominerende bygning. Kulturminnene som er en del av kirkens miljø skal bevares.

Kirkene i Holmestrand er:

- *Botne kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Holmestrand kirke (listeført)*
- *Hillestad kirke (listeført kirke og middelaldersk kirkested)*
- *Hof kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Eidsfoss kirke (listeført)*
- *Vassås kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Sande kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Bekkestranda kapell (lokal verneverdi, med i kulturminneplan for Sande)*

Middelalderkirkestedene Botne, Hillestad, Sande, Vassås og Hof er automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen innenfor hensynssone d - H730 med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelaldergravplassen er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 1.15 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8)

§ 1.15.1 Stormflo og økt havnivå

Ved tiltak med kjeller skal gulvnivå i kjeller, garasjeanlegg, o.l. ligge over kotehøyde 2,5 meter. (høydereferanse NN2000).

§ 1.15.2 Grunnstabilitet og skredfare

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

Retningslinje:
Registreringer publisert på NVEs nettsider og andre tilgjengelige forum skal undersøkes. Der skredutsatte områder skal sikres, må den geotekniske vurderingen også besvare hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en forsvarlig måte ved hjelp av konkret angitte avbøtende tiltak.

§ 1.15.3 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget ved jordflytting brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje:
Jordflytting gjennomføres fortrinnsvis på en slik måte at potensialet for matproduksjon ivaretas. Det vil i praksis medføre at både matjordlaget og underliggende jordlag flyttes til arealer som i utgangspunktet ikke er dyrkbare. Plan for jordflytting med bestemmelser rundt jordflyttingen utarbeides for hele arealet.

§ 1.15.4 Støy

Statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Retningslinje:
Støyutredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan. Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i eksisterende og framtidig forventet økning i trafikkmengde som følge av planlagte tiltak. Gjeldene støyretningslinje er T-1442/2021.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG
(pbl § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9)

§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE

§ 2.1.1 Byggegrense Øvre Rove – Rove

For å opprettholde strøkets karakter i det området langs Roveveien som omtales som «Nordre forstad» på gamle kart, kan bebyggelsen tillates plassert i samme avstand til vei som eldre eksisterende bygninger i samme gate.

§ 2.1.2 Boligtetthet i områder for fremtidig boligbebyggelse

Tabellene nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling, og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

Gårds- og bruksnummer	Stedsnavn	Boliger per dekar	Størrelse, ca. antall dekar
412/10 m.fl.	Skafjellåsen (B2) *	Prinsippavklaring i KST 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21	263,7
303/51	Holm	1-3	12,1
365/5 m.fl.	Galleberg	1-3	15,2
359/51 m.fl.	Bølumkollen	1-3	3,5
390/3	Kløvstad	1-3	5,1
350/1	Holsrud/Fjellskarveien (B4) *	1-3	19,4
383/4	Berg (B3) *	1-3	52,0
224/1	Rydningen	1-3	66,7
242/11	Veset*	1-4	31,4
270/11	Voldshagan*	2-4	21,5
202/2	Kolstad	1-2 boenheter totalt på arealet	1,2
124/1	Grellandsfeltet*	1-3	24,4
38/6	Nordre Berg/Gullhaug-Berg	2-4	47,6
71/16	Søndre Kleivan	2-4	28,6
71/3 m.fl.	Nordre Kleivan	2-4	148,9
78/1 m.fl.	Vestre Ramberg*,	2-4	5,9
78/5 og 51	Olav Duuns vei 1	2-4	6,2
128/65	Bilet 50	4 eller flere	11,9

Retningslinje:
Tettheten skal beregnes ut fra brutto tomteareal. Det vil si at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunaltekniske anlegg inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

*Områder markert med stjerne *, er arealer for fremtidig boligbebyggelse som videreføres fra tidligere kommuneplan. Øvrige områder er arealer som er tatt inn i samband med kommuneplanrevisjonen 2023-2035.*

Som et utgangspunkt for oppgitt tall for boliger per dekar, er følgende prinsipp lagt til grunn:

- *Boligområder innenfor LUG eller i tilknytning kommunens hovedsentra Holmestrand, Hof sentrum samt Sande, skal utnyttes med 2-4 boliger per dekar. For arealer med sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt, bør en vurdere en høyere utnyttelse enn 4 boliger pr. dekar. Arealer som videreføres fra tidligere kommuneplan, er videreført med uendret retningsgivende tall for boligantall per dekar.*
- *For arealer utenfor LUG, er antallet boliger per dekar anbefalt med en lavere tetthet i tråd med at hoveddelen av fremtidig vekst og boligutvikling skal skje i og rundt kommunens hovedsentra, jamfør kommuneplanens arealstrategi 2023-2035.*

§ 2.1.3 Krav til utbygging i områder for fremtidig boligbebyggelse

For alle fremtidige boligområder som inngår i tabellen i § 2.1.2, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Der er et krav at utbygging av samtlige fremtidige boligområder ikke kan finne sted før Forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav i § 1-10 er tilfredstillende hensyntatt og etablert. I tillegg påpekes det særskilte krav/forhold som skal vektlegges ved fremtidig regulering og utbygging for enkelte av boligområdene som nevnes i § 2.1.2.

Områder for fremtidig boligbebyggelse markert med stjerne* er videreført med bestemmelsene og/eller retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og/eller retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

<u>Skafjellåsen* (412/10 m.fl.)</u>

Prinsippavklaring i kommunestyret 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21, ligger til grunn for videre reguleringsplanarbeid.

<u>Galleberg (365/5 m.fl.)</u>

Etablering av trafikksikker løsning i form av gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

<u>Bølumkollen (359/51 m.fl.)</u>

Etablering av trafikksikker løsning i form gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

<u>Kløvstad (390/3)</u>

Løsning for trafikkavvikling internt i boligfeltet samt påkobling og kryssløsning til Kløvstadveien-Gamle Sørlandske fv313 er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Rydningen (gnr/bnr 224/1)

Hensynet til drikkevannskilden Eikeren skal særlig vektlegges i det videre reguleringsplanarbeidet. Teknisk infrastruktur og løsninger for vann og avløp, i særskilt grad renseanlegg, er i denne sammenheng viktige utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Grellandsfeltet* (gnr/bnr 124/1)

Arealet skal bebygges med frittliggende enebolig. Minimum 1,0 boenhet/daa. Feltet organiseres i adskilte boliggrupper. Grønnstruktur, herunder lekeområder vises i overordnet reguleringsplan sammen med annen infrastruktur, bl.a. vegløsning, før enkeltfelter kan behandles. Avkjørsel til feltet legges fra felles planlagt lokalvei til knutepunkt ved E18 på Grelland, som vist på plankartet.

Retningslinje:
For Grellandsfeltet (gnr/bnr 124/1) er følgende retningslinje videreført fra tidligere kommuneplan:*

Forslag til reguleringsplan for Grellandfeltet i Hillestad kan ikke tas opp til 1. gangs politisk behandling før behovet for ny gang- og sykkelvei mellom Islandskrysset og krysset Hvittingfossveien/Odderudveien er vurdert. Kommunen kan kreve at reguleringsarbeidet for Grellendfeltet også omfattet ny gang- og sykkelvei på hele eller deler av nevnte strekning.

Nordre Berg/Gullhaug-Berg (gnr/bnr 38/6)

Teknisk infrastruktur i form av veiløsning og vannforsyning er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeid. Fremtidig veiløsning sees i sammenheng med etablert internveinett i tilgrensende boligfelt Nordre Berg. Det vil bli stilt krav om ringkjøring på vannledning opp til Guranveien. Utbygging av boligområdet forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet

Søndre Kleivan (gnr/bnr 71/16)

Hensynet til naturmangfold i form av naturtypelokalitet Nordkollen er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i videre reguleringsplanarbeid. Teknisk infrastruktur, særlig i form av løsninger for vei og vann, er øvrige sentrale utrednings- og avklaringstema i regulering og utbygging, herunder belastning og kapasitet på eksisterende vannledning til Kleiverud.

Nordre Kleivan (gnr/bnr 71/3 m.fl.)

Før realisering av boligområdet kan finne sted, skal veiforbindelsen Sjøskogen-Kleivan være ferdigopparbeidet. Og før regulering kan igangsettes, skal det foreligge en analyse/mulighetsstudie for utviklingspotensialet i områder med fokus på boligtypologi og utnyttelsesgrad. Boligområdet skal bebygges slik at landskap-, natur- og friluftsverdier ivaretas i størst mulig grad.

Til opplysning:
Det vises til protokoll fra meklingsmøte 16.05.24 om kommuneplanens arealdel 2023-2035 mellom Holmestrand kommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold fylkeskommune.

> *«Område Nordre Kleivan*
> *Innsigelse fra Miljødirektør hos Statsforvalteren knyttet til SPR-BATP. Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune med bakgrunn i retningslinje R1, R3 og R13 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA Vestfold).*
>
> *Løsning*
> *Innsigelsene frafalles under følgende forutsetninger:*

- *Ved revisjon av RPBA skal det legges til rette for at fylkeskommunen og Holmestrand kommune arbeider sammen om hvor og hvordan bygge for både å tilrettelegge for høy vekst og bærekraftig utvikling og samtidig ta hensyn til naturverdier.*
- *Det må legges til rette for grønnstruktur og -korridorer i videre planarbeid.»*

Bilet 50 (gnr/bnr 128/65)

Grunnstabilitet og skredfare er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet. Av andre viktige utrednings- og avklaringstema er parkeringsløsning. Utbygging forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

§ 2.2.1 Maksimal grunnflate og gesimshøyde

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, under formål nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, tillates ikke oppført hytte med samlet grunnflate over 120 m² BYA inkludert eventuelle boder. Fritidsbygg med saltak kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsbygg med flatt tak kan ikke ha byggehøyde over 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng eller 5,0 meter for bygning med pulttak og flatt tak.

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet. Adkomstvei skal plasseres slik at det tas hensyn til trafikale forhold.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø

For tiltak mellom byggegrense langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen gjelder følgende:

- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Samlet bebygd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m2.
- Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- Maksimal fasadelengde eksponert mot sjøen er 12 meter.
- Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep, silhuettvirkninger eller andre fjernvirkninger.
- Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning, og utvidelse av eksisterende bygninger skal ikke skje i retning mot sjøen.
- Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Retningslinje:
Grunnlaget for kommunens forvaltning av 100-metersbeltet er byggeforbudet i pbl § 1-8 samt Vestfold fylkeskommunes regionale plan for kystsonen.

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg på inntil 6 m² til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett. Søknad om dispensasjon forutsetter dokumentasjon på at hensikten bak bestemmelsen ikke tilsidesettes. I vurderingen vil det legges vekt på hvorvidt situasjonen for natur- og friluftslivet forbedres som følge

av tiltaket. Ved brann og/eller naturkatastrofer bør alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

Ved søknad om dispensasjon som medfører naturinngrep i 100-metersbeltet på land eller i sjøen skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv og viktige landskapstrekk.

§ 2.2.3 Byggeområder for fremtidig fritidsbebyggelse

Ødegården* (gnr/bnr 302/16)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Ødegården markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Smørstein* (gnr/bnr 74/1)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Smørstein markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

§ 2.2.4 Eksisterende fritidsbebyggelse langs Eikerenvassdraget utenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren (§ 11-9, nr. 3)

Med formål om å redusere potensiell forurensning til vassdraget oppstrøms drikkevannskilden Eikeren, skal tiltak som kan medføre utvidet eller hyppigere bruk av eksisterende bebyggelse ikke tillates uten bygningsmyndighetens særskilte godkjenning av eiendommens håndtering av henholdsvis gråvann og svartvann.

§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL

2.3.1 Byggeområder for sentrumsformål

Senterinndeling

Retningslinje:

Holmestrand sentrum, Hof sentrum og Sande sentrum er kommunens hovedsentra. Langsiktig utviklingsgrense (LUG) avgrenser utbredelsen av kommunens tre hovedsentra. Sentrumssonene i kommunens hovedsentra er vist med sentrumsformål i kommuneplankart.

Gullhaug, Sundbyfoss, Eidsfoss og Selvik er mindre senter som betjener sitt lokal, - nær- eller tettstedsområde.

Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 1.3 for mer utfyllende opplysninger om handelsetableringer i hovedsentra og mindre senter.

Holmestrand: Holmestrandstoppen og Kleivbrottet

Retningslinje:

Holmestrandtoppen og Kleivbrottet er mindre senter/bydelssenter innenfor by- og tettstedsområdet Holmestrand og kan fortettes med bymessig boligbebyggelse (leilighetsbygg). Områdets samlede areal for service/handel/kontor tillates ikke utvidet. Planlagt utvidelse behandles gjennom én reguleringsplan.

2.3.2 Innenfor områder for sentrumsformål fremtidig

Holmestrand: Kleivbrottet*
Retningslinje:
Området er mindre senter/bydelssenter for Holmestrandsplatået – syd og kan utvikles forutsatt dette skjer i form av fortetting med bymessig boligbebyggelse. 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 etter føringene som er lagt til grunn for mindre senter, jf. § 1 og retningslinje 6 i RPBA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbl § 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.

Til opplysning: retningslinjen er i hovedsak videreført fra tidligere kommuneplan, men er tilpasset føringene i ny regional plan RPBA 2019.

§ 2.4 FORRETNINGER

§ 2.4.1 Byggeområder for fremtidig forretninger

Gutugata (gnr/bnr 389/1)

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert, herunder kryssløsning vest ved utkjøringen fra eiendommen og mot nord i krysset Gutugata - fv. 313 Gamle sørlandske. Det skal også utarbeides matjordplan, jf. § 1.15.3, for oppdyrking av minimum et tilsvarende areal.

På området tillates det etablering av forretning for dagligvarer på inntil 1 200 kvm samlet bruksareal. Som en del av grunnlaget for etablering, skal det i reguleringsplanarbeidet utarbeides handelsanalyse som belyser konskvensene for eksisterende handelstilbud i Sande sentrum. For handelsanalysen legges føringene i RPBA, retningslinje 7, til grunn. Andre sentrale utrednings- og avklaringspunkt er trafikksikkerhet, herunder utbedring av kryssløsning Gutugata fv3252-Gamle Sørlandske fv313 og sammenhengende fortausløsning mot Klevjerhagen.

Retningslinje:
Det forutsettes at handelsetableringen skal dimensjoneres til å dekke et lokalt behov for dagligvarehandel i nordbygdene i gamle Sande kommune. Det forutsettes at handelsetableringen ikke er et vesentlig konkurrerende tilbud uten vesentlige negative konsekvenser for allerede etablert handelstilbud i Sande sentrum. Det stilles derfor krav til utarbeiding av handelsanalyse som skal grundigere belyse forholdet og påvirkningskraften etablering av dagligvarehandel ved krysset Gutugata-Gamle Sørlandske har på handelstilbudet i Sande sentrum.

§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

§ 2.5.1 Innenfor områder for fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting

Områder for offentlig eller privat tjenesteyting markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. For alle områder, med unntak av Botne kirke (gnr/bnr 61/21 m.fl) og utvidet område tilknyttet barnehagetomt Knutseskogen (gnr/bnr 1/350, 1/2 m.fl.), er bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan videreført uendret. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Barnehagetomt Knutseskogen* (gnr/bnr 1/340, 1/2 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende 4-avdelings barnehage utvides til 8-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Barnehagetomt Ekeberg*
Retningslinje:
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.

Gjøklep ungdomsskole* (gnr/bnr 2/1)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende Gjøklep ungdomsskole utvides.

Botne kirke* (gnr/bnr 61/29 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan funksjoner knyttet til Botne kirke utvides. Det stilles krav til at arealet inngår i reguleringsplan før utbygging eller større endring i arealbruk finner sted.

Grelland-Hillestad/Grelland fengselstomt (gnr/bnr 124/1, 122/1 og 122/2)
Retningslinje:
Området kan benyttes til framtidig fengsel for «Kriminalomsorgen region sør», og skal tilbakeføres til LNF hvis dette ikke skulle bli noe av. Trasé for atkomst fra Hvittingfossveien utredes og avgjøres i reguleringsplan. Eventuelle konsekvenser for elgtrekket nord i området må særskilt vurderes i reguleringsplanen.

§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

§ 2.6.1 Innenfor særskilte områder for nåværende fritids- og turistformål

Holm brygge (gnr/bnr 303/3), Holmåsen (gnr/bnr 303/1) og Holmsryggen camping (gnr/bnr 302/31)
På campingplassene skal det tilrettelegges slik at flere kan få et midlertidig tilholdssted ved attraktive rekreasjonsområder langs kysten.

I 100-metersbeltet innenfor byggegrensen mot sjø kan det plasseres eller oppføres bruks- enheter som campingvogner, hytter etc. med en maksimal grunnflate på 45 m2 og maksimal høyde 3,4 meter. Andre mindre tiltak i tråd med formålet kan også tillates. Serviceanlegg skal etableres lengst vekk fra strandlinjen og om mulig utenfor 100-metersbeltet.

§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 2.7.1 Byggeområder for fremtidig næringsbebyggelse

For alle områder for fremtidig næringsbebyggelse skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte byggeområde opplistet i § 2.7.1. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Områder for næringsbebbygelse markert med stjerne*, er videreført med bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva «BN6» (gnr/bnr 305/1 m.fl.

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Hanekleiva (gnr/bnr 304/4, 5 m.fl.)

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Tollerud-Salmakerhagen Vest (gnr/bnr 340/9 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Tollerud-Salmakerhagen Øst (gnr/bnr 341/6 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Rønningen (gnr/bnr 250/2)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Etablering av teknisk infrastruktur, spesielt for løsninger vei og vann, er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Barkost* (gnr/bnr 86/1 m.fl)

Retningslinje:
Innenfor arealet kan det etableres (videreføring fra KDP Hillestad):

- *Småbedrifter og arealkrevende virksomhet.*
- *Middels til høy bil- eller vegtransportskapende virksomhet.*
- *Virksomhet med lav og middels arbeidsplassintensitet og besøksintensitet.*

- *Lett industri, verksted, håndverksbedrifter, lagervirksomhet, engros- og transportfirma.*

Avkjøring fra "Barkost næringsareal" forutsettes nord i området til Rv 35. Ved detaljplanlegging av næringsareal på Barkostmyra, må gang-/sykkelvei langs fylkesvei 35 utredes.

Barstad-Myhre* (gnr/bnr 58/1 og 2
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til lokale småbedrifter innenfor håndverk/industri/lager.

Guran-Bekk* (59/6 m.fl.)
Retningslinje:
Ved regulering av området avsatt til fremtidig næringsbebyggelse ved Guran – Bekk, skal planområdet også omfatte~~t~~ eksisterende tilgrensende næringsareal. Framtidig utvidelse av området skal knyttes til eksisterende virksomhet. Kun virksomhet med begrenset transportomfang, lav besøksfrekvens og stort arealbehov tillates.

Bentsrud (gnr/bnr 11/1, 12/3 m.fl.)
Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Bentsrud (markert med 2 i kommuneplankart, gnr/bnr 11/1, 12/1-m.fl.)
Ved regulering av område Bentsrud syd, jf. pbl § 11-9, nr. 6, skal følgende etableres og ivaretas:

- 100 m byggegrense målt fra senter av sørgående felt
- Buffersone/vegetasjonsbelte med bevaring av eksisterende topografi mot E18
- støyskjerming mot E18

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Re-delen av Tønsberg kommune. Etablering av handel er ikke tillatt, jfr. RPBA Vestfold. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes.

Gjøklep-Speira/Industriområde på Vesthøy* (gnr/bnr 64/3)
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og virksomhet, jfr. makeskifteskjøte dagbokført 30.03.1987.

Island-Hillestad (gnr/bnr 44/1)
Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islandskrysset. Arealet kan bare utvikles dersom den nye kollektivterminalen etableres. Nye tiltak innenfor områder kan ikke tas i bruk før ny kollektivterminal ved Islandkrysset er etablert.

På arealet tillates det etablering av tilleggsfunksjoner til kollektivterminal i form av tjenesteyting, herunder venterom/oppholdsareal for brukere av kollektivterminalen, toalett, kiosk og kafé. Det kan også etableres parkering med mulighet for lading på arealet. Det tillates også etablering av næring i form av lager og logistikkvirksomhet. Etablering av handel/detaljhandel/forretning, kontor eller annen virksomhet som konkurrerer med eksisterende senter i kommunen, skal ikke etableres på arealet, jf. regional planbestemmelse 2 og retningslinjer 2 og 5 i RPBA.

Retningslinje:
I reguleringsplanprosessen skal en ta særskilt hensyn til landskapspåvirkning- og tilpasning.
Endelig avgrensing mellom næringsarealet og kollektivterminalen fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

§ 2.8.1 Innenfor byggeområder for idrettsanlegg fremtidig

Områder for idrettsanlegg markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. Utbygging eller tiltak kan ikke finne sted før arealet inngår i reguleringsplan, samt forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Sundbyfoss* (gnr/bnr 255/12)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg for ski- og langrennsarena etableres.

Hvitstein stadion* (gnr/bnr 1/3)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg knyttet til Hvitstein stadion utvides.

§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

For alle områder med formål fremtidig andre typer bebyggelse, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.9. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva-Seteråsen (gnr/bnr 113/2, del av 312/1 m.fl.)

På arealet kan det etableres mottak for gjenvinning, gjenbruk og deponering rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold og skredfare, forholdet til tunneltraséen for Hanekleivtunnelen E18, forholdet til gamle kongevei, påvirkning og avrenning til Løken bekkefelt samt etterbruk er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Haslestad (gnr/bnr 246/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser, med den hensikt å opparbeide arealet til dyrka mark og produktivt jordbruksland. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold, skredfare og flomfare samt påvirkning og avrenning til Rønnebergelva/Sundbyelva og Hillestadvannet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Knattåsen-Greaker (gnr/bnr 30/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Næskildsgate (gnr/bnr 129/140 og 130/1470)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

Solli (gnr/bnr 54/1, 3, 5 og 54/39)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av høydebasseng.

Hillestad (gnr/bnr 122/2)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av pumpestasjon/trykkpumpestasjon.

Vike (gnr/bnr 203/8 og 241/112)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

For alle områder for fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.10. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Område for fremtidig kombinert bebyggelse markert med stjerne*, er videreført med retningslinje fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hof/Tidligere Hof fengsel (gnr/bnr 241/1, 17 og 19)

Det tillates etablering av både funksjoner under formål offentlig eller privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse i form av industri, - håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates ikke etablering av virksomhet innen forretning/handel på arealet. Etablering av næringsbebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse/funksjoner, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Klevjerhagen (gnr/bnr 366/50, 366/126, 366/132 og 366/139 deler av 372/10)

Innenfor arealet tillates det kombinasjon av underformål boligbebyggelse og idrett. Utvikling av området som helhet skal fortsatt sikre ivaretakelse av idrettsformål og grønnstruktur mot Gryteelva. Det tillates boligbebyggelse på arealet (vestre del av gnr/bnr 366/50, vist med kombinert utbyggingsformål) som i dag består av parkeringsplass og klubbhus for Nordre Sande idrettslag, samt areal på eiendommen (gnr/bnr 366/139, vist med kombinert utbyggingsformål) mellom parkeringsplass ved kunstgressbane (gnr/bnr 366/126 og østre del av 366/139) og konsentrert boligbebyggelse (gnr/bnr 366/146).

Parkering og trafikksikkerhet/fortausløsning er sentrale avklarings- og utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Melkefabrikken*, Felleskjøpets anlegg og Blekvollen (gamle melkefabrikken gbnr 4/186, Felleskjøpets anlegg gbnr 4/52 og Blekvollen gbnr. 4/9, 185):

Retningslinje:
Området benyttes til kombinert bebyggelse næring/bolig. Det forutsettes høy utnyttelse (blokkbebyggelse) for den del av området som bebygges med boliger. All utbygging må ta hensyn til

Hagemannsparken bl.a. gjennom landskapsmessig tilpasning. Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres.

Sørbyen-Blekvollen (gnr/bnr 134/1)

Innenfor arealet tillates det en kombinasjon av underformål boligbebyggelse og næringsbebyggelse. På arealet kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Løsninger for teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp er tema som må særskilt avklares i reguleringsplanprosessen.

Retningslinje:
Sørbyen er et fremtidig transformasjons- og byfornyingsområde i søndre del av Holmestrand. Utviklingen av området bør ikke skje i form av mindre fragmenterte detaljreguleringsplaner, men en felles plan der man ser området i sammenheng med det tilstøtende transformasjons- og havneområde ved Blekvollen. Innenfor arealet er det særlig viktig at det etableres en egnet funksjonsdeling mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Mossåsen (gnr/bnr 274/1)

Innenfor området kan dagens virksomhet i form av råstoffutvinning/uttak av masser videreføres. Innenfor området kan det i tillegg etableres deponi i form av mottak av rene masser. Mottak av forurensede masser tillates ikke. Næringsbebyggelse- og virksomhet tilknyttet råstoffutvinning og/eller deponidriften tillates etablert innenfor området.

Det tillates ikke deponidrift på arealet før det er utarbeidet reguleringsplan for området, og det foreligger tillatelse til virksomhet fra miljømyndighetene.

Naturmangfold, veistandard- og struktur/trafikkavvikling, påvirkning og avrenning til grunnvann, nedslagsfelt samt bekk- og elvesystem er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 11-7, NR. 3)

§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Retningslinje:
Anlegg for gående og syklende/gang- og sykkelveier er vist i plankartet med formål samferdselslinje (1130). Kommunen har til hensikt å sikre sammenhengende og overordnede strukturer for gående og syklende. Traseer vist i plankartet er ikke uttømmende. Gående og syklende skal tas hensyn til i fremtidig utvikling og arealplanlegging. Detaljerte avklaringer om utforming og plassering av veianlegg foretas i reguleringsplan. Som hovedregel skal gang- og sykkelvei ligge på den siden av veien som brukerne er. Dette av hensyn til blant annet trafikksikkerhet, universell utforming og jordvern. Inntegnet trasé for gang- og sykkelvei i plankartet avklarer ikke nødvendigvis sidevalg, eller om det er behov for tosidig løsning for gående og syklende. I tettbygde områder/områder hvor det fortettes/planlegges for utvikling må det påregnes behov for gang- og sykkelveier også der dette ikke er vist i kommuneplanen.

§ 3.2 HAVN

Havneområdet i Holmestrand sentrum*

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, samt at forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert

Retningslinje:
Området for fremtidig havn markert med stjerne, er videreført fra tidiligere kommuneplan.*

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5)

§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2)

Vesentlig utvidelse av eksisterende ervervsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finne sted uten at området inngår i reguleringsplan. I LNF-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1)

For nye landbrukstiltak skal bygningenes størrelse og volum dimensjoneres i forhold til driftsenhetens/brukets behov og ressursgrunnlag. Maksimal mønehøyde for driftsbygning er 12 meter.

§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, dersom deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1)

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates dersom deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN

Retningslinje:
Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet, eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1–3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt. 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: Dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområdet. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1. Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

1) *Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging, - utearealet, - tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).*
2) *Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:*
    - *Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter*
    - *Kommuneplanens utbyggingsstrategi/arealstrategi*
    - *Trafikksikker adkomst, kfr. «Rammeplan for avkjørsler» pkt. 1.3*
    - *Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier*
3) *Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.*

§ 4.7 FORBUD MOT BESTEMTE ANGITTE TILTAK LANGS VANN OG VASSDRAG (PBL § 11-11, PKT. 5, JF. § 1-8 SISTE LEDD)

I LNF-områder og områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag gjelder følgende tiltaksgrenser mot vassdrag: vann, elv og bekk.

<u>Vann</u>
I en avstand på 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom vann og vei er mindre enn 100 meter, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt.

<u>Elver</u>
I en avstand på 50 meter fra strandlinjen til Lianelva, Kopstadelva, Sandeelva/Bremsa, Vesleelva (opp til Bonden), Selvikelva, Hillestadelva, Bringakerbekken, Mofjellbekken, Løvaldbekken samt Bergantjern og Holtantjern eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv og vei er mindre enn 50 meter, er det ikke tillatt å;

- arealoverføre/fradele areal til byggetomt
- oppføre bygninger
- eller utføre andre tiltak som kan;
    - øke faren for erosjon og uønsket avrenning
    - redusere naturmangfoldet
    - eller vanskeliggjøre for allment friluftsliv

For øvrige elver/ bekker med årssikker vannføring gjelder det samme i en avstand på 20 meter eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv/bekk og vei er mindre enn 20 meter. Innenfor byggegrensen langs vassdrag kan nødvendig infrastruktur, landbrukstiltak eller tiltak som på annen måte står i sammenheng med vassdraget tillates.

Kantsone
Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på minimum 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.

§ 4.8 I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN (PBL § 1-8 og 11-11 PKT. 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom de særlige hensynene ivaretas kan nødvendige bygninger, infrastruktur og mindre anlegg samt opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt og unntatt plankrav, jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET

Retningslinje:
Ved behandling av søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd, for tiltak på eksisterende bolig- eller fritidsbebyggelse vil det bli lagt avgjørende vekt på at:

- *Tiltaket holder seg innenfor rammen av begrensninger gitt i bestemmelsen for tilsvarende bebyggelse i byggeområde for fritidsbebyggelse med tydelig margin. Maks. begrensning på 90 m² samlet BYA på eiendommen er absolutt.*
- *Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene ved at tiltak skal vende bort fra sjøen, og allmennhetens ferdselsrett etter Friluftsloven vurdert sikret ved skilting eller utbedret ved fysiske tiltak.*
- *Ved tillatelse til oppføring av erstatningshytte eller bolig etter riving skal ny bygning fortrinnsvis trekkes lenger vekk fra sjøen og søkes plassert lavere i terrenget eller med lavere byggehøyde enn opprinnelig bygning.*

§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1)

§ 4.10.1 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt boligbebyggelse i LNF). I tilknytning til boligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg på bestående godkjent boligbebyggelse til maks. 300 m² BRA.
- Riving og oppføring etter brann eller annen skade.
- Frittliggende bod, uthus, garasje og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.
- Arealoverføring som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.10.2 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse nåværende

Hulebak (gnr/bnr 248/9 m.fl.), Hostvedt (gnr/bnr 272/2 m.fl.) og Vassås (gnr/bnr 289/10 m.fl),
I områdene avsatt til LNF spredt boligbebyggelse skal søknadspliktig anlegg/utbedring av adkomstvei eller fradeling til slikt formål ikke tillates før anlegget med tilhørende tomteinndeling inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også fradeling av tomterekke eller klynge når det dreier seg om flere enn to eneboligtomter tilknyttet eksisterende adkomstvei.

For spredt utbygging gjelder:

1. En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelser pr. bolig fra 1 til 2,5 daa.
2. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg.
3. Arealet skal være egnet til boligformål (VA-løsning, støy, risiko og sårbarhet, soleksponering, lokalklima, terrengforhold). Området skal lokaliseres i tilknytning til trafikksikker avkjørsel, og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Avkjøring skal ikke skje fra fylkesvei, men hhv.30/50 meter fra fylkesvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 30/50 meter.
4. Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
5. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum og form.
6. Bygninger og adkomstvei skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap.
7. Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100 metersonen langs vann og elver.
8. Det tillates ikke å bygge på dyrket mark. Utenfor tomteområdet skal det være en buffersone på minst 10 meter mot dyrket mark og 10 meter mot skog i sør og vest.
9. Driftsveier i landbruket må ligge utenom tomtearealet. Avstand til eksisterende gårdstun og frittstående driftsbygninger skal som hovedregel være minst 200 meter. Lokale terrengforhold, framherskende vindretning og lignende skal inngå i vurderingen.
10. Utslipp av avløpsvann fra ny bebyggelse må være renset i henhold til forurensningsloven.
11. Sperring av turveier tillates ikke. Viktige lekeområder for barn tillates ikke nedbygd.

Omfang: Omfanget av spredt utbygging i hvert enkelt av områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås fram til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 8 boliger, totalt 24 boliger for nevnte områder samlet.

A - Eplerød-Auerød (del av gnr/bnr 111/1, 112/1, 108/1 m.fl.), B - Løken (gnr/bnr 117/1, 117/3 m.fl.), C – Bergan-Hillestad (gnr/bnr 120/5, 120/3 m.fl.), D - Soa (del av gnr/bnr 91/3, 91/4 m.fl.) E - Gjøgri (gnr/bnr 95/1, 96/41 m.fl.), F - Hallingsrud (del av gnr/bnr 85/1, 86/6 m.fl.)

Spredt utbygging av boliger er tillatt innenfor avmerkede soner/områder A-F vist på plankartet, totalt inntil 40 boliger i planperioden (12 år). Innenfor Hillestad nord (1) og Hillestad sør (2) tillates det planlagt inntil 10 boliger i hver fireårsperiode regnet fra vedtak av kommuneplanen. Nye boliger lokaliseres til områder der det allerede er bebyggelse, men må ikke forstyrre opplevelse og

drift av nærliggende gårdstun og jordbrukslandskap. Dersom det etableres flere nye boliger i samme område, skal de organiseres i klynge. Innenfor avmerket sone A, D, E, F kan det tillates etablert inntil 5 boliger i samme klynge, supplering av eksisterende husklynge (3) med inntil 3 nye boliger, og frittliggende enkelthus.

Innenfor avmerket sone B og C tillates henholdsvis 2 og 3 nye boliger (enkeltstående hus) i planperioden. Det stilles strenge krav til landskapstilpasning.

Ny spredt utbygging og fradeling til formålet krever reguleringsplan. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg.

En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelse pr. bolig fra 1 inntil 2,5 daa.

For spredt utbygging gjelder:

- Området skal være egnet til boligformål (soleksponering, terrengforhold, støy m.v). Området skal lokaliseres i tilknytting til trafikksikker avkjørsel og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 50 meter
- Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
- Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum, form og farge.
- Bygningene skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap. Særlig innen sone B og C må bebyggelsen ikke plasseres i eller eksponeres mot det åpne jordbrukslandskapet (dyrket mark/innmarksbeite). Dokumentasjon kan kreves.
- Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100m-sonen langs vann eller 50m-sonen for andre vassdrag.

Innenfor soner med mulighet for spredt utbygging, kan det på dette grunnlag gis anledning til fradeling av inntil 5 nye boliger fra samme gårds- og bruksnummer i planperioden. Boligene skal primært planlegges under ett.

Retningslinje:
Bestemmelsen er videreført fra kommunedelplan for Hillestad. Til områdebetegnelsene Hillestad nord (1), Hillestad sør (2) og begrepet husklynge (3) siktes det til:

- *Hillestad nord (1) = avmerket sone for spredt utbygging i området Hillestad – Eplerød (sone/område A, B og C).*
- *Hillestad sør (2) = avmerket sone for spredt utbygging i området sør for Kronlia (sone/område D, E og F).*
- *Husklynge (3) = gruppe med 3 eller flere bolighus, utenom stedbunden næring.*

§ 4.10.3 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse fremtidig

Sjue (del av gnr/bnr 288/1 og 288/4)
For utbygging av området skal de samme krav som for områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås, jf. § 4.10.2, legges til grunn. Omfanget av spredt utbygging i området Sjue frem til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 6 boliger.

§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2)

§ 4.11.1 Spredt fritidsbebyggelse for innenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren

Eksisterende fritidsbebyggelse i tidligere områder for bebyggelse og anlegg i gamle Hof kommune er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt fritidsbebyggelse i LNF). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Bod/uthus og tilbygg til bestående godkjent fritidsbebyggelse innenfor en ramme på samlet maks. 120 m^2 BYA for hele eiendommen. Ny bebyggelse skal vende bort fra vann, elv eller bekk. Tilbygget kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Rivning og oppføring etter brann eller annen skade.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.11.2 Særskilte områder for LNF spredt fritidsbebyggelse nåværende

Killingholmen (gnr/bnr 444/22, 444/141 m.fl.)
Killingholmen er avsatt som LNF-område med bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse fordi man i hovedsak ønsker å bevare eksisterende bebyggelsesmønster slik det er. Området ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet mot sjø og skal oppleves som mer spredtbygd og bedre tilpasset terreng og natur i forhold til den øvrige bebyggelsen.

Ovenfor byggegrensen mot sjø kan nødvendig infrastruktur og andre mindre tiltak tillates uten krav om reguleringsplan.

Fritak fra plankravet forutsetter at tiltaket er i tråd med kommuneplanens formål, at øvrige bestemmelser er overholdt og at det ikke kan medføre vesentlige negative konsekvenser for samfunn og miljø. Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen. Tiltak som medfører økt BYA på eiendommen tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbygg på inntil 6 m2 til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og mønehøyde 6 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4 meter. Det tillates ikke vesentlige eller sjenerende terrenginngrep eller fjernvirkninger.

Retningslinje:
Ved vurdering av tilpasning og utforming settes følgende rammer:

- *Mindre tiltak kan blant annet være påbygg, tilbygg, fasadeendring, terrasse, riving, bruksendring i tråd med kommuneplanens formål, mindre nærmiljøanlegg, mindre endringer med mer. Begrepet mindre tiltak er benyttet i teknisk forskrift (TEK17) § 6-4.*
- *Som vesentlige negative konsekvenser kan relevante merknader, fagutredninger og lignende anføres.*
- *Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser mest mulig. Silhuettvirkning og vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger. Fjernvirkning fra sjøen skal hensyntas.*

- *Gesims- og mønehøyde skal beregnes i henhold til § 105 om høyde på s. 44 i veileder H-2300 om grad av utnytting.*
- *Tiltak som øker eiendommens privatiserte areal som for eksempel tunløsninger, frittstående tiltak eller innhegning tillates ikke.*
- *All motorferdsel utenfor godkjent bilvei krever tillatelse fra kommunen, også i forbindelse med oppføring av tiltak.*

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3)

Med formål om å redusere potensiell forurensning til vassdraget oppstrøms drikkevannskilden Eikeren, skal tiltak som kan medføre utvidet eller hyppigere bruk av eksisterende bebyggelse ikke tillates uten bygningsmyndighetens særskilte godkjenning av eiendommens håndtering av henholdsvis gråvann og svartvann.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6)

§ 5.1 FELLESBESTEMMSELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5)

a) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
b) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
c) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring og mudring innenfor et område avsatt til havn eller småbåthavn kan tillates. Det må kunne dokumenteres at tiltaket ikke er en førstegangsmudring og konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
d) Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
e) Flytende konstruksjoner, eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

Retningslinje:
Til punkt e): Flytende konstruksjoner, som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.

§ 5.2 BRYGGER

Retningslinje:
Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon. Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slitedeler, som for eksempel toppdekke.

§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med friluftsinteressene.

6. HOLMESTRAND BYSENTRUM
(PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3)

§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (§ PBL 11-9, NR. 5)

For bolig skal følgende krav for parkering oppfylles:

- minimum 0,3 bilparkeringsplass for leiligheter mindre enn 50 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 0,5 bilparkeringsplass for leiligheter fra 50-70 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 1 bilparkeringsplass for leiligheter over 70 m², og 2 plasser for sykkel.

For forretning/kontor/tjenesteyting skal følgende krav til parkering oppfylles:

- minimum 1 bilparkeringsplass/ 150 m² BRA og 2 plasser for sykkel/ 100 m² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene for bil skal avsettes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Etter avtale med kommunen kan bilparkeringsplasser frikjøpes eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet.

Utbyggingsprosjekter for bolig, - forretnings-/kontor- og næringsbygg skal dekke parkeringsbehov på egen grunn eller ved deltakelse i større fellesareal- og anlegg. For nye utbyggingsprosjekt bør parkering løses under bakkenivå.

§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5)

Retningslinje:
På sikt skal det etableres felles anlegg for parkering i bysentrum. Fellesanlegg for parkering gir fordeler ved reduserte etableringskostnader og mer effektiv arealbruk. Det anbefales ikke parkeringsløsninger som arbeides frem løsrevet i det enkelte utbyggingsprosjekt.

I videre utvikling av byen er det viktig å etablere felles parkeringsanlegg med god tilgjengelighet og kapasitet i kort avstand til kollektivterminal og sentrumsfunksjoner. Lokalitetene tett ved nordre og søndre stasjonsinnganger peker seg ut som egnede lokaliteter med kort avstand til togstasjon og bussterminal.

Aktuelle lokaliseringer for fremtidig anlegg er følgende:

- *Område S8 og S34: areal ved søndre stasjonsutgang vist med formål sentrum, veg og kollektivknutepunkt nåværende.*
- *Område S35: Innenfor transformasjonsområdet Nordbyen*

For utvikling av nevnte områder skal fellesareal- og anlegg for parkering være prioritert hovedfunksjon. Fellesareal- og anlegg for parkering kan kombineres med andre funksjoner som bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

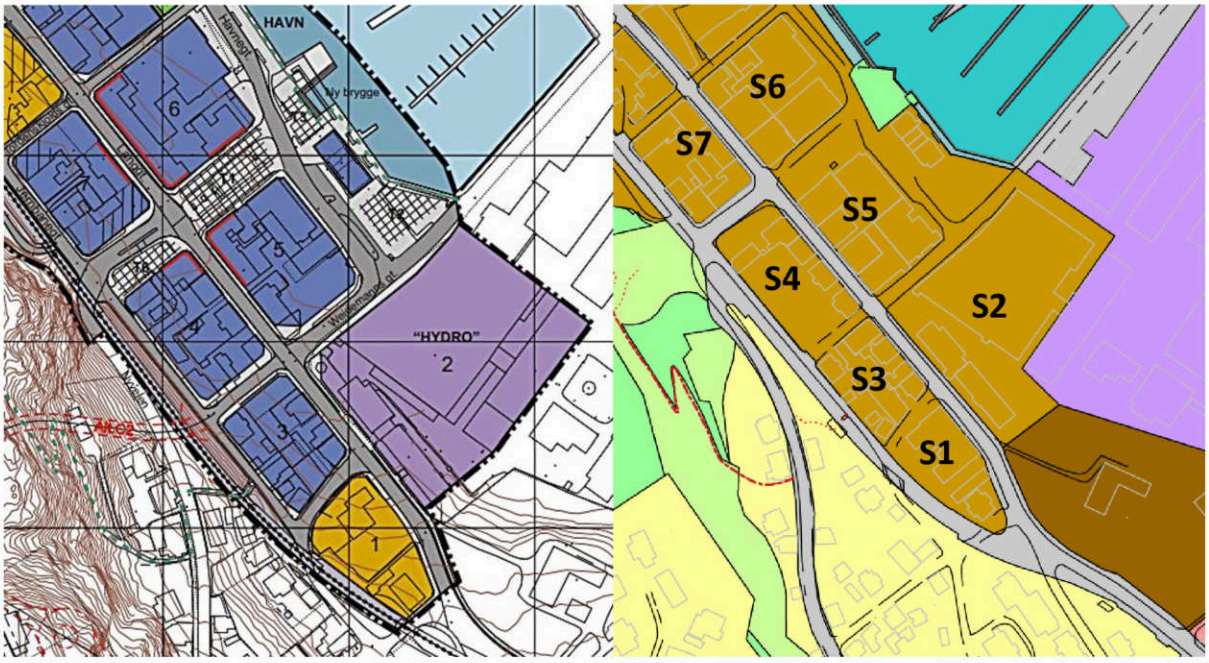
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

Byggehøyder skal vurderes ut fra landskapshensyn og tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal etterstrebes variasjon i høyder, for å best mulig utnytte tomtenes egnethet og egenskaper. Byggehøyder, oppgitt i påfølgende paragrafer, er retningsgivende. Endelige byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

§ 6.3.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, S3, S4 og S7: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Mot langgaten kan etasjehøyde være opp til 5. etasjer. Mot fjellet kan etasjehøyde være opp til 6. etasjer.
- Del av område S2, Langgaten 45: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S5: Det kan tillates byggehøyder høyere enn 7. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S6: Det kan tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.



Figur 1: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

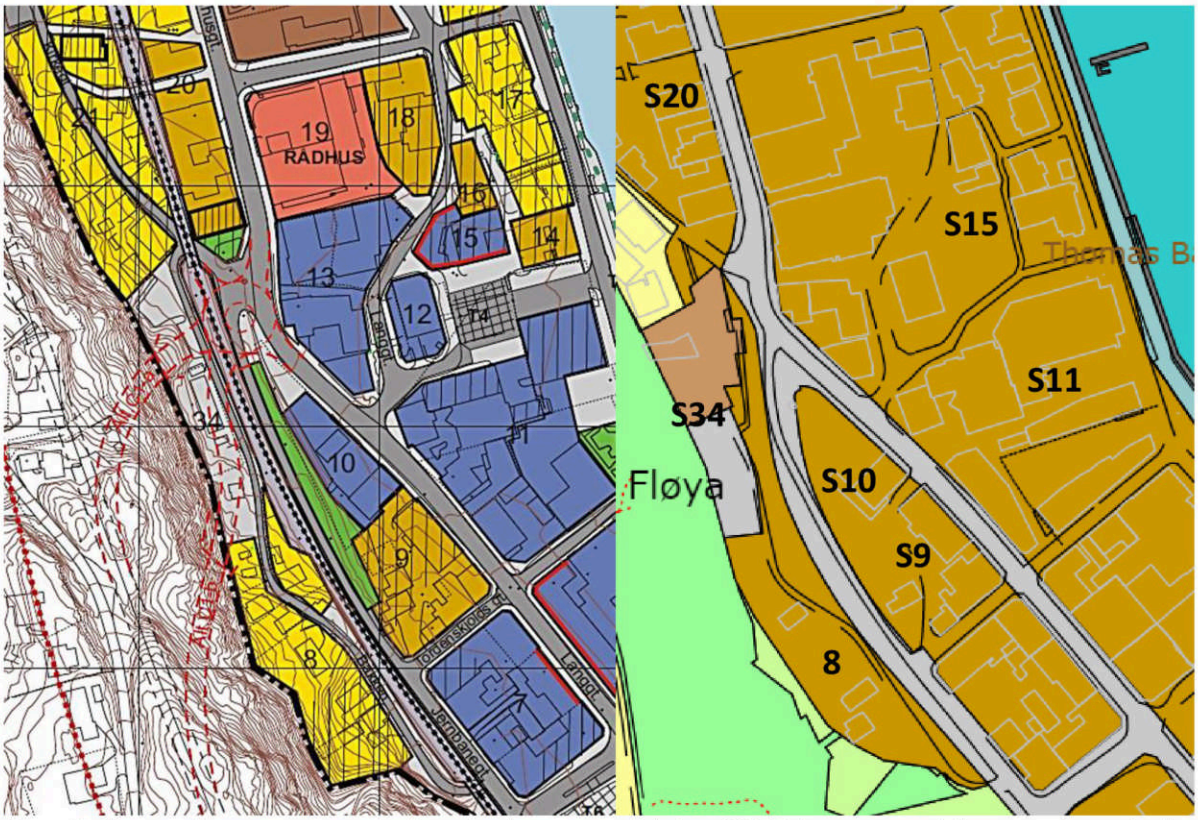
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

Backergården og Bakgaten i område 9, søndre stasjonsinngang i område 34 samt den gamle politistasjonen i område 20, Kirkegaten.

- Område S11, nord-Bachekvartalet: For område 11 i nordre del av kvartalet, gnr/bnr 127/34 og 17, kan det tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. I søndre del av kvartalet, gnr/bnr 127/55, videreføres dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S15: For område 15 kan det tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område S8 og S34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7. etasjer. Bebyggelse på områdene skal kombineres med parkeringsanlegg for byen.



Figur 2: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

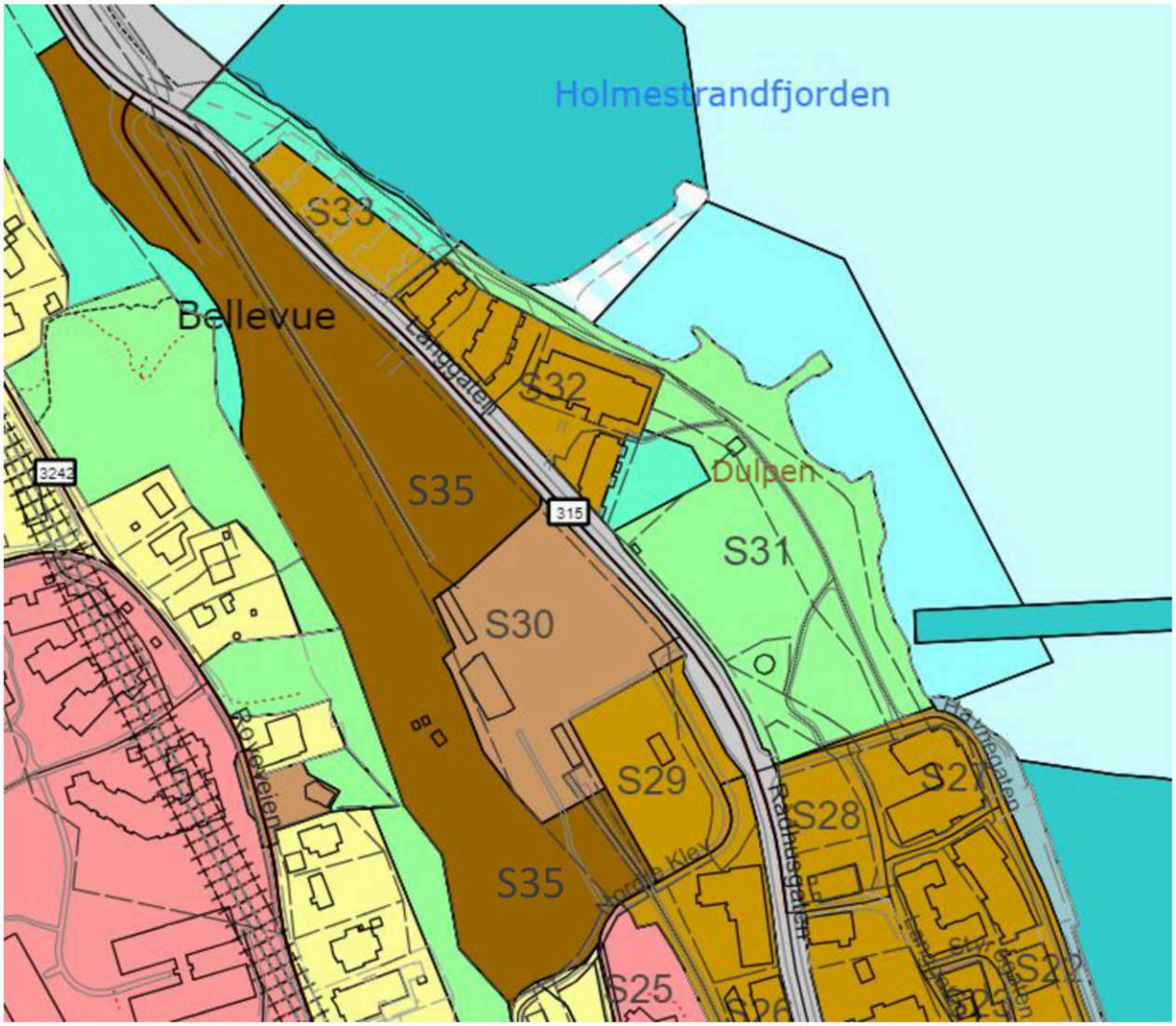
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: På eiendommen kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet knyttet til gamle festiviteten (gnr/bnr 127/84) samt park- og rekreasjonsområdet på Dulpen i område 31 (gnr/bnr 127/71 m.fl.).

§ 6.3.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende byggehøyder i kan tillates:

- Område S29: På verkstedtomta kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til kirken (gnr/bnr 126/81), Nordre klev og nordre stasjonsområde.
- Område S35 (inkludert vegareal for gamle E18 gnr/bnr 126/87 og eiendommene gnr/bnr 80/1, 30, 37 og 38 på fjellskrenten): Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7 etasjer. Bebyggelse på området skal kombineres med parkeringsanlegg for byen og stasjonen. Området skal planlegges helhetlig under ett.
- Område 30: Arealet skal nyttes til funksjoner tilknyttet kollektivknutepunktet Holmestrand stasjon i form av beredskapsplass, stasjonsinngang, kollektivterminal og drosjeholdeplass.



Figur 3: Illustrasjon som viser plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 med nummerering av områder.

§ 6.4 FUNKSJONER

§ 6.4.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende funksjoner i sentrumskvartalene skal prioteres innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, del av område S2 (Langgaten 45), S3, S4, S5, S6 og S7: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 6.4.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende funksjoner innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S9, S10, S11 og S15: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område 8 og 34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Prioritert hovedfunksjon for området skal være parkeringsanlegg, jf, kommuneplanens bestemmelse og retningslinje om parkering §§ 6.1 og 6.2.

§ 6.4.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet offentlig eller privat tjenesteyting eller boligbebyggelse.

§ 6.4.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende funksjoner tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område 29: På verkstedtomta skal hovedfunksjonen være publikumsrettet virksomhet innen offentlig/privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablering av boligbebyggelse på området.

§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6)

Ny bebyggelse skal bygge opp under kvartalsstrukturen, og gjennom utforming og plassering bidra til at det skapes gateløp og byrom og plasser med klare adkomst- og trafikkforhold. Viktige byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Kulturminner og bygningsmiljø med kulturhistorisk verdi skal tas hensyn til. Ny bebyggelse skal ta hensyn til målestokk, struktur og arkitektur i omgivelsene. Hjørnene på kvartalenes fasader kan markeres spesielt, i tråd med tradisjonen i Holmestrand (brutte hjørner).

Bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon, kan tillates å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur.

Retningslinje:
Med bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon siktes det blant annet til rådhus, politistasjon, skole, kollektivterminal/stasjonsanlegg, helseinstitusjon og kulturhus.

§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6)

Det er et overordnet prinsipp for utviklingen av byen at Holmestrandfjellet-fjellskrenten skal tas hensyn til og ivaretas som landskapselement.

Stykkevis nedbygging av terrenget, vegetasjonen og det sammenhengende grøntbeltet på Holmestrandsfjellet-fjellskrenten skal unngås.

Retningslinje:
Holmestrandsfjellet-fjellskrenten er et tydelig identifiserende landskapselement og en kvalitet i Holmestrand bysentrum- og område. Arealene som det er særlig viktig å ta hensyn til, er vekselvis vist med formål blå/grønn struktur, LNF og friområde i kommuneplan samt hensynsoner for landskap.

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter og siktlinjer. Dette gjelder både bygninger og anlegg på fjellskrenten og i bysentrum. Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten og styrker kommunikasjonen mellom fjellskrenten og byen, så fremt tiltaket tilpasses landskapet, kan tillates.

Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten kan eksempelvis være etablering av park, stier, turvei og utsiktspunkt. Et element i denne sammenheng er utvikling «heis-tomta» som en attraksjon. Med kommunikasjon mellom fjellskrenten og byen siktes det til utvikling av eksisterende, herunder Nordre sikksakk, Søndre sikksakk og Nordre Klev, samt fremtidige forbindelser og ferdselsårer i form av eksempelvis stier, veier og heis.

§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6)

Sjøfronten og strandlinjen skal holdes åpen og være tilgjengelig for allmennheten. Nedbygging av sjøfronten og strandlinjen, med havne- og strandpromenade samt kyststien, skal unngås.

Retningslinje:
Havne- og strandpromenaden, kyststien og parkområder utgjør en sammenhengende tverrforbindelse fra sør til nord i gjennom hele byen. I kommuneplankartet er tverrforbindelsen hovedsakelig vist som gangveg og gang- og sykkelvei, noen steder med formål friområde eller LNF. Den samme tverrforbindelsen utgjør også et viktig byrom i alle delene av byen som både sikrer og kobler sammen allmenn ferdsel, opphold og aktiviteter tilknyttet sjøen. Dette er en kvalitet som både skal tas hensyn til og aktivt brukes i byutviklingen, og skal sikres i byggesakssammenheng og reguleringsplanarbeid. Det vises til byggegrense til sjø markert i kommuneplankart.

Tiltak som fremmer allmennhetens tilgjengelighet til sjøfront og strandlinje samt trivsel, kan tillates. Slike tiltak kan eksempelvis være knyttet til utvikling av nye eller eksisterende parkområder og ferdselsårer, samt aktiviteter som ferdsel, opphold, fiske, bading m.m

§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6)

Byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Viktige byrom og fellesarealer skal tas hensyn til i fremtidig utbygging ved at de holdes åpen, tilpasset og tilgjengelig for allmennheten. Særlig viktige områder innenfor bysentrum er:

- Park og friområdet Dulpen (område S31)
- Dr. Graaruds plass (område T1)
- Fiskebrygga med kaiområde langs Havnegaten (område T2)
- Havne- og strandpromenaden
- Holmestrandsfjellet og fjellskrenten
- Tverrforbindelsene mellom sentrum og Holmestrandfjellet:
  - Nordre sikksakk og Bellevue (ved område S30)
  - Søndre Sikksakk og utsiktspunktet Lallahompen (ved område S3)
  - Nordre Klev (ved område S25 og S30)

Retningslinje:
Med viktige byrom og fellesarealer siktes det i denne sammenheng til en rekke områder som kjennetegnes av ulike grønne, blå eller grå kvaliteter, herunder; parker, friområder, grøntområder, stier- og gangforbindelser, torg, gatetun, gateløp, havne- og strandpromenade, lekeplasser o.l.

Hensikten ved at byrom og fellesarealer ikke skal bygges ned er å sikre muligheten for allment opphold og aktivitet sentralt i byen, samt at tverrforbindelser som kobler byrom og bydeler i sammen holdes åpen og tilgjengelig.

§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7)

Områder og enkeltbygninger med bevarings- eller verneverdi er markert med båndleggingssoner H730 (båndlegging etter lov om kulturminner) og hensynsoner h570 (bevaring kulturmiljø) i plankartet. Enkeltbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares.

Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming dersom dette kan dokumenteres. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares så langt som mulig. Dette gjelder vinduer, dører, panel, taktekking, fargebruk, osv.

Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader og lignende, skal det benyttes kopier av de originale bygningsdelene. Ved tilbakeføring skal det benyttes stilmessig riktige detaljer og bygningsdeler. Ved endringer av bygninger i bevaringsområder, kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming/opprinnelig byggestil.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som del av et gateløp/gaterom.

Bygninger innenfor bevaringsområdene kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkeltsaker innenfor bevaringsområdene skal sendes til kulturminnemyndigheten for uttalelse før vedtak fattes.

Retningslinje:
Følgende kulturmiljøer i bysentrum har regional og nasjonal verneverdi: Leira (område S14, S16, S17, S18, S22 og S23) Kirkegata-Nordre Kleiv (del av S20, S21 og S25), Backergården og Bakgaten (område S9). Andre enkeltstående fredede kulturminner er vist med båndleggingssone h730, herunder Holmestrand politistasjon og fattighuset. Kommunalt verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljøer er vist med hensynsone h570 i plankartet.

§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Det stilles krav til områdereguleringsplan for område omfattet av hensynsone H810 Nordbyen (gnr/bnr 127/94, 136/1 m.fl) før det kan vedtas detaljreguleringsplaner eller godkjennes rammesøknad innenfor området (jfr. pbl. 11- 9, nr. 1).

I områdereguleringsplanen skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem, parkering og kollektivbetjening for området avklares. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling.

Det skal stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang-/sykkelsystemet, felles byrom og øvrig infrastruktur som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal tas inn i senere arbeid med detaljreguleringsplaner dersom det stilles krav til dette. Ytterligere krav til innhold i planarbeidet, inkludert tema som skal inngå i konsekvensutredning og ROS-analyse skal defineres nærmere i eget planprogram for områdereguleringsplanarbeidet. Før arbeidet med områdereguleringsplan starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områdereguleringsplan i sak om planinitiativ for området.

Det er unntak fra krav til områderegulering dersom:

- arealet allerede er regulert sentrumsbebyggelse eller
- arealet inngår i et pågående reguleringsplanarbeid.
- Tiltaket på arealet er knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av funksjoner knyttet til kollektivknutepunktet som beredskapsplass, stasjonsinngang, parkeringsplass for biler for togpendlere, drosjeholdeplass, og kollektivterminal.

Retningslinje:
Områdereguleringsplanen skal konkretisere et godt byplangrep hvor følgende forarbeider legges til grunn: Byarealstrategien og Utviklingsstrategi for Holmestrand Nordbyen.

Holmestrand Nordbyen skal utvikles til en aktiv og klimasmart bydel med funksjoner som supplerer, uten å konkurrere med Holmestrand sentrum. Området bør utvikles med en variasjon av funksjoner og en god del boliger. Følgende utbyggingsformål er aktuelle (jfr. pbl. § 12-5): Bebyggelse og anlegg (blandet formål), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utbyggingsområder (felt) i områdereguleringsplanen bør utformes, på en slik måte at arealene utnyttes godt uavhengig av eksisterende tomtegrenser.

Som en del av planarbeidet skal det utvikles et miljø- og kvalitetsprogram som definerer ønskede kvaliteter og funksjoner i området. Dette bør f.eks. omhandle funksjoner som kan etableres tidlig i området / lavthengende frukter, uteområder / byrom, arkitektur / bygningstypologi, forbindelselslinjer for gående og syklende – inkludert kyststi / allment tilgjengelig sjøfront.

I bydelen bør det legges til rette for nye boformer og med boligstørrelser og boligkonsept som legger til rette for delekultur og mange ulike husholdningsstørrelser og livsfaser.

Hele sjøfronten skal være tilgjengelig for allmenheten. Det skal legges til rette for universell utforming.

Det skal utvikles attraktive byrom i bydelen for besøkende og innbyggere i alle livsfaser. På viktige plassdannelser skal det være en aktiv førsteetasje i bygningsmassen med funksjoner som henvender seg til allmenheten. Bydelen skal ha en middels til høy utnyttelse med varierende høyder.

Det skal tas hensyn til omkringliggende eksisterende bebyggelse. Det skal utvikles sammenhengende gang- og sykkelforbindelser gjennom området, både langs turvegsystem / kyststi langs sjøfronten og i tilknytning til øvrig infrastruktur for gående og syklende i Holmestrand sentrum og i retning nord.

Det bør søkes å utvikle fellesanlegg for parkering i bydelen som gir stordriftsfordeler og som bidrar til å redusere kostnader for å bygge parkeringsplasser. Samtidig bør det utvikles framtidsrettede mobilitetsløsninger som reduserer behovet for eget bilhold og som i stedet fremmer kollektivtransport, sykkel og gange. Bussterminalen bør på sikt reduseres i størrelse og / eller transformeres til en gateterminal.

Det skal søkes å utvikle bebyggelse og infrastruktur med et lavt klimafotavtrykk; dvs. fokus på klimavennlig materialbruk, energiløsninger og mest mulig fossilfrie byggeplasser. «Grønne anskaffelser» bør vektlegges i gjennomføringsfasen.

I Holmestrand Nordbyen vil det være aktuelt å ha en høyere detaljeringsgrad i planen der det er «modne» prosjekter for gjennomføring på kort sikt. Dette kan bli aktuelt i kvartaler lengst i sør eller f.eks. for prosjekter ute i sjøarealer. I deler av området vil det derfor være naturlig med krav om detaljregulering, mens i andre delområder kan prosjekter realiseres gjennom byggesøknad.

Det vil være aktuelt å definere rekkefølgekrav til områdereguleringsplanen som knyttes til en utbyggingsavtale.

I arbeidet med områdereguleringsplanen skal det legges særlig til rette for gode prosesser og bred medvirkning med innbyggere, næringsliv, politikere og organisasjonsliv.

§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.)

Retningslinje:
Havneområdet Hakan-Krana er ansett som et fremtidig transformasjonsområde i den videre utvikling av Holmestrand sentrum. Fremtidig utvikling av Hakan-Krana bør ikke skje uten forankring i en samlet/felles plan som gir grunnlag til å utvikle havneområdet/transformasjonsområdet innenfor en helhetlig ramme. Utviklingen bør ikke skje stykkevis i form av mindre og løsrevede detaljreguleringsplaner. Kommunen avgjør hvilken plantype som er best egnet for videre prosess. I den videre plan- og utviklingsprosessen for Hakan-Krana bør byarealstrategien og Mulighetsstudie Hakan-Krana legges til grunn.

§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91)

Innenfor byggeområde sentrumsformål fremtidig

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert.

På arealet tillates det funksjoner knyttet til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Sentrale utrednings- og avklaringspunkt i reguleringsplan er knyttet til naturmangfold, herunder registrert naturtype parklandskap utforming alléer, samt kulturminner/kulturmiljø knyttet til eiendommen.

Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes den eksiterende bebyggelsen på eiendommen i plassering, høyde samt arkitektur, utforming og materialbruk.

Retningslinje:
Nedre Gausen gård med hageanlegg er vedtaksfredet, mens døveskolen er forskriftsfredet. Det forutsettes at en fremtidig utvikling av arealet skjer etter de premisser som følger av den enkelte fredning på eiendommen.

De delene av eiendommen som er vedtaksfredet og forskriftsfredet inngår i hensynsone h730 – bevaring etter annet lovverk (kulturminneloven). Dette gjelder også mesteparten av hageanlegget (vist med formål park).

Innenfor område formål park

Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse innenfor Nedre Gausen hageanlegg inkludert parkallé. Nødvendig skjøtsel og parkmessig vedlikehold er tillatt.

Retningslinje:
Arealet som omfatter hageanlegg inkludert parkallé, er vist med formål park i kommuneplankartet. Arealet inngår i kulturmiljøet Nedre Gausen. Deler av hageanlegget og parkalléen omfattes av fredningsområdet Nedre Gausen og er vist med hensynsone h730. Parkarealet bør sikres som et allment tilgjengelig byrom/grøntareal i Holmestrand bysentrum.

Parkalléen er registrert som naturtype parklandskap – en naturtype med med svært viktig verdi, jf. Miljødirektoratets Naturbase.

Skjøtsel og parkmessig vedlikehold av hageanlegget og parkalléen tillates så fremt det ikke er i konflikt med den enkelte fredning på eiendommen.

Parkmessig opparbeiding av de delene som ikke inngår i areal med formål park, kan tillates. Parkmessig opparbeiding skjer i samråd med kulturminnemyndighetene.

7. HENSYNSONER
(PBL § 11-8)

§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A)

§ 7.1.1 Hensynsone H110 – Nedslagsfelt drikkevann

Røysjø (H110_1), Blindevann (H110_2 og H110_4) og Borgelangevann (H110_3)

1) Det er forbudt å forurense drikkevann. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann/drikkevannsforskriften av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. I vanntilsigsområdene kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikke forurenser drikkevannet.

Retningslinje – Røysjø (H110_1):
I Røysjø med nedbørfelt foreligger det i tillegg klausuleringsbestemmelsene fra skjønnet (23.11.1957) og restriksjoner for allmennheten som følge av Mattilsynets godkjenning 02.03.2010.

Klausuleringsbestemmelsene og Mattilsynets godkjenning er fastsatt gjennom egne prosesser uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere klausuleringsbestemmelsene og mattilsynets godkjenning er å opplyse om de restriksjoner gjelder i Røysjø med nedslagsfelt.

Fra det privatrettslige skjønnet i 1957 er det lagt følgende servitutter på eiendommene i nedbørfeltet til Røysjø:

a) *Det er forbudt å nytte eiendommene på annen måte enn til alminnelig skogsbruk og beiting. Ved utnyttelse må ikke drikkevannet forurenses.*
b) *Eiendommene må ikke utparselleres eller utleies eller bortfestes til bebyggelse, teltleirer eller lignende og må overhodet ikke bebygges. Unntatt fra forbudet mot bebyggelse er skogshusvær som er nødvendig for skogsdriften, og som Helserådet godkjenner. Hus må ikke i noe tilfelle uten Helserådets godkjennelse oppføres nærmere vann enn 100 m og ikke nærmere bekk enn 50 m. Det må ikke legges ledninger for kloakkvann til vann eller bekk, liksom binger og priveter må anordnes slik at det ikke voldes fare for forurensning ved tilsig til vann eller bekk. Til priveter må brukes bøtter, og innholdet må etter hvert besørges nedgravet på en betryggende måte.*

Fra Mattilsynets godkjenning i 2010 er følgende restriksjoner for allmennheten lagt til grunn (vann i feltet er: Røysjø, Langevann, Nordre og Søndre Øksnevann, Tørrfløt, Nordre og Midtre Svanevann og Veslevann. Veslevann er unntatt pkt. 1 og 2):

1) *Bading er forbudt i vann og bekker.*
2) *Det er forbudt med bruk av kano og andre båttyper i vannene i nedbørsfeltet*
3) *Leirslagning er forbudt i nedbørsfeltet.*
4) *Det er ikke tillatt å arrangere stevner/samlinger og lignende i nedbørsfeltet.*

5) *Fritidsfiske med stang og håndsnøre er tillatt mot løsning av fiskekort. Fiskekonkurranser og lignende er ikke tillatt.*
6) *Det er ikke tillatt å kaste fiskeslo, død fisk og agn i nedbørsfeltet.*
7) *Alt avfall skal tas med ut av feltet.*
8) *Organisert ridning og tilrettelegging for slik aktivitet i nedbørsfeltet er forbudt.*
9) *Alle veier inn til nedbørsfeltet skal ha låst bom. Allmennhetens bruk av motorisert kjøretøy i nedbørsfeltet er forbudt.*

Retningslinje – Blindevann (H110_2 og H110_4):
I Blindevann foreligger det i tillegg en godkjenning fra Fylkesmannen/Statsforvalteren i Vestfold 28.10.1999 med restriksjoner og beskyttelsestiltak. Denne godkjenning er fastsatt gjennom egen prosess uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere godkjenningen er å opplyse om de restriksjoner og beskyttelsestiltak som gjelder i Blindevann med nedslagsfelt.

Følgende restriksjoner og beskyttelsestiltak i Blindevann med nedslagsfelt lagt til grunn:

1. *Hytter og hyttetoalett: Hyttetoaletter skal være utført som biologisk klosett, tett type. Valg av løsning, oppfølging av driften samt kontroll, foretas etter regler fastsatt av kommunene.*
2. *Innlagt vann: Innlagt vann er forbudt i all bebyggelse i nedbørsfeltet. Vann ført til hyttevegg er tillatt*
3. *Nybygging: Nybygging i nedbørsfeltet er forbudt. Nåværende hytter kan bli stående. Tilbygg på eksisterende hytter på inntil 30 m2 samt ombygginger godkjennes innenfor de generelle rammer som følger av kommunenes bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven. Gjenoppbygging av hytter etter brann er tillatt.*
4. *Bruksendring: Bruksendring for bebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også endring fra privathytte til foreningsvirksomhet eller tilsvarende. Eksisterende stallbygninger i nedbørsfeltet tillates bruksendret til hytter under forutsetning av at dette ikke strider mot kommunenes generelle regler i henhold til plan- og bygningsloven.*
5. *Bomveier: Alle veier inn i nedbørsfeltet skal ha låst bom. Nøkkelbom settes opp på Blindevannsveien på anvist sted utenfor nedbørsfeltet. Parkeringsplass opparbeides for inntil tyve biler ved bommen. Blindevannveien Veiforening disponerer bomnøkler til bruk for hytteeiere og grunneiere. Ved drift av skog i bommens umiddelbare nærhet kan bommen stå åpen så lenge skogsdriften pågår, dog slik at den skal låses ved avsluttet arbeid hver dag. Hytteeiere kan låne ut nøkkel til andre hyttebrukere.*
6. *Bading: Bading i Blindevann er tillatt. Blindevannverket skal sette opp skilt med oppfordring til å vise hensyn.*
7. *Telting og leirslaging: Telting og leirslaging innenfor 100 meter fra Blindevann er forbudt. Stevner, konkurranser og lignende arrangementer som involverer mer enn femti personer, kan ikke avvikles uten Blindevannverkets godkjenning uansett hvor i nedbørsfeltet arrangementet finner sted.*
8. *Motorisert ferdsel i og på vannet: All motorisert ferdsel med kjøretøy på isen og med båt på vannet er forbudt. Motorisert ferdsel på isen i forbindelse med skogsdrift og tømmertransport kan tillates når isen er tilstrekkelig sikker for den planlagte transport. Blindevannverkets godkjenning av slik motorisert ferdsel skal innhentes på forhånd. Blindevannverket kan gi dispensasjon for bruk av andre motorkjøretøy eller motorbåt. Bruk av elektrisk båtmotor er tillatt.*
9. *Beiting: Beiting i nedbørsfeltet er forbudt. Blindevannverket har rett til å sette opp beitegjerder dersom dette viser seg nødvendig.*

10. *Olje og oljeprodukter: Lagring av olje, oljeprodukter og kjemikalier er forbudt i nedbørsfeltet. På hytteeiendommene kan parafin lagres i bærbare kanner. For skogsdrift-produkter, inklusive drivstoff, gjelder følgende regler for oppbevaring i nedbørsfeltet: Slike produkter kan ikke lagres nærmere Blindevannet med oppstrøms vassdrag enn 50 meter. Blindevannverket kan i samarbeid med skogsentreprenør anvise lagringsplasser for oppbevaring av drivstoff mv. hvor eventuell lekkasje ikke vil medføre direkte avrenning til Blindevann. Tanker større enn 100 liter skal ikke ha tapping. Drivstoffet skal overføres med pumpe til maskinene.*
11. *Plantevernmidler mv.: All bruk og lagring av plantevernmidler i klassene X, A og B er forbudt. Bruk av midler i klasse C er tillatt. Bruk av andre slike midler er ikke tillatt uten Blindevannverkets godkjenning. Dette gjelder selv om midlene er godkjent av andre instanser. Blindevannverket kan nekte sprøyting av lagret tømmer i nedbørsfeltet.*
12. *Nydyrking: All nydyrking i nedbørsfeltet er forbudt. Ny grøfting og drenering kan bare utføres etter skriftlig samtykke fra Blindevannverket.*
13. *Nye veier: Anlegg av alminnelige kjøreveier er forbudt. Anlegg av skogsveier er tillatt.*
14. *Avfall og slam: Deponering av slam og avfall er forbudt. Deponering av hygienisert toalettjord fra hyttene tillates etter retningslinjer fastsatt av Blindevannverket.*
15. *Fiske: Fiske fra land er tillatt. Fiske fra båt/isen er forbudt i området inntil 100 meter fra vanninntaket. Organisering av fiskekonkurranser er forbudt uten samtykke fra Blindevannverket.*
16. *Bruk av båt: Bare grunneiere og hyttebrukere har rett til å legge båt ved vannet. Bruk av båt i forbindelse med turisme er ikke tillatt.*
17. *Gjødsling av skog. Skogen tillates gjødslet under forutsetning av at dette ikke skader drikkevannskvaliteten. Gjødsel basert på kloakkslam tillates ikke. Blindevannverket kan forby gjødsling dersom Statens institutt for folkehelse anser at gjødslingen medfører fare for drikkevannskvaliteten.*

Eikeren-Bergsvannet (H110_5)

1) Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol.

2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskilders nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer og tiltak skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet. (Ordlyd hentet fra retningslinje 12 i RPBA.)

§ 7.1.2 Hensynsone H190– andre sikringssoner

Traséer for jernbanetunneler – Holmestrandfjellet-Kleiverud-Skjervik samt Åshaugen

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190, som inkludert sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (Bane NOR) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 7.1.3 H210 og H220 – Støysoner

Hensynssone H210 viser rød sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.
Hensynssone H220 viser gul sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Nasjonale støyretningslinjer T-1442 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven.

§ 7.1.4 H310 - Ras- og skredfare

Ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire

Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Snøskred

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred, skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle gjeldende krav og retningslinjer gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Retningslinje:
Hensynsoner H310 ras- og skredfare er inndelt og vist som følgende kategorier i plankartet til kommuneplanen (se særskilt plankart «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3» for lokalisering av kategoriene av H310 ras- og skredfare):

- *H310_kvikkleire aktsomhetsområde/marin avsetning/marin leire (markert med blå farge)*
- *H310_kjent kvikkleiresone (markert med rød farge)*
- *H310_skred i bratt terreng (markert med svart farge og blokkmessig utforming)*



Figur 4: Bilde av tegnforklaring i plankartet «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3».

§ 7.1.5 H320 - Flom

Innenfor hensynssonen H320, fareområde flom, er det forbudt å iverksette tiltak og arbeid, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 før området inngår i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tids utredes og tiltaket søkes tilpasset dette for å minimere mulige skadevirkninger ved en eventuell flom.

§ 7.1.7 H360 - Skytebane

Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

§ 7.1.9 H390 – Annen fare – forurenset grunn

Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid i nærhet til lokaliteten før forurensningen er utredet og det eventuelt foreligger en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2-6.

§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C)

§ 7.2.1 Hensynsone H530 - hensyn friluftsliv

H530

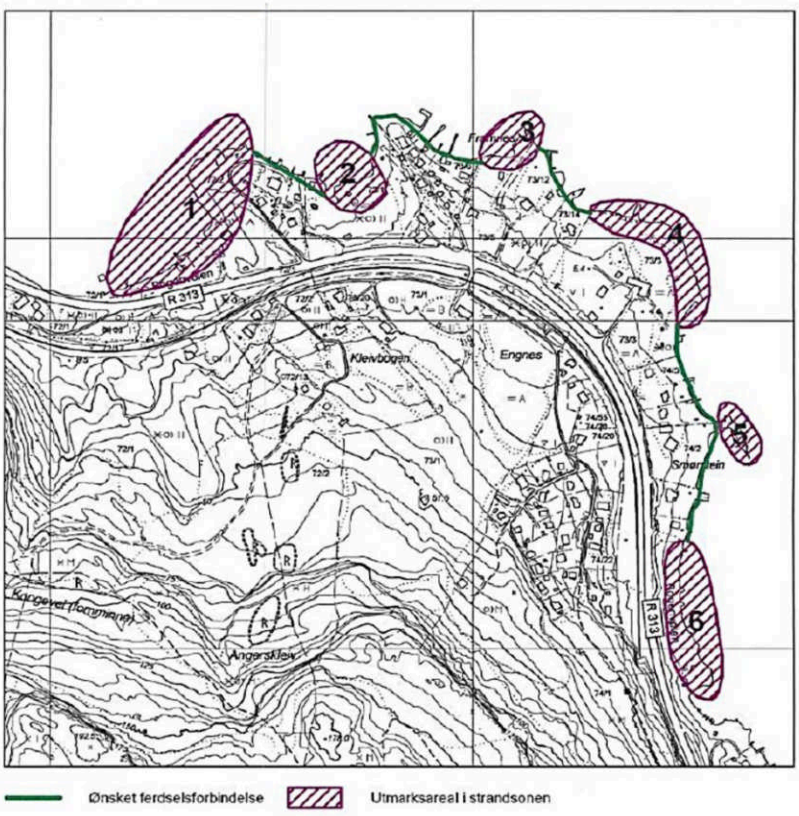
Retningslinje:

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter pbl bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 35 db bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T – 1442 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

H530 – Smørstein (gnr/bnr 71/3 m.fl)

Retningslinje:

Smørsteinsområdets attraksjon er knyttet til sjøen og strandområdene. Fastboende og ferierende på begge sider av riksveien, veifarende og allmennheten generelt har interesse av tilgang til strandsonen. Det forutsettes derfor at reguleringsplanlegging på Smørstein også omfatter tilgjengelighet til strandsonen, kartutsnittet under viser utmarksarealer i strandsonen og ønsket ferdselsforbindelse.



§ 7.2.2 Hensynsone H540 - hensyn grønnstruktur

H540_1 (Holmestrandfjellet-Kleivan)
Retningslinje:
Innenfor sonen kan det kan ikke påregnes tillatelse til utbygging eller inngrep som kan komme i konflikt med berørte hensyn.

H540 (Hillestad-Reidvintunet-Hillestad kirke)
Retningslinje:
Området skal ikke bebygges, men gis en tiltalende utforming som ivaretar hensynet til rekreasjon, grønnstruktur, landskap og natur. Området beplantes.

§ 7.2.3 Hensynsone H550 - hensyn landskap

Retningslinje:
Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordner seg kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasset stedet og landskapets karakter. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 40 db bør ikke tillates uten at særlige tungtveiende grunner foreligger.

§ 7.2.4 Hensynsone H560 – bevaring naturmiljø

Retningslinje:
Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

§ 7.2.5 Hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø

H570 - Generelt
Retningslinje:
Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningssaker.

Tiltak etter pbl bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi

ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

H570 – kulturmiljø med regional eller nasjonal verdi
Retningslinje:
I Holmestrand er følgende kulturmiljø med regionalt og/eller nasjonal verdi, markert med hensynsoner, h570:

- Eidsfoss
- Hanekleiva
- Nordre Kleiv og Kirkegaten
- Langgaten, Styregaten og Leira
- Prestegårdsalleen i Sande
- Guåker
- Holmesvannet og Revåvannet
- Vesetrene
- Backergården og Bakgaten
- Skolegaten

Innenfor kulturmiljøene nevnt ovenfor, gjelder følgende:
Veier, steingjerder, hustufter, merkesteiner, krigsminner mm skal bevares. Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming. Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke.

§ 7.2.6 Hensynsone H590 – Hensyn mineralressurser

H590 Mineralressurs av nasjonal betydning – Hanekleiva (gnr/bnr 316/1, 316/5 m.fl.)
Retningslinje:
Hensikten med hensynsonen er å unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. Ved Hanekleiva, innenfor h590_1, er det registrert forekomst av pukk og grus med verdi av nasjonal betydning. Det er ikke tillat å igangsette utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av den mineralske ressursen.

7.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d)

§ 7.3.1 Hensynsone H720 – båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven

Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter lov om forvaltning av naturens mangfold, Jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

§ 7.3.2 Hensynsone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner

Det er forbudt å gjøre inngrep i et automatisk fredet kulturminne uten tillatelse fra fylkeskommunen. Det gjelder også for midlertidige eller reversible tiltak, som for eksempel graving, planering, oppføring av byggverk, anlegg eller gjerder, fjerning av vegetasjon eller jordarbeid.

§ 7.3.1 Hensynsone H740 – båndlegging etter energiloven

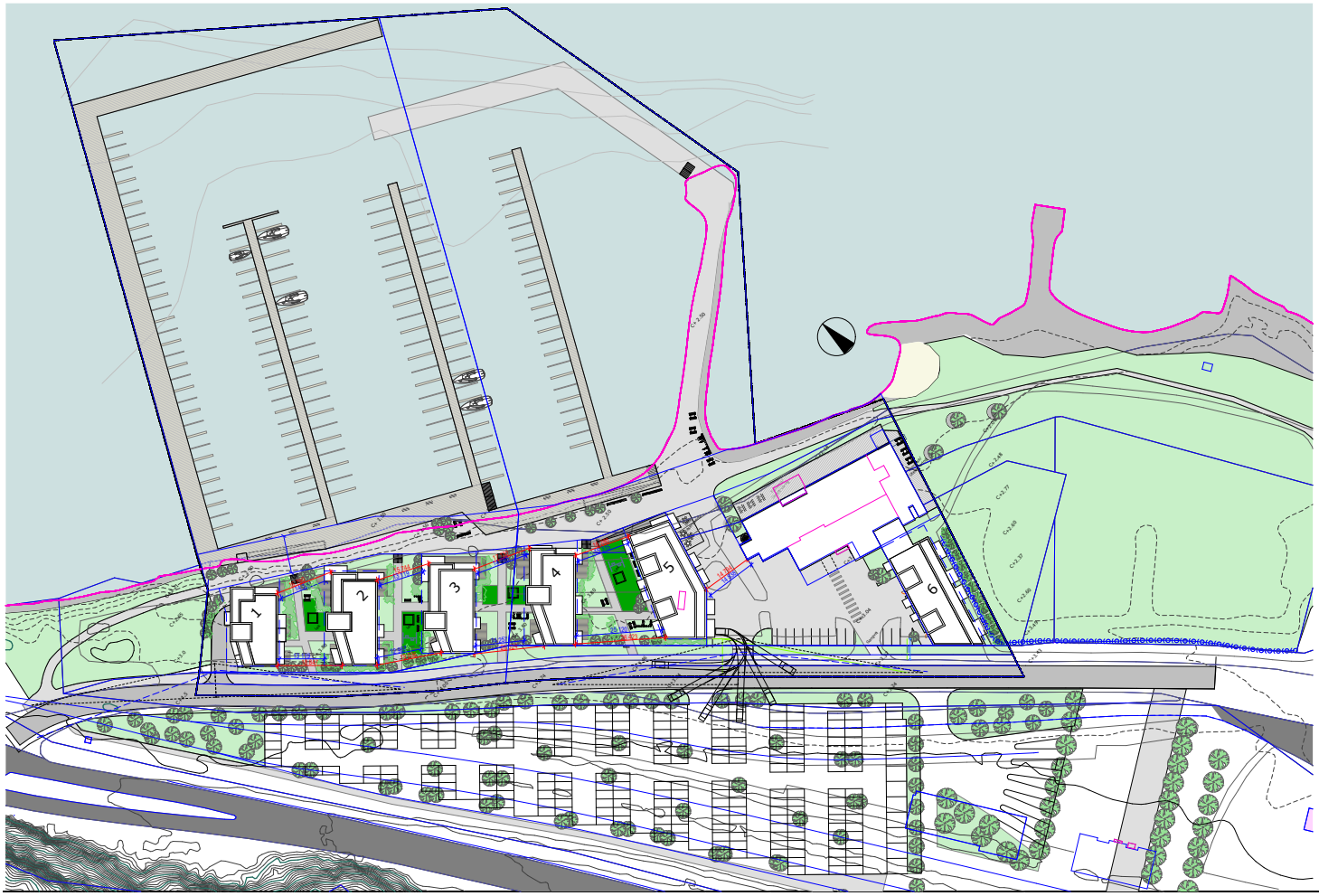
Høyspenttraseer markert med hensynsone h740. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier/ledningseier.

§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E)

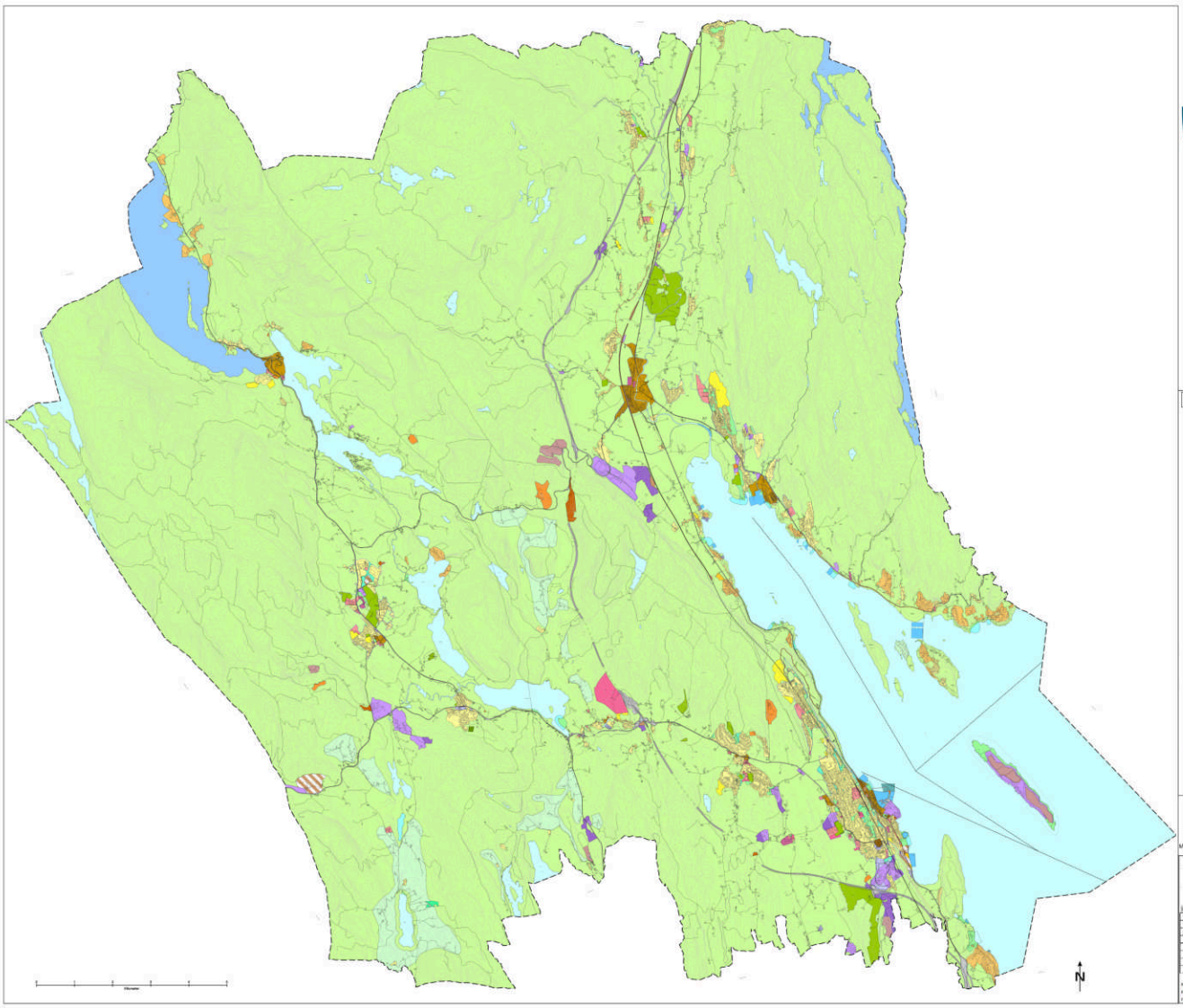
§ 7.4.1 Hensynsone H810 – Krav om felles planlegging

H810 Transformasjonsområdet Nordbyen
Til opplysning: det vises til kommuneplanens bestemmelse § 6-10 med tilhørende retningslinje for krav for utbygging knyttet til transformasjonsområder Nordbyen.

Holmestrand kommune



Strandholmen Brygge | Illustrasjonsprosjekt | **Utomhusplan Alternativ 1** | 1:1000 | 28.02.2013 | LINK ARKITEKTUR



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

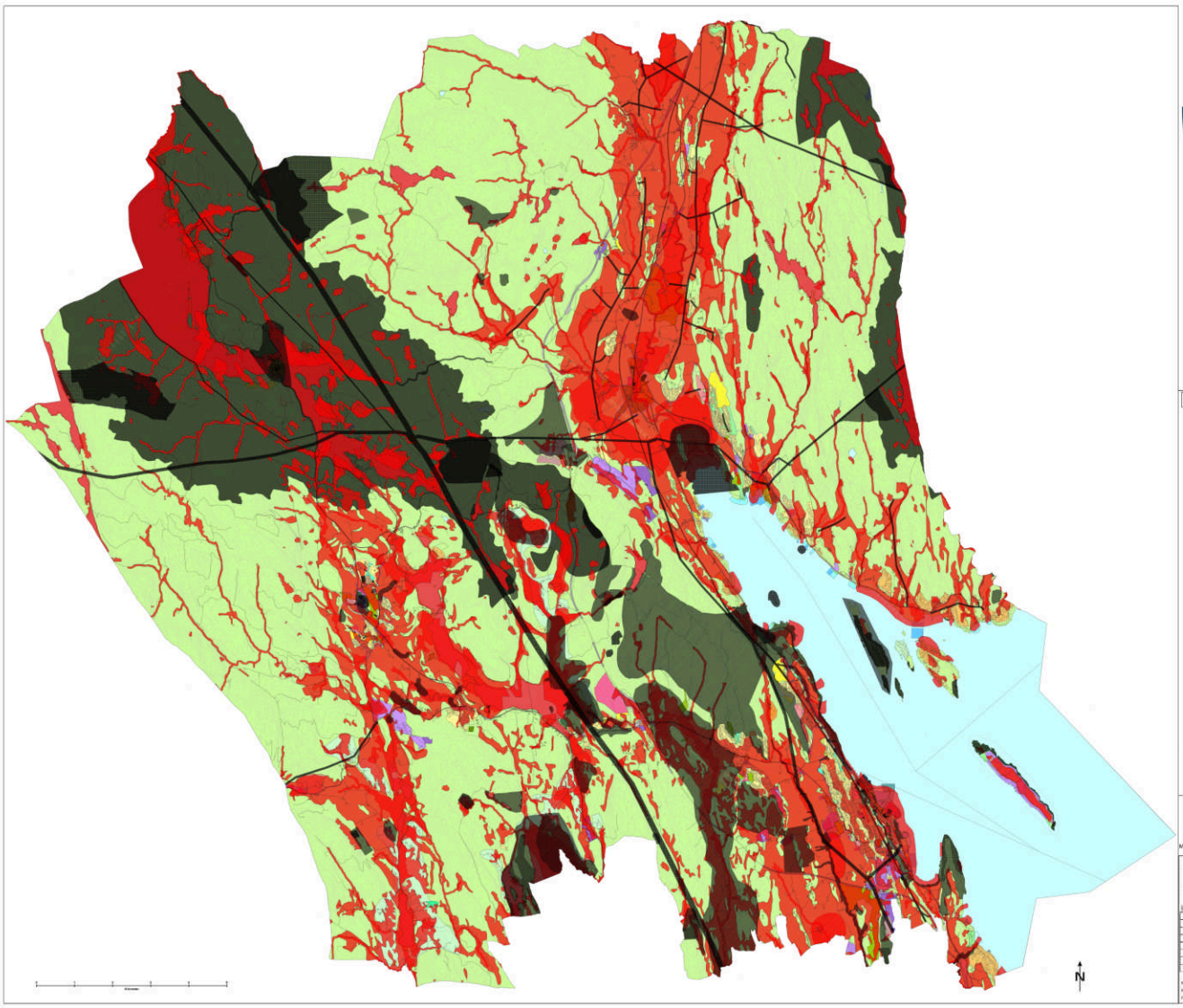
Målestokk 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - Vedtas plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	069/23
Nr.1 gangs behandling (Kommunestyret)	06.06.2023	085/23
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.06.2024	105/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	24.06.2024	107/24
kommunestyrevedtak, endelig	24.06.2024	
formannskapsvedtak, endelig	25.06.2024	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rg 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	006/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	26.06.2024	069/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.09.2024	097/24
Kommunestyret, vedtak	04.09.2024	
Fylkesmannen, vedtak	04.09.2024	

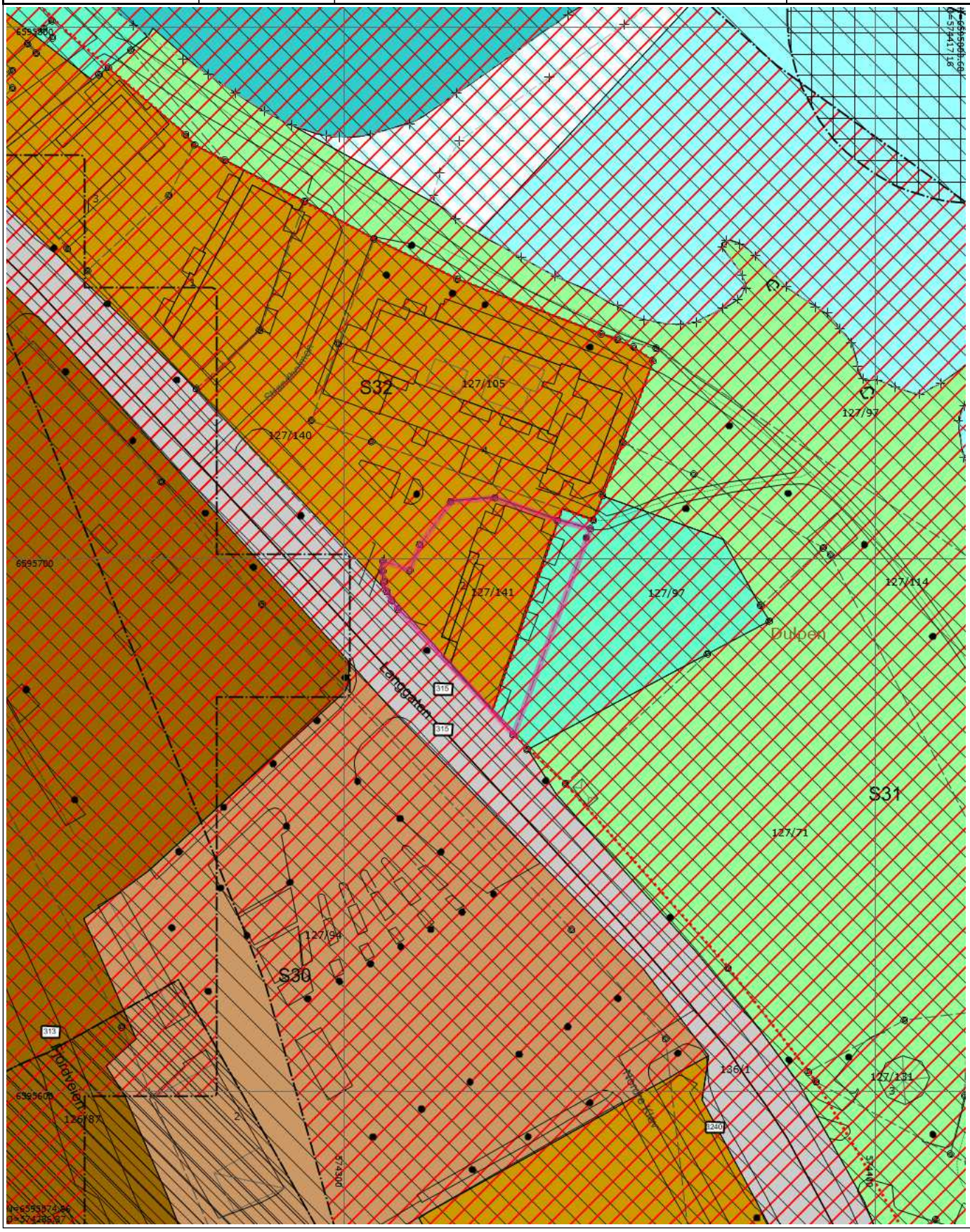
Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strandholmen 2 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

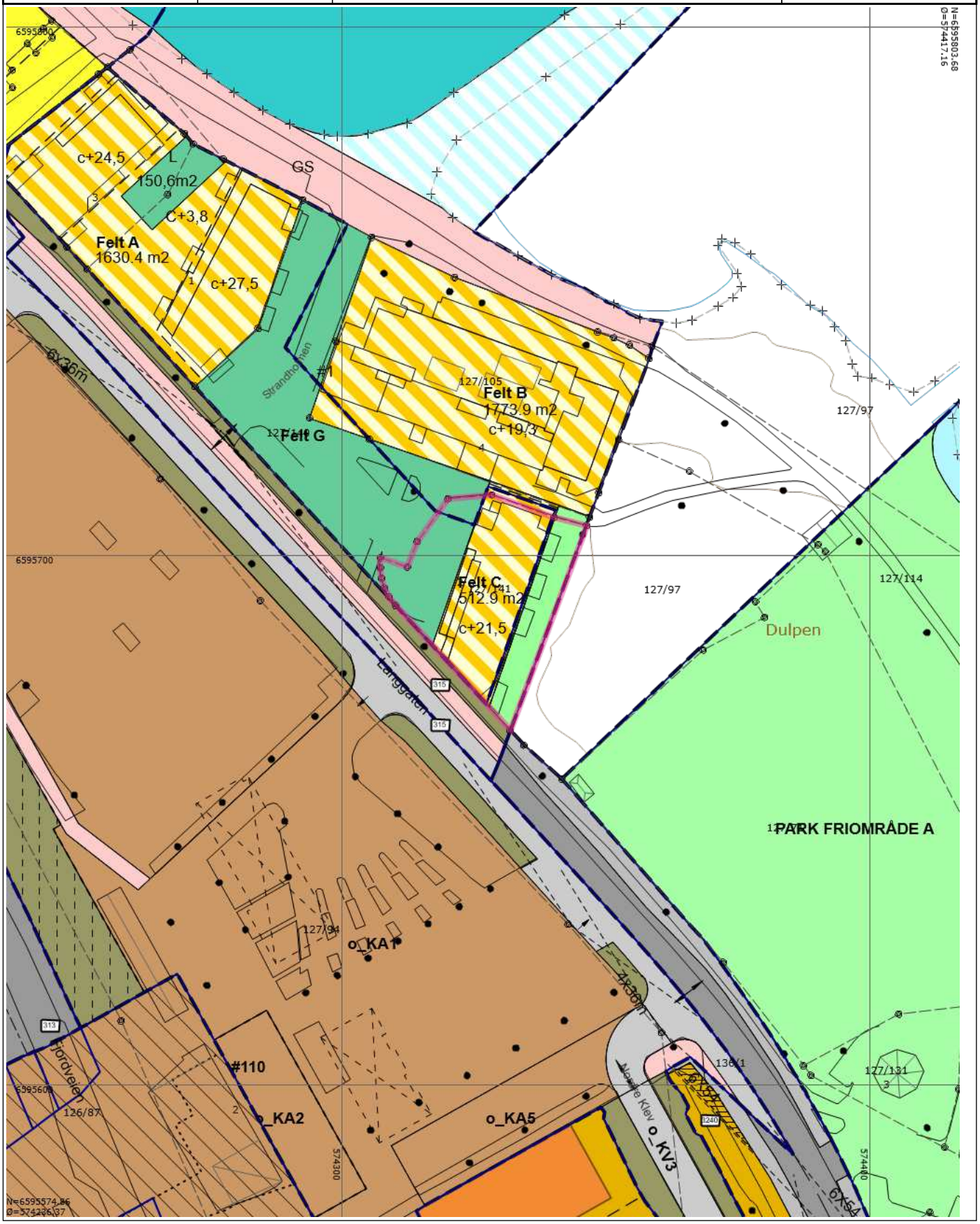
- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for sikringsoner
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- A Terrengform
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planlegging
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Andre sikringssoner
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

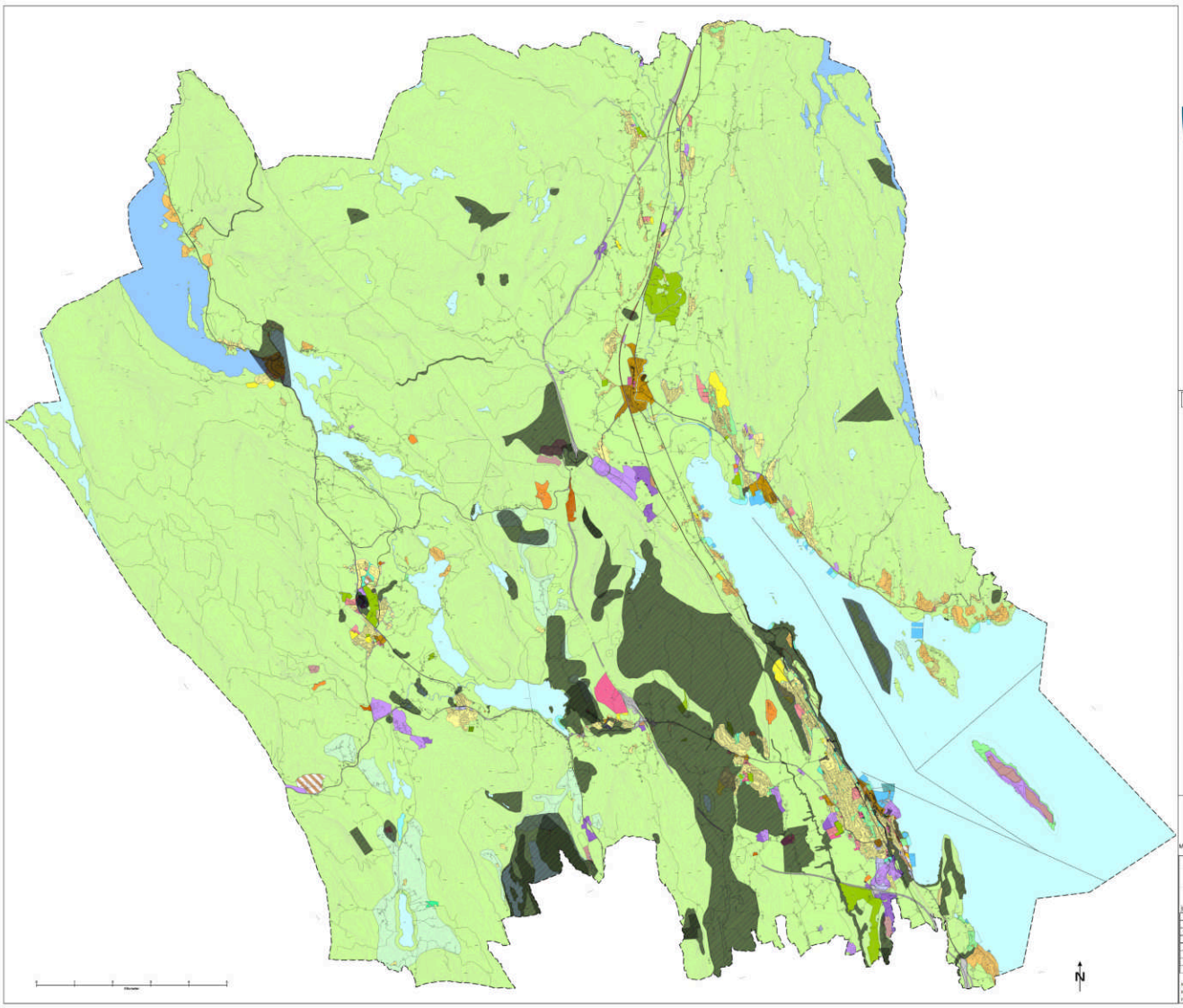
Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strandholmen 2 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Strandholmen sør			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- A Terrengform
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Tunnel
- RpBestemmelseOmråde
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Tekniske bygg/kontruksjoner
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Frisiktsone ved veg
- Byggeområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Gangveg
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Pendler-/innfartsparkering
- Vegetasjonsskjerm
- Småbåthavn
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING

Målestokk 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsbrev	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	23.05.2023	89/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	16.03.2024	89/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.06.2024	105/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.06.2024	107/24
Kommunestyret, vedtak	03.06.2025	
Fylkesutvalget, vedtak	03.06.2026	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22

Kartgrunnlag: FKB, MGI, N250

Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune

Ordre: **89382**

Eiendom: **3903-127/141/0/13**
Strandholmen 2
3080 Holmestrand

K07150019 Små avløpsanlegg

TILSYNET@LIER.KOMMUNE.NO, 14.04.2026 11:43:
Levert til kunde
Ferdig



ILLUSTRASJON FRA FORPROSJEKT TIL SENTRUMSPLAN. DR.GRAARUDS PLASS - NY BRYGGEKANT. . (Landskapsarkitekt G. Gulliksen as. Mnla)

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser til planen er markert med rammer. Annen tekst er retningslinjer og opplysninger.

1. PLANKRAV (PBL. §20-4, 2.ledd, bokstav a)

I området avsatt til byggeformål kan arbeider og tiltak som nevnt i Pbl § 93 ikke finne sted før de inngår i en reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området.

Ved regulering av området ved jernbanestasjon (område 29,30 og 35) skal hele området ses i sammenheng, i henhold til tekstbindes kapittel 4.6 (Utviklingspotensialet i Nordbyen) med plankisse, og bystyrevedtak 51/2000 (Kommunedelplan Vestfoldbanen).

2. BYGGEOMRÅDER GENERELT. ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE. Pbl. §20 -4, 2. ledd, bokstav b)

Ny bebyggelse skal utformes i tråd med byens målestokk og struktur. Videre skal ny bebyggelse bygge opp under kvartalsstrukturen, og gjennom utforming og plassering bidra til at det skapes gatelløp og byrom og plasser med klare adkomst og trafikkforhold.

Kvartalenes fasadeuttrykk skal fremstå som sammensatt av enkeltbygninger. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den opprinnelige omkringliggende bebyggelsen. Hjørnene på kvartalenes fasader kan markeres spesielt, i tråd med tradisjonen i Holmestrand, (brutte hjørner). Nye bygninger skal ha skrårak, fortrinnsvis saltak.

Bygning eller anlegg med særskilt funksjon og betydning for fellesskap, kan tillates å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur.

Gesimshøyde måles som høyden fra gjennomsnittlig gatenivå til skjæringen mellom takflate og forlengelse vegg. Arker og oppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten, kan tillates over gesimshøyde fastsatt gjennom bestemmelser.
Ved byggemelding av enkeltbygg skal det på fasadetegninger og snitt redegjøres hvordan ny bebyggelse tar seg ut i forhold til tilgrensende eksisterende bebyggelse.

Bevaring av vegetasjon og trær.
Innenfor byggeområdene skal eksisterende vegetasjon og trær så langt råd tas vare på. Ved byggemeldinger skal eksisterende trær være innmålt og tegnet inn på situasjonskart

3. OMRÅDER AVSATT TIL BYBEBYGGELSE (SENTERBEBYGGELSE, - BLÅ FARGE)
(Pbl. §20-4, 2.ledd, bokstav b)

I området kan det plasseres bebyggelse med blandet formål, men med hovedvekt på forretninger.
I området kan følgende funksjoner tillates:
- Detaljvarehandel
- Offentlig administrasjon og kommunikasjon
- Tilbud for kultur og turisme
- Boliger
- Arbeidskrevtilintensiv næringsvirksomhet*
- Publikumsrettet offentlige og private tjenester**

I handlegatene skal virksomheten i 1. etasje (gateplan) være detaljhandel og publikumsrettet virksomhet. (Se kart som viser "handlegater"). Kjørpsenter kan bare etableres innenfor området for senterbebyggelse.

Innenfor området kan gesimshøyde ut mot gatene være inntil 9,5 m. (3 et.)
For østre del av kvartal 5 og for kvartal 4 langs Jernbanegaten kan gesimshøyden være inntil 12,5 m (4.et.)

Maksimalt bebygd areal (BYA) fastsettes i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal også fastsette prosentvis andel boligareal innenfor det enkelte kvartalet.

Med arbeidskrevtilintensiv næringsvirksomhet menes: kontorbedrifter som regnskap, revisjon advokater, konsulent, forsikring, informasjonsteknologi lege, tannlege utstillingsvirksomhet, og lignende.

** Med publikumsrettet offentlige og private tjenester menes: Bibliotek, kulturtjenester, bank, restauranter, kafeer, hoteller, utstillingslokaler, og lignende.

Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle fremtidige hovedveisløsninger som er vist i planen.

4. OMRÅDER AVSATT TIL BYBEBYGGELSE, BLANDET FORMÅL. (- OKER FARGE)
(Pbl. §20-4, 2.ledd, bokstav b)

I områdene kan det plasseres bebyggelse med blandet formål, men med hovedvekt på boliger og kontorer.

Innenfor områdene kan gesimshøyde ut mot gatene være inntil 9,5 m (3 et.).
Maksimalt bebygd areal (BYA) fastsettes i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal også fastsette prosentvis andel boligareal innenfor det enkelte kvartalet.

Bebyggelse i kvartalene 27 og 28 skal fortrinnsvis legges ut mot Hannegaten og Rådhusgaten. Den utsbygde del av kvartalene legges inn mot Langgaten (gangvei) bl.a. for å bevare store trær.

For område 29 (ved jernbanestasjonen) kan det gjennom detaljplanlegging vurderes å trappe høyden opp inntil 15 m. (5 et.).

Innen kvartal 29 bør bygningsmassens oppdeling og orientering gis en tilnærmet organisering som vist på plankisssen (vedlegg 4) und er kap. 4.7 i tekstbindet.

5. OMRÅDER AVSATT TIL BOLIGBEBYGGELSE (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Innenfor områdene kan gesimshøyde ut mot gatene være inntil 9,5 m. (3 et.)

6. GENERELLE KRAV TIL UTEAREAL FOR BOLIGER (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b og d)

	Leilighetens størrelse	Minimum uteareal
"Bybebyggelse" (blå og oker farge)	1-2 rom pr. bolig 3 rom eller større	6 m2 10 m2
"Boliger" (gul farge)		25 m2

Nevnte uteareal kan bestå av en egen balkong eller være del av et skjermet fellesområde (terrasse eller uteplass enten på bakkenivå eller på opphøyd gårdsplass).

Innen en gangavstand på 50 meter skal nye boliger ha en nærlekeplass med sand/benk/ fast dekke. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om en plass med størrelse på min. 50 m². Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. De bør ha et utendørs støynivå under 55dbA.

For boliger tilpasset behovene med spesielle behov, for eksempel omsorgsboliger, fastsettes krav til uteoppholdsareal ved skjønn.

Alt uteareal skal være opparbeidet før ferdigstillelse eller midlertidig brukstillatelse gis.

Dulpen og Gausestangen er kvartalslekeplass og fellesleikeplass for barn i aentrumsområdet.

Det forutsettes at "Torvareal" T1 også/er T2 og T3 utvikles til aktivitetsarena som også tilpasses barn- og unge.

7. OMRÅDE AVSATT TIL OFFENTLIG FORMÅL (Pbl. §20-4, 2.ledd, bokstav b)

I området kan det plasseres bebyggelse til offentlig formål. Gesimshøyde kan være inntil 12,5m (4 et.).
Innen område 33 skal bebyggelse organiseres slik at det gis rom for åpne siktlinjer mellom jernbanelinje og fjord.

8. BEVARING AV BEBYGGELSE OG GATEROM. (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Områder og enkeltbygninger med stor verneverdi er markert med skravur på plankartet.
Enkeltbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares (jfr. registrering "Bygningsmiljø – byen under fjellet" 1996).

Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming dersom dette kan dokumenteres. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares til langt som mulig. Dette gjelder vinduer, dører, panel, takbelegg, fargebruk, osv. Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader og lignende, skal det benyttes kopier av de originale bygningsdelene. Ved tilbakeføring skal det benyttes stilmessig riktige detaljer og bygningsdeler.

Ved endringer av bygninger i bevaringsområder, kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming/opprinnelig byggestil.

Ved eventuell brann eller totalforrnyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som del av et gateløp/ gaterom.

Bygninger innenfor bevaringsområdene kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkeltsaker innenfor bevaringsområdene skal sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

Planen markerer bygningsfasader som bør tilbakeføres/bearbeides til opprinnelig stil.
Registreringene "Bygningsmiljø i byen under fjellet" av 1996 legges til grunn ved behandling av byggesaker og planer innen bevaringsområdet og ved fasadeinhabilitering. Ved kommunens fastigstillelse av en estetisk og byggeteknisk veileder for restaurering og tilpassing, legges også denne til grunn.

Fredet bygningsmiljø
Riksantikvaren foreslår fredning av følgende bygninger etter kulturminnelovens §15: - Politistasjonen
- Fattighuset.

Societetet og Holmestrand museum er regulert til spesialområde **"bevaringsverdig bygning"** etter plan - og bygningsloven. Museets hovedder er fredet etter kulturminneloven.

9. ENERGIBRUK (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Kommunen kan stille krav om å legge til rette for bruk av vannbåren varme i nybygg og ved søknad om brukasendring.

10. VIKTIGE LEDD I TRAFIKKSYSTEMET – TORGAREAL (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b.

På område 29 og/eller område 30 (jernbanestasjonen) skal innpasses plass for buss-stasjon og drosjeareal.

Dr. Graaruds plass (T1) er byens hovedplass/torg og skal gjøres fri for gjennomgangstrafikk og parkering. På arealet kan tillates at deler av plassen heves slik at det blir garasjeanlegg under plassen.

Nåværende buss-stasjon (T2) bearbeides til torg/parkeringg.
Fiskebryggja (T3) forbeholdes torg/parkeringg hvor bryggekanten bearbeides slik at det blir bedre kontakt mellom torget og vannkanten.

Leira torg (T4) benyttes til parkering og fotgjengerareal. Parkeringen og fotgjengerarealene organiseres slik at det sammen med materialbruk forsterker plassdannelsen. (Jfr. forarbeid til sentrumsplan Gulliksen 11.10.96.)

Parkering langs bryggekanten(T5) reduseres.
Øvre Torv (T6) forbeholdes en funksjon i forlengelse av T1. Deler av området kan benyttes til parkering.

11. PARKERING (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Parkering for boliger:	**1-roms hybel**	**2-3 –roms leil.**	**4-roms leil. og større**
Bilopplstillingsplass	0,3 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Plass for sykkel	1 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet

Parkering for næringsbygg og offentlige bygg:	**Kontor/næringsvirksomhet**	**Detaljhandel**
Bilopplstillingsplass	1 pr. 80 m2 BRA	1 pr. 50 m2 BRA.
Plass for sykkel	1 pr. 50 m2 BRA	1 pr. 50 m2 BRA

Utbyggingsprosjekter skal dekke parkeringsbehov på egen grunn eller ved deltakelse i større fellesareal. Parkering skal som hovedregel løses under bakkenivå, i kjeller eller underetasje. Ved oppartbeidelse av overflate-parkering skal parkeringsplassen deles opp med grøntanlegg (trær). Dersom offentlige parkeringsplasser bygges ned, skal disse erstattes ved utbygging.

Fritjep:
Det utarbeides ny vedtekt til Pbl § 69.4 vedr. fritjep når utbygger av forretnings-/kontor- og næringsbygg ikke klarer å innfri parkeringskravet, eller at eiendommen av trafikk- og miljømessige årsaker ikke er egnet til parkering. Det innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.
Korttidsparkering:
Innenfor området som er markert som område for "korttidsparkering" på kjørt temakart, gjennomføres tiltak som sikrer dette.

12. DISPENSASJON (pbl.§ 7, 1. ledd)

For søknad om dispensasjon fra planens bestemmelser gjelder plan- og bygningslovens § 7. Søker må godtgjøre at "særlige grunner" for dispensasjon foreligger. Søknad behandles av det faste utvalget for plansaker. Vesentlige endringer fra planen krever planendring.

13. KOMMUNEDELPLANENS FORHOLD TIL REGULERINGSPLANENE (Pbl. §20-6, siste ledd)

Eldre reguleringsplaner med bestemmelser skal forbatt gjelde der de ikke er i strid med kommunedelplanen. Reguleringsplanens innbdning i detaljerte reguleringsformål opprettholdes. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner.

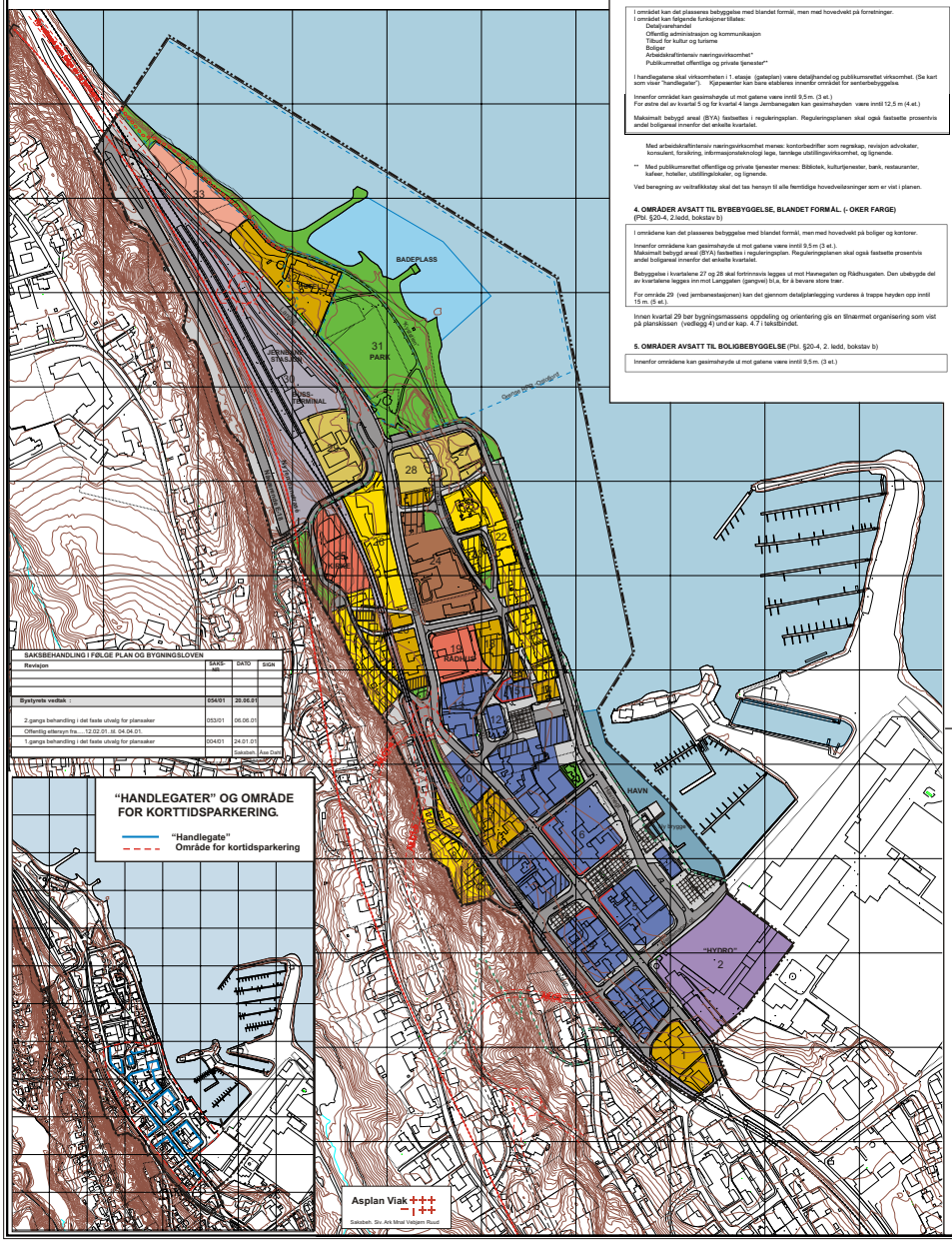
Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde innen kommunedelplanens avgrensning:

Nr:	Navn:	Stadfestings-dato:
21	DULPEN	18.06.64 (bortsett fra det nordligste området)
26	E18 DAGSONE NORD	06.08.81
8-3	TRANBERGKVARTALET	05.11.87 (kommunedelplanen fastlegger tomteutnyttelse i kvartal 27og 28)
25	HAKAN-NORDISK ALUMINUM-DUNKERBEKK	10.10.80

Følgende reguleringsplan opphaves.
8 SENTRUMSPLANEN 16.10.70

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon	SAKS-NR	DATO	SIGN
Bystyrets vedtak :	054/01	28.06.01	
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	053/01	06.06.01	
Offentlig ettersyn fra.....12.02.01..til. 04.04.01.			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	004/01	24.01.01	
		Saksbeh.	Ass.Dirk



HOLMESTRAND KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM
Vedtatt av bystyret 20.juni 2001

1. BYGGEOMRÅDER (PBL§20-4, 1.ledd nr.1)

Eksisterende / Planlagt

- **BYBEBYGGELSE** MED HOVEDVEKT PÅ FORRETNINGER
- **BYBEBYGGELSE**. KONTOR, FORRETN., OFF, VIRKSOMHET, BOLIGER
- **OFFENTLIG FORMÅL**. KIRKE, RÅDHUS, M.M.
- **BOLIGER.**
- **INDUSTRI.**
- **ALMENNYTTIG OMRÅDE.**
- **FRIOMRÅDE/ PARK**

2. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK I SJØ (PBL§20-4, 1.ledd nr.5)

- **SMÅBÅTHAVN.**
- **FRILUFTSLIV.** BADING.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET. (PBL§20-4, 1.ledd nr.6)

- **KJØREAREAL, GATE, PARKERING.**
- **FORTAU, GANGVEG, BRYGGE, TORG, ANNET TRAFIKKAREAL.**
- **JERNBANE- OG BUSSTERMINAL-AREAL**
- **JERNBANETRASÉ.**
- **"KYSTSTI", GANGSTI.**

4. LINJE- OG STREKSYMBOLER.

- **PLANGRENSE.**
- **FORMÅLSGRENSE.**
- **STRANDSONE , RPR - OSLOFJORD, GRENSE.**
- **VERNEVERDIG BEBYGGELSE, BEVARING.**
- **FORESLÅTT FREDET BYGNING.**
- **BYGNINGSFASADER SOM BØR TILBAKEFØRES/BEARBEIDES..**
- **TORGAREAL, PLASSDANNELSE..**

8. ANNEN VEILEDENDE INFORMASJON

- **MULIGE FRAMTIDIGE HOVEDVEIER.**

N

MÅLESTOKK 1: 2000, EKV. 1 M

Ordre: **89382**

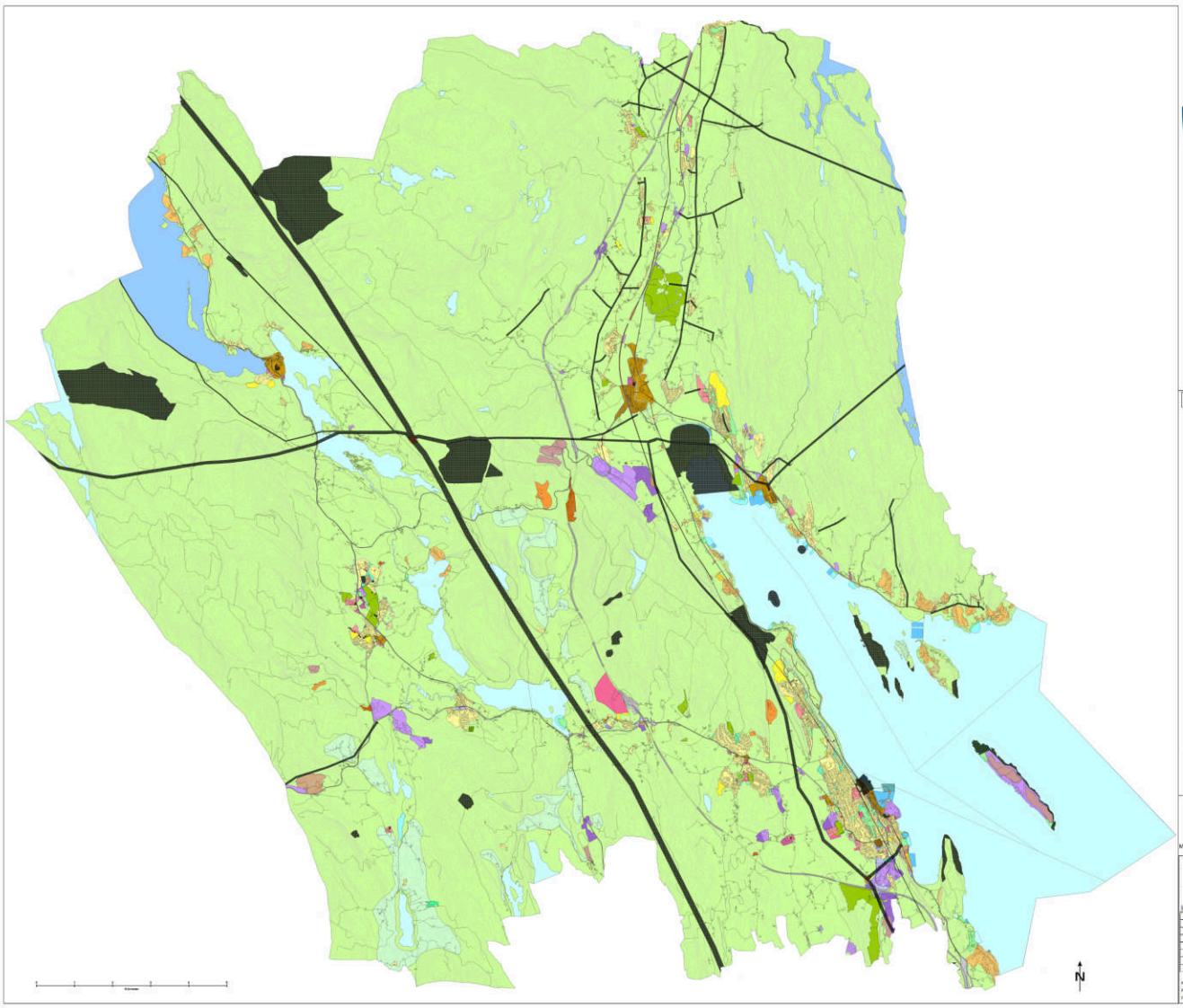
Eiendom: **3903-127/141/0/13**
Strandholmen 2
3080 Holmestrand

K39030015 Legalpant

HOLMESTRAND_KOMMUNE, 14.04.2026 09:32:

Levert til kunde

På denne eiendommen er det pr dd ingen restanser. Kom. eiendomsgebyr er betalt til og med 31.03.2026. Det er fakturert avgifter for april. Faktura har forfall 20.04.2026, faktura er pr dd ikke betalt.



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rg 1. gangs behandling (Kommunestyret)	02.02.2023	006/23
2. gangs behandling (Kommunestyret)	06.06.2024	045/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.06.2025	037/25
Kommunestyret, vedtak	03.06.2026	
Fylkesmannen, vedtak	29.06.2026	

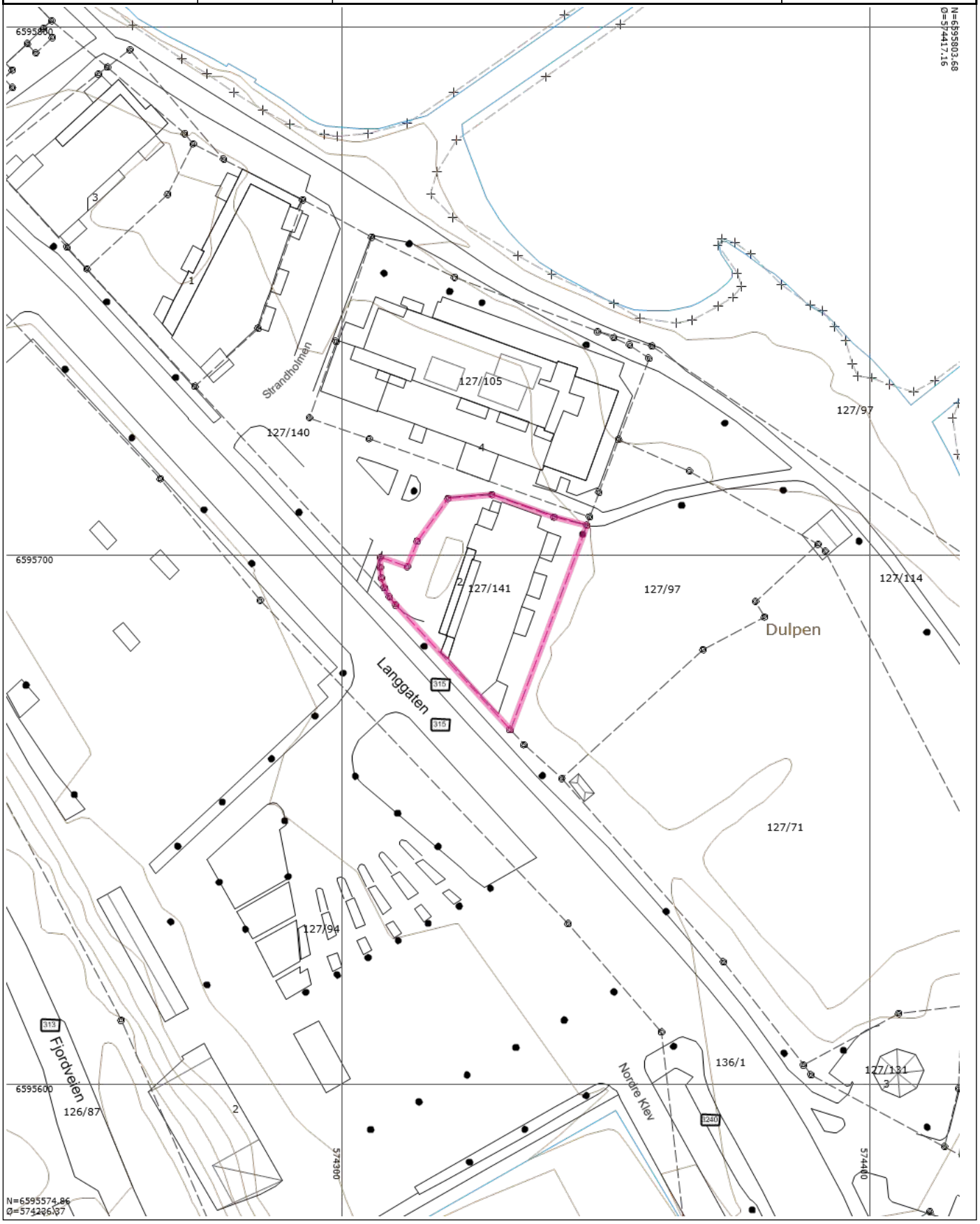
Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune

Holmestrand kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strandholmen 2 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Bysentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt

Anslått grensepunkt


KpOmråde gjeldende

Matrikkelnummer.

A Terrengform

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Husnummer

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

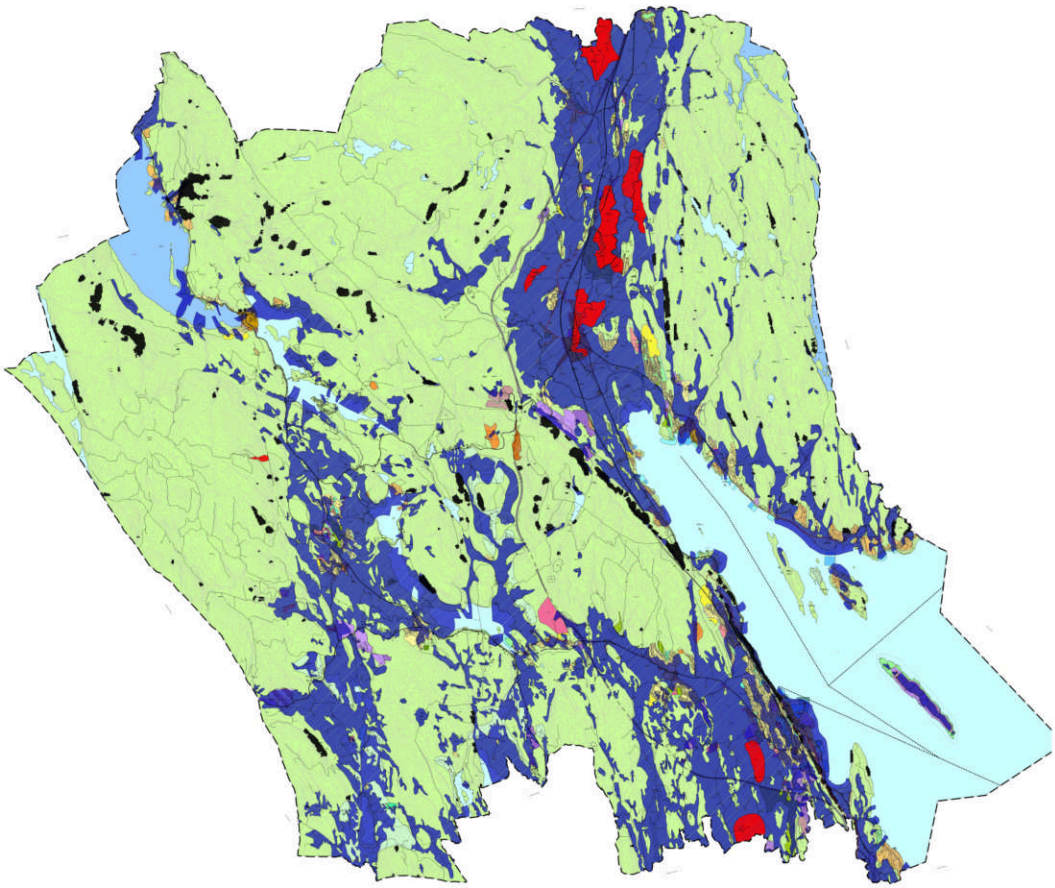

Kanal og grøft


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Høydekurve

Holmestrand kommune



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utøvelsesfellesareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Veg
- Bane (nærmere angitte banetemål)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Samlevei - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Bilgrense/Akkr

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt bolig-/fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

LINJESYMBOLER
- KpBestemmelseOmråde
- JERDSKE LINJER
- Byggegrense
- Forbudsgrense Sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for detaljreguleringsområde
- KpOmråde

Framtidig
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- Langsiktig utviklingsgrense
- Skjerpet

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø
- Hensynssone for sikring av mineralressurser

SIKRINGSONER
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssone

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende
- Drikkevann

FARESONER
- Rас- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

BÅNDLEGGINGSONER
- Båndlegging etter lov om kulturminner

- H310_1 kvikkleire aktsomhetsområde
- H310_2 kjent kvikkleiresone
- H_310_3 sikred i bratt terreng

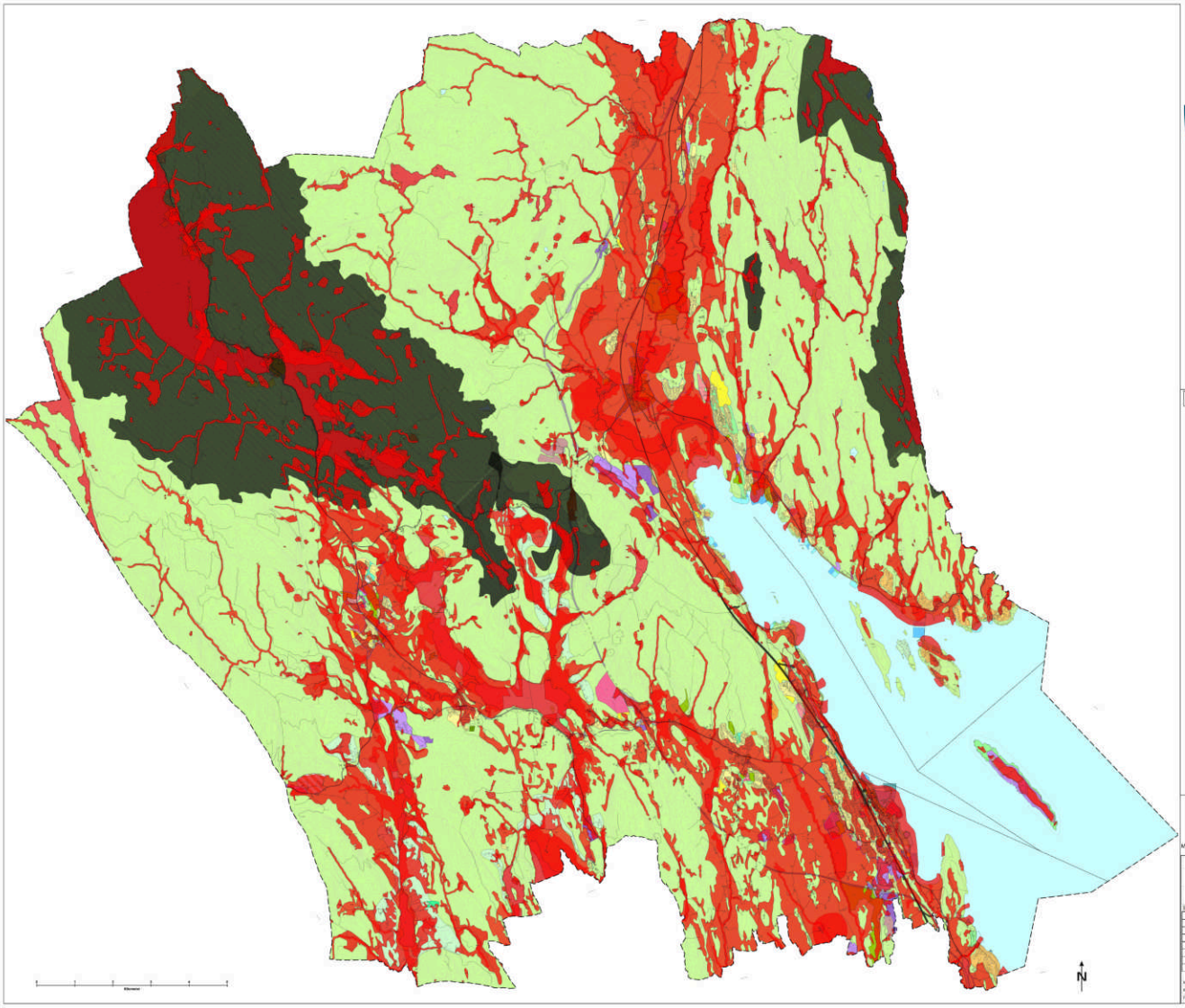
Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	068/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	005/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	29.05.2024	033/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	13.06.2024	047/24
Kommunestyret, vedtak	13.06.2024	
Fornyet høring	29.05.2024	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av Holmestrand kommune



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
FEL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Måleenhet: 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gang behandling (Formannskapet)	24.05.2023	69/23
Rs 1. gang behandling (Kommunestyret)	06.02.2024	005/24
2. gang behandling (Formannskapet)	25.05.2024	051/24
2. gang behandling (Kommunestyret)	03.06.2024	057/24
Kommunestyret, endelig	03.06.2024	
Kommunestyret, endelig	25.05.2025	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av Holmestrand kommune

§ 1 Plankart og planavgrensning

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1900	Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, kontor, hotell og konferanse, bevertning, næringsbebyggelse (maritim næring)
1620	Gårdsplass
1610	Lekeplass § 5.7

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Kjøreveg
2012	Fortau
2015	Gang-/ sykkelvei
2018	Annen veigrunn

Grønnstruktur

3060	Vegetasjonsskjerm § 5.2

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6230	Småbåthavn
6800	Kombinert formål i sjø – badeområde/småbåthavn § 8.2

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 2 og 9

1235	Parkeringsanlegg under grunnen	område #1

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

100	Hensyn frisiktssone	H100_1

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Søknad om rammetillatelse

Det skal gjennomføre supplerende geoteknisk utredning i forbindelse med rammesøknaden.

Avklaring av bygningenes arkitektoniske utforming skal skje gjennom dialog med kommunen. Det skal i tidligfase av prosjektering av bygningene avholdes forhåndskonferanse med Holmestrand kommune for å avklare bebyggelsens hovedform og arkitektoniske uttrykk herunder materialbruk, fargevalg og balkong-/terrasseløsninger. Det skal spesielt redegjøres for forholdet mellom parken/Dulpen og utformingen av bygg i felt C.

Illustrasjonsplan datert 28.02.2013 skal være retningsgivende for plassering av bygninger og utarbeidelse av utomhusplan. Anlegg av småbåthavn er søknadspliktig tiltak.

§ 5.2 Utomhusplan/Vegetasjonsskjem
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:500 som redegjør for den ubebygde delen av planområdet. Innenfor regulert vegetasjons-skjerm skal eksisterende trær søkes bevart eller erstattet ved nyplanting. Felling/rydding skal godkjennes av kommunens driftsansvarlig for Dulpen i det enkelte tilfelle, evt. avtales i en skjøtselplan.

Utomhusplanen skal redegjøre for universell utforming, atkomster, strandpromenade, gang- og kjøreveier, sykkelparkering, avfallshåndtering, utearealer med møblering og beplantning, belysning, nærlekeplass og evt. støytiltak, kotesatte terrengendringer, overvannshåndtering, snølagring, tilgang for brannbiler og utforming av småbåthavn. Utomhusplanen skal spesielt redegjøre for forholdet mellom private utearealer og gang-/sykkelvei (strandpromenade.) Dersom småbåthavn ikke utbygges samtidig med noen av feltene, skal det utarbeides egen plan for småbåthavnen.

§ 5.3 Plassering og høyder
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser. Bebyggelse skal formes med sikte på å oppnå best mulig sol- og utsiktsforhold.

Fasadeliv i øverste etasje i felt A og C skal, med unntak av heis/trapp, ha en tilbaketrekning på minimum 3 m inn i forhold til underliggende fasade på en av langfasadene. Fasadeliv på øverste etasje mot sjøen skal ha en tilbaketrekning i forhold til underliggende etasje på minimum 1,7 m

Maks. tillatte gesimshøyder er vist i plankartet. Dersom geotekniske utredninger tilknyttet detaljprosjekteringen tilsier det, kan gesimshøydene øke, dog ikke høyere enn det antall etasjer som er vist i illustrasjonsprosjektet. I tillegg tillates mindre oppbygg for ventilasjon, trapp-/heisoppbygg, oppbevaringsrom og levegger med høyde inntil 2,0 m over gesimshøyde angitt på plankartet slik at takflaten kan benyttes som takterrasse.

Balkonger, skillevegger mellom balkonger og levegger kan ligge utenfor fasadeliv med inntil 2,4 meter, men kan ikke ligge utenfor feltgrense. Boliger i felt A kan ha balkonger som krager ut over felles gårdsplass med inntil 2,4 m. Boliger i felt C kan ha balkonger som krager ut over vegetasjonsskjerm med inntil 2,4 m.

Avstanden mellom byggene i felt A, målt fra fasade til fasade skal ikke være under 16 m.

§ 5.4 Parkering
Det skal opparbeides sykkelparkering ved inngang eller i garasjekjeller og bilparkering i garasjekjeller etter følgende minimumsnorm:

BOLIG	1-roms hybel	2-3 -roms leil.	4-roms leil. og større
Bilparkering	0,3 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Sykkelparkering	1 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet

Minste andel bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 5 % av totalt antall bilparkeringsplasser, og parkeringsplassene skal plasseres nær innganger til heis.
For boliger skal det etableres til sammen 2 parkeringsplasser for MC/mopeder pr. blokk.

NÆRING
1 p-plass pr. 80 m² BRA og 1 sykkelparkeringsplass pr. 50 m² BRA.

SMÅBÅTHAVN
Bilparkering: 0,25 per båtplass
Sykkelparkering: 0,10 per båtplass.

Bygging av båtplasser som er knyttet til tilliggende boligprosjekter eller på annen måte kan dokumentere ivaretakelse av parkeringsbehovet, utløser ikke krav om egne bilparkering- eller sykkelparkeringsplasser.

§ 5.5 Utforming
Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Bygningene skal ha en fasademessig underdeling, med variasjon i farge- og materialbruk. Materialbruk og fargebruk skal brukes som virkemiddel for å underdele volumene og skal avstemmes slik at utbyggingen innenfor planområdet danner et harmonisk hele, og for at bebyggelsen skal gis en god landskapstilpasning.

Levegger, heisoppbygg og andre takoppbygg skal utgjøre en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

§ 5.6 Boligkvaliteter
Boenheter med ensidig orientering mot nord tillates ikke.

§ 5.7 Utearealer/Nærlekeplasser
Det skal avsettes et minimum uteoppholsareal pr. boenhet etter følgende norm:
1-2 roms leilighet 6 m²
3 roms eller større 10 m²
Utearealet kan bestå av egen balkong/markterrasse og/eller være del av et skjermet fellesområde på bakkenivå eller felles takterrasse.

Innenfor regulert lekeplass i felt A opparbeides nærlekeplass med sandlekeplass, lekestativ, benk og dekke tilpasset bruken av arealet. Lekeplassen skal ha en minimumsstørrelse på 50 m^2 med et tillegg på 50 m^2 for hver 20 boenheter utover de første 20 boenhetene. Evt. behov for justering av nærlekeplassens endelige plassering kan gjøres som små endringer i forbindelse med byggesaken. Hensynet til støy, vind og sol skal være ivaretatt. Lekeplasskravet for felt B og C dekkes innenfor Dulpen (se rekkefølgebestemmelser).

Alle leiligheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng. Det skal på uteareal mellom bebyggelse (over parkeringskjeller) i felt A delvis etableres et vekstlag egnet for beplantning.
Planområdet skal beplantes, stedvis med busker og trær med sikte på avskjerming, inndeling av uteoppholdsarealet i avgrensede rom og mest mulig vindstille oppholdssoner. Det skal ikke benyttes allergifremkallende planter. Utearealene og overgangen ned mot strandpromenaden skal utformes med tanke på å hindre innsyn på private utearealer.
§ 5.8 Støy
Anbefalte støygrenser for utendørs støy i Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes på private uteoppholdsarealer og lekeplasser.
Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse kreves støyfaglig utredning både for utendørs og innvendige støynivåer. Utredningene skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer dersom disse ligger i gule støysone.

Hvis balkonger/terrasser skal innglasses, må bygningene være prosjektert med henblikk på en enhetlig løsning av dette.
Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier angitt i gjeldende lover/forskrifter.

§ 5.9 Stanse- og meldeplikten i kulturminneloven

Dersom det viser seg at tiltak på land innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminne-forvaltningen varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Grad av utnytting/max. forretningsareal

Grad av utnytting for hver felt er angitt for arealer over bakken. I tillegg kan det innenfor bestemmelsesområde ”Parkeringsanlegg under grunnen” etableres 3.300 m² parkeringsareal, arealer for boder og oppganger til boligene.

Innenfor planområdet kan det etableres max. 500 m2 BRA forretningsareal.

§ 6.2 Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, kontor, bevertning, næringsbebyggelse (maritim næring) - (felt A).

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 6 160 m2. Første etg. i søndre bygg felt A skal brukes til næringsformål dersom 1. etg. i bygg C tillates til annen bruk enn næring. Innenfor feltet skal det etableres nedkjøring til felles parkeringskjeller for felt A,B ogC.

§ 6.3 Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, kontor, hotell og konferanse, bevertning, næringsbebyggelse – felt B

Eksisterende bygg tillates påbygd med én etasje. Det tillates takterrasse over øverste etasje. Første etg. skal benyttes til næringformål, fortrinnsvis hotell og konferanse/bevertning. Bruksendring fra nåværende hotell i første etasje til annen næring samt bruksendring av tilhørende hotellrom i øvrige etasjer til bolig er søknadspliktig tiltak. Før tillatelse kan gis, må manglende grunnlag for lønnsom hotell- og/eller restaurantdrift over tid kunne dokumenteres.

§ 6.4 Bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, kontor, hotell og konferanse, bevertning, næringsbebyggelse (maritim næring) - (felt C).

Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 2.190 m2. Første etg. skal brukes til nærings-formål, men kan erstattes av 1. etg. i søndre bygg felt A etter særskilt godkjenning fra kommunen dersom manglende interesse for næringsetablering over tid kan dokumenteres.

§ 6.5 Gårdsplass

Gårdsplassen er felles for felt A, B og C og skal benyttes til kjøreadkomst, overflate parkering, gangareal og sykkelparkering. Feltet skal også være offentlig gangatkomst til småbåthavnen. I tillegg skal arealene som ligger nærmest felt A brukes til uteservering/utesalg for virksomhet i felt A, B og C.
Det kan opparbeides inntil 10 parkeringsplasser for felt B, og 3 p-plasser som gjesteparkering for felt A og C hvorav min. 1 HC-plass nær hotellinngang.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1 Fortau
Fortau og annen veggrunn er offentlig areal, og skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal innenfor regulert bredde. Fortau skal ha en urban overgang til boligområdet. Fortau er offentlig, og skal opparbeides med 2,5 m bredde og 0,25 m kant/skulder på hver side.

§ 7.2 Gang-/sykkelvei (strandpromenade)
Gang- og sykkelvei (strandpromenaden) nordvest for eksisterende molo skal opparbeides med
delvis hardt og delvis mykt dekke. Areal av strandpromenaden som ligger nærmest bebyggelse er tiltenkt benyttet av syklister og skal etableres med hardt dekke. Areal mot sjøfront skal etableres som mykt dekke (trevirke) og er tiltenkt brukt av gående, arealet kan på enkelte steder bevege seg utover eksisterende sjøfront. Det samlede areal skal ha en urban opparbeidelse og fremstå slik at allmennheten oppfatter det som et tilgjengelig areal i likhet med strandpromenaden som er etablert i sentrum forøvrig.

Det skal etableres trapp/rampe på strandpromenaden for adkomst til felt A.

Strandpromenaden vil ha en minste bredde på ca. 11,0 m, bredden på hvert enkelt areal skal avklares i utomhusplan. Det skal mellom de enkelte arealene innenfor strandpromenaden etableres rampe for å sikre universell tilgjengelighet til det enkelte areal. Gang- og sykkelvei sørøst for eksisterende molo skal ha gruset opparbeidelse iht. dagens situasjon. Nåværende bredde skal opprettholdes.

Eksisterende strandpromenade forbi hotellet i nordlig retning skal inntil utbygging av felt A starter opp være tilgjengelig for allmenheten på lik linje med dagens utforming/standard. Ved eventuell behov for plassering av rigg, etc så skal det etableres sikker gangforbindelse fra strandpromenade og inn til gårdsplass felt A/B og C.

§ 7.3 Annen veigrunn
Arealet er vedlikeholdsareal/snøopplag for fortau.
§ 7.4 Atkomster
Atkomst skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 8.1 Småbåthavn
Mot nordøst kan det etableres bølgebryter som flytende betongkonstruksjon i forlengelse av eksisterende molo. Flytebrygger skal forankres med sikte på å gi minst mulig skade på biologisk mangfold på sjøbunnen, jfr. rapport fra BIOFOKUS datert 24.09.2012. Endelig plassering av de enkelte brygger, utliggere skal avklares i utomhusplan. Mudring tillates med forbehold om tillatelse etter forurensningsforskriften fra fylkesmannen. I den grad etablering av småbåthavnen påvirker badevannskvaliteten i Dulpen, skal det i igangsettingssøknaden redegjøres for avbøtende tiltak.
På eksisterende molo skal det etableres sykkelparkering for brukere av strandpromenaden og småbåthavnen. Det skal etableres tømmestasjon for kloakk fra småbåter samt et funksjonelt system for avfallshåndtering generelt.

§ 8.2 Kombinert formål i sjø – småbåthavn/badeområde
Eksisterende molo og en evt. forlengelse av denne skal være åpen for allmennhetens ferdsel og bruk og fremstå som en del av strandpromenaden. Moloens sørside skal tilrettelegges for

bading og prioriteres for opphold til denne bruk. Bukta mot Dulpen skal opparbeides med sandstrand med forbehold om egnethet etter nærmere undersøkelser. Moloens nordside tilrettelegges til bruk for småbåthavn og hotellvirksomhet i felt B.

§ 9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates boder, sykkelparkering, bilparkering, teknisk rom, søppelrom og trappoppganger til boligene.

§ 10 Hensynssoner

Hensynssone frisikt
Innenfor frisiktssone skal det opparbeides frisikt iht. kommunen veinormal.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt A skal følgende være opparbeidet eller sikret:

- Parkering
- Gangfelt over Langgate sør for hotellet
- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)
- Fortau innenfor planen
- Utomhusarealer iht. godkjent utomhusplan
- Evt. støytiltak på private uteplasser
- Badestrand i bukt mot Dulpen ved moloen, jfr. § 8.2 første ledd

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt C skal følgende være opparbeidet eller sikret:

- Oppgradert nærlekeplass på Dulpen for bygg B og C iht. skisse datert 20.08.13
- Badebrygge og soleplasser på moloen med sykkelparkering, jfr. § 8.2

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt C skal følgende være opparbeidet eller sikret:

- Parkering og støytiltak på private uteplasser
- Gang og sykkelvei (strandpromenade)
- Badestrand i bukt ved moloen. Jfr. §8.2 første ledd.

Før det gis brukstillatelse for småbåthavn må følgende være opparbeidet eller sikret:

- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)
- Tømmestasjon for kloakk og søppelhåndtering for båthavna

Bystyrets vedtak punkt f:

Bystyret slutter seg til oppnådd enighet med tiltakshaver om følgende privatrettslige erklæring, som skal tinglyses på leilighetene i felt C:
”Dulpen er Holmestrands bypark og viktigste friområde. Her foregår og vil foregå fritidsaktiviteter, kulturarrangementer og andre tilstelninger herunder konserter og speakertjenester, som fra tid til annen kan oppfattes som støyende. Beboere på denne eiendom må påregne en høy terskel hos kommunale myndigheter for evt. reaksjon på klager på støy og lukt fra Dulpen så sant det dreier seg om lovlige aktiviteter eller arrangementer/tilstelninger det er gitt særskilt tillatelse til fra kommunen. Denne erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.”

HOLMESTRAND KOMMUNE
SAKSUTREDNING

Behandlet av:	**Møtedato:**	**Sak nummer:**
Drifts-og reguleringskomiteen	06.06.01	053/01
Bystyret	20.06.01	054/01

Saksansvarlig:	Rådmann	**Arkivnr:**	**Objekt:**	**Arkivsak:**
Saksbehandler:	Dagfinn Rustad	143		2001000440
			Avgjøres av:	*

KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM - HØRINGSUTTALELSER 2001

Dokumentliste:

Nr	Type	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	15.02.01	Stiftelsen menighetsh.jernbaneg. v/Bjørn Marstrøm	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001-2012
2	I	20.03.01	Den norske kirke Tunsberg bispedømmeråd	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM - HØRINGSUTTALELSER 2001
8	I	27.03.01	Hydro Aluminium - AluCoat	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
5	I	30.03.01	Rose Eiendom AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
11	I	31.03.01	Bjørn Stenstad	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
3	I	01.04.01	Rom eiendomsutvikling as	KOMMUNEDELPLAN HOLMESTRAND BYSENTRUM - OFF. ETTERSYN
6	I	01.04.01	Prosjektfinans AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
12	I	02.04.01	Møystad+Nilsen Arkitektur AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
4	I	03.04.01	Elevrådet ved Gjøklep und. skole	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001-2002.
7	I	03.04.01	Kystverket 1. distrikt	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
9	I	04.04.01	Holmestrand Kristelige Folkeparti	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
10	I	06.04.01	Vestfold kollektivtrafikk AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
13	I	16.04.01	Jernbaneverket Region Sør	KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMESTRAND SENTRUM 2001 - 2002 HØRINGSUTTALELSER.
14	I	16.04.01	Holmestrand Eldreråd	HØRING KOMMUNEDELPLAN.
16	I	31.05.01	Statens Vegvesen Vestfold	KOMMUNEPLAN BYSENTRUM 2001 - 2012 - OFFENTLIG ETTERSYN

17	I	05.06.01	Fylkesmannen i Vesfold	HOLMESTRAND KOMMUNE - KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2012 - OFF. ETTERSYN.

Vedlagte dokumenter:
Dok. Nr 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 og 12.
E-post fra Fylkesmannens miljøvernavdeling dat. 11.05.2001.

Dokument 16 og 18 kom inn etter at saken var utsendt til driftskomiteen. Dokumentene legges ved til bystyret. Dokumentene ble lagt fram i driftskomiteen, og det ble ikke fremmet tilleggsforslag på bakgrunn av disse. Dokument 17 inneholder det samme som e-posten fra Fylkesmannen som er tidligere vedlagt.

Merknaden fra Holmestrand Kristelig folkeparti manglet en side, og den er nå lagt ved i sin helhet.

Saksgang:
Andre gangs behandling av kommunedelplan behandles av det faste utvalg for plansaker (drifts- og reguleringskomiteen) og vedtas av bystyret.

Saksbehandler:
Saksbehandler for denne saken har vært Åse Dahl. I hennes fravær har Dagfinn Rustad foretatt andre gangs behandling. Saksbehandler har hatt gjennomgang av merknadene med Åse Dahl.

Saksopplysninger:
Behandling av en kommunedelplan skjer etter plan- og bygningslovens § 20-5.

I drifts- og reguleringskomiteens møte den 24.01.2001 ble det vedtatt å legge forslag til kommunedelplan for sentrum ut til offentlig ettersyn (sak 4/01) I denne saken er det redegjort for bakgrunnen for planarbeidet og prosessen som har ledet fram til det foreliggende forslaget.

Det er avholdt et åpent møte om planen i Backergården den 28.03.01. Det var ca 40 personer tilstede. Det ble orientert om planen fra ordføreren, administrasjonen og leder av Holmestrand bys vel v/Per Jan Jørgensen. Det kom en del spørsmål og bemerkninger fra salen. De skriftlige merknadene berører alle temaene som kom opp på møtet.

Den 02.04.01 var saksbehandler på møte hos Fylkesmannens plangruppe for å svare på spørsmål om planen, og rydde eventuelle misforståelser av veien.

Det er kommet i alt 14 merknader til planen. Det er laget et sammendrag av merknadene som ligger som eget vedlegg. Sammendraget er delt inn i 3 deler:
A Uttalelser fra organer som har innsigelsesrett eller som forvalter særlov.
B Uttalelser fra enkeltpersoner, bedrifter, selskap, foreninger, politiske partier.

Vestfold fylkeskommune skal behandle sin uttalelse i utvalget for regional utvikling. Fylkesadministrasjonens innstilling vil foreligge kort tid før møtet i driftskomiteen, men ikke slik at uttalelsen kan tas med i saksframlegget. Innstillingen deles ut på møtet.

Staten vegvesen har ikke levert merknad pr 25.5. Saksbehandler har fått en muntlig merknad, og det er lovet skriftlig merknad som eventuelt deles ut på møtet. Den vil ikke inneholde innsigelse eller noen alvorlige innvendinger.

Det er ikke kommet innsigelser til forslaget, og det er heller ikke ventet fra Fylkeskommunen. Det betyr at bystyret har myndighet til å egengodkjenne planen. Kopi av de fleste merknadene følger som vedlegg. De merknadene som ikke inneholder protester eller forslag til endringer legges ikke ved.

MERKNADENE:
Det gis en gjennomgang av bemerkningene gruppert etter emner. Under hvert emne gis det en vurdering og en konklusjon. Styringsgruppa for sentrumsplanen har godkjent konklusjonene. Noen av merknadene inneholder punkter som ikke kan vedtas som en del av planen, men som har med gjennomføringen av tiltakene å gjøre.

Holdeplass for buss med venterom i sentrum.
Vestfold kollektivtrafikk.
Vestfold kollektivtrafikk ser positivt på forslaget om å utvikle samlet kollektivterminal ved stasjonsområdet, men at det likevel må være holdeplass for buss med muligheter for venterom og ruteopplysning i sentrum.

Vurdering:
Det har vært forutsatt at det skal være bussholdeplass i sentrum, uten at dette er konkret vist i planen. Vestfold fylkeskommune eier dagens venterom for busspassasjerene, og de vil ha kontroll over hvordan den skal brukes. Det viste trafikkarealet ved dagens rutebilstasjon er tilstrekkelig til holdeplass for 2 – 3 busser.

Konklusjon.
Innspillet støttes. Dette kan ivaretas innenfor forslaget.

Endring av forslaget for felt 27 og 28 – Tranbergkvartalet – *Prosjektfinans as.*
Vedtatt reguleringsplan. Nr 8.3, "Tranbergkvartalet" bestemmer om felt D:
"Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres i 3 etasjer samt utnyttet loftsetasje og med underetasje." Tillatt gesimshøyde er 13,5 meter.

Felt D i reguleringsplanen er det samme som felt 28 i kommunedelplanen. I forslaget står det at gesimshøyde kan være 9,5 meter (3 etasjer). Dette betyr at det ikke kan bygges utnyttet loftsetasje og heller ikke underetasje. Prosjektfinans as ber i sin merknad om at tomteutnyttelsen i reguleringsplanen beholdes.

Vurdering:
Tillatt høyde på bebyggelse i felt D i reguleringsplanen for Tranbergkvartalet er høyere enn det kommunedelplanen legger opp til for tilsvarende bebyggelse. Dette kan virke spesielt dominerende når en kommer inn til byen nordfra, og dette er i praksis det første en ser av bybebyggelsen.

Konklusjon:
Ingen endring.

Valg av veiløsning.
Hydro Aluminium Alucoat
Møystad+Nielsen arkitektur as

Holmestrand Kristelig Folkeparti.
Innspillene går ut på at alternativ eller 2b er best. Det er ikke kommet noen signaler om at noen av alternativene ikke er mulig å gjennomføre innenfor rimelighetens grenser.

Vurdering:
I denne fasen bør planen brukes til å sikre at alle alternativene er tilgjengelige når det blir aktuelt å gjennomføre en annen veiføring til platået og når deler av nåværende E-18 tunnel tas i bruk til jernbane. Etter at ny E-18 blir tatt i bruk vil en kunne måle hvor stor resttrafikken langs fjorden vil bli. Dette vil gi et sikrere grunnlag å vurdere veiløsningene på. Det er ennå ikke kommet noen merknad fra Vegvesenet, men det er meldt tilbake muntlig at ingen av veialternativene er spesielt urealistiske å gjennomføre.

Konklusjon:
Det foretas ikke valg mellom de alternative veiløsningene.

Eiendommen Langgaten 17.
Rose eiendom as.
Firmaet eier Langgaten 17 og foreslår følgende endringer:
A. Eiendommen avsettes for ny bebyggelse med boligformål, evt. blandet formål med hovedvekt på boliger.
B Eiendommen kan bebygges med 4 etasjer med fasadehøyde 12,5 m og mønehøyde 14 m.
C Det angis mulighet for adkomst til bygningen med bil også fra sydsiden.

Vurdering:
Det foregår for tiden en diskusjon med eieren av denne eiendommen om rammene for et eventuelt nytt bygg. Det er søkt om rammetillatelse for et nytt bygg i 4 etasjer, parkering i 1. etg og boliger i de 3 øverste. Den øverste etasjen ville få vinduer ved arker. Denne løsningen ville etter administrasjonens mening dominere for mye i forhold til omgivelsene, og parkering i underetasjen mot Langgaten ville ikke ivareta ønsket om å bevare gateløpet og gatebildet i denne delen av byen. Det er senere kommet et nytt forslag hvor parkering i første etasje er fjernet og bygningen er senket med ca en meter. Da vil forslaget i planen om fasadehøyde på 9,5 meter være tilstrekkelig.

Arealet rett sør for bygningen er vist lyst grått – fortau, gangvei, brygge, torg, annet trafikkareal. Dette er et formål som kan brukes som atkomst til en eiendom.

I noen tilfeller kan det være nødvendig å tillate riving av bygninger innenfor områder som er avsatt til bevaring. Ved gjenoppføring kan det være nødvendig å justere noe på høyden på ny bebyggelse for å tilpasse til dagens krav. Det vil være riktig at slike saker forelegges planutvalget som dispensasjonssaker.

Konklusjon.
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Parkering under et "lokk" på Dr. Graarudsplass.
Bjørn Stenstad
Bjørn Stenstad som eier eiendommen Dr. Graarudsplass 1 minner om sitt innspill om at det kan legges parkering under et "lokk" sør for hans eiendom.

Vurdering:
Det er tatt hensyn til dette forslaget i teksten under pkt. 10 om felt T1.

Plankrav

Fylkesmannens miljøvernavdeling og Steinar Seland (på åpent møte)

Det blir i disse merknadene understreket at kravet om reguleringsplan ikke må være så strengt at det kan legge hindringer for en ønsket utbygging i byen. Det sies at kommunedelplanen inneholder så detaljerte bestemmelser om bruk, utnytting og estetikk at tiltak som er i overenstemmelse med planen kan godkjennes uten reguleringsplan.

Vurdering:

I planforslaget står det: "

I områder avsatt til byggeformål kan arbeider og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §93 ikke finne sted før de inngår i en reguleringsplan. Unntatt fra plankravet er mindre nybygg, ombygging og mindre endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

Plan- og bygningslovens §23 har et generelt krav om at

"Tillatelse etter §93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan."

Dersom punktet fjernes helt vil det være pbl §23 som gjelder. Pbl §20-4 gir adgang til å bestemme at alle tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 82, 84, 86a og 93 for områder avsatt til utbyggingsformål ikke kan iverksettes før området inngår i en reguleringsplan. Forslaget er en mellomting mellom disse ytterpunktene. Det er to hensyn som skal ivaretas. Det ene er at det må sikres at nye prosjekter ses i sammenheng med omgivelsene. Det andre er at det ikke bør være unødig lang saksbehandlingstid for et ukontroversielt prosjekt som er i overensstemmelse med kommunedelplanen.

Konklusjon:

Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning kan endres slik:

"Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

Beredskapshensyn anbefales vurdert i alle byggesaker.

Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Plan- og bygningsloven med forskrifter har bestemmelser som ivaretar disse hensynene direkte. Etter administrasjonens oppfatning er det ikke nødvendig å ta inn bestemmelser om dette i planen.

Ny vurdering av kravene til uteareal og oppholds- og lekeplasser for barn.

Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Kravet til areal på bakken kan økes, og at det skilles mellom areal på bakken og på balkong eller terrasse.

Vurdering.

Planen omfatter helt sentrale deler av byen hvor kravene til utearealer må være mindre enn det vanligvis bør være. I forslaget kan utearealet dekkes ved balkong eller terrasse. Det er likevel krav om nærlekeplass innen en avstand på 50 meter. Gjennom planprosessen er en kommet fram til at dette er tilstrekkelig i det sentrale byområdet.

Konklusjon:

Ikke forslag om endring.

Støyvurderinger.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Fylkesmannen mener at det ved vurdering av støyforhold for et nytt bygg må tas hensyn til alle aktuelle framtidige veiløsninger.

Vurdering.
Konsekvensen av et slikt krav vil være at det vil bli større krav til fasadeisolering på nye bygg. Det er riktig som Fylkesmannen bemerker at slike tiltak er rimelige når de gjøres på nye bygg, og at tiltakene i alle tilfeller vil øke bokvaliteten når bygget ligger i en bykjerne. Plan- og bygningsloven med forskrifter inneholder krav om å sikre mot bestemte utendørs og innendørs støynivå. Det kan være nyttig å bestemme at mulig støy skal beregnes ut fra alle framtidige veiløsninger som er vist i planen.

Konklusjon:
Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:
"Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

Grønnstruktur.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Feltene T1, T2, T3 og T6 er vist som viktig ledd i trafikksystemet – torgareal. Det er beskrevet at T1, T2 og T3 kan brukes til torg/parkanlegg. T6 egner seg ikke til parkanlegg. Under prosessen har vi kommet fram til at dette er den beste måten å vise denne bruken på. Det ser ikke grønt ut på kartet, men det vil bli grønne områder i disse feltene etter nærmere detaljplanlegging.

Konklusjon:
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Gjennomgående gang/sykkelvei gjennom sentrum.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Miljøvernavdelingen mener det bør være en gjennomgående sykkelforbindelse nord/sør gjennom sentrum i tillegg til den forbindelsen som er vist langs bryggekanten.

Vurdering:
Sykler som framkomstmiddel bør bruke gatenettet når trafikken er liten og farten lav. Det er krysningspunktene som er farlige for syklene, og de blir ikke sikrere med egen sykkelvei, kanskje det motsatte. Med de arealene som er til disposisjon i sentrum vil det i alle tilfeller være helt urealistisk å sette av plass til atskilt gang- og sykkelvei.

Konklusjon:
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Kommunikasjonstilbudet mellom bysentrum og platået.
Elevrådet ved Gjøklep ungdomsskole.
De mener at busstilbudet må styrkes, spesielt i helgene.
(Elevrådet tar også opp ønske om å bedre bunnforholdene på Dulpen. Dette videresendes til kommunens driftsavdeling.)

Vurdering.
Kommunen er enig at kollektivtilbudet må bli så godt som mulig. Både i kommuneplanens arealdel og i denne planen er det forsøkt å legge til rette for kollektivtrafikk ved å sørge for

knutepunkt for kollektivtrafikken ved stasjonen, sørge for bussholdeplasser, og peke på muligheten for egne kollektivtraseer (i kommuneplanen). Busstilbudet er avhengig av tilskudd fra Vestfold fylkeskommune, og kommunen rår dessverre ikke over dette.

Konklusjon:
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Betegnelsen "fasadehøyde."
I byggeforskriftene brukes betegnelsen "gesimshøyde". Det er den samme definisjonen på gesimshøyde som den som er gitt i planforslaget på fasadehøyde.

Konklusjon:
Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.

Sluttkommentar.
Merknadene som er kommet inn inneholder ikke alvorlige innvendinger til forslaget, verken fra berørte grunneiere, innbyggere i byen eller fylkesmyndighetene. Dette må kunne tolkes slik at det foreligger et godt gjennomarbeidet forslag. Med denne planen vil kommunen få et godt styringsverktøy til bruk i utbygningssaker og ved utvikling av byen.

Innstilling:
Kommunedelplan for bysentrum godkjennes med følgende endringer:

1. Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:
   "Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

2. Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning endres slik:
   "Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

3. Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.

06.06.2001 Behandlingen i Drifts- og reguleringskomiteen

Vidar Nordby (H) foreslo 2 nye punkter til rådmannens innstilling:

4. Grense for verneområdet trekkes nord for Langgt. 17.
5. Parkområdet øst for Tordenskjoldsgt. 5 innlemmes i byggeområdet felt 11.

Votering:
1. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
2. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
3. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
4. Nordbys forslag fikk kun 1 stemme og falt dermed bort.
5. Med lederens dobbeltstemme ble Nordbys forslag vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Drift og reguleringskomiteen henstiller til BYSTYRET å gjøre følgende VEDTAK:

Kommunedelplan for bysentrum godkjennes med følgende endringer:

1. Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:
   "Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

2. Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning endres slik:
   "Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

3. Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.

4. Parkområdet øst for Tordenskjoldsgt. 5 innlemmes i byggeområdet felt 11.

20.06.2001 BYSTYRETS BEHANDLING:

Forslag fra Ingar Aas-Haug (A):
Innstillingens punkt 4 strykes.

Forslag fra Per Jan Jørgensen (H) til et nytt punkt 4:
Dok. 18 "Forslag om tillegg og endringer" til pkt. 8 i planbestemmelse i forslag til kommunedelplan for sentrum innarbeides i en estetisk og byggeteknisk veileder for restaurering og tilpassing av verneverdige bygninger.

> Tilleggs- og endringsforslagene i dokument 18 er:
> Områder og enkeltbygninger med stor verneverdi er markert med skravur på plankartet. Enkeltbygninger **og** hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares (jfr. Registrering "Bygningsmiljø – byen under fjellet 1996).
>
> Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger **skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming dersom dette kan dokumenteres. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares så langt mulig. Dette gjelder vinduer, dører, listverk og andre detaljer, panel, taktekking, fargebruk osv. Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader o.l, skal det benyttes kopier av de originale bygningsdelene. Ved tilbakeføring skal det benyttes stilmessig riktige detaljer og bygningsdeler.**
>
> Ved endringer av bygninger i bevaringsområder, kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming / opprinnelig byggestil.
>
> Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil for å videreføre den funksjon bygningen har som del av et gateløp / gaterom.

Bygninger **innenfor bevaringsområdene** kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. **Eventuelle på- og tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.**

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse **med hensyn til plassering,** arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkeltsaker innenfor bevaringsområdene skal sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

VOTERING:
Punkt 1: Drifts- og reguleringskomiteens forslag enstemmig vedtatt.
" 2: Drifts- og reguleringskomiteens forslag enstemmig vedtatt.
" 3: Drifts- og reguleringskomiteens forslag enstemmig vedtatt.
" 4: Aas-Haugs forslag vedtatt med 22 mot 13 stemmer alternativt for drifts- og reguleringskomiteens forslag.
Nytt punkt 4: Jørgensens forslag enstemmig vedtatt.

BYSTYRETS VEDTAK er følgende:

Kommunedelplan for bysentrum godkjennes med følgende endringer:

1. **Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:**
   "Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

2. **Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning endres slik:**
   "Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

3. **Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.**

4. **Dok. 18 "Forslag om tillegg og endringer" til pkt. 8 i planbestemmelse i forslag til kommunedelplan for sentrum innarbeides i en estetisk og byggeteknisk veileder for restaurering og tilpassing av verneverdige bygninger.**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strandholmen 2, 3080 Holmestrand
Gnr. 127, Bnr. 141, Snr. 13, Holmestrand kommune

Oppdragsnummer:
234260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Hege Svebakk Nøstdahl

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 952 81 962

E-post: hege.svebakk@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
