PRIVATMEGLEREN
HORTEN

ADALSVEIEN 2A

Vedlegg

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i samtlige vedlegg til salgsoppgaven:

Budskjema

Tilstandsapport fra takstmann og egenerklæringsskjema fra selger

Energiattest og meglers verdivurdering

Lignignsverdi og liste over løsøre og tilbehør

Opplysninger fra Horten kommune:

Feie og tilsynsopplysninger fra VIB og rapport fra VIB

Tilsvarer fra selger inkludert pristilbud

Ferdigattest og tegninger

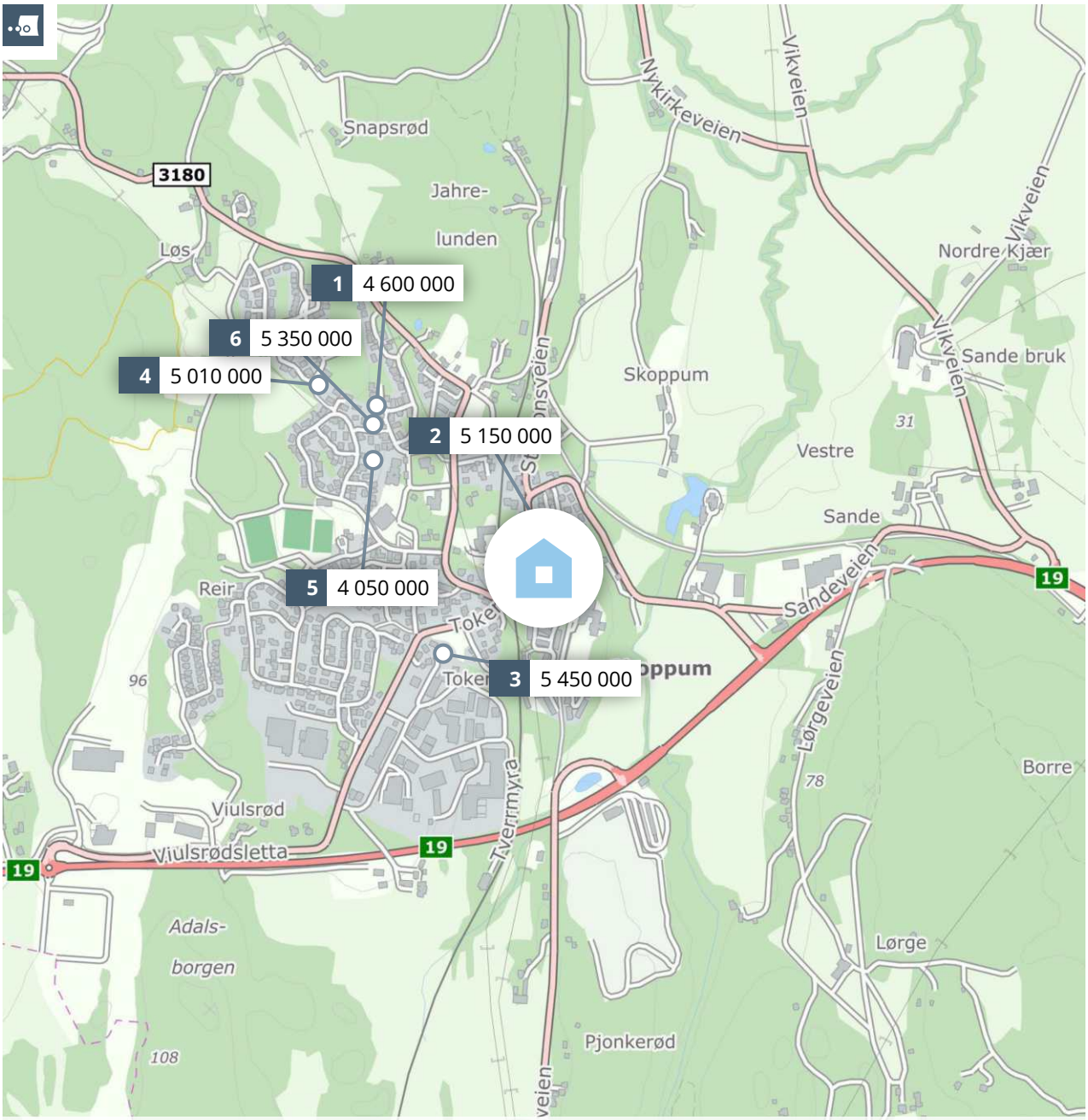
Megleropplysninger

Grunnkart med kommunale ledninger

Bygningsdata og oversiktskart

Utskrift fra matrikkelen og planstatus

Reguleringsplaner og kommuneplan



Meglers verdivurdering

ADALSVEIEN 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 20.02.2026

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: Benedikte Skogsholm.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Adalsveien 2 A, 3185 SKOPPUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1918

GNR 46 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Skoppum

Verdivurdert til

4 580 000

-	4 580 000	32 254
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	77 m²	185 m²	43 m²

Tomt	1 349 m²
Byggeår	1918

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knausen 10					31.10.2025	4 690 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**30 263**
	152 m²	1984	459 m²	3 sov							
2	Skrenten 4 A					17.06.2024	5 300 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**26 546**
	194 m²	1980	572 m²	5 sov							
3	Langmyra 22					09.05.2025	5 500 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**22 428**
	243 m²	1988	859 m²	5 sov							
4	Løsveien 33					07.10.2025	5 100 000	**5 010 000**	0	5 010 000	**25 825**
	194 m²	1986	861 m²	3 sov							
5	Reirveien 38					15.03.2024	4 200 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**27 365**
	148 m²	1988	1 222 m²	3 sov							
6	Reirveien 26					11.04.2025	4 990 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**28 763**
	186 m²	1982	708 m²	4 sov							

Innholdsrik enebolig med dobbel garasje hvor man har solcelle på taket og elbillader. Det er stor solrik og pent opparbeidet eiendom - delvis inngjerdet. Her dyrkes det bl.a jordbær, epler, plommer, morell, kirsebær, aprikos, fersken, druer og blåbær. Det er stor terrasse med havestue og flere hyggelige opparbeide uteplasser. Boligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde. Det er kort vei til barneskole, barnehage, dagligvare, idrettslag med fotballbaner, skileiks område, lysløype mm. Det er kort vei til nye togstasjon som skal stå ferdig i 2027.

H.et.: Stor hall med fliser og varmekabler på gulvet, skyvedørsgarderobe med svært god plass. Stor og lys stue med meget pent gul og vegger malt i tidsriktige farge. Det er varmepumpe og vedovn i stuen så her har man deilig varme sene høst- og vinterkvelder. Stort og funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer, hyggelig spiseplass og utgang til overbygd uteplass og terrasse.
2.et.: Loftsstue, tre gode soverom og toalettrom.

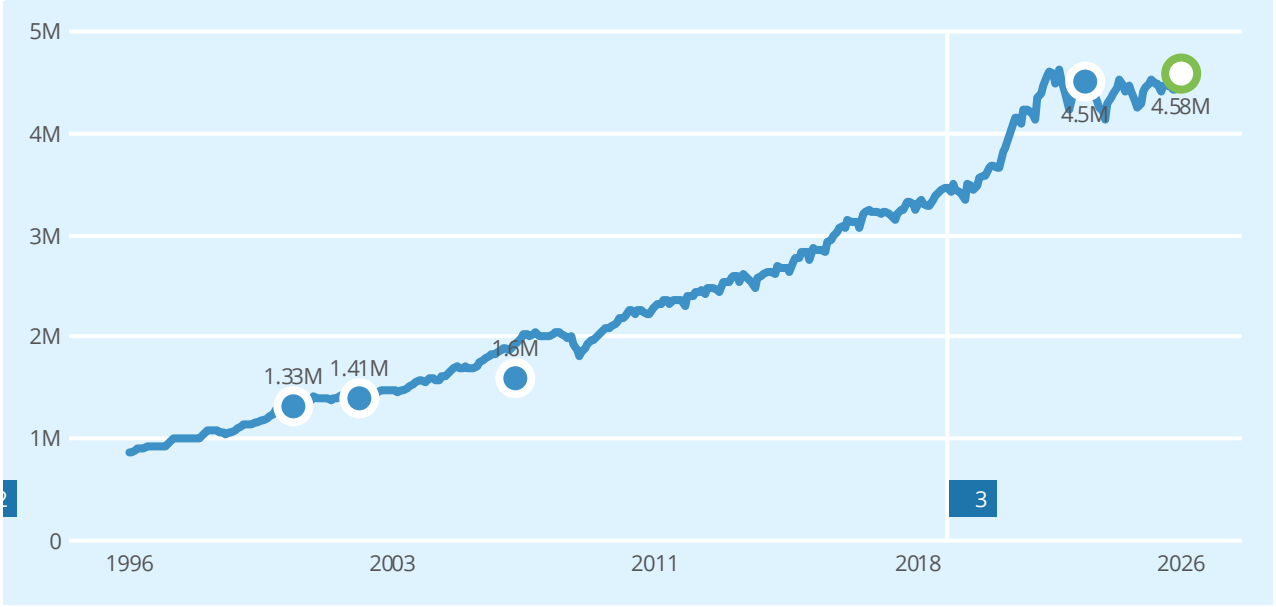
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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 Tilbygg enebolig

2 Tilbygg enebolig

3 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2023	03.05.2023	23.06.2023	4 300 000	4 500 000	0	4 500 000	
20.12.2006	27.02.2007	08.05.2007	1 690 000	1 600 000	-	1 600 000	
20.06.2002		16.09.2002	1 375 000	1 405 000	-	1 405 000	
16.10.2000		16.10.2000	1 275 000	1 325 000	-	1 325 000	
03.12.1996		03.12.1996	-	860 000	-	860 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Skoppum grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Skoppum grunnkrets siste 12 mnd

16
eneboliger solgt

5 102 000 Prisantydning i snitt

5 079 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 254 Adalsveien 2 A Totalpris 4 580 000

30 421 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd

27 219 Skoppum grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Adalsveien 2 A, 3185 SKOPPUM

HORTEN kommune

gnr. 46, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1369 **Referansenummer:** TZ2034

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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

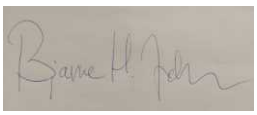
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarnehenryjohansen@gmail.com

907 67 807

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Det mangler stigetrinn for feier på taket og pipen må sjekkes for om den står for nærme brennbart i etasjeskille. Det er noe råte i enkelte kledningsbord. Det fleste vinduene er bra og fra 2014, men noen av vinduene er fra 1994 og har noen punkterte glassruter og råte i enkelte vinduer. Hoveddøren er slitt i overflaten og frynsete på utsiden. Det er noe råte i rekkverket på den ene balkongen. Innvendige overflater er hele og pene. Kjøkkenet har noen små skader i overflatenen. Kjøkkengulvet er kalt langs ytterveggen. Viser for øvrig til detaljene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av enkelt krummet betongtakstein fra 2012 Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. og tak over kjøkken tekket med asfaltpapp fra 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Stål takrenner og beslag
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ingen inspeksjonsluke til takkonstruksjonen. Ingen tegn til avvik.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014, noen av vinduene er fra 1994. Vinduene på badet er fra 2017.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i 2 etasje over flatt tak og over inngang. Terrasser på bakkenivå, noe delvis overbygget..
Det er tretrapp til inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skap bak dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro,stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er samlestokk før rørene i kjelleren. Det er også noen gamle vannrør av kobber som må påregnes å byttes.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i kjelleren.
Det er installert varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra forskjellige årganger, jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra trolig fra 1990 og eldre.
Bygningen har betonggrunnmur og noe natursteinsmur.
Skrånende terreng

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

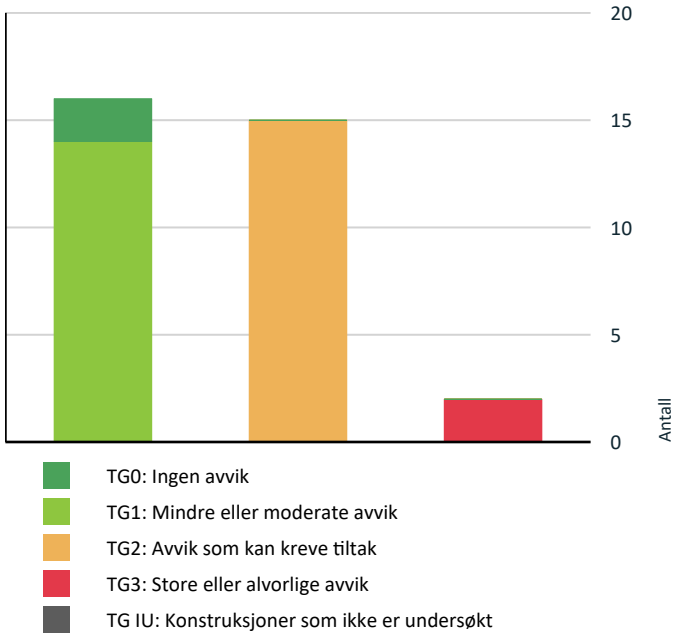
Garasje

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

Det foreligger tegninger på garasjen og ikke på annekset.

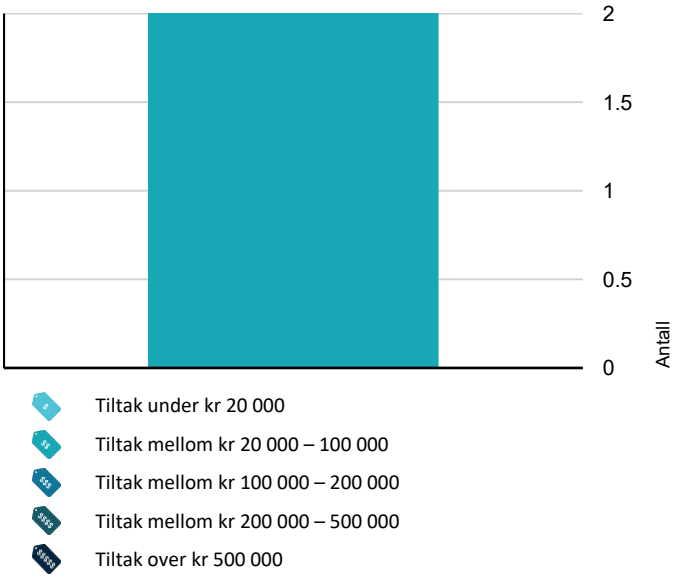
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1918

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av enkelt krummet betongtakstein fra 2012 Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. og tak over kjøkken tekket med asfaltpapp fra 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og beslag

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen særlig mot sør har noe råte i bunnen

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ingen inspeksjonsluke til takkonstruksjonen. Ingen tegn til avvik.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014, noen av vinduene er fra 1994. Vinduene på badet er fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddøren er slitt og oppsprukken i overflaten

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Hoveddøren bør påregnes å skiftes.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2 etasje over flatt tak og over inngang. Terrasser på bakkenivå, noe delvis overbygget..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er råte i rekkverket på balkongen over badet, Terrassegulvet er også vridd og gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Utvendige trapper

Det er tretrapp til inngangen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en liten skade i belegg på soverom. Det er et uinnredet rom der badet var tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringav belegget . Rommet må bygges ferdig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er kalt i kjøkkengulvet langs ytterveggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Man kan sjekke om det er mulig å etterisolere kjøkkengulvet eller muren.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Der er usikkert om avstand til brennbart er i henhold til pipenskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette må undersøkes.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Det gamle badet er ikke innredet



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er små riss i overflaten av flisene på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, dette er kun estetisk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skap bak dusj.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro,stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er en skade i kjøkkenbenken og noen småskader på enkelte skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er samlestokk før rørene i kjelleren. Det er også noen gamle vannrør av kobber som må påregnes å byttes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i kjelleren.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk anlegg fra forskjellige årganger, jevnlig oppdatert.

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.
   0

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 det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra trolig fra 1990 og eldre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og noe natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:

Det er noen små sprekker i muren, som ser ut til å være stabile.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende terreng

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og lager

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

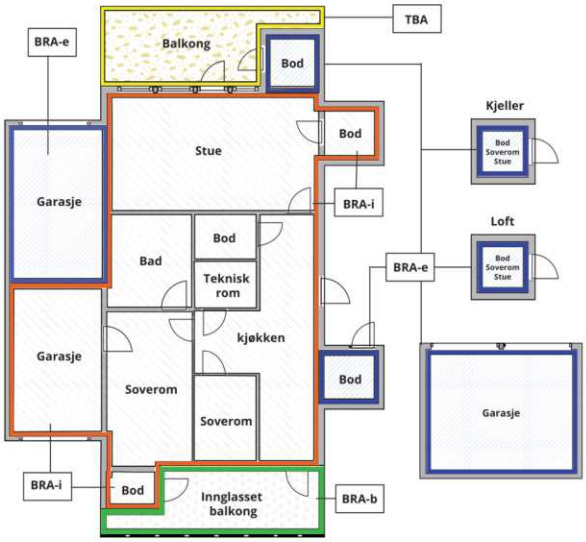
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	99			99	62		99
2. Etasje	43			43	15	13	56
Kjeller						30	30
SUM	**142**				**77**	**43**	**185**
SUM BRA	**142**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, bad, gang, stue, trapperom, kjøkken, bod		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse oppussing.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		73		73	
SUM		**73**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, trimrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på garasjen og ikke på annekset.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	6
Garasje	0	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Kristin Annie Mandal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	46	11		0	1349.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Adalsveien 2 A

Hjemmelshaver
Mandal Kristin Annie, Oskal Nils Issat

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning, treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/TZ2034

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 Horten

Oppdragsnr.
141260014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Issat Oskal	Kristin Annie Mandal

Gateadresse
Adalsveien 2A

Poststed	Postnr
SKOPPUM	3185

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

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: 141260014

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Snekker, Murmester, Elektriker. Informasjon er fra tidligere eier
Arbeid utført av	Nordholm Byggservise AS, Håkon Pettersen,Grytnes Elektriske AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Scønoc 2K ds rapid. Informasjon fra tidligere eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger. Informasjon er fra tidligere eier
Arbeid utført av	Morten Håland

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktmerke på fjell, saltutslag under kjellervindu. Informasjon fra tidligere eier

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

Beskrivelse	Fått avvik på fyringsanlegget. Det er sendt tilbakemelding innen fristen til VIB på hvordan avvik lukkes, men er ikke utbedret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i mur tilbygg kjøkken og sprekk i mur anneks

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært mus i hus og kjeller. Tiltak musesperre utført av Anticimex med god effekt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke observert skjeggkre. Kun observert sølvkre på bad/kjeller, tiltak gift fra Anticimex med god effekt.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Anders Botten Elektriker. Informasjon fra tidligere eier
Arbeid utført av	Grytnes Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garo ladeboks 16A i garasje

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak,altan,balkong, utvendig trapp Informasjon fra tidligere eier

Arbeid utført av: Nordholm Byggeservice AS

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

Beskrivelse: Tegninger av huset fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent byggesøknad på tilbygg år 1991 og 1994

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

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

Beskrivelse: Tidligere tilstandsrapport viser at det er råteskade i vindu i bod (tidligere våtrom). Punktert glass i 3 vinduer.

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

Document reference: 141260014

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: 141260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Isak Oskal	c4b796995fa0ff9e3f2cd2 97885671472588ecf6	06.02.2026 10:50:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Annie Mandal	788b202cfd30b34a4b23 b2149f705292d851dd07	06.02.2026 10:14:25 UTC	Signer authenticated by One time code

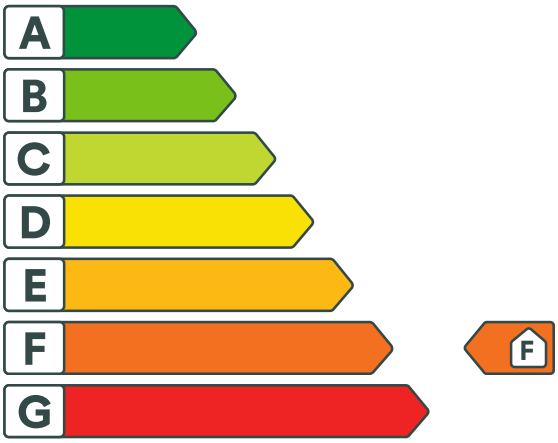
Document reference: 141260014

- → 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 **Adalsveien 2A, 3185 SKOPPUM**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255777**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8122903**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Sol, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **333,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **320,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 829 kWh**

Adalsveien 2A, 3185 SKOPPUM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	

Adalsveien 2A, 3185 SKOPPUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
20.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 46 Bnr 11 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Adalsveien 2, 3185 SKOPPUM

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 987 537
Som sekundærbolig:	kr 3 950 146

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Adalsveien 2A

Nabolaget Skoppum - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lysheim skole (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	2 min 0.2 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	5 min 3.1 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	12 min 8.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sentrum 2	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrenten Linje 70	1 min 0.1 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

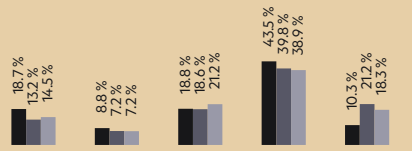
BARNEHAGER

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 97 barn	8 min 0.7 km
Borre idrettsbarnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 3.2 km
Rørehagen barnehage (1-5 år) 98 barn	7 min 5.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skoppum	7 min
Kiwi Borre	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skoppum	2 111	847
Horten kommune	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

SPORT

Lysheim Skole	2 min
Skoppum idrettsanlegg	10 min
MOVA Horten	8 min
EVO Horten	8 min

«Sentralt til e18. Kort vei til Horten. Ferge muligheter til Moss togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

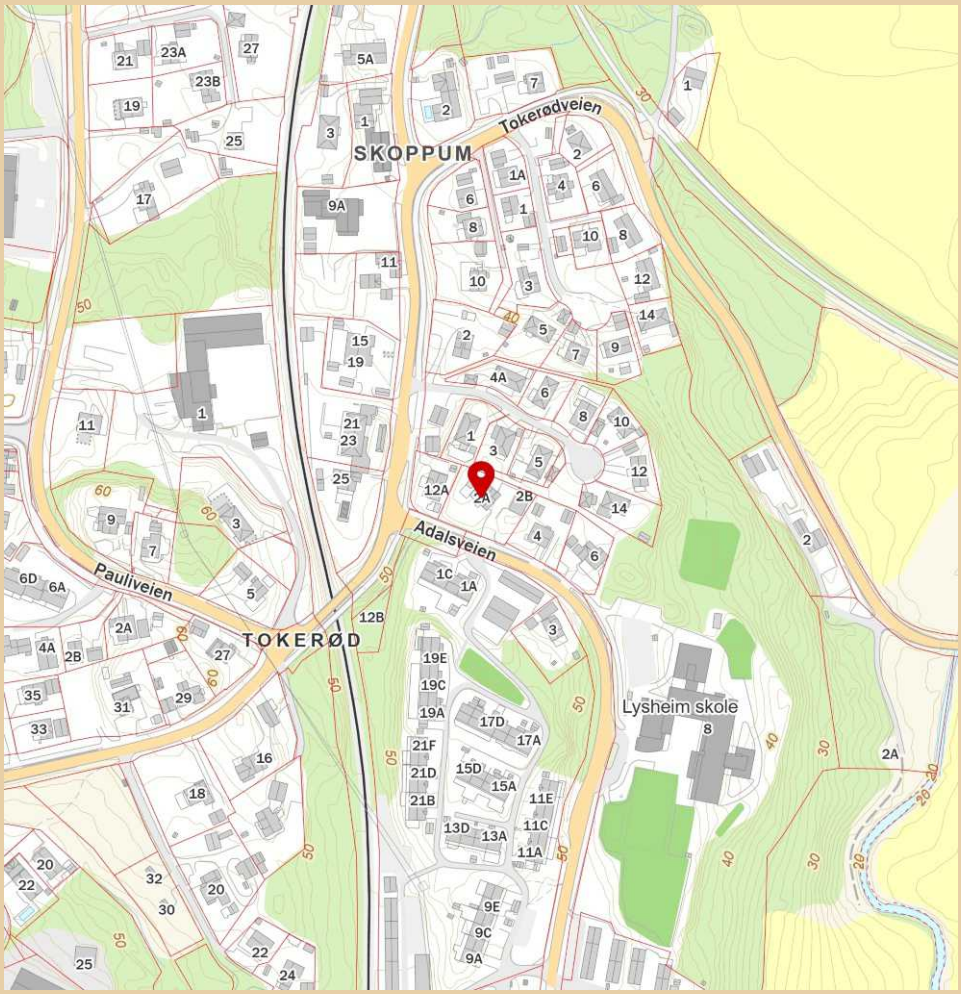
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

HORTEN
KOMMUNE
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	46	Bruksnr.	11	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Adalsveien 2A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Mer info på kommunens nettsider.

Det er tankeier som er ansvarlig for eventuelle forurensing, som kan medføre store kostnader.

Grunnforurensing

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om forurenset grunn på eiendommen er å finne på miljødirektoratets database grunnforurensing

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.01.2026
Restanse:	Kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 667,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	461,-

Tilleggsopplysninger:

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BORRE KOMMUNE

A

Erna Walther
Vestre Braarudgate 15

3190 HORTEN

Deres ref.: Vår ref.: GKH/ 91017518 Ark: 511
91002084

TILBYGG - HOVEDOMBYGNING- ADALSVEIEN 2. GNR 46 BNR 11

D- 177/91

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 - på vanlige vilkår.

TEKNISK ETAT, 01.08.91

Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

Grethe Kværnstuen Hellum
Grethe Kværnstuen Hellum
Ingeniør

Regning: anm.geb. og tilkn.avg. blir ettersendt

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527

A

BORRE KOMMUNE

Magne H. Jakobsen
Sykehusv. 23

3080 HOLMESTRAND

Deres ref.: Vår ref.: TUM/ 91018300 Ark: 511
91002084

ADALSVEIEN 2 - 46/11 - TILBYGG, HOVEDOMBYGNING - ANSVARSRETT

Magne H. Jakobsen godkjennes som ansvarshavende for arbeider godkjent i sak D 177/91.

TEKNISK ETAT, 15.08.91

Vennlig hilsen

Turid Magnør
Turid Magnør
Avdelingsingeniør

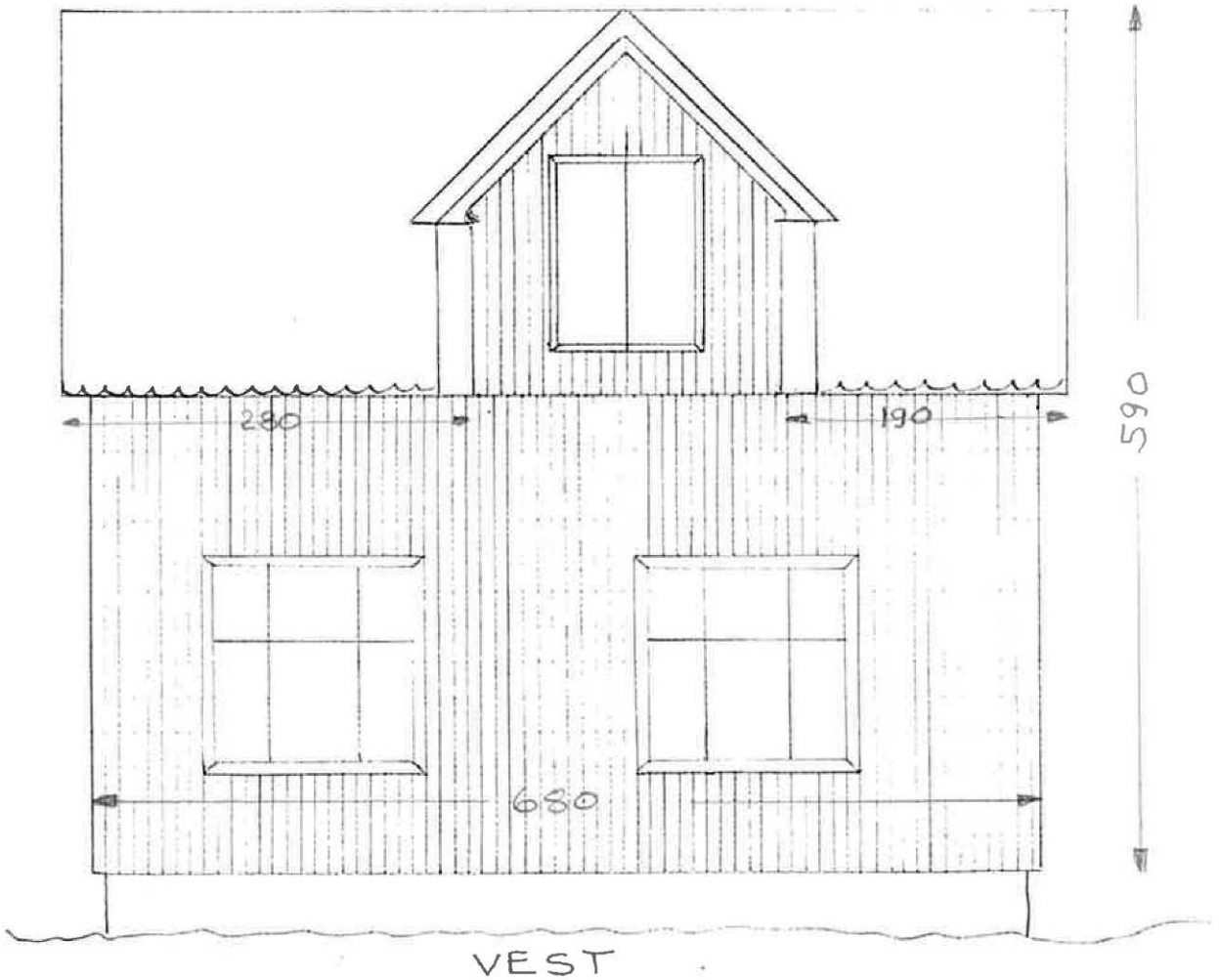
Kopi sendes : Erna Walther, Vestre Braarudsgate 15,
3190 HORTEN

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

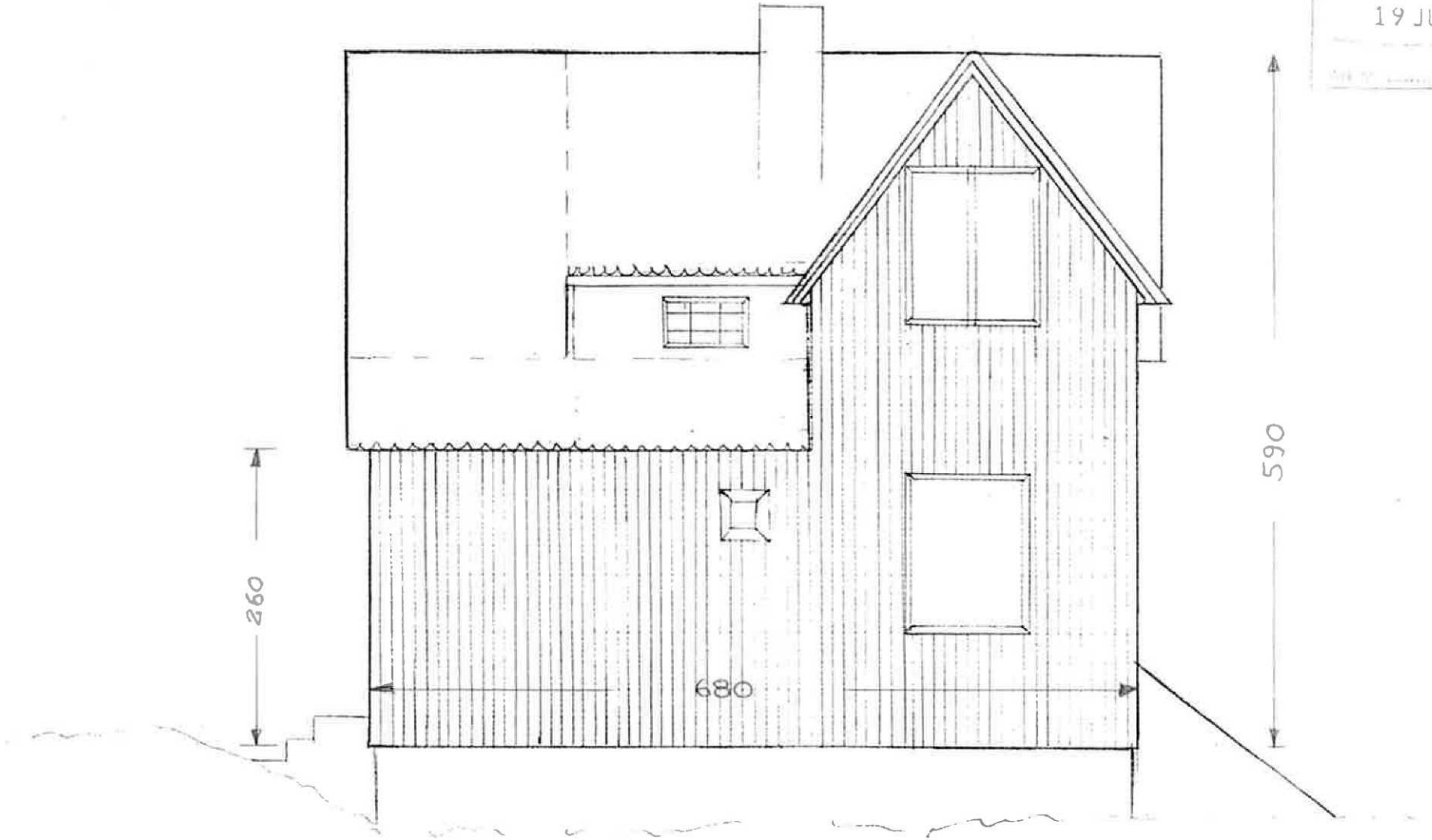
Postboks 10
3191 Horten

Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527

DØRRE TEKNISKE ETAT
19 JUL 1991

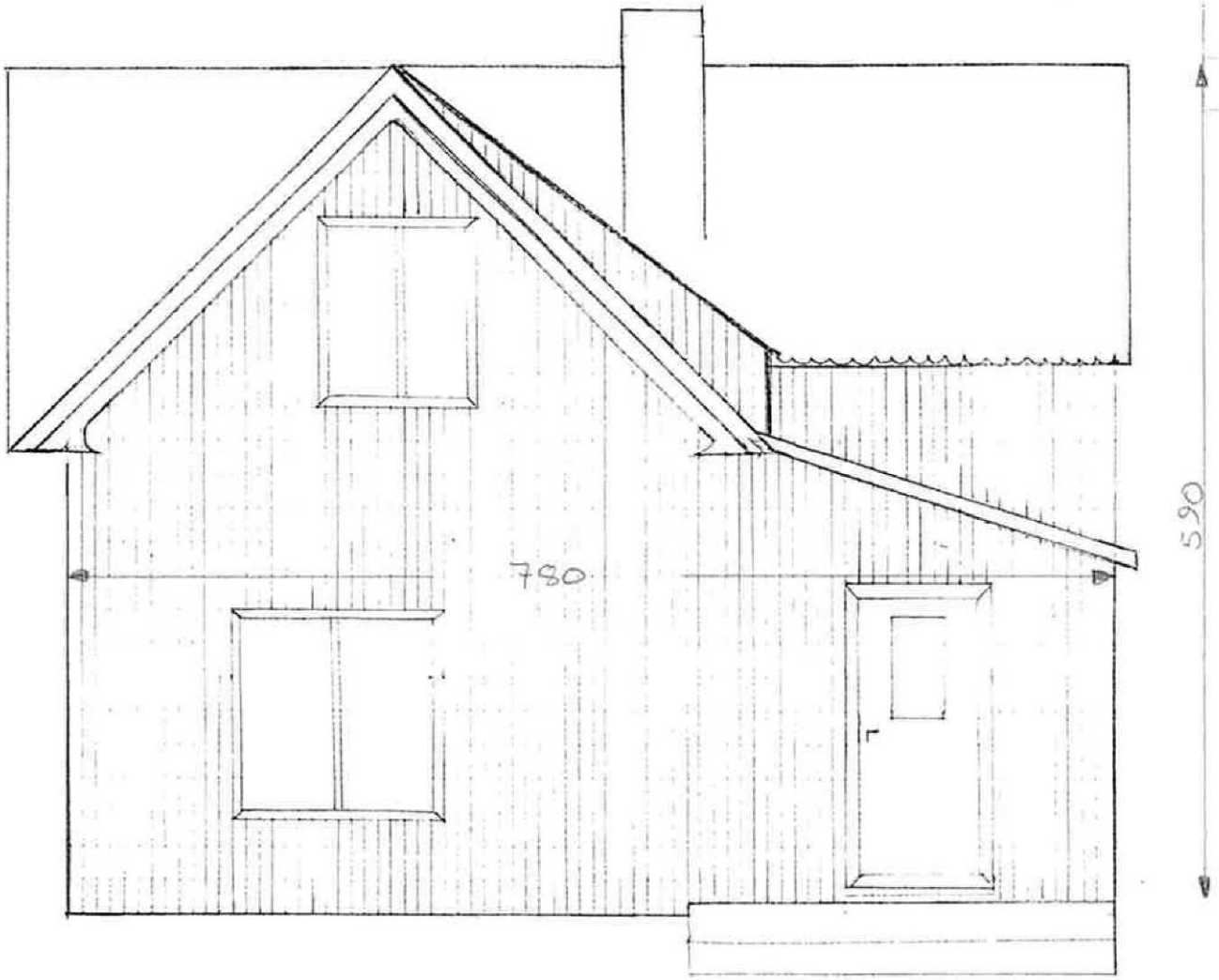


BORRE TEKNISKE ETAT
19 JUL 1991



ØST

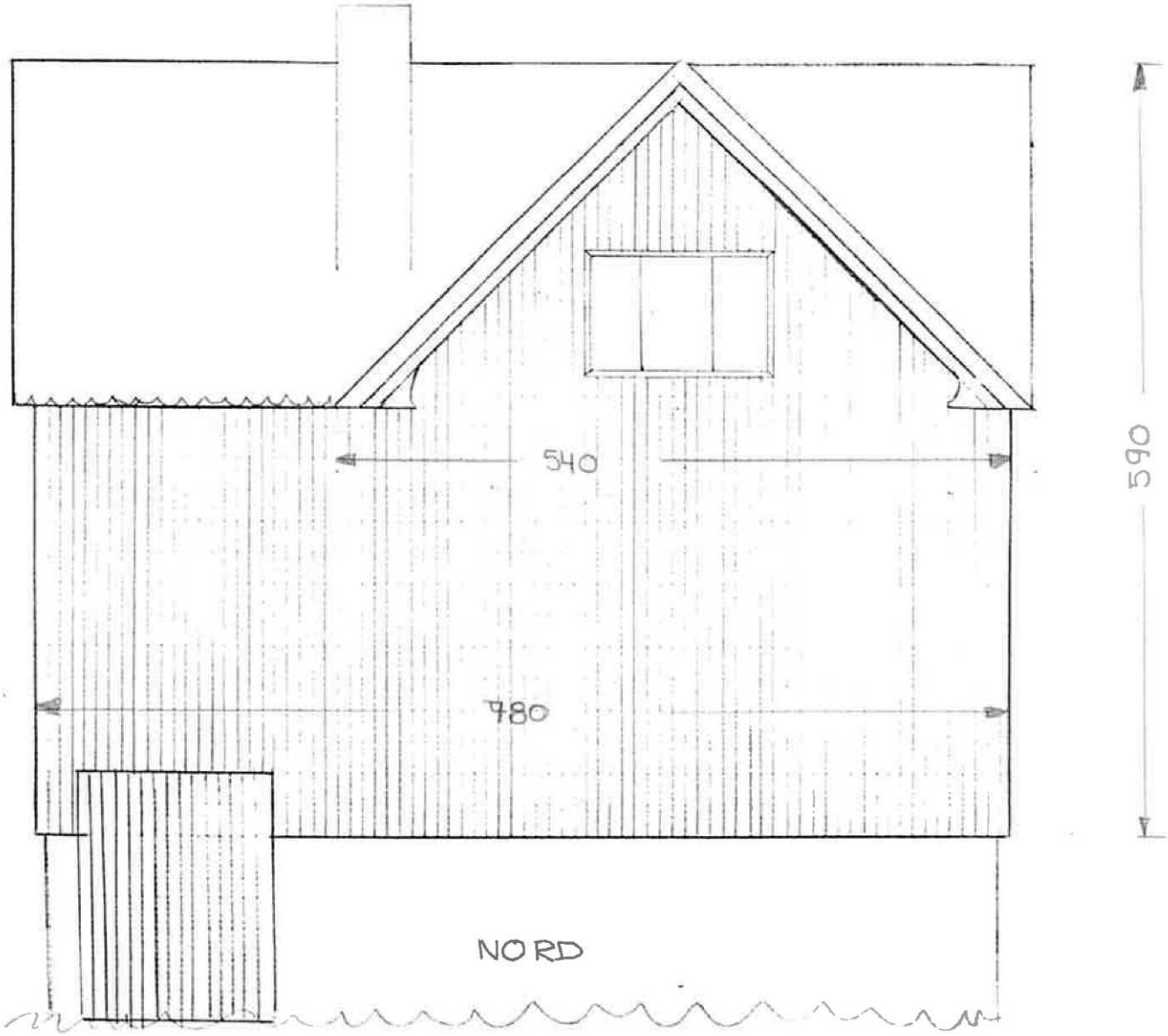
ROARS TEKNISKE ETAT
19 JUL. 1991



SYD

DAGENS SITUASJON

BORGE TEKNISKE ETAT
19 JUL 1991
Ark. nr. .....



Mottatt 24 JULI 1991

Utsnitt av kartbl.: G14

Målestokk 1: 1000

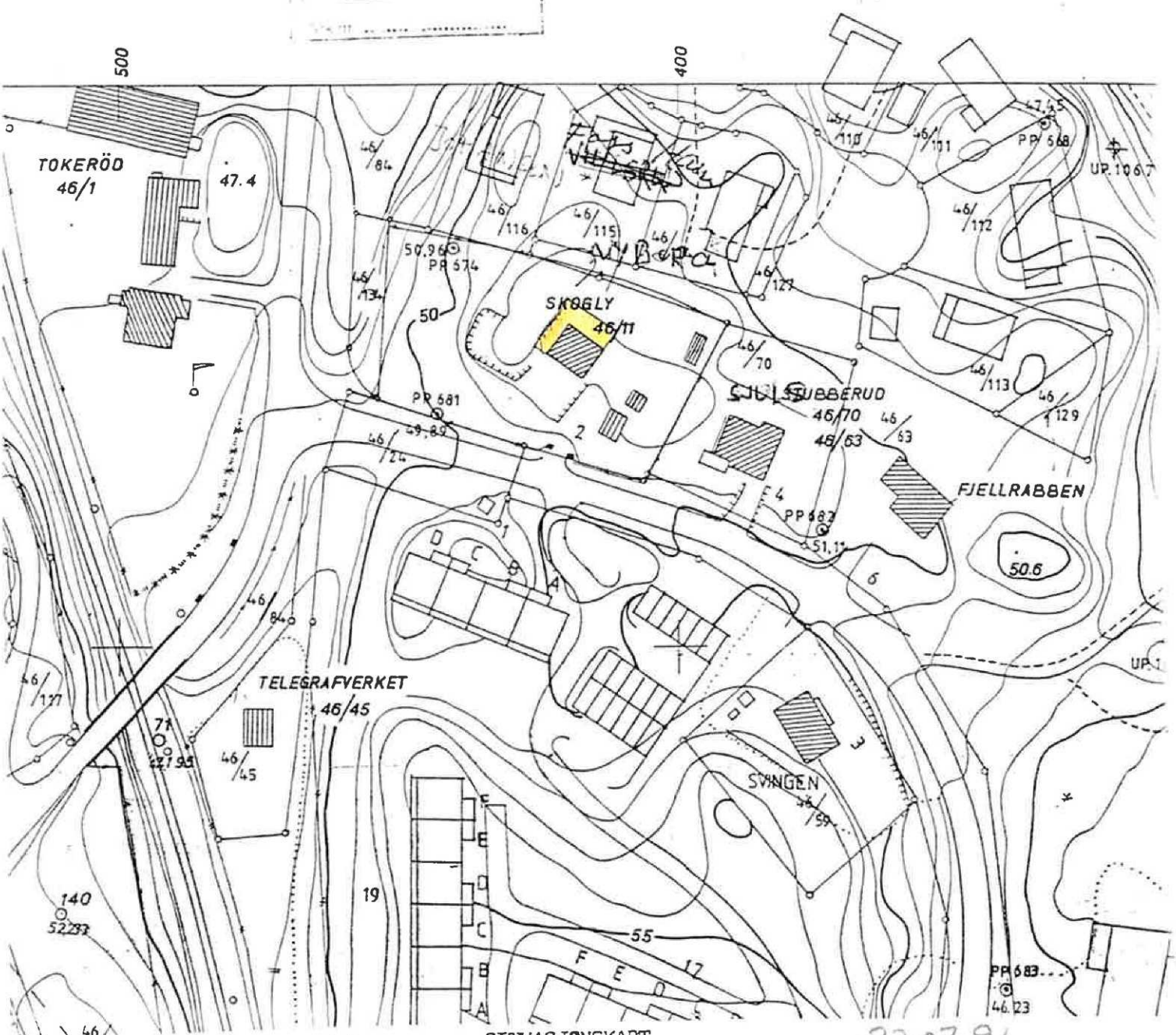
Nord

BORRE TEKNISK ETAT

19 JULI 1991

Borre oppmålingsvesen.

7/7-89 WL



SITUASJONSKART

Gnr.: 46 Bnr.: 11

Byggherre: Erna Walther

Byggeplassens adr.: Adalsveien 2

Arbeidets art.: tilbygg (hoveddombygn)

Byggets art.: bolig

Oversendt dato.: 22.07.91

Returneres til.: G.K. Hellum

BORRE ENERGIVERK V/ SPANGELO

☒ Ingen merknader

☐ Merknader (se baksiden)

Dato.: 24/7-91

Sign.: K. Sund

TEKNISK ETAT – TORGET 6A

BORRE INGENIØRVESEN V/ NEDLER

☒ Ingen merknader

☐ Merknader (se baksiden)

Dato.: 24/7-91

Sign.: [illegible]

BORRE KOMMUNE

A

Erna Walther
Vestre Braarudgate 15

3190 HORTEN

L42
94 023941
94 02672

GKH

Deres ref.: Vår ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0285 /94 .

ADALSVEIEN 2, 46/11 - TILBYGG BOLIG

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår (jfr. vedlegg) og følgende særvilkår:

1. Det nye flate taket mot øst utføres som eksisterende flatt tak på samme fasade. (Med unntak av pynterekkverk).

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Regning på anmeldelsesgebyr og tilknytningsavgifter vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 29.08.94

Tore Siljan
byarkitekt

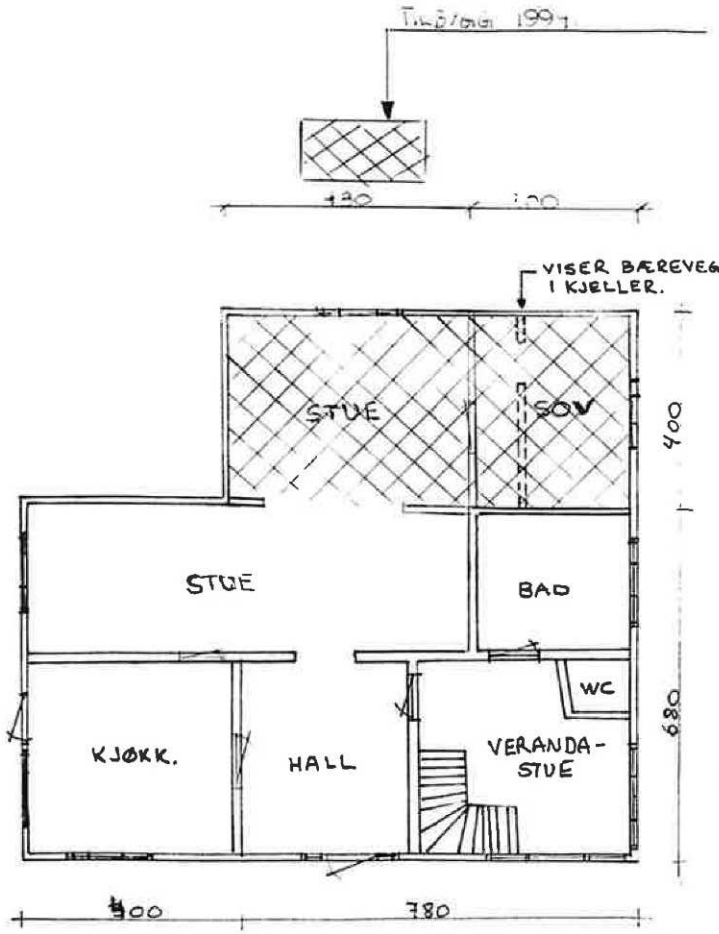
Grethe Kværnstuen Hellum
saksbehandler.

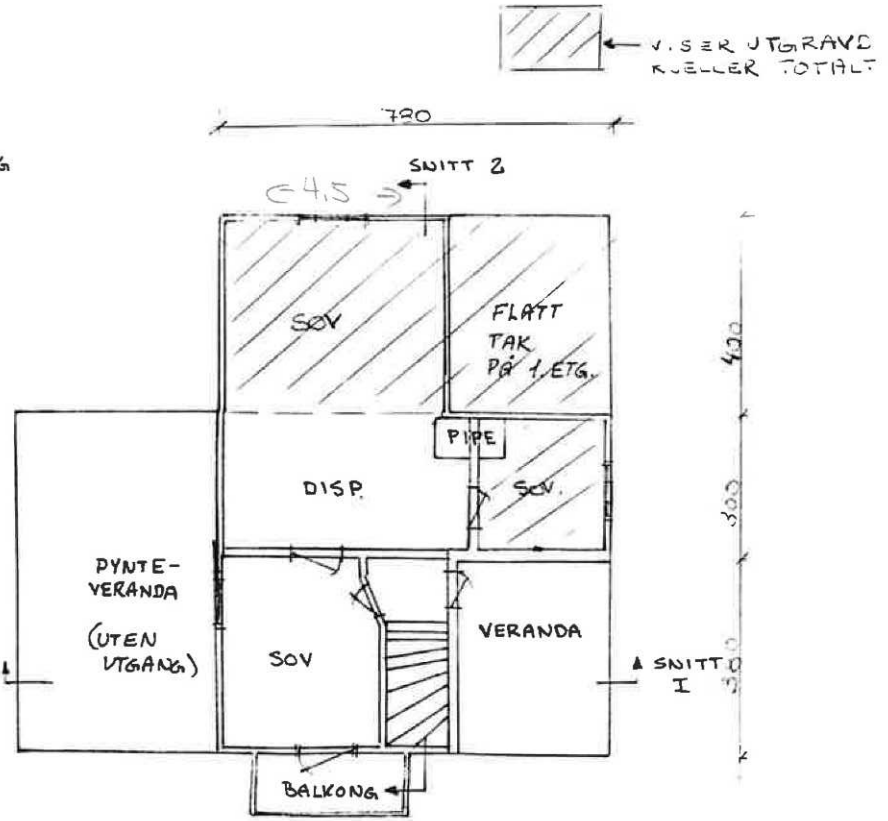
Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082





K1: 4x7,8 ⇒ 4,0 x 7,0 = 28,8 PLAN 1. ETG.

01: 4,0 x 7,4 = 29,6

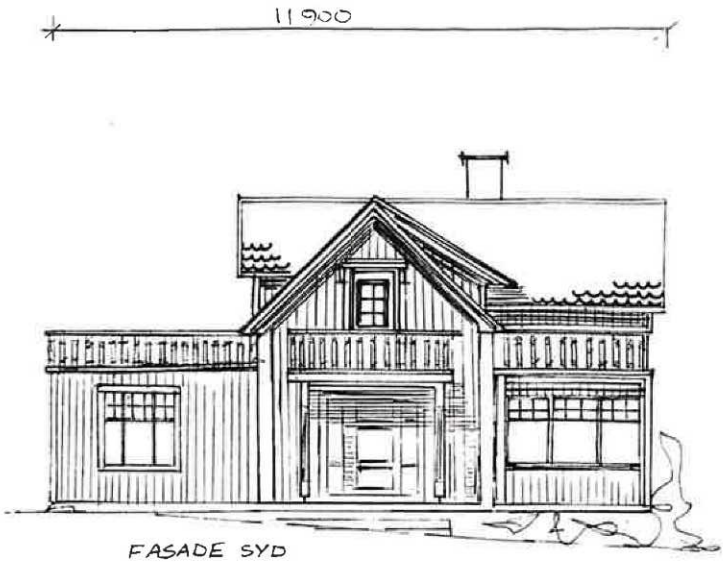
02: 3,3 x 4,0 = 13,2

71,6 ≈ 71 m²

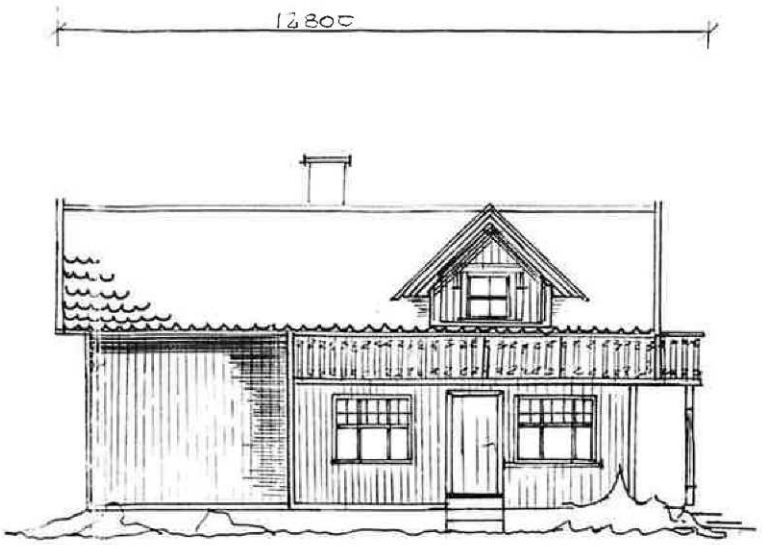
PLAN 2. ETG

WALTHER
ADALSVEIEN - SKOPPUM
JULI - 94

GK4



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD



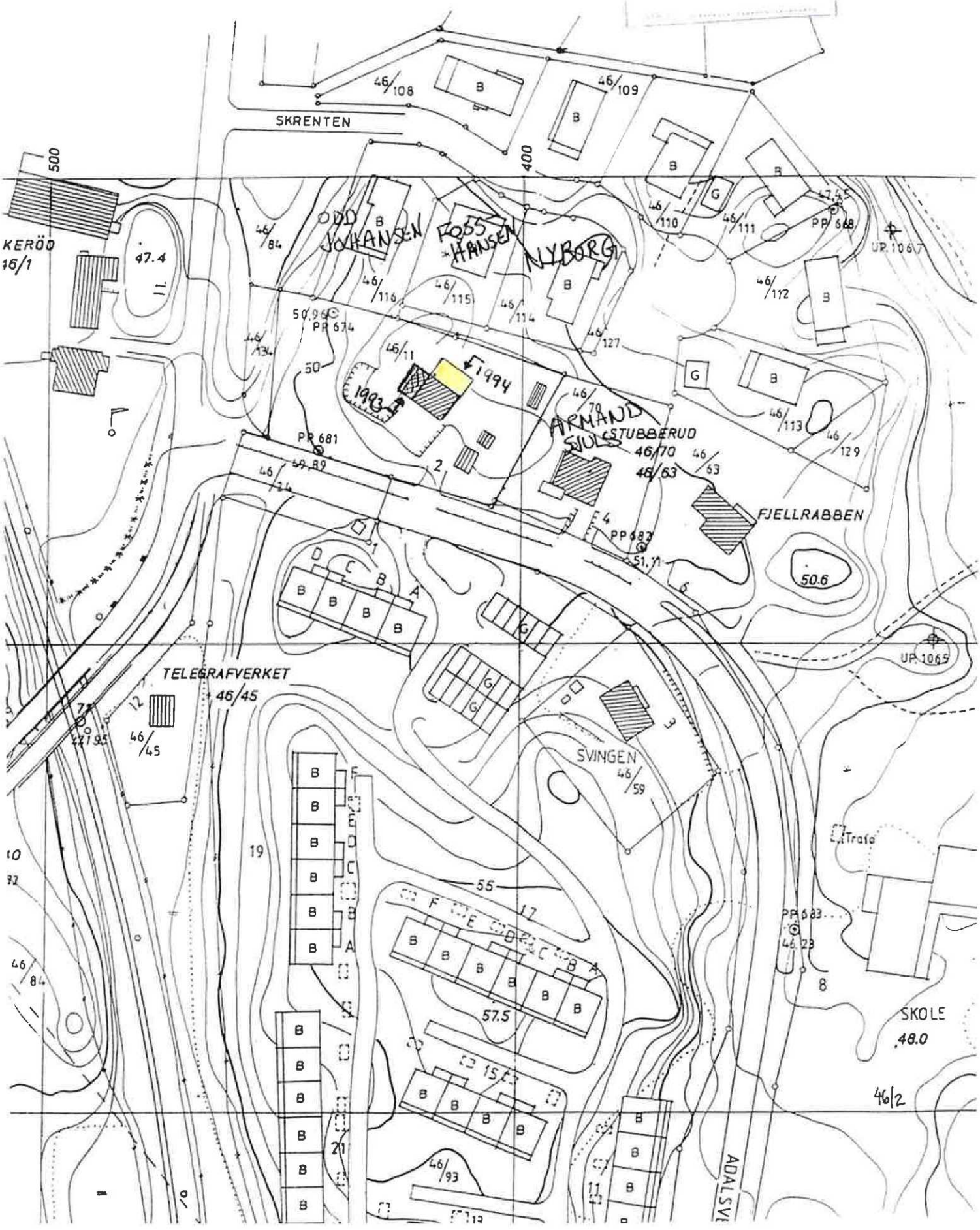
FASADE ØST

BORRE TEKNISKE ETAT
11 JUL 1994
Saksnr 46/11

R 94020214
~~7 9102084~~
7. 94/02672
Adalsveien 2
Rev. tegninger

WALTHER
ADALSVEIEN - SKOPPUM
JULI - 94

BØRRE TEKNISKE ETAT
29 JUL 1994



BORRE KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår dato
16.05.01

Vår referanse
L32 /2001000037-80
GBNR/

Vår saksbehandler
Lars Krugerud, tlf 33 08 51 28

Deres dato

Deres referanse

A

Thorbjørn og Merete Olsen

Adalsveien 2
3185 HORTEN

ADALSVEIEN 2, GBNR. 46/11, ADRESSEENDRING/TILDELING

I forbindelse med en gjennomgang av adressene i Borre kommune er det kommet frem at boligene på eiendommen 46/11 har samme adresse. Boliger med forskjellig ytre inngang skal ha egen adresse.

Kommuneplansjefen har i medhold av delingsloven § 4-1 m/forskrift vedtatt følgende adressetildeling:

Gbnr. 46/11, eiere Thorbjørn og Merete Olsen, hovedbolig på eiendommen er gitt følgende adresse:
ADALSVEIEN 2A
Liten bolig øst på eiendommen er gitt følgende adresse:
ADALSVEIEN 2B

Adressen gjelder fra 15.06.01. Adressetildelingen framkommer av vedlagte kartutsnitt.

Adressevedtaket kan påklages i.h.t. forvaltningsloven (kap IV) til Fylkesmannen v/Statens kartverk, Vestfold. Klagen sendes Borre kommune v/kommuneplansjefen. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunktet vedtaket er kommet fram (se vedlegg 3).

Borre kommune vil sende melding om ny adresse til de offentlige kontorene som står på vedlagte liste. Eier bes gjøre seg kjent med regler for husnummerskilt i Borre (se vedlegg 4).

Med vennlig hilsen

Vigdis Hole
Kommuneplansjef

Lars Krugerud
geodataingeniør

Postadresse
Borre kommune
Seksjon for plan og kommuneutvikling
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Apotekergata 12

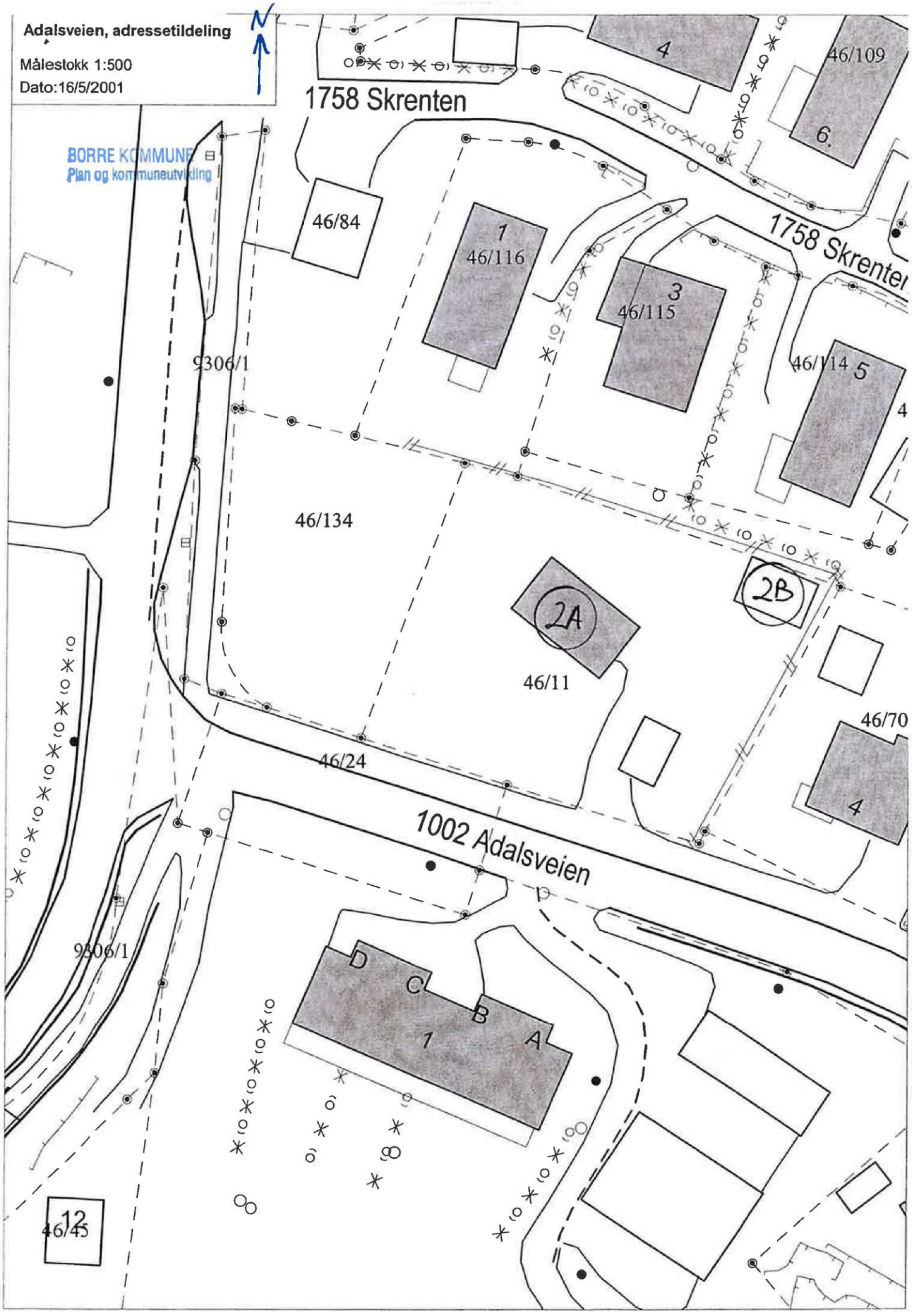
E-Postadresse
postmottak@borre.kommune.no

Telefon
33 08 51 00

Telefaks
33 08 50 01

Bankkonto
1594.30.31220

Organisasjonsnummer
964 951 284


Adalsveien, adressetildeling
Målestokk 1:500
Dato:16/5/2001
N
1758 Skrenten
BORRE KOMMUNE
Plan og kommuneutvikling
46/84
1
46/116
3
46/115
46/109
6.
4
1758 Skrenten
9306/1
46/114
5
4
46/134
2A
2B
46/11
46/70
4
46/24
1002 Adalsveien
9306/1
D
C
B
A
1
12
46/45

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Byggkonsult SKA
Båtsmannsveien 13

3150 TOLVSRØD

Dato: 28.06.2019

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
James Stevenson, tlf: 33085119	19/32011/ 18/4864	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		328/19

Adalsveien 2A og 2B, 46/11 - garasje - igangsettingstillatelse - vedtak

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 for oppføring av garasje godkjennes på de vilkår og forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

SAKSOPPLYSNINGER
Faktaopplysninger fra søknaden
Det søkes om igangsettingstillatelse (IG) for oppføring av garasje

Ansvarlig søker: Byggkonsult SKA

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 01 datert 05.03.2019, hvor foretakene som har erklært ansvar fremkommer:

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, anev. iht. SAK
1	05.03.2019	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	46	11				HORTEN	ADALSVEIEN 2A og 2B	3185	SKOPPUM

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnssøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Søknad om garasje som tilbygg til eks. bod samt rivning av gammel garasje	1	Byggkonsult SKA 999175431	✓				
PRO	Prosjektering av garasje/tilbygg, herunder sikkerhet mot brannspredning	1	Byggm. Per Uno Hansen 850003262	✓				
UTF	Ansvar for utførelse av tømrerarbeider med oppføring av garasje som tilbygg til eks. bod	1	Byggm. Per Uno Hansen 850003262			✓	✓	
PRO	Koordinatfesting av tiltaket	1	Ingeniørservice AS 879982502		✓			
UTF	Utføre utstikkning/innmåling	1	Ingeniørservice AS 879982502			✓	✓	
	Erklæring om ansvar oversendes straks jeg har mottatt skjemaet.							

Ansvarlige foretak i tiltaket innehar både sentral godkjenning og ikke sentral godkjenning for omsøkte fagområder.

Sakens historikk
Rammetillatelse gitt i sak D-260/19, datert 27.05.2019

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Kommunens vurdering av søknaden
Ansvarlige foretak i tiltaket innehar både sentral godkjenning og ikke sentral godkjenning for fagområder i tiltaket.

Det foreligger erklæring fra Byggkonsult SKA (999175431) for SØK.
Foretaket har ikke sentral godkjenning jfr. dibk pr i dag.

Det foreligger erklæring fra Byggmester Per Uno Hansen (850003262) for PRO og UTF oppføring av garasje.
Foretaket har ikke sentral godkjenning jfr. dibk pr i dag.

Det foreligger erklæring fra Ingeniørservice AS (879982502) for PRO koordinatfesting av tiltaket og UTF utstikking og innmåling.
Foretaket har sentral godkjenning jfr. dibk pr i dag.

Kommunen forutsetter at kravene til utdanning og praksis gitt i kap 11 i forskrift om byggesak er oppfylt, dette må kunne dokumenteres ved et eventuelt tilsyn.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Konklusjon
Søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av garasje godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2.

Ansvar:
Ansvarlig søkers ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-4.
Ansvarlig prosjekterende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-5.
Ansvarlig utførende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-6

Hvilke arbeider kan igangsettes:
Kun arbeider som er omsøkt og godkjent i rammetillatelsen.
Igangsetting av arbeider utover hva det er gitt tillatelse til, kan ikke igangsettes før det er omsøkt og godkjent.

For tiltak som også omfatter vann og avløp skal det innsendes sanitæranmeldelse til kommunalteknisk planavdeling før igangsetting av tiltaket.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:

Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I denne saken vil det være ansvarlige søkers ansvar å påse at søknaden om ferdigattest med nødvendige opplysninger blir sendt kommunen når tiltaket er ferdig utført.

Ved søknad om ferdigattest skal følgende sendes kommunalteknisk planavdeling:
Målsatte tegninger som viser endelig beliggenhet av utvendige vann- og avløpsledninger, jf sanitærreglement for Horten kommune.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, Jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Regning på behandlingsgebyr, 5 000 kr,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

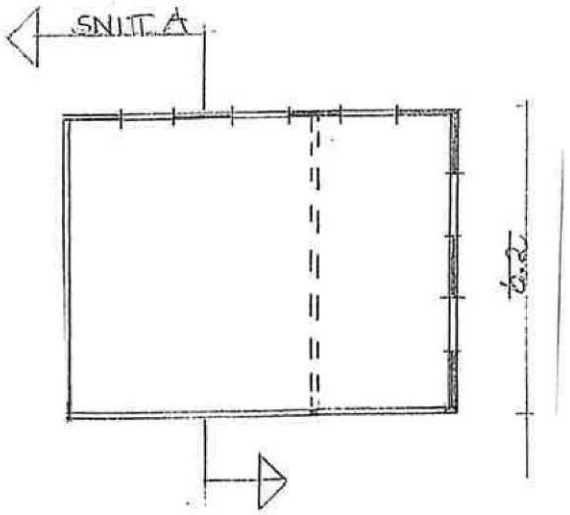
Lasse Henriksen
Enhetsleder

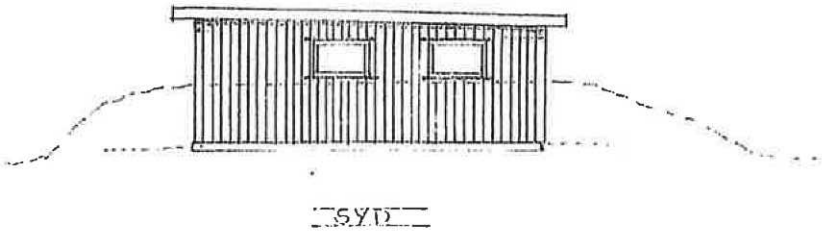
James Stevenson
ingeniør - byggesak

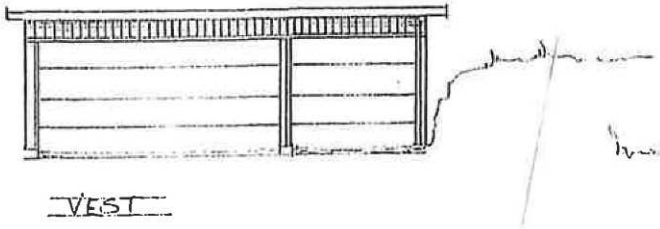
Ida Pernille og Anders Botten

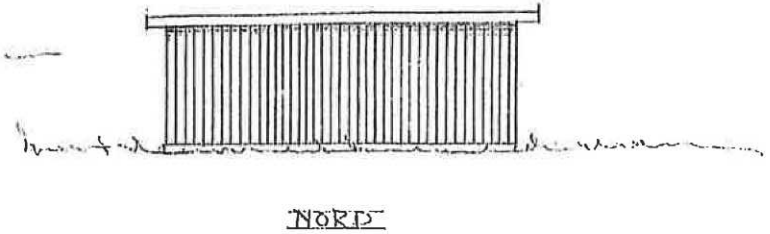
Vedlegg:

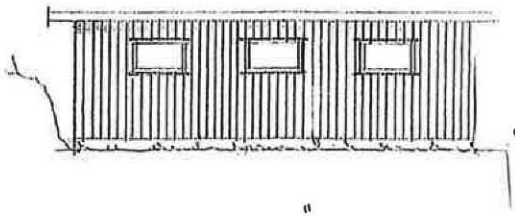
Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	958945	19.06.12 101 stikningsplan[5179]

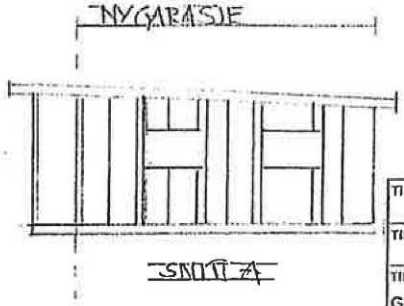








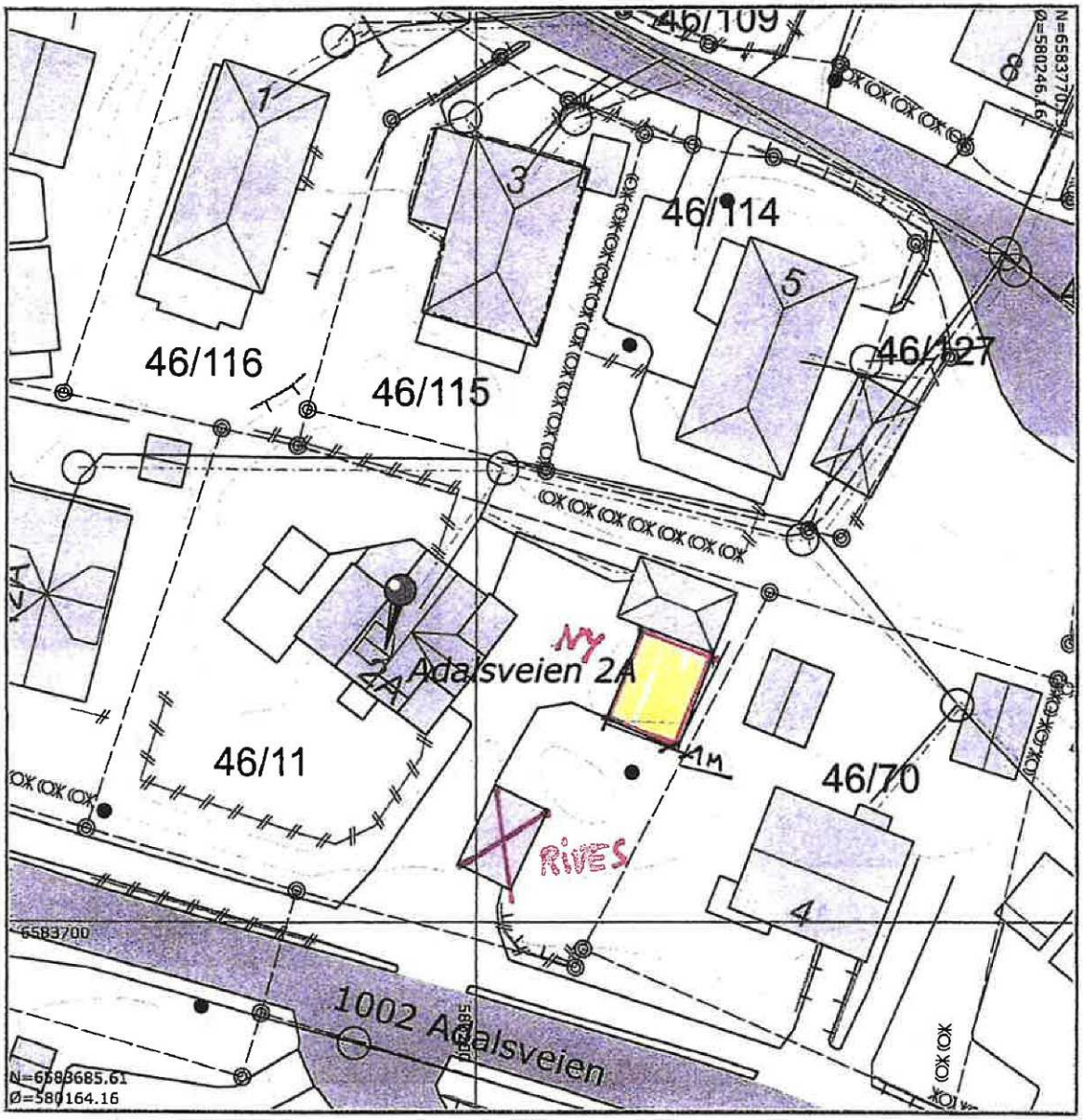




12.10.2018

TILTAKSHAVER Ida Pernille og Anders Botten			Dato 07.05.2017
TILTAKETS ADRESSE Adalsveien 2 Skoppum	Gnr 46	Bnr 11	Målestokk 1:100
TILTAKETS ART Garasje			Mob 911 22990
SØK./PRO./KPR Byggmester Per Uno Hansen Hortensveien 265 3157 Barkaker			UNO'S BYGG

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Dato: 5/10-2018

Adresse:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: James Stevenson
Direkte telefon: 90366030
Vår ref.: 22/59401/18/4864-22
Arkiv: GBNR-46/11
Deres ref.:

Dato: 13.12.2022

Byggkonsult SKA
Båtsmannsveien 13
3150 TOLVSRØD

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		805/22

Adalsveien 2A og 2B, 46/11 - garasje - Vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 02 datert 04.11.2022 .

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D-260/19

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.
Det er innsendt dokumentasjon på at eksisterende garasje er revet, det foreligger erklæring på at bygningsavfall leveres godkjent mottak.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
Enhetsleder

James Stevenson
ingeniør - byggesak

Ida Pernille og Anders Botten

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/46/11/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: SKOGLY
- Beregnet areal : 1349.3
- Oppgitt areal: 1349.9
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8122903
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Sefrakminner
  - Bygningsnr 8122903-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8122903-2
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161680788
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161680788-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161680761
    - Eiendommer
    - Adresser



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.01.2026 10:28

Eiendom 3901-46/11 Skogly

Bruksnavn	Skogly				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	31.08.1918	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1349,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	46	Beregnet areal	1349,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	11	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Adalsveien 2A	3185 Skoppum	Skoppum	Borre	Borre
Adalsveien 2B	3185 Skoppum	Skoppum	Borre	Borre

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.08.1918	Skylddeling	3901-46/2	Avgiver	0
		3901-46/11	Mottaker	0
31.01.1992	Kartforretning	3901-46/11	Mottaker	1838,9
02.06.1998	Kart- og delingsforretning	0701-46/146	Mottaker	489
		3901-46/11	Avgiver	-489
01.01.2020	Omnummerering	3901-46/11	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-46/11	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	8122903			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161680761			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161680788			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	45,4/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	45,4/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	49,6/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	45,4/0	45,4/0

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-46/11/0 Andel 0 **Adresse** **Adalsveien 2A** **3185 Skoppum**

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 08.09.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	08.09.25		Grunnet manglende takstige og sklisikring for husstigen

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

Saksnummer	2025/8843
Dokumentdato	08.09.2025
Kontrolldato	08.09.2025
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	46/11
Adresse	Adalsveien 2A
Leilighet	H0101

NILS ISSAT OSKAL
Adalsveien 2A
3185 SKOPPUM

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Adalsveien 2A, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 08.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 230651 (Stål)
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
Det må sørges for at stålskorstein har riktig avstand til brennbart materialet i etasjeskille. Noe vi ikke greide å avdekke da vi ikke vet hva slags stålskorstein dette er.

Avvik 3:

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler godkjent takstige for sikker adkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorsteinen. Dersom høyden på skorsteinen er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform. Eventuelt kan det monteres feieluke.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 07.11.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: NILS ISSAT OSKAL
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Jan Daniel Nedrevåge på telefon **+47 98 26 30 28** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jan Daniel Nedrevåge
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Saksnummer	2025/8843
Dokumentdato	07.11.2025
Kontrolldato	08.09.2025
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	46/11
Adresse	Adalsveien 2A
Leilighet	H0101

NILS ISSAT OSKAL
Adalsveien 2A
3185 SKOPPUM

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Adalsveien 2A, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM
Gårds og bruksnr: 46/11

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 08.09.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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 IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Hei

Henvendelsen gjelder:

Tilbakemelding etter tilsyn 08.09.25 i Adalslsveien 2A, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM

Beskrivelse av hvordan og når avvikene vil rettes:

Avvik 1:

Røykløp - 230651 (Stål)

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.

Kommentar:

Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Utført tiltak:

Det er innhentet tilbud på sklisikring fra blikkenslager (se bilde under). Tiltaket planlegges utført i løpet av våren 2026.

Avvik 2:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Det må sørges for at stålskorstein har riktig avstand til brennbart materialet i etasjeskille. Noe vi ikke greide å avdekke da vi ikke vet hva slags stålskorstein dette er.

Planlagt tiltak:

Dette kan undersøkes og vurderes av dere etter at avvik 1 og avvik 3 er lukket i løpet av våren 2026.

Avvik 3:

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.

Kommentar:

Det mangler godkjent takstige for sikker adkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorsteinen. Dersom høyden på

skorsteinen er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres

plattform. Eventuelt kan det monteres feieluke.

Utført tiltak:

Det er innhentet tilbud på montering av godkjent takstige med plattform fra blikkenslager (se bilde under). Tiltaket planlegges utført i løpet av våren 2026.

Se for øvrig bilde fra boligmappen som er lagt ved i forbindelse med opplysninger i saken.

08:03 5G 90
4
Pristilbud

Foretaksregisteret NO 920 683 800 MVA

ɨvigsen Snekkerservice
ate 17B
Horten

Kai

esse
ɐien 2A

Tilbud nr. 2096
Dato 31.10.25
Gyldig til 30.11.25
Deres ref. Kai
Vår ref. Knut Lindhjem
Prosjekt Adalsveien 2A

) PÅ LEVERING AV BLIKKENSLAGERARBEIDER

ɪr for Deres forspørsel og kan tilby levering av blikkenslagerarbeider til følgende priser:

	Beskrivelse	Ant	Enh	Enh.pris	Rabatt	Beløp
4	Lettstige TLS 30/3 Sort 1m	2,00	st	836,95	35,00%	1 088,00
6	Innfestepakke TLS Papp 65cm Sort	1,00	st	1 078,33	35,00%	701,00
3	Stigesikring TTR- Utvendig vulst sort	1,00	st	547,78	35,00%	356,00
1	STIGETRINN TL-40 SORT	6,00	st	295,28	35,00%	1 152,00
3	INNFESTESKINNE TL-125	1,00	st	350,55	35,00%	228,00
0	Pipeplattform PP-82T Sort	1,00	st	5 069,17	35,00%	3 295,00
1	Innfestepakke PP-S 403 Sort	1,00	st	980,00	35,00%	637,00
	ARBEID - ORD. TID Montere taksikring	7,50	TIM	850,00		6 375,00
	SUM					13 832,00
	MERVERDIAVGIFT 25.0%					3 458,00
	TOTALT INKL. MVA.					17 290,00

ɪgsbetingelser:
ɪingstid: Etter avtale
ɪngsbetingelser: Netto pr. 14 dager

ɪser er gjeldende i 30 dager. Etter denne tid regnes en endring i prisene ut fra gjeldende indeks.
ɪr tilbudet vårt er av interesse og at vi hører fra dere igjen.
e spørsmål, setter vi pris på om dere ringer oss.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: 0701 BORRE

J.nr.:

Målebrev nr.: 5686

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	46	11	
	Bruksnavn/adresse: ÅDALSVEIEN 2		
Areal	1838.9 m²		

Dagbokstempel:
TINGLYST
07 JAN. 1993
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 87

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	02.11.1987
Rekvirent	ADV KURT STARRE PVA EIER
Bestyrer	EGIL BRUDVIK
Forretning	KARTFORETNING OVER GNR. 46 BNR. 11.

Doknr: 87 Tinglyst: 07.01.1993 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Horten	31/01-1992	Tore Siljan	Egil Brudvik

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
46	11	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 154153. Y -17425. Z

Kartblad: CL033-1-59 | x Landsnett

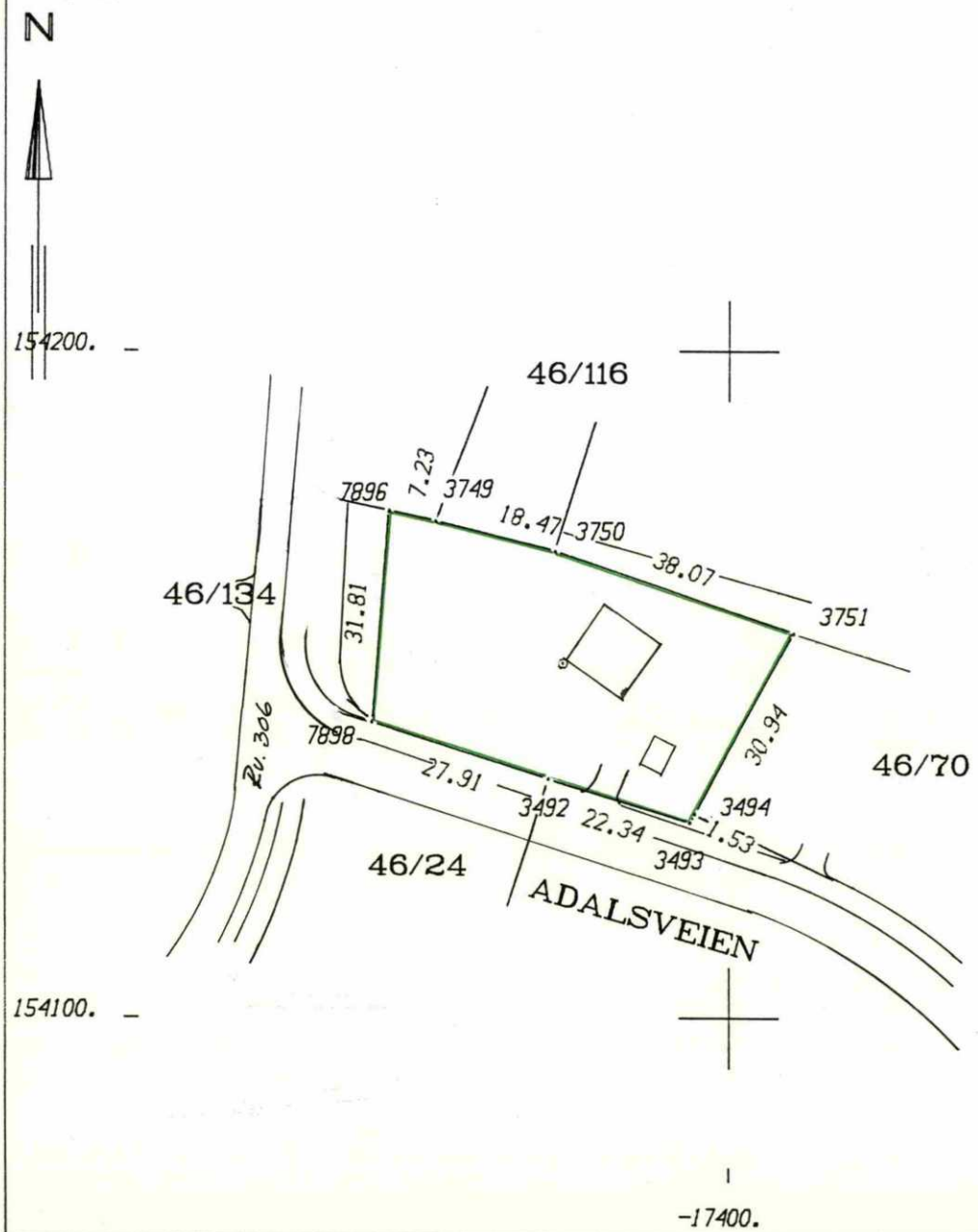
Målestokk: 1 : 1000.

Areal: 1838.9

Jnr.

Målebrev nr.: 5686

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
7898		154144.26	-17453.79		
3492		154135.73	-17427.22	31.81	
3493		154129.23	-17405.85	27.91	
3494		154130.62	-17405.22	22.34	
3751		154157.68	-17390.21	1.53	
3750		154169.93	-17426.26	30.94	
3749		154174.38	-17444.19	38.07	
7896		154175.97	-17451.24	18.47	
				7.23	



MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.
0701 BORRE	81/97
	Målebrev nr. 6291
	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	46	146	
	Bruksnavn / adresse: Adalsveien 2		
Areal	489,1 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen eer utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato	10.03.1998
Rekvirent	Linda Svanberg, Thor-Anders Pedersen
Bestyrer	Espen Berg
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gbnr. 46/11.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Horten	2.6.1998	Tore Siljan	Espen Berg

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
28 JULI 1998
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 3800

Påtegninger (rettelser

Doknr: 3800 Tinglyst: 28.07.1998 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEM

Gnr.	Bnr.	Festenr.
46	146	

Representasjonspunkt (X, Y, Z)
154160 -17445

Kartblad	X	Landsnett
CL033-1-59		

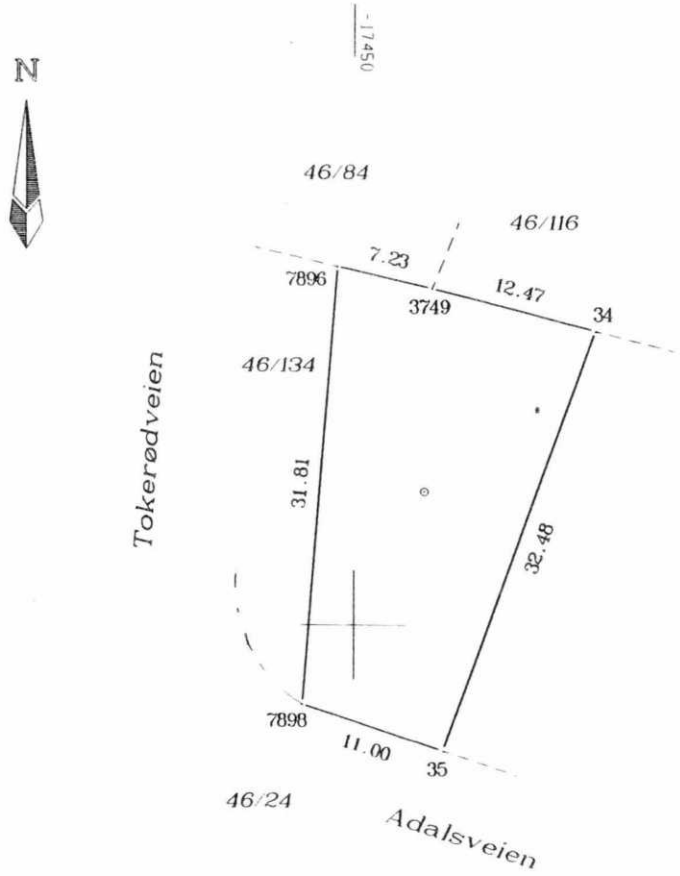
Målestokk	Areal
1: 500	489,1 m^2

MÅLEBREVKART

J.nr. 81/97

Målebrev nr. 6291

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
7898	154144,260	-17453,790	11,001		Off. godkj. grensemerke i jord
35	154140,897	-17443,316	32,482		Off. godkj. grensemerke i jord
34	154171,375	-17432,083	12,474		Grensepunkt i gjerde
3749	154174,380	-17444,190	7,227		Grensepunkt i gjerde
7896	154175,970	-17451,240	31,813		Grensepunkt midt i mursøyle



Oversiktskart

Adresse: **Adalsveien 2B, 3185 Skoppum**
Gnr/Bnr: **3901/46/11/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1349 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.01.2026



Matrikkelkart

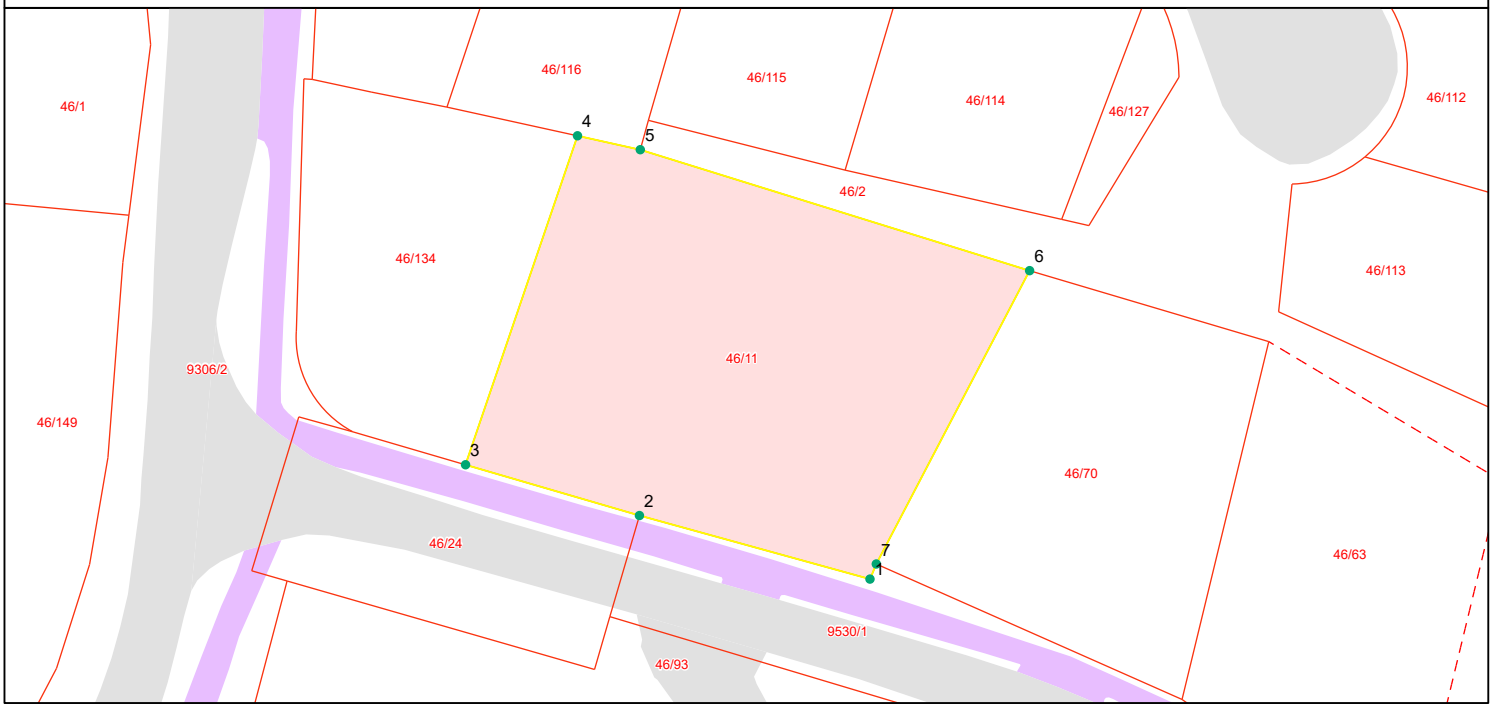
Adresse: **Adalsveien 2B, 3185 Skoppum**
Gnr/Bnr: **3901/46/11/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1349 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.01.2026

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: 1349 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583696.51	580207.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	22.34	0
2	6583702.45	580186.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.92	0
3	6583707.2	580170	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	32.51	0
4	6583737.96	580180.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	6.01	0
5	6583736.66	580186.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	38.09	0
6	6583725.35	580222.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.96	0
7	6583697.92	580208.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.53	0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**46**	**11**	**0**	**0**	Adalsveien 2A, 3185 SKOPPUM Adalsveien 2B, 3185 SKOPPUM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	1349.42m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	1015.16m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 B0025	Tokerød (reguleringsendring) (18.10.1977)	Frittliggende småhusbebyggelse	1343.47m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00356	Sande - Skoppum, gbnr 12/4 m.fl., gang- og sykkelsti (22.6.2009)
B0007	Tokerød (21.6.1976)

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

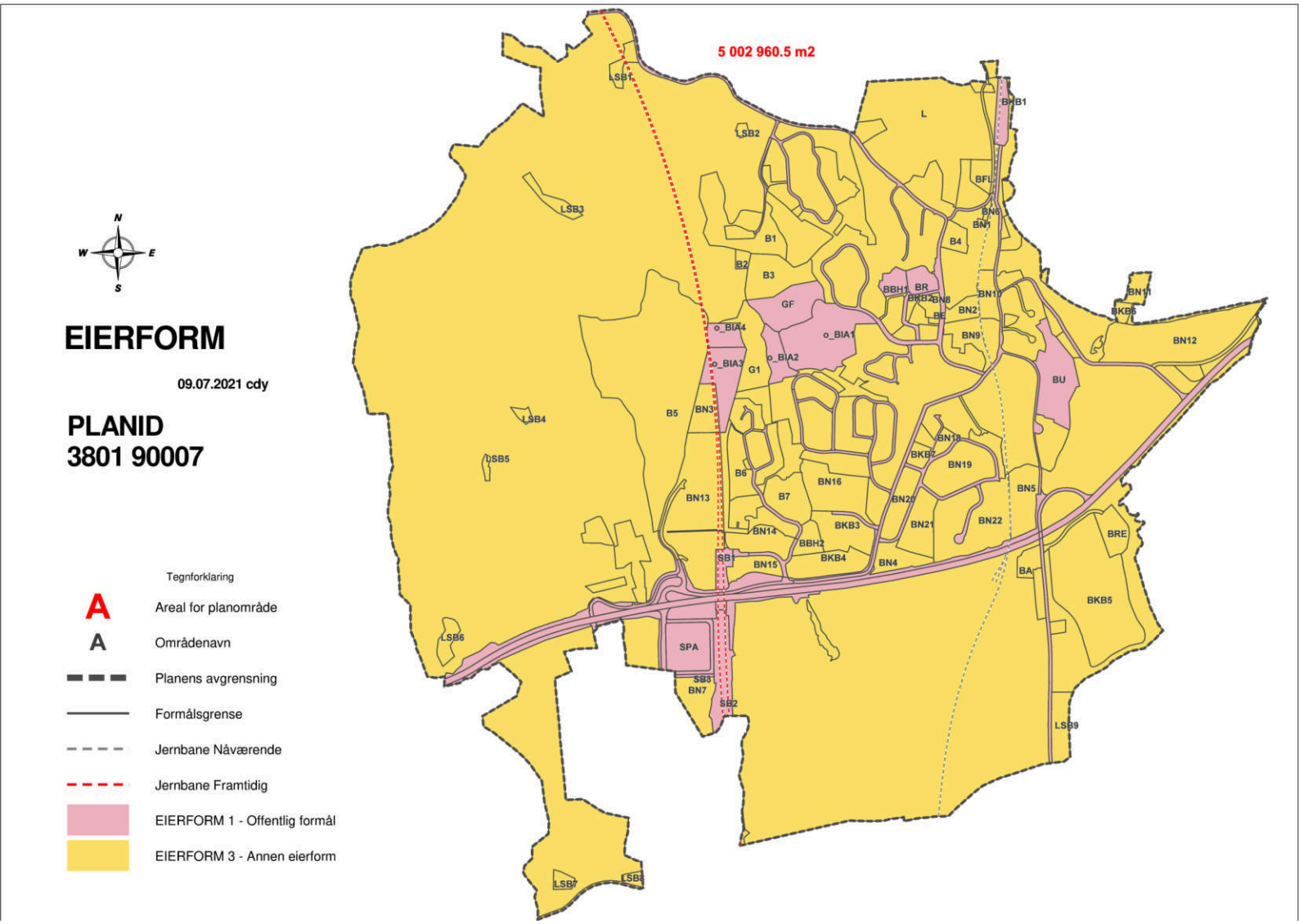
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.


5 002 960.5 m2
N
W
E
S
EIERFORM
09.07.2021 cdy
PLANID
3801 90007
Tegnforklaring
A
Areal for planområde
A
Områdenavn
Planens avgrensning
Formålsgrense
Jernbane Nåværende
Jernbane Framtidig
EIERFORM 1 - Offentlig formål
EIERFORM 3 - Annen eierform
LSB1
LSB2
LSB3
LSB4
LSB5
LSB6
LSB7
LSB8
LSB9
L
BKB1
BFL
BN6
BN1
B1
B2
B3
B4
GF
BBH1
BR
BKB2
BN8
BE
BN2
BN10
BN11
BKB6
BN12
o_BIA4
o_BIA1
o_BIA2
o_BIA3
G1
BN9
BU
B5
BN3
BN18
BKB7
BN19
B6
BN16
BN5
BN13
B7
BN20
BKB3
BN21
BN22
BRE
BN14
BBH2
SB1
BKB4
BN15
BN4
BA
BKB5
SPA
SB3
BN7
SB2

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TOKERØD, BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal ny bebyggelse oppføres etter nærmere godkjente situasjons- og bebyggelsesplaner.
Detaljplanene skal vise avkjørsler, terrengbehandling, garasjeplasseringen, biloppstillingsplasser, lekeplasser, tørkestativ m.m.

§ 2

Område for frittliggende eneboliger

a) Frittliggende eneboliger/atriumhus kan oppføres hvor dette er vist i planen i en halvannen og en etasje m/innredet sokkel.
Knestokk og takoppbygg tillates ikke.

b) Bygningenes grunnflate får ikke overstige 25% av tomtas nettoareal.

c) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha same takvinkel.

d) Garasjer kan bare overføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m², og skal være tilpasset bolighuset hva angår materialvalg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil pluss gjesteparkering i samsvar med bygningslovens § 60 nr. 2.

e) For ny bebyggelse, tilknyttet vegene E og F, gjelder det samme, men i de viste fellesanlegg.

§ 3

Område for industribebygglse

a) Innenfor den viste områdegrense for felt D kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Bebyggelsen skal overføres av branntrygge materialer i maksimum to etasjer med gesimshøyde ikke over 9,0 m fra planert terreng.

c) I området tillates ikke etablert virksomhet som ved støy, lukt, røyk eller ved sin art etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for strøket.

d) Bygningenes grunnflate får ikke overstige 40% av tomtas nettoareal. Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet som lagerplass.

e) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

f) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1,2 oppstillingsplasser pr. ansatt, som til vanlig oppholder seg i bygningen.

§ 4

Friområder

I det viste friområdet kan oppføres bygg- og anleggsmessige konstruksjoner som etter bygningsrådet skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 5

Fellesbestemmelser

a) Gesims- og sokkelhøyder fastsettes av bygningsrådet.

b) Det terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer, farge etc.

d) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.

e) Bygningsrådet kan påby gjerde mot regulert gate, veg om mot andre områder hvor fare kan oppstå. Bygningsrådet kan forlange at gjerde oppsettes etter en felles plan for flere eiendommer. Gjerde mot veg skal ikke ha større høyde over vegbanen enn 0,8 m. Gjerde mot annet fareområde skal ha høyde minst 1,5 m.

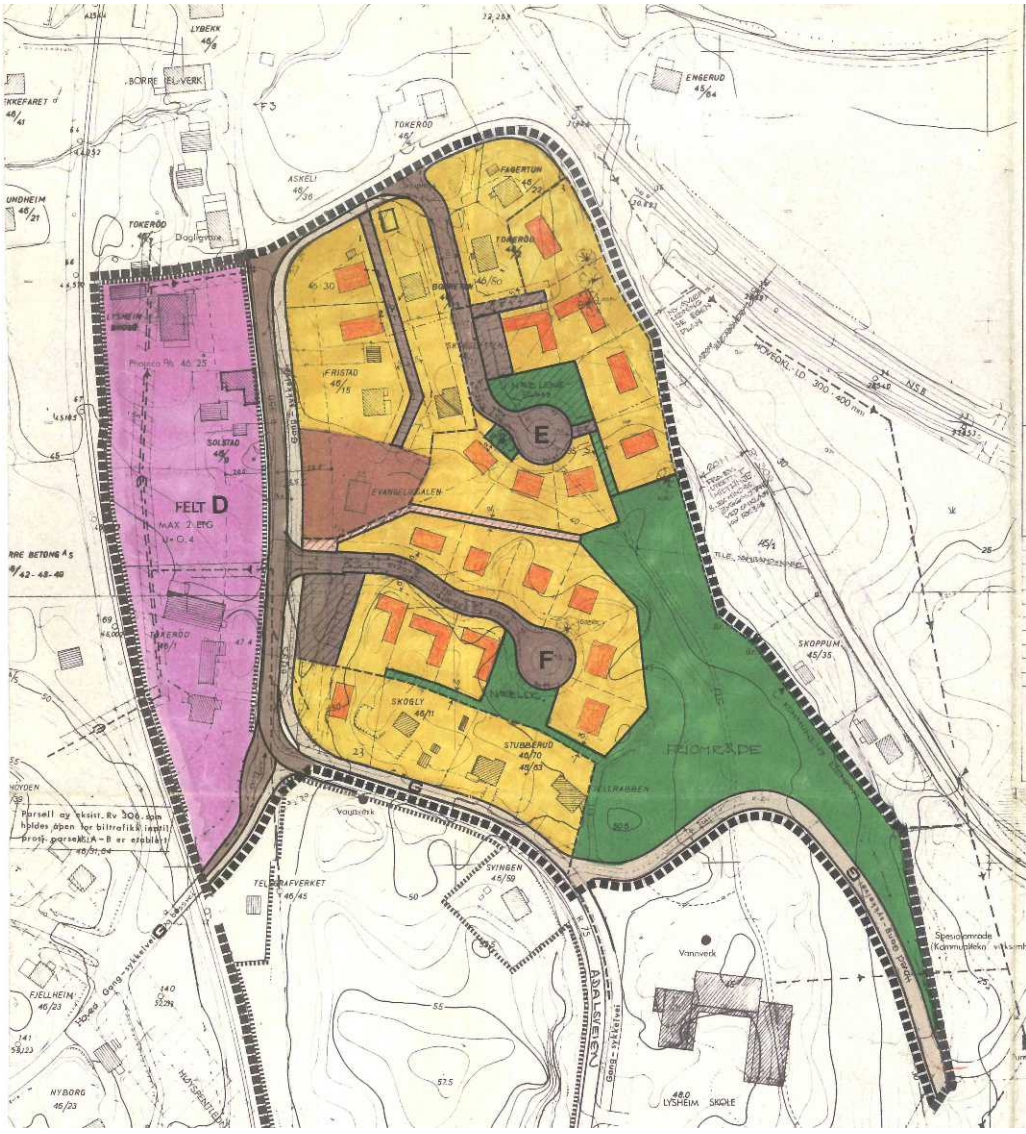
f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken – eller offentlig vedlikeholdsarbeid. All hugst i byggeområdene skal skje i samråd med parkutvalg/kommunegartner.

g) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis oppsatt levegg, skjermvegg e.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terasse etc. i inntil 2,0 m høyde.

h) Det påhviler tomteeier/fester å opparbeide og vedlikeholde forhagen mellom byggelinjen og opparbeidet vegkant.

i) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borre kommune.

Tønsberg, den 18.10.1977



1. BOLIGER U=
BOLIGER U=
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL

2. JORD- OG SKOGBRUK

3. BILVEI
GANG- OG SYKKELVEI, FORTAUG

4. FRIOMRÅDER: PARK, TURVEI, LEKEOMRÅDE

5. FAREOMRÅDE:

6. SPESIALOMRÅDE: TELE SAMBANDS-KABELTRASÉ SOM INTERN STI

7. FELLES AVKJØRSEL PARKERING
FELLES GANGVEI
FELLES NÆRLEKEPLASS
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE / KOM. EIENDOM
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEI
VANN
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

NORD

MÅL = 1:1000 ekv. 1m

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING AV 07 TOKERØD BORRE KOMMUNE

13·6·77

REVISJON: 17·6·77

BYGGNINGSRÅDETS VEDTAK	30·6·77
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET:	14·7·77 – 1·8·77
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	15·9·77
STADFESTET AV:	

ARKITEKTER M.N.A.L. T. BJÅEN
OG R. KORNELIUSSEN · HORTEN
saksbehandler ark.m.n.a.l. a. elvestad

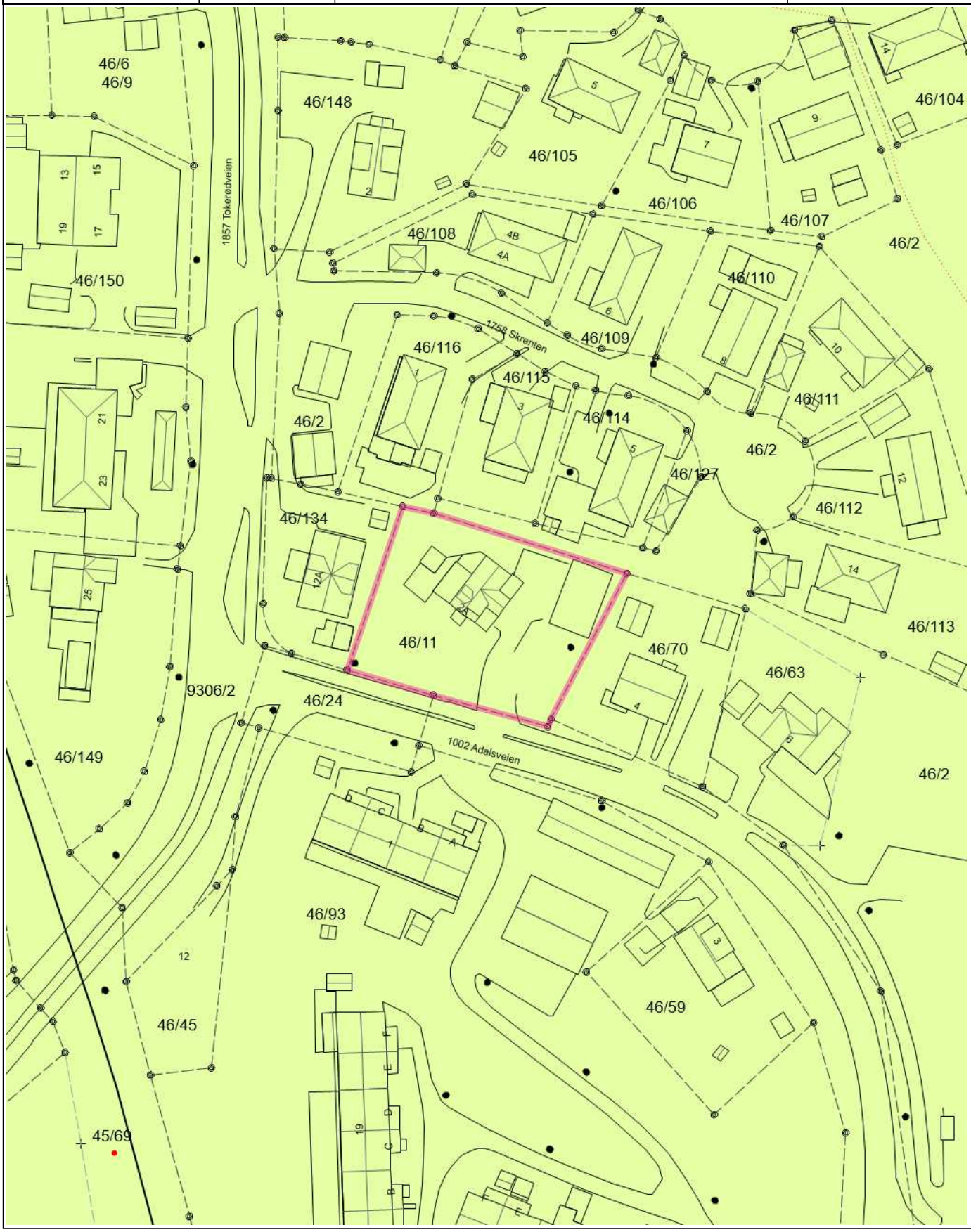
Plan B-25

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adalsveien 2A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Midtlinje bane


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Vegdekkekant på bru


Sti


KpOmråde igangsatt

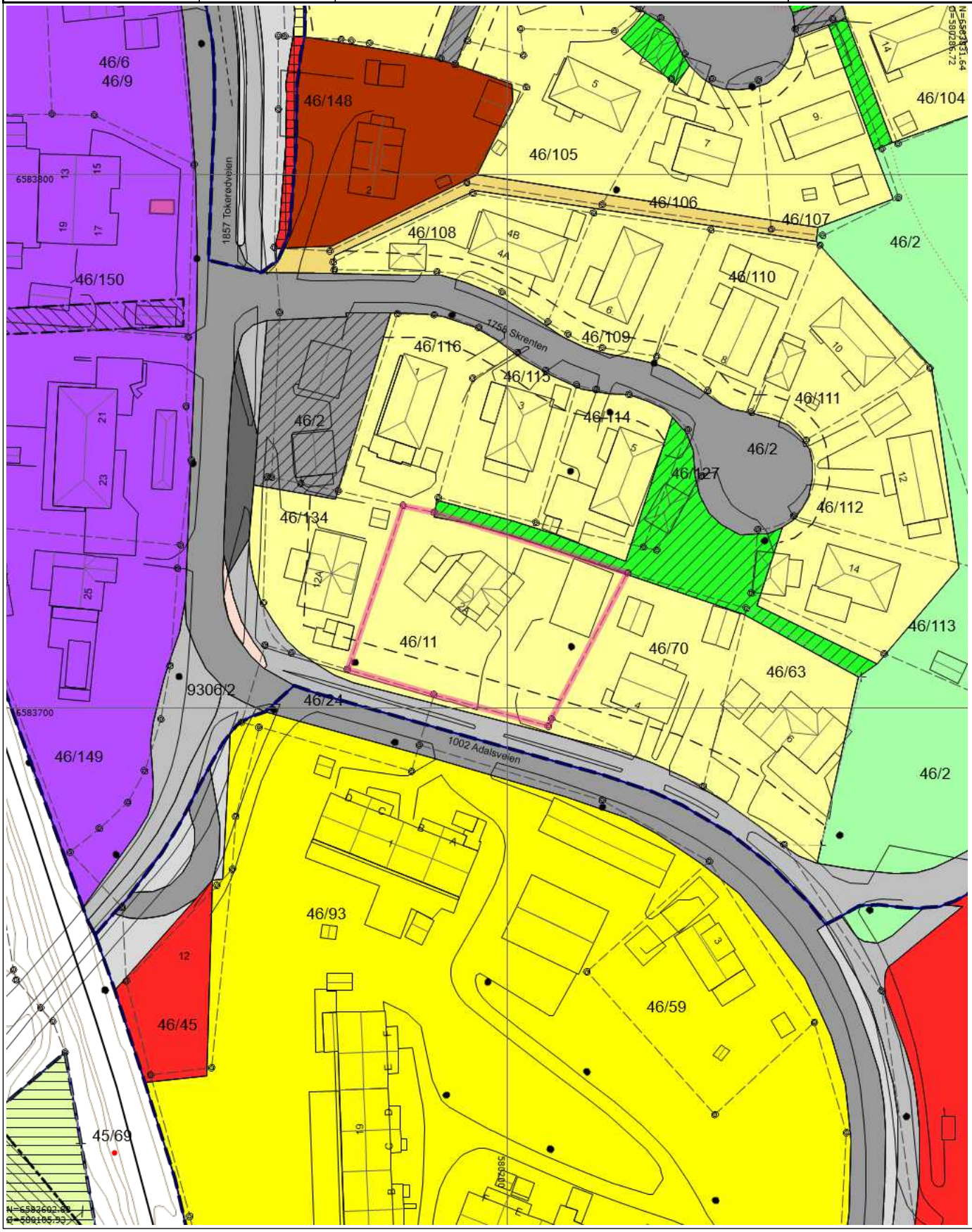

Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

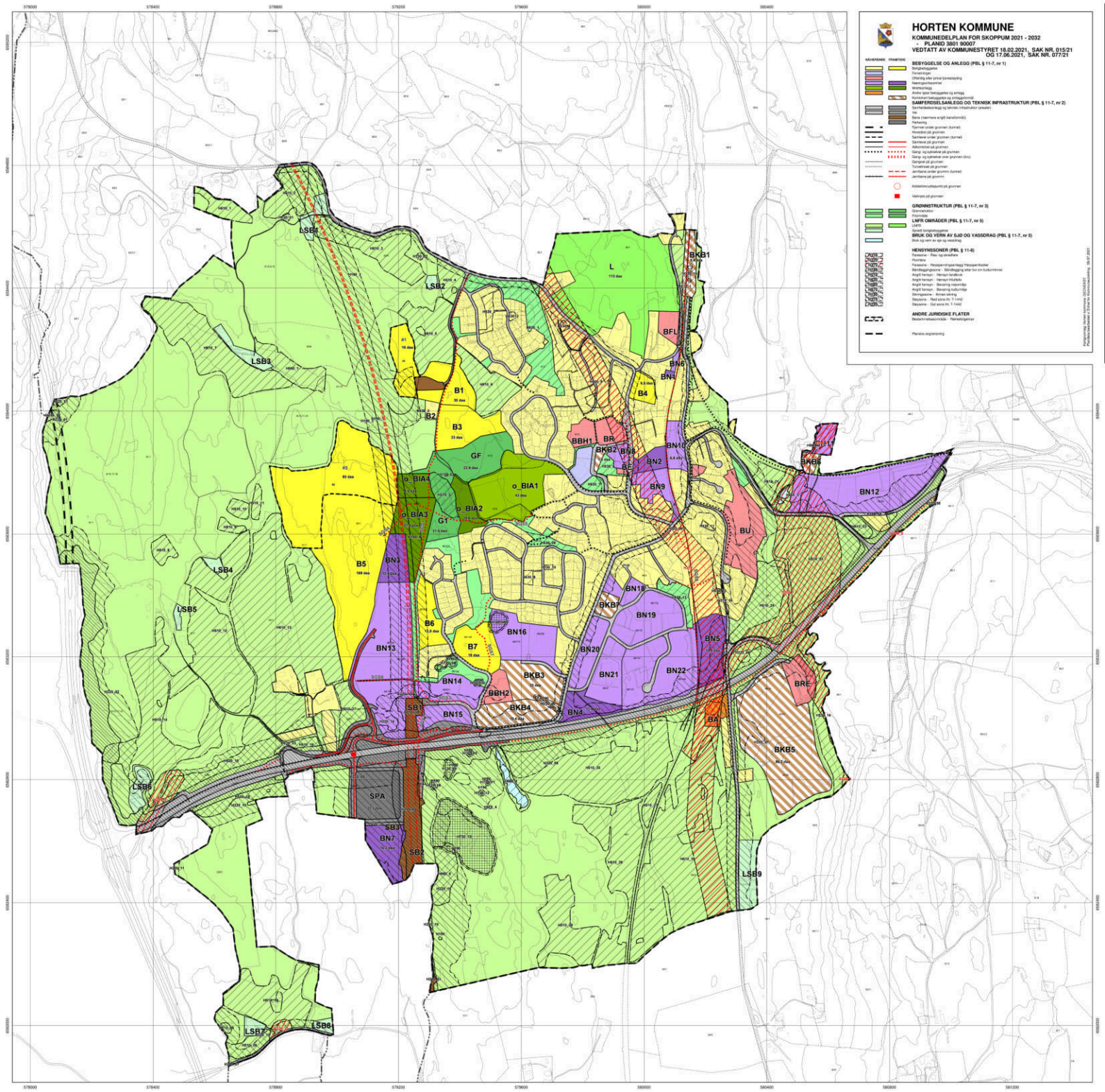
Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adalsveien 2A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
Annen info:	Tokerød (reguleringsendring)			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Sti
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Høyspenningsanlegg
- Særskilt angitt fare
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - undervisning
- Offentlig bygg - forsamlingslokale
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Park
- Turveg
- Friluftsområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Unyansert formål
- Høydekurve

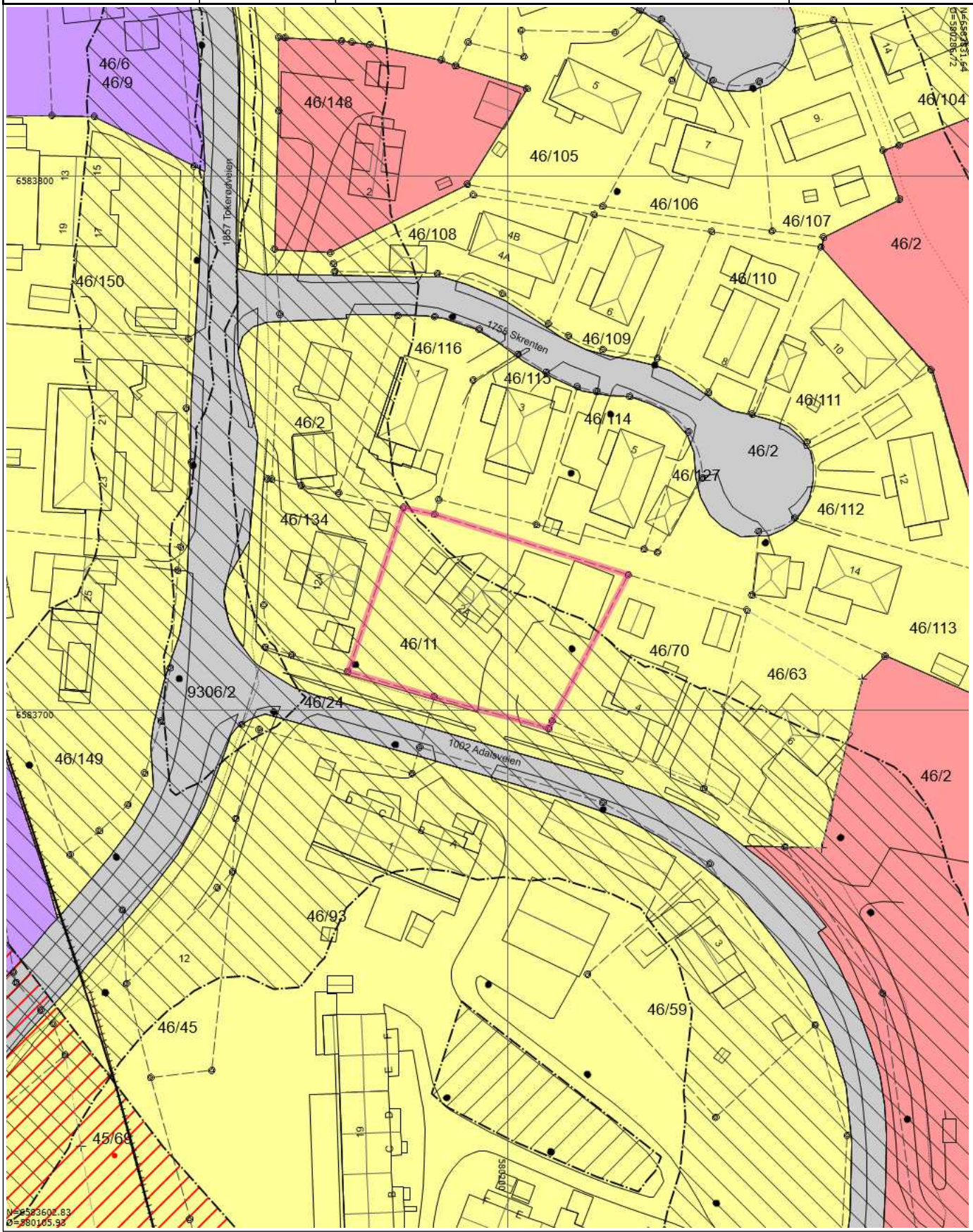

HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR SKOPPUM 2021 - 2032
- PLANID 3801 90007
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 18.02.2021, SAK NR. 015/21
OG 17.06.2021, SAK NR. 077/21
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 5)
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
ANDRE JURIDISKE FLATER
L
BKB1
BFL
BN6
BN3
B4
B1
B2
B3
GF
BBH1
BR
BKB2
BN8
BN10
BN2
BE
BKB6
BN12
o_BIA4
o_BIA1
o_BIA2
o_BIA3
G1
BN9
BU
B5
BN3
LSB1
LSB2
LSB3
LSB4
LSB5
LSB6
LSB7
LSB8
LSB9
BN18
BKB7
BN19
B6
BN16
BN20
BN5
BN13
B7
BN14
BKB3
BBH2
BN21
BN22
BRE
SB1
BN15
BKB4
BN4
BA
BKB5
SPA
SB3
BN7
SB2
SGS6

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adalsveien 2A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

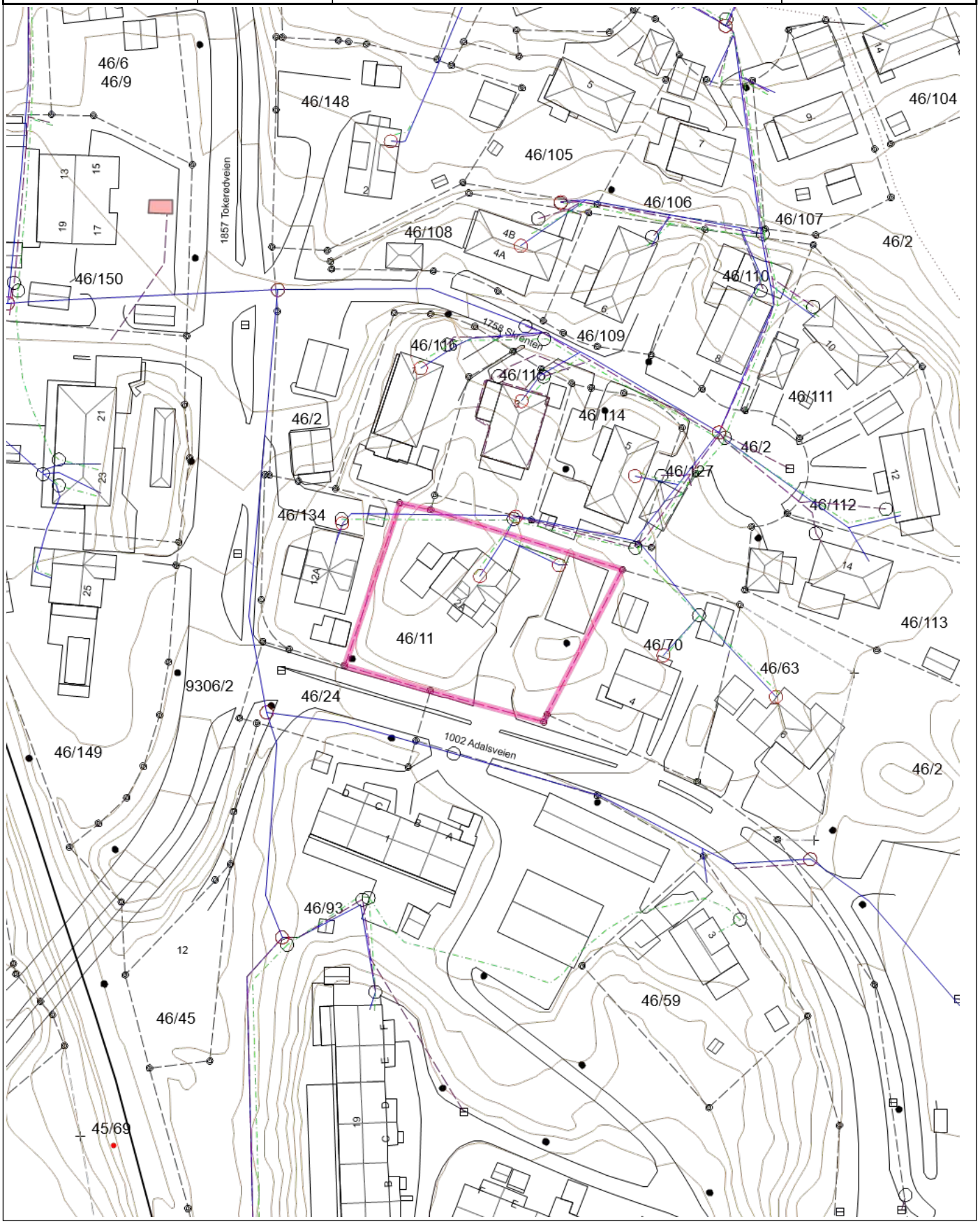
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Sti
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Høydekurve

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Adalsveien 2A 3185 SKOPPUM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Sti
- Høydekurve

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Revidert iht. vedtak i sak KOM-077/21. Dato: 17.06.2021.

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

HORTEN
KOMMUNE

Innhold

FORMÅLET MED PLANEN 3
GENERELLE BESTEMMELSER 3
PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET 3
UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 3
KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3) 4
KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3) 4
REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4) 4
HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4) 5
BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5) 5
UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5) 5
KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5) 5
PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 7
SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5) 8
MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6) 8
BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6) 9
HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7) 9
FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8) 10
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 12
BOLIGBEBYGGELSE 12
NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 13
KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 14
IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4) 14
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2) 14
GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3) 14
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5) 15
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 15
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a) 15
SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c) 17
BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d) 18
EKSISTERENDE PLANER 18

FORMÅLET MED PLANEN

Den overordnede visjonen for utviklingen omkring knutepunktet nye Horten stasjon er at det skal være en framtidsrettet miljø- og nullutslippsbydel. Kommunedelplanens intensjoner om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen, tiltak som bygger opp under grønn mobilitet, utvikling av nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse og bevaring av dyrka mark skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling. Det skal tilstrebes en klima- og miljøvennlig utvikling av nye byggeområder generelt, og spesielt ved detaljplanlegging av boligområdene B1 og B3 hvor intensjonen er å etablere et «nullutslippsområde». Private reguleringsforslag med formål om å etablere økolandsby som inkluderer sosial bærekraft foretrekkes.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET

1.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr. 1):

Innenfor formålene «bebyggelse og anlegg» og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), d), e), k) og l) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet. Se også krav til de enkelte byggeområdene i bestemmelsenes kapittel 1.15 vedrørende forhold som skal avklares og belyses i videre planarbeid.

1.1.2 Krav om områderegulering for framtidig boligområde B5 (pbl § 11-9 nr. 1)

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor område B5 skal det foreligge godkjent områdereguleringsplan.

Ved utarbeidelse av områdereguleringsplanen kan deler av planområdet detaljeres tilsvarende en detaljereguleringsplan.

1.1.3 Unntak fra plankrav (Pbl § 11-10 nr. 1):

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at tiltaket ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser:

a) Utbygging / fortetting innenfor eksisterende boligområder med totalt 4 boenheter, inkludert eksisterende boenhet innenfor eksisterende bygning eller eiendom dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.9 og parkering i pkt. 1.10, utnyttelsesgrad og byggehøyde er tilfredsstilt.
b) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse
c) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m^2 i områder definert til næringsvirksomhet dersom infrastruktur, parkering og trafikksikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.
d) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder dersom tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune.

Kommunestyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2. Behovet for utbyggingsavtale skal avklares i oppstartsmøtet.

Vedtak 18.06.2007 saksnummer K-063/07 (arkivsak 07/1543).

1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3)

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det alltid gjøres en vurdering av om en del av boligene skal settes av til boliger for vanskeligstilte grupper ut fra boligsosiale forhold.

1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3)

1.4.1 Vann- og avløpsanlegg

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, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

1.4.2 Overvannshåndtering

Alt overvann skal primært håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Terrengendringer skal ikke forringe naboeiendommers overvannssituasjon. Kun drensvann og eventuelle godkjente påslipp fra fordrøyningsanlegg tillates tilført kommunale overvannsledninger.

Ved overvannsutslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 40 % sikkerhetsfaktor.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m^2 - BYA og / eller ved opparbeiding av tette terrengflater, skal det kunne dokumenteres at nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen er vurdert.

Dersom det ikke benyttes naturbaserte løsninger skal det gis en særskilt begrunnelse.

Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelseselementer.

Overvannshåndtering i grøntstruktur og LNF-områder skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

For områder avsatt til «bebyggelse og anlegg» kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

- Tilfredsstillende teknisk infrastruktur
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Areal til lek og fritidsaktivitet for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet på veinettet

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 1.9, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer

opparbeiding og kvalitet på leke- og oppholdsareal. Hvilken infrastruktur, krav til opparbeiding og kvalitet eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. «Mål og Strategier for areal- og sentrumsutvikling i Horten kommune», vedtatt av kommunestyret 12.01.2015 gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for de ulike temaene.

1.5.2 Rekkefølgekrav til boligområdene B1, B3, B4 og B5

- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i områdene B1 og B3 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei sydover til jernbanestasjonen, jfr. område SGS1 og SGS2 / SGS3 på plankartet.
- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område B4 skal det være etablert gang- og sykkelvei fra boligområdets adkomst og fram til eksisterende gang- og sykkelvei i krysset fv. 3180 x Reirveien.
- Før det gis brukstillatelse til mer enn enn 100 boenheter i område B5 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei mot idrettsanlegget / eksisterende bebyggelse i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet.

Før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boenheter i B1, B3 og/eller B5 må det etableres ringforbindelse for vann mellom B5 og Løs.

1.5.3 Rekkefølgekrav til område SGS8

Fram til jernbanedriften er flyttet fra eksisterende til ny bane kan det kun gjennomføres tiltak knyttet til jernbanedrift i område SGS8.

1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan legges det til grunn en mindre streng holdning til avkjørsler fra fylkesveiene Fv 306 Sandeveien, 3140 Adalsveien, 3178 Solerødveien og 3180 Tokerødveien / Pauliveien.

Innholdet i holdningsklassen er spesifisert i vedtak gjort av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012, sak 87/12. Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg i denne saken legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.7 BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5)

Utenfor områder som omfattes av reguleringsplan skal byggegrense gå i en avstand på 30 meter fra fylkesvei.

Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune i sak 87/12 legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.8 UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til kvalitetskravene for leke- og uteoppholdsarealer. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
- Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning, grillplass og lignende.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare.
- Tilfredstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålefare.
- Areal brattere enn 1/3 medregnes ikke i regnskapet til lek- og uteoppholdsareal.

1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

	MUA, m^2/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m^2/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Blokkbebyggelse	20	15
Småhusbebyggelse	50	30
Enebolig	100	50

- Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.
- Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnytting til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

	MUA m^2/boenhet	**Minste stille areal m^2/boenhet**
Boligbebyggelse med 5 boenheter eller flere	10	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB) 10

- Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafikksikker adkomst, og bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til gang- sykkelveier og grøntområder og være skjermet fra trafikkstøy eller annen forurensing. Naturgitte kvaliteter og god solekspонering bør ivaretas ved lokalisering og opparbeiding.

Nærlekeplass
Ved etablering av 5 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbygd strøk skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m^2 innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal gi plass til for eksempel sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplasser. Listen er ikke uttømmende. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Kvartalslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m^2 innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass til ballek, aking, sykling og likende. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Felleslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m^2 (alternativt 2 x 2500 m^2) innen en avstand på 1000 m. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

1.9.5 Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Minimum	Maks
Bolig	Boenhet inntil 120 m^2 BRA	1	2
Bolig	Boenhet over 120 m^2 BRA	2	3
Kontor	100 m^2 BRA	0,5	2
Forretning og service	100 m^2 BRA	1,5	3,5

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller kjeller.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 10 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

Det skal etableres plasser for fastmontert, trygg og værbeskyttet sykkelparkering i alle tiltak hvor det bygges boligkompleks, større kontor / forretningslokaler eller offentlig eller privat tjenesteyting.

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m²-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m² BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Etter vegloven § 33 er Statens vegvesen / fylkeskommunen behandlingsmyndighet for reklameskilt eller lignende innretning langs riksveier / fylkesveier.

1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

1.12.1 Bekker

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Bekkelukkinger skal gjenåpnes såfremt dette ikke kan føre til skade på eksisterende omkringliggende eiendommer og deres eksisterende bruk.

1.12.2 Støy

Alle boenheter skal minimum ha en yttervegg mot en stille side, og minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er et oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 1.9.2) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i T-1442/2016.

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdier for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.2.2. i T-1442/2016.

Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

1.12.3 Lysforurensning

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 lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.

Ved utforming og valg av belysning skal tas hensyn til Borreskåla som et viktig kulturlandskap og til stjerneobservatoriene ved Borrevannet og på Nykirke.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektiv kan overflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere. Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset.

1.12.4 Hule eiketrær

Forekomster av hule eiker er en utvalgt naturtype etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Med hule eiker menes eiektrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlige hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlige hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen ogder åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.
Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldoven § 53 til § 56.

1.12.5 Drikkevannskilder

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) basert på databasen GRANADA og undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet.

1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner tilpasset strøket, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Samtidig skal man være åpne for nye arkitektoniske forslag og bygningsformer.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7)

- Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdig og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.
- Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
- Nye bygninger skal tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- Der oppfyllelse av energikrav i plan- og bygningsloven med forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.

Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak 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 kulturminneforvaltningen 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.

1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8)

1.15.1 Risiko og sårbarhet

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planen. For områder som er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr 2/2011 revidert 22. mai 2014 "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)". I områder med forurenset grunn skal det ved regulering til annen arealbruk gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse og risikovurdering.

Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen skal legges til grunn, og følges opp ved framtidig regulering og utbygging.

Sikkehets- og restrikssjonsoner rundt jernbanetunnel
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det tas hensyn til fastsatte sikkerhetssoner og restriksjonssoner på henholdsvis 15 og 50 meter fra jernbanetunnelen.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred for planområdet og tilgrensende områder er vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.
Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 6.1.4 i bestemmelsene.

1.15.2 Flomveier

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom.

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

1.15.3 Blågrønn faktor

Ved utbyggingsprosjekter bør det legges til grunn en blågrønn faktor på minimum 0,8. Ved omdisponering fra regulert grøntområde til utbyggingsformål bør den blågrønne faktoren legges høyere for å kompensere for tap av blågrønn faktor. Med Høyere menes 0,9 eller mer. Hensikten med blågrønn faktor er å bidra til: å dempe skader fra kraftigere og mer nedbør / bærekraftig overvannshåndtering / fremme økologiske og estetiske kvaliteter / utvikle jordsmonnet / forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet / legge til rette for bedre uterom. Blågrønnfaktor beregnes på byggesaksnivå i henhold til «Blågrønn faktor, Veileder byggesak, 28.01.2014».

1.15.4 Grønnstruktur

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

1.15.5 Transport

Ved utarbeidelse av område- og detaljplaner og nye tiltak, skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forholdet til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående og syklende. Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

I nye planer skal det sikres trygge gangveier (snarveier) mellom boligområder og bussholdeplasser, mellom lek og grønnstruktur og gjennom næringsområder.

1.15.6 Krav til Matjordplan

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 skal 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.

1.15.7 Arealer på tak

Tak kan utnyttes til energiproduksjon / solceller, overvannshåndtering / vannfordrøying, oppholdsrom og felles bruksareal, dyrking og matproduksjon (bier), biologisk mangfold, rensing av luft / binding av støv etc. Tak som areal utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

1.15.8 Nullutslippsbygg i boligområde B1 og B3

Boligområdene B1 og B3 skal detaljplanlegges med en målsetning om at bebyggelsen skal ha minst mulig påvirkning på miljøet. Dette innebærer blant annet at bygningene skal planlegges slik at de får minimalt behov for oppvarming, og det skal benyttes materialer som har minimalt utslipp av CO2 i produksjon og transport. I tillegg skal produksjon av ny fornybar energi ved hjelp av sol til elektrisk kraft og til varmepumpe vektlegges. Intensjonen med boligområdene er at de skal bli et «nullutslippsområde».

1.15.9 Boligområde B5

Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan for område B5 skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, grønnstruktur, bebyggelsesstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier avklares. Selv om det i kommunedelplanen er lagt til grunn at restriksjonsområde #2 (80 dekar) ikke skal utbygges i planperioden på 12 år, skal områdereguleringen gjøre rede for en samlet utvikling av hele område B5.
Kjøreadkomst fra nye Innlaget med tilhørende vurdering av trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter skal inngå i planarbeidet. Det samme gjelder framtidig gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligområdet og offentlig trafikkområde i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet. Sikkerhets- og restrikssjonssoner (H190) rundt jernbanetunnelen må hensyntas.
Området skal planlegges med høyest arealutnyttelse i den sørligste delen av området. Detaljregulering av delområder kan inngå som en del av områdereguleringen.

1.15.10 Kartlegging av naturmangfold i områdene B1, B3 og B5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 skal naturmangfoldregisteringer gjennomføres.

1.15.11 Undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 gjelder for områdene B1, B3 og B5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 må undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 oppfylles.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.2 BOLIGBEBYGGELSE

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.

Spredning skal vektlegges ved anskaffelser av kommunalt disponerte boliger for å unngå konsentrasjon og opphopning i enkeltområder. For nye boligområder fastsettes det en arealutnyttelse med utgangspunkt i kategorier fra Regional plan for bærekraftig arealpolitikk(RPBA):

Lav. 1 – 2 boliger pr. daa.
Middels. 2 – 4 boliger pr. daa.
Høy. Minst 4 boliger pr. daa.

Boligområde:	***Areal (daa):***	***Utnyttelse:***	***Boliger per dekar:***
B1	19	*Middels*	*2 - 4*
B3	23	*Middels*	*2 - 4*
B4	7	*Lav*	*1 - 2*
B5	89	*Lav og middels*	*1 – 2 / 2 - 4*
B6	14	*Høy*	*Minst 4*
B7	18	*Middels*	*2 - 4*

2.2.2 Rekkefølgen på utbyggingen i område B1 og B5 (pbl § 11-9 nr. 4)

Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 tillates det ikke oppført boligbebyggelse før resterende del av tilhørende boligområde er ferdig utbygd.

2.2.3 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

Adkomstens bredde bør, av trafikksikkerhetshensyn, normalt begrenses til maksimalt 5 meter.

2.2.4 Garasje

Garasjer med port mot vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrense vei.

2.2.5 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha

tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m^2, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m^2. Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8.

2.2.6 Sekundærleilighet i bolig

I områder regulert til eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m^2-BRA.

2.2.7 Hybler

Å dele opp boenheter til hybler er å anse som et søknadspliktig tiltak, jfr. pbl. §§ 1-6 og 31-6. For hver hybel er det krav om 50 m^2 MUA (minste uteoppholdsareal) og minimum 1 plass for sykkel.

2.2.8 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy og eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

2.3 NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.3.1 Område BN1, BN2, BN4 og BN5

Områdene kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer.

2.3.2 Område BN3 og BN7

- Områdene kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverksvirksomhet.
- Område BN7 kan ikke tas i bruk til næringsformål før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «rigg- og anleggsområde» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401 (pbl § 11-9 nr. 4).
- Bebyggelse i område BN7 kan ha maksimal byggehøyde på 80 moh, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det etableres en tilfredsstillende buffersone (10 m) mot dyrka mark.

Etablering av arbeidsplassintensive virksomheter som støtter opp under IC-satsingen prioriteres i næringsområdene.

2.3.3 Område BN13-BN16

Innenfor eksisterende næringsområder som ligger i gangavstand fra nye Skoppum stasjon bør arbeidsplassintensive virksomheter tilstrebes. Virksomheter med lager som hovedformål og få arbeidsplasser bør unngås.

2.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.4.1 Område BKB1

Området kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig.

2.4.2 Område BKB2 og BKB6

Områdene kan utnyttes til bolig- og næringsformål.

2.4.3 Område BKB3 og BKB4

Områdene kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bolig og forretning.

Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet med et samlet bruksareal større enn 3000 m^2 -BRA .

Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3000 m2 bruksareal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

2.4.4 Område BKB5

Etter endt pukkverksdrift kan området reguleres til industri- /næringsvirksomhet.

2.4.5 Område BKB7

Området kan utnyttes til industri, lager, verksted, tjenesteyting, kontorer og forretning.

2.5 IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4)

Hensikten med områder avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en videre utvikling av Skoppum idrettsanlegg. Områdene BIA3 og BIA4 inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til idrettsanlegg skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2)

3.1 Gang- og sykkelveier (pbl § 11-10 nr. 2)

Gang- og sykkelveiene SGS1-SGS5, SGS8 og SGS9 skal etableres med belysning og utformes for øvrig etter gjeldende vegnormaler.

4 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3)

4.1 Område G1 (pbl § 11-9 nr. 6)

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Område GF

Områdets funksjon som leke-, aktivitets- og rekreasjonsområde skal ivaretas.

4.3 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

Ved planlegging av nye tiltak bør hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5)

5.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (pbl § 11-11 nr 1)

- I LNF- områder tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1 – 6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.

Landsbruksbebyggelse inklusive våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og bebyggelsen på eiendommen. Bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskap.

5.2 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl § 11-11 nr 5)

Langs Sandeelva er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

5.3 LNF-områder for spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Innenfor LNF-områder for spredt boligbebyggelse tillates det ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av sekundærleilighet (i boligen) inntil BRA = 60 m². Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

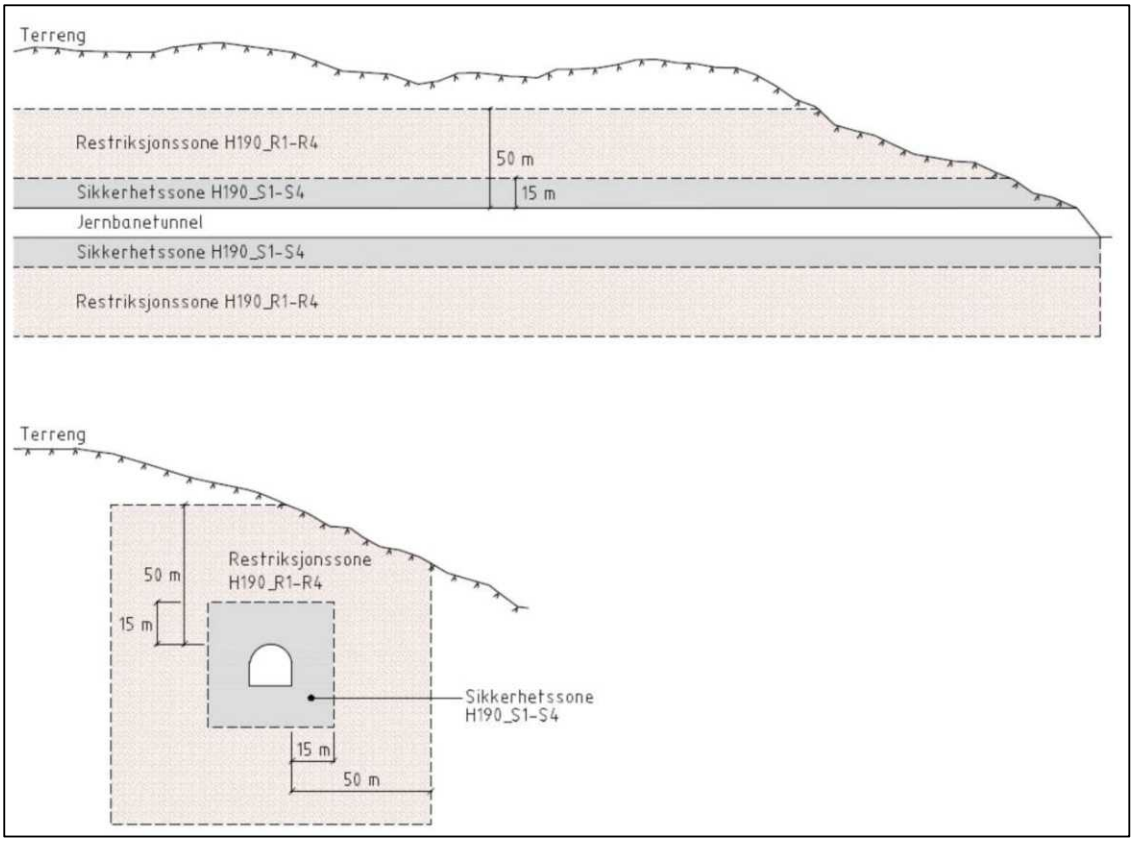
6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

6.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)

6.1.1 SIKRINGSSONE, SIKKERHETSSONE RUNDT TUNNEL, H190

- Sikringssone H190_1 angir en sikkerhetssone på 15 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt med inngrep som kan medføre skader på jernbane- eller veianlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i sikkerhetssonen for tunnel eller flatearbeider, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.
- Sikringssone H190_2, H190_3 og H190_4 angir en restriksjonsgrense på 50 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Søkes det iverksatt tiltak som omfatter spregningsarbeider, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster i restriksjonssonen, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.

Sikringssoner til siden, over og under jernbanetunnelen er vist i figuren under:



Sikringssoner på 5 meter fra automatisk fedede kulturminner (jfr. Kulml. § 6) er avmerket på plankaret.

6.1.2 RØD STØYSONE, H210

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til ny bebyggelse for støyfølsom bruk uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 55/58 dB fra henholdsvis veg og jernbane.

6.1.3 GUL STØYSONE, H220

Følgende vilkår skal alltid være oppfylt ved bygging i gul støysone:

- Alle boenheter skal være gjennomgående i den forstand at de har en fasade hvor støynivået utenfor vindu er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone,
- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone
- Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

6.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

Hensynssonene viser kjente områder med fare for kvikkleireskred. Innenfor sonene skal det utføres geotekniske undersøkelser før ethvert tiltak iverksettes. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Dette gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det skal foreligge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. I vanskelige og kompliserte saker kan kommunen kreve at det skal gjennomføres uavhengig kontroll.

Se også punkt 1.15.1 vedrørende dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred.

6.1.5 FARESONE, FLOMFARE, H320

Innenfor område vist på kartet er det fare for oversvømmelse / flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner innenfor faresonen.

6.1.6 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bygg for varig opphold eller andre tiltak som kan være til hinder eller vesentig ulempe for drift, vedlikehold og videreutvikling av regionalnettet.

6.1.7 HOVEDVANNLEDNING

Hovedvannledning gjennom planområdet er vist på kart i kapittel 5.9.1 i planbeskrivelsen. I en klausulert sone på 10 meter på hver side av ledningen, målt fra ledningens midtpunkt, gjelder egne bestemmelser om bygging og terrenginngrep.

6.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c)

6.2.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDBRUK, H510

Dyrka mark som inngår i landbruks-, natur- og friluftsområder er avsatt som hensynssone landbruk på plankartet.

6.2.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T– 1442/2016 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.

6.2.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

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 en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

6.2.4 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE, H570

Tre kulturminner som ikke er fredet etter kulturminneloven, samt et område ved Skoppum stasjon (vedtaksfredet) inngår i hensynssone H570. Formålet med hensynssonene er å bevare kulturminner som ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven.

Hensynssone H570_1 skal sikre mot uheldig fortetting inntil Skoppum stasjon, samt bevaring av viktige deler av jernbaneanlegget, og gamle veiløp, murer og underganger i tilknytning til stasjonen.

6.3 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

6.3.1 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Områdene er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

Tiltak i hensynssonene reguleres av kulturminneloven og forskrifter eller enkeltvedtak med vilkår gitt med hjemmel i loven.

Innenfor område BKB1 er Skoppum stasjon vedtaksfredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.

7. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5)

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Denne bestemmelsen fastsetter forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer.

- Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel 2019-2031
- Der kommunedelplanen har samsvarende arealformål som eldre reguleringsplaner (vedtatt før kommunedelplanen), skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler vedkommende tema (f.eks. lekeplasser, uteareal, parkering m.m.).
- Reguleringsplan for Skoppum pukkverk (planid: 00324) vedtatt 18.09.2006 gjelder foran kommunedelplanen.
- For eiendommen gbnr 48/220 gjelder reguleringsplan for Skoppum Næringspark, Viulsrødåsen boligområde (planid: 00289) vedtatt 26.05.2003 foran kommunedelplanen.
- Med unntak av følgende framtidig arealbruksformål i kommunedelplanen gjelder reguleringsplanen for «Vestfoldbanen, nytt dobbeltspor Nykirke – Barkåker, jernbaneanlegg og deponiområder» (planid: 00401) vedtatt 19.06.2018 foran kommunedelplanen:
  - BN3 (næringsbebyggelse)
  - o_BIA3 og o_BIA4 (idrettsanlegg)
  - SGS1-SGS5 (gang- og sykkelveier)
  - B1 og B5 (boligbebyggelse)
- Ved motstrid gjelder kommunedelplanens plankart og bestemmelser foran eldre reguleringsplaner.

Følgende bestemmelse om bygningers høyde og utnyttelsesgrad gjelder foran angitte reguleringsplaner:

- Innenfor reguleringsplanene for Langmyra Skoppum (planid: B0042), Langmyra II (planid: B0057) og Industriområde på Langmyra (planid: 00313) er maksimal tillatt mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 70%.

Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommunedelplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. 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 eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

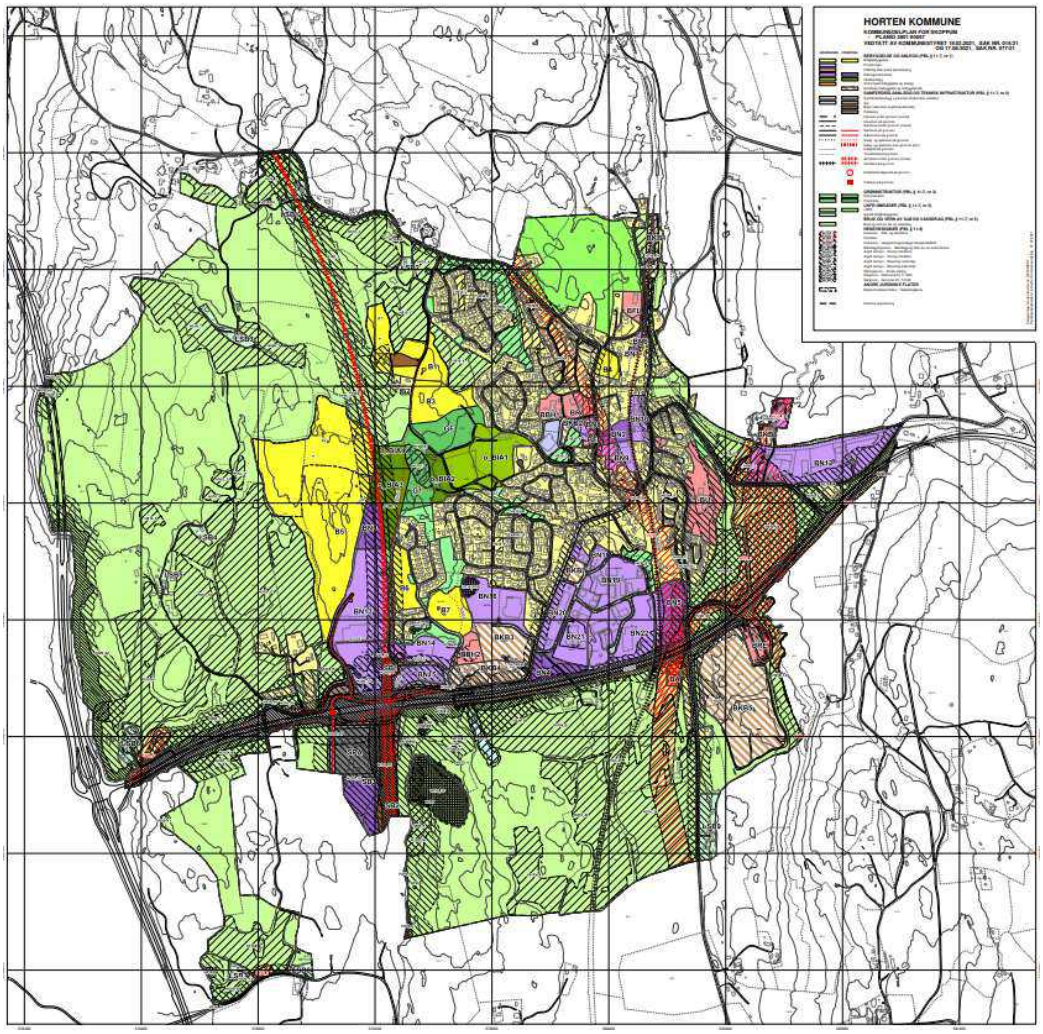
Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

Planbeskrivelse

Revidert iht. vedtak i sak KOM-077/21, 17.06.2021.



INNHOLD

Sammendrag 5

1 Innledning 7

2 Formålet med planen 8

3 Utviklingen på Skoppum 8

3.1 Stasjonsstedet Skoppum 8

3.2 Befolkningsutvikling og demografi 11

3.3 Boligbebyggelse 14

3.4 Næringsvirksomhet 15

3.5 Offentlig og privat tjenesteyting 17

3.6 Skoppum idrettsanlegg 17

4 Planforutsetninger 18

4.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer 18

4.2 Regionale planer 19

4.3 Kommunale planer og vedtak 19

5 Beskrivelse av planen 23

5.1 Langsiktig utbyggingsmønster (utviklingsgrense) 23

5.2 Knutepunktutvikling 26

5.2.1 Tilrettelegging for knutepunktutvikling i kommunedelplanen 30

5.2.2 Handelsetablering 30

5.3 Grønn mobilitet 31

5.4 Nullutslippsområde 34

5.5 Områder til «bebyggelse og anlegg» 35

5.5.1 Boligbebyggelse 35

5.5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting 37

5.5.3 Næringsbebyggelse 38

5.5.4 Idrettsanlegg 43

5.5.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 44

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 46

5.7 Grønnstruktur 49

5.8 Landbruks-, natur- og friluftsformål 49

5.9 Hensynssoner 50

5.9.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8a) 50

5.9.2 Sone med angitte særlige hensyn (Pbl. § 11-8c) 53

5.9.3 Båndleggingssone (Pbl. § 11-8d) 55
5.10 Arealregnskap 57
6 Planens samlede virkninger 59
6.1 Sammendrag av virkninger etter arealformål 61
6.2 Sammendrag av virkninger etter utredningstema 62
6.3 Vurdering av virkninger av mål for framtidig arealbruk 65
7 Temakart 68

SAMMENDRAG

Med bakgrunn i lokaliseringen av nye Skoppum stasjon og målsetningen om knutepunktutvikling er det vurdert tre alternative framtidige utbyggingsretninger for tettstedet; syd for riksvei 19 v/Adalsborgen, vest for eksisterende tettsted og Borreborgåsen i nord. Planen konkluderer med at en videre utvikling av tettstedet mot vest gir størst måloppnåelse totalt sett, og dette alternativet er lagt til grunn for utforming av planen. Lokalisering av byggeområder til arealer i nærheten av ny jernbanestasjon innebærer en effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. Tilrettelegging for grønn mobilitet og enkle hverdagsreiser vil bidra til ytterligere reduksjon.

Horten kommune har i utgangspunktet tilstrekkelig med arealer som er avsatt til framtidige boligområder i kommuneplanens arealdel 2019-2031. For å legge til rette for en arealbruk på Skoppum som støtter opp under IC-satsingen, er det i kommunedelplanen foreslått å tilbakeføre tidligere avsatt boligområde på 115 dekar i Borreborgåsen til landbruks-, natur- og friluftsformål. Nye framtidige boligområder i planen utgjør til sammen ca 235 dekar. Av dette er nesten 100 dekar definert som «bestemmelsesområder» som ikke skal bygges ut i løpet av planperioden på 12 år. Bestemmelsesområdene må ses på som en framstilling av en langsiktig utviklingsgrense (LUG), og i praksis er således arealer til ny boligbebyggelse i kommunedelplanen kun økt med vel 20 dekar sammenliknet med fastsatt arealbruk i kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen, inklusiv regulerte boligområder i Viulsrødåsen, legger til rette for etablering av ca 350-400 nye boenheter i planperioden.

Intensjonene for utvikling av boligområde B3 ved Løvås er å etablere et «nullutslippsområde». Ved videre planlegging skal området ses i sammenheng med tilstøtende boligområde B1 i nord. Målsetningen er å få etablert felles prinsipper for et klima og miljøvennlig boligområde, slik at områdene kan utvikles i tråd med intensjonen.

Når det gjelder knutepunktutvikling er det først og fremst arealbruken i eksisterende byggeområder innenfor en avstand på 800 meter / 10 minutter gange fra nye Skoppum stasjon som er vurdert. Planen legger til rette for at to delområder (BKB3 og BKB4) like nord for riksveien kan utvikles med tanke på etablering av bolig, næring, tjenesteyting og noe handel. Områdene ligger like ved gang- og sykkelveibrua som skal bygges i tilknytning til jernbanestasjonen, og har således svært god tilgjengelighet for alle typer trafikanter. Innenfor næringsområder i gangavstand fra stasjonen bør arbeidsplassintensive virksomheter prioriteres, mens rene lagervirksomheter med få arbeidsplasser ikke vil være forenlig med kommunedelplanens intensjon om knutepunktutvikling.

Innenfor eksisterende regulerte næringsområder på Skoppum er det fortsatt noen ubebygde arealer. Tomtene er imidlertid i all hovedsak solgt til aktører med planer for videre utvikling. I plan er seks områder, totalt ca 70 dekar, avsatt til framtidige næringsområder. Høyspent luftlinje som går gjennom to av områdene innebærer begrensninger for framtidig utnyttelse. Syd for innfartsparkeringen ved jernbanestasjonen er det lagt til rette for et nytt næringsområde (BN7). Planen signaliserer at Skoppum pukkverk (ca 85 daa) er et aktuelt nærings- / industriområde på lengre sikt, når pukkverksdriften opphører.

Tilrettelegging for grønn mobilitet er prioritert høyt i planen. Det er lagt til rette for en ny gang- og sykkelveiforbindelse fra Pauliveien i nord til nye Skoppum stasjon, samt mellom framtidig boligområde B5 i vest og idrettsanlegget / eksisterende tettsted i øst. I tillegg er det innarbeidet

framtidig gang- og sykkelvei på den delen av dagens jernbanetrase som ligger nord for riksvei 19, samt langs riksveien fra stasjonen mot Horten og Campus Vestfold. Sammen med lett tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og rekreasjon vil tilrettelegging for myke trafikanter bidra til å fremme folkehelse. Lokalisering av framtidige boligområder forsterker idrettsanleggets sentrale beliggenheten i tettstedet. Sammen med tilstøtende grønne rekreasjonsarealer vil idrettsanlegget i enda større grad framstå som Skoppums «grønne lunge».

1 INNLEDNING

Utarbeidelse av kommunedelplanen for Skoppum ble bestilt gjennom vedtak av Horten kommunes planstrategi 2016-2019.

Kommunedelplanen angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Planen angir også hvilke hensyn som skal ivaretas.

Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning, ROS-analyse og temakart. Plankartet og bestemmelsene utgjør planens juridisk bindende dokumenter. Konsekvensutredningen består av to deler, hvor utredning av enkeltområdene som er vurdert i planarbeidet er samlet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder». Planens samlede virkninger er vurdert i et eget kapittel i denne planbeskrivelsen.

I kommuneplanens samfunnsdel er det nedfelt et mål om at arealbruken skal gjøre Horten til en bærekraftig kommune. I Brundtlandkommisjonens rapport «Vår felles framtid» (1987) defineres bærekraftig utvikling som *«en utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner å dekke sine behov»*. Begrepet deles ofte inn i følgende tre dimensjoner:

- Økologisk bærekraft
- Sosial bærekraft
- Økonomsik bærekraft

Økologisk bærekraft handler om å ta vare på naturen og klimaet som en fornybar ressurs for mennesker. Ut fra et folkehelseperspektiv vil tilrettelegging for etablering av sosial nettverk, lett tilgjengelige turområder og gode gang- og sykkelforbindelser være viktig for sosial bærekraft. Økologisk bærekraft bør samspille med sosial og økonomisk bærekraft for å gjøre Skoppum til et enda mer attraktivt sted.

2 FORMÅLET MED PLANEN

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter langsiktige mål og strategier for hele Hortenssamfunnet, kommunens tjenesteproduksjon og kommunen som organisasjon. Kommunedelplanen for Skoppum bygger på samfunnsdelen og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken bidrar til å nå vedtatte mål.

Av kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 går det fram at Skoppum er et tettsted som har et utviklingspotensiale og at det skal tilrettelegges for større bolig- og næringsområder i denne delen av kommunen. Ny lokalisering av jernbanestasjonen innebærer at et viktig målpunkt i tettstedet forskyves. Denne endringen gir grunnlag for nye vurderinger i forhold til videre utbygging av boliger, senterstruktur, lokalhandel og næring. Hovedformålet med kommunedelplanen er å fastsette et helhetlig plangrep for videre utvikling av tettstedet, med vekt på knutepunktutvikling rundt det nye stasjonsområdet og tilrettelegging av gode gang- og sykkelveiforbindelser både mot boligområdene på Skoppum og øvrige deler av kommunen.

I kommunestyresak 129/18 er det vedtatt følgende visjon når det gjelder utviklingen omkring knutepunktet nye Skoppum stasjon»:

«Knutepunktutviklingen rundt nye Skoppum stasjon med tilhørende miljø-/nullutslippsbydel er et prioritert område i arealplanleggingen i Horten. Det skal utarbeides en kommunedelplan for Skoppum hvor dette inngår. I denne skal det legges til rette for knutepunktutvikling av arealene rundt det nye stasjonsområdet. Den overordnede visjonen for bydelsutviklingen omkring knutepunktet nye Skoppum stasjon er at det skal være en framtidsrettet miljø- og nullutslippsbydel.»

For å sikre en utvikling som bygger opp under visjonen er det i fastsatt planprogram lagt til grunn at kommunedelplanen blant annet skal legge til rette for:

- en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen
- grønn mobilitet
- nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse
- utvikling av et «nullutslippsområde»
- bevaring av dyrka mark

Et forbedret togtilbud åpner for nye utviklingsmuligheter som bør utnyttes til det beste for samfunnet. Kommunedelplanen skal legge til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse.

3 UTVIKLINGEN PÅ SKOPPUM

3.1 Stasjonsstedet Skoppum

Etablering av Vestfoldbanen og Skoppum stasjon var startskuddet for etablering av tettstedet Skoppum. Tunet på Skoppum gård, som navnet kommer fra, ligger øst for tettstedet.

Etter at stasjonen var bygget slo flere jernbaneansatte seg ned på Skoppum og utgjorde den første faste bosetningen utenom de gårdene som lå i området fra før. Etter hvert trakk det nye stedet til seg ulike virksomheter, hvilket lå til grunn for at et lite stasjonssted utviklet seg. Etter en kraftig boligvekst fra 1970-tallet og framover består Skoppum i dag først og fremst av nyere boligbebyggelse, bedrifter og offentlige institusjoner som skole, barnehage og kirke. De nye etableringene førte til en forskyvning av tettstedets tyngdepunkt fra den gamle sentrumsbebyggelsen langs Tokerødveien og Stasjonsveien til tidliger ubebygde områder på Reir-

gårdene vest for jernbanelinjen. Rester av gamle gårdsbruk ligger delvis integrert i tettstedet, men er dominert av de store nyanlagte boligområdene.

Skoppum stasjon (kilde: Askeladden)
Skoppum stasjon var utgangspunkt for sidesporet til Horten. Stasjonen ble, antagelig som følge av det sterkt skrånende terrenget, anlagt mellom hovedsporet og sidesporet. Som en av Norges få midtplattformstasjoner, bød Skoppum forgreningsstasjon på spesielle utfordringer i prosjekteringen. Adkomsten til stasjonen skjedde - og skjer fortsatt - på langs mellom sporene fra sør. For å unngå trafikk med hest og vogn på den sentrale delen av plattformen, prioriterte man å legge godshuset nærmest adkomsten slik at man som reisende til stasjonen først møter dette. Anlegget består av plattformgodshus og stasjonsbygning sammenbundet med en ca. 27 meter lang overdekning, en såkalt paraply. Hele komplekset er symmetrisk om sin egen lengdeakse og har to likeverdige og identiske fasader mot de to sporene.

Den spesielle situasjonen gjorde også at planløsningen fikk et spesielt grep. Det faktum at nesten alle de reisende var overgangs-passasjerer som allerede hadde løst sine billetter og ekspedert sitt reisegods, tillot at storparten av arealet i første etasje ble avsatt til publikumsformål, gjennom to store venterom (2.og 3. klasse). Mellom disse lå et lite stasjonskontor bak en svalgang på hver side. Til 2. klasses venterom var det knyttet en buffet med adkomst fra trappen opp til stasjonsmesterleiligheten slik at stasjonsmesterens frue kunne betjene denne.

Skoppum stasjonsbygning, godshus og plattformoverdekning er typiske representanter for trebygninger i sveitserstil, som i sine ulike varianter nærmest ble enerådene som byggeskikk i de siste tiår av 1800-tallet. Det som først og fremst kjennetegner disse trebygningene i forhold til tidligere trearkitektur på 1700- og 1800-tallet, er at de fremstår som trehus, ikke som imitasjoner av hus i mur og stein.

Skoppum stasjon er et sjeldent og godt bevart bygningskompleks fra avslutningen av den første store utbyggingsperioden i norske jernbaners historie (1854-1882). Anlegget representerer nøkkelbygninger i arkitekt Balthazar Langes byggeprogram for Vestfoldbanen. Som den eneste bevarte avgreningsstasjon med midtplattforms løsning, er Skoppum stasjon et svært interessant anlegg. Stasjonsanlegget som helhet, med sammenbygningen av stasjonsbygning og godshus med en plattformoverbygning, har høy bygningshistorisk og jernbanehistorisk verdi.

Skoppum stasjon ble fredet av Riksantikvaren i 2002.

Kulturmiljøer (kilde: rapport Kulturmiljø fra jerbaneverket 11.03.2016)
Nyere tids kulturminner representeres av den bebyggelsen som tilkom da Skoppum som stasjonssted vokste under første kvartal av 1900-tallet, særlig i områdene vest for den sørgående jernbanen. Et tidlig eksempel er den bevarte vokterboligen inntil jernbaneundergangen rett sør for stasjonen. Denne type vokterbolig ble bygget i stor utstrekning rundt om i landet i slutten av 1800-tallet. Hva gjelder jernbaneundergangen er den et godt eksempel på slike enkle konstruksjoner i naturstein og betong.




Den gamle skolebygningen Lysheim er relativt godt bevart. Landhandelen på eiendommen ved siden av åpnet i 1881. Bygningen er ombygget med preg fra midten av 1900-tallet.

Av Jernbaneverkets «Kulturmiljø-rapport» går det fram at utviklingen på Skoppum er typisk for hva som en gang var dyrka mark, og senere ble jernbanested. Miljøet er samtidig vanlig uten spesielle bygningsmessige kvaliteter. De enkelte bygningene som fremdeles er bevart ligger i en fragmentert kontekst. Området er vurdert til å ha liten til middels kulturhistorisk verdi.

Nye Horten stasjon

Reguleringsplan for InterCity-strekningen Nykirke – Barkåker ble vedtatt i juni 2018. Ny jernbanestasjon er lokalisert syd for riksvei 19 med direkte adkomst via planlagt ny rundkjøring.
Jernbanestasjonen kobles opp mot eksisterende gang- og sykkeveinett, både mot øst og vest. Med gang- og sykkelvei i trygg, planfri kryssing over riksvei 19, samt med sykkelparkering under tak og sykkelhotell, legges det til rette for at folk kan komme seg til stasjonen uten å bruke bil. Stasjonsområdet legges til rette med både trapper, ramper og heis til hver plattform. Det blir toaletter, billettautomater, informasjonstavler og lignende i undergangen, og det settes av plass til venterom og kiosk.

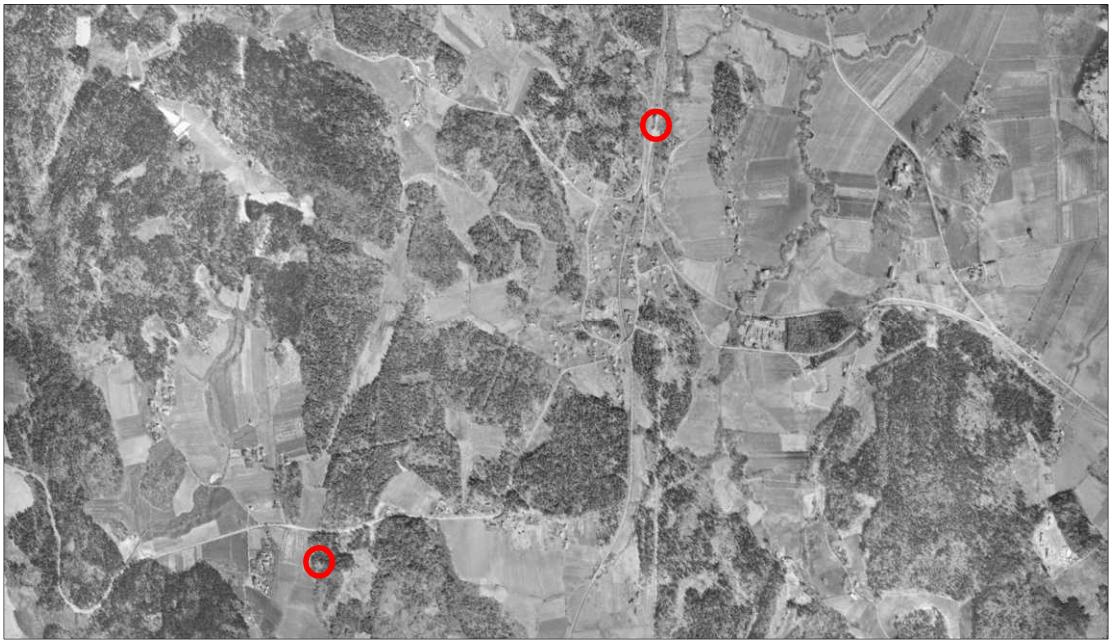


Nye Skoppum stasjon sett fra nord.

Det trafikale knutepunktet tilrettelegges for overgang mellom transportformer, med «kiss&ride» og plasser for både buss og taxi tett opp til hovedinngangen. Av hensyn til trafikksikkerhet og trafikkavvikling holdes kollektivtrafikk, personbiler og myke trafikanter adskilt. Det skal settes av plass til framtidig utvikling av eventuelle nye kollektivløsninger fra stasjonen til Horten.

Lokalisering av ny stasjon innebærer god tilgjengelig for bilister, og det forventes at den nye stasjonen blir enda mer attraktiv for bilpendlere. I reguleringsplanen er det avsatt arealer til etablering av en parkeringsplass som ved behov kan bygges ut til å romme ca 600 biler.

Trafikken på Vestfoldbanen består i dag nesten utelukkende av intercitytog i fast timesfrekvens. I nasjonal transportplan for perioden 2018-2019 er det en målsetning at Vestfoldbanen skal ha sammenhengende dobbeltspor på hele strekningen innen 2032. I løpet av 2024 er det planlagt opptil 4 avganger i timen mellom Tønsberg og Oslo, hvor direktetogene bruker ca en time.



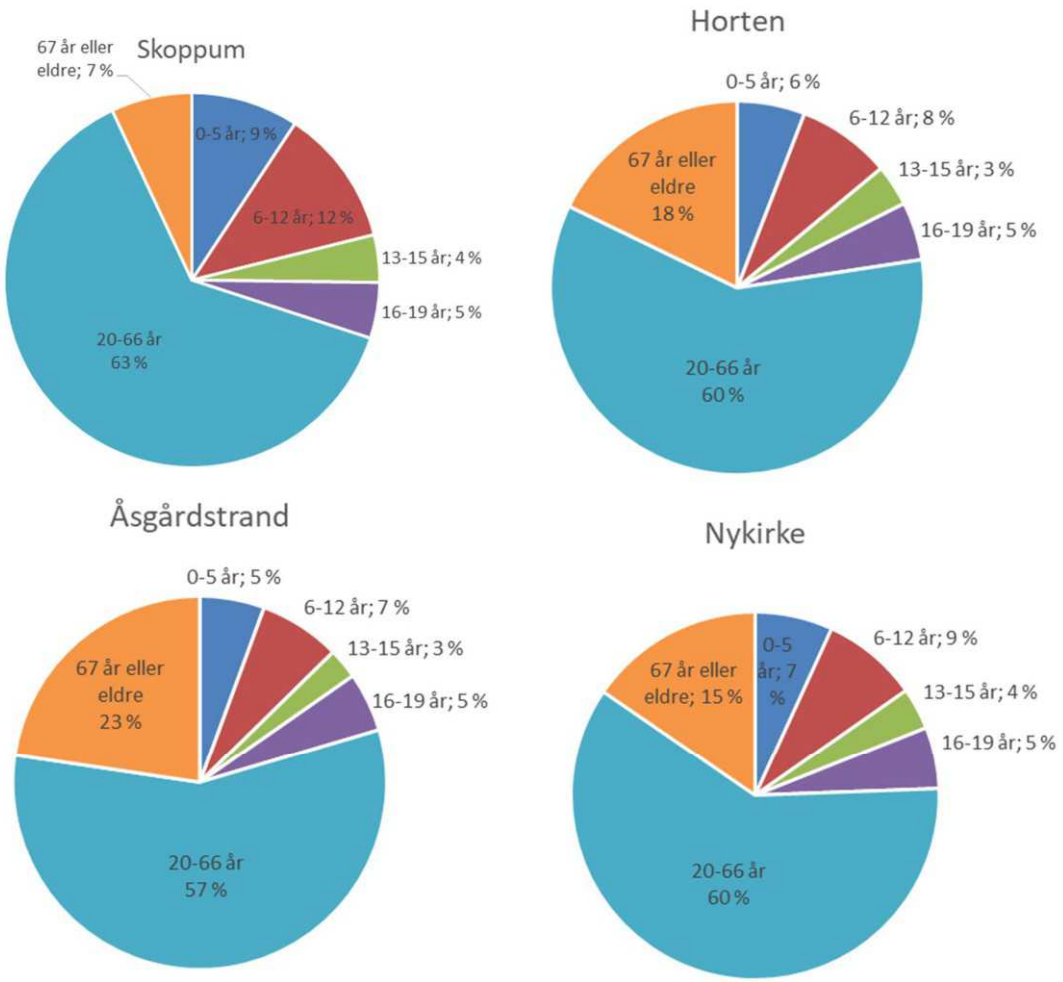
Flyfoto fra Norge i bilder, Vestfold 1959-1979. Eksisterende og ny jernbanestasjon er avmerket på flyfototet.

3.2 Befolkningsutvikling og demografi

Per andre kvartal 2019 var det registrert 27.334 innbyggere i Horten kommune. Befolkningen i kommunen har følgende aldersfordeling:

0-5 år	6 %
6-12 år	8 %
13-15 år	4 %
16-19 år	5 %
20-66 år	60 %
67 år eller eldre	17 %

Diagrammene nedenfor viser aldersfordelingen på Skoppum sammenliknet med Horten by, Åsgårdstrand og Nykirke.



(Kilde: Statistisk sentralbyrå, tabell 05277. Tall fra 2018)

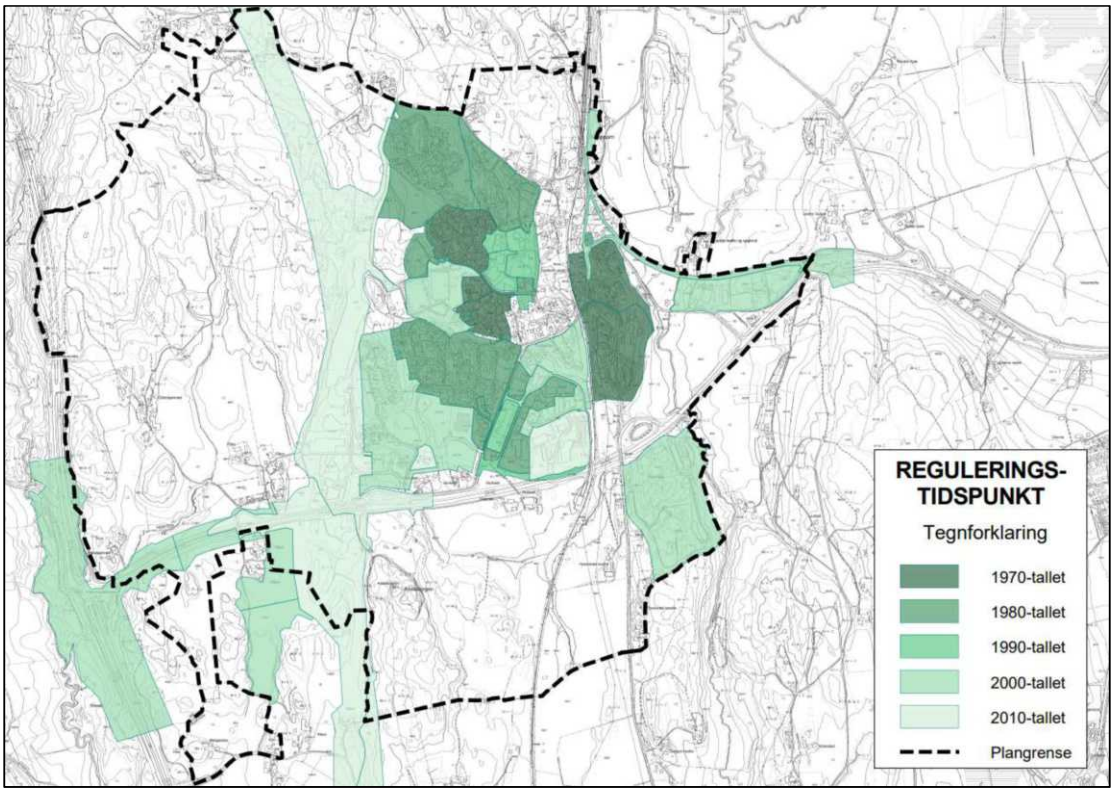
25 prosent av innbyggerne på Skoppum er yngre enn 15 år. For hele kommunen sett under ett utgjør denne gruppen 18 prosent. Andelen innbyggere som er 67 år eller eldre utgjør kun 7 prosent på Skoppum. Åsgårdstrand skiller seg klart ut fra de andre stedene med en andel på 23 prosent eldre.

I løpet av de siste 20 årene har befolkningsutviklingen på Skoppum stagnert. Grafen nedenfor viser at antall innbyggere i 2018 var omtrendt på samme nivå som i 1999. I mellomtiden har antall innbyggere vært betydelig lavere.

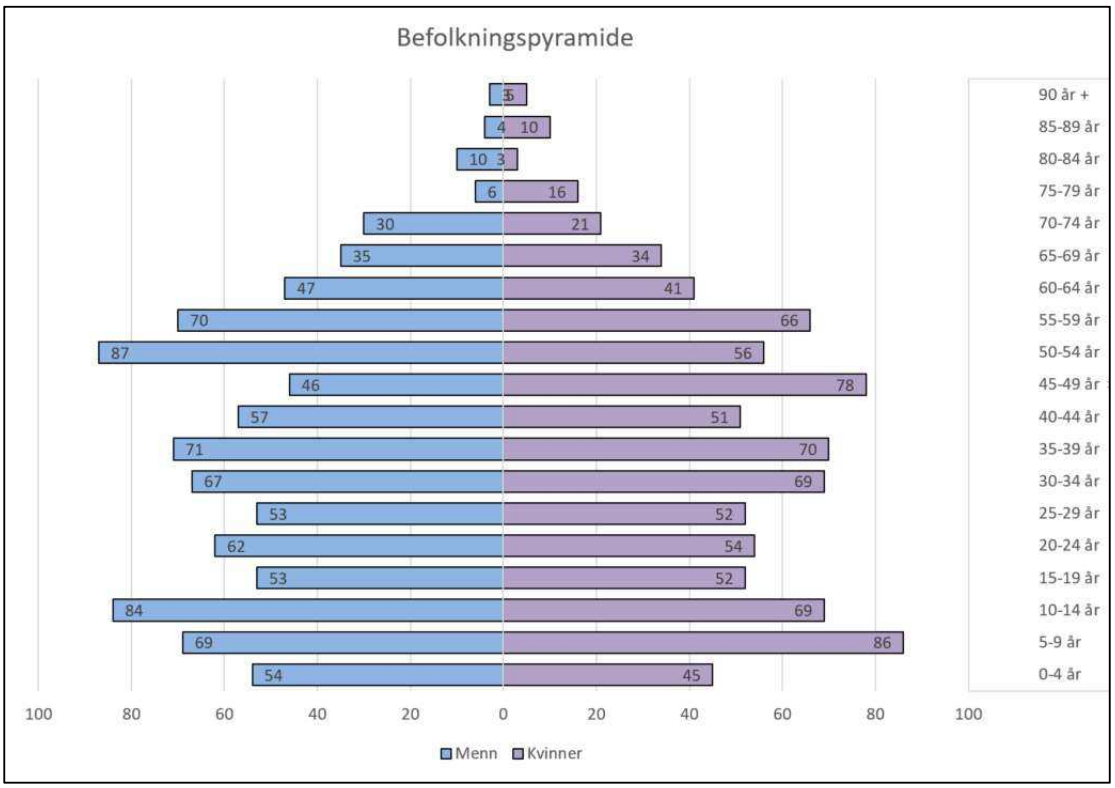


(Kilde: Statistisk sentralbyrå: Tabell 05277)

Forklaringen på denne utviklingen er sannsynligvis at det ble bygget et betydelig antall boliger på Skoppum på 70- og 80-tallet, og at det har vært forholdsvis liten boligbygging i tettstedet etter den tid. Etter hvert som barna har vokst opp og flyttet ut har det blitt færre personer i husholdningene. Kartet nedenfor viser tidspunkt for utarbeidelse av reguleringsplaner for ulike deler av Skoppum.



Innenfor kommunedelplanens avgrensning bor det 1787 personer (september 2019). Befolkningens fordeling etter kjønn og alder framgår av befolkningspyramiden.



3.3 Boligbebyggelse

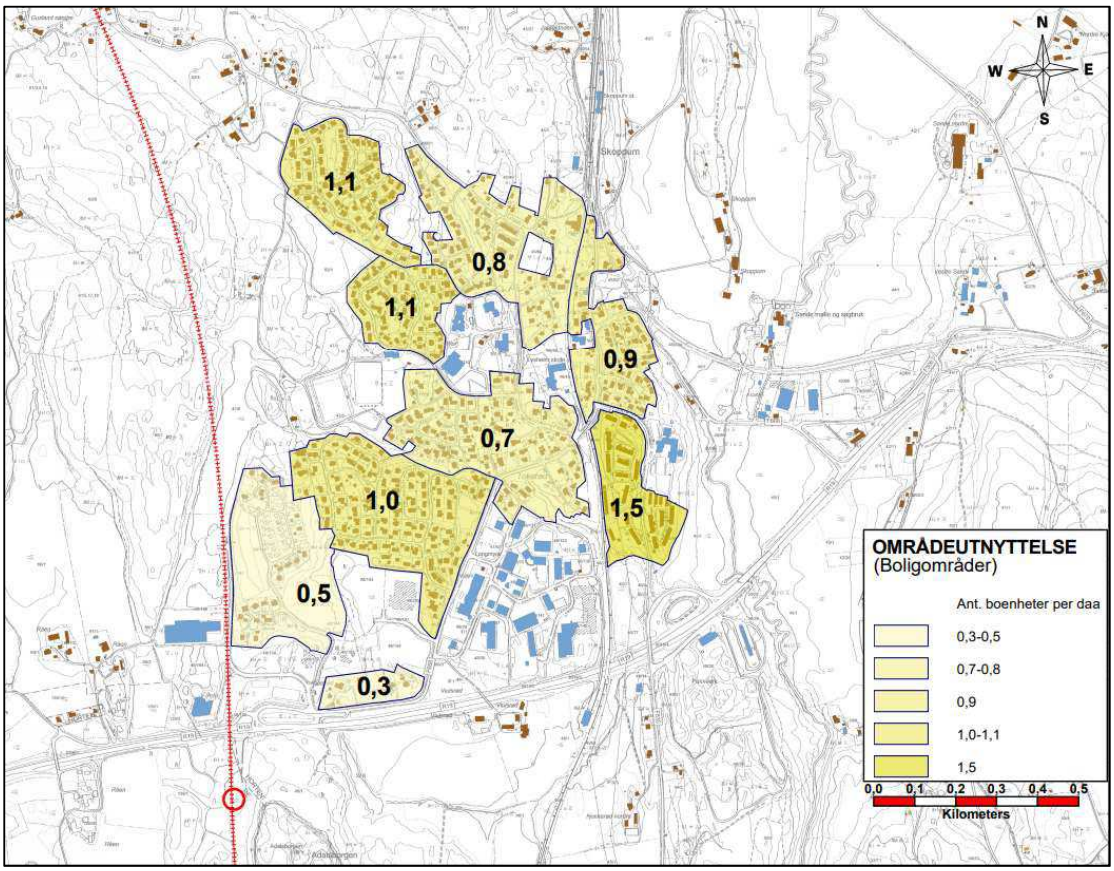
Innenfor planområdet er det totalt registrert 581 boligbygninger. Tabellen viser antall boligbygg fordelt etter byggningstype.

Byggningstype (Matrikkelen)	Beskrivelse	Antall
111	Enebolig	421
112	Enebolig med hybelleilighet	51
113	Våningshus	2
121-122	Tomannsbolig	20
131	Rekkehus	74
136	Andre småhus med 3 boliger eller flere	5
141	Store frittliggende bolighus på 2 etg.	1
151	Bo- og servicesenter	4
199	Annen boligbygning	3
	Sum:	**581**

Kilde: Matrikkeldata, mai 2019.

Over 80 prosent av boligbebyggelsen på Skoppum består av eneboliger.

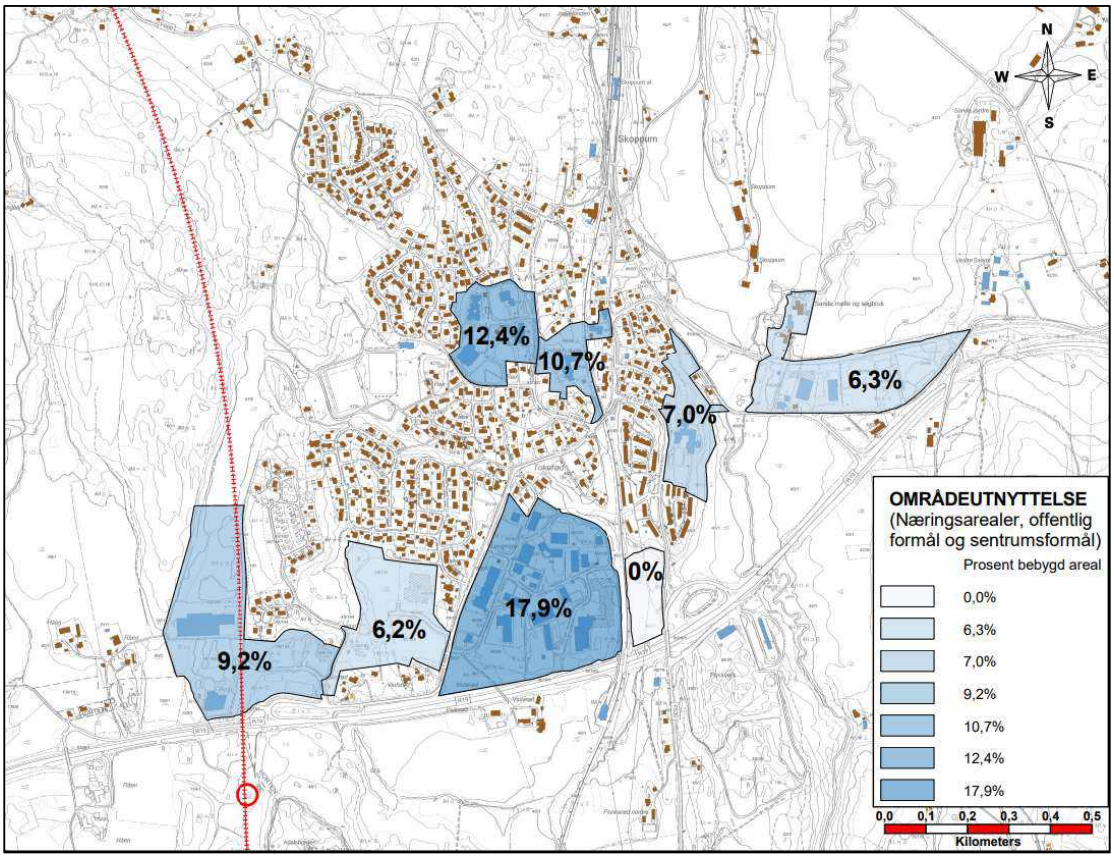
Kartet nedenfor viser en grov oversikt over utnyttelsesgraden i boligområdene på Skoppum. Med unntak av rekkehusområdet i Adalsveien ligger tettheten på ca en bolig per dekar. Områdene nærmest jernbanestasjonen utmerker seg med lav utnyttelse. Årsaken til dette er at Viulsrødåsen ikke er ferdig utbygd. Utbygger, JM Norge AS, avventer videre utbygging til ny jernbane er etablert. Området i syd ved Knudsrødveien består av eksisterende boliger på romslige tomter.



Antall boenheter per dekar

3.4 Næringsvirksomhet

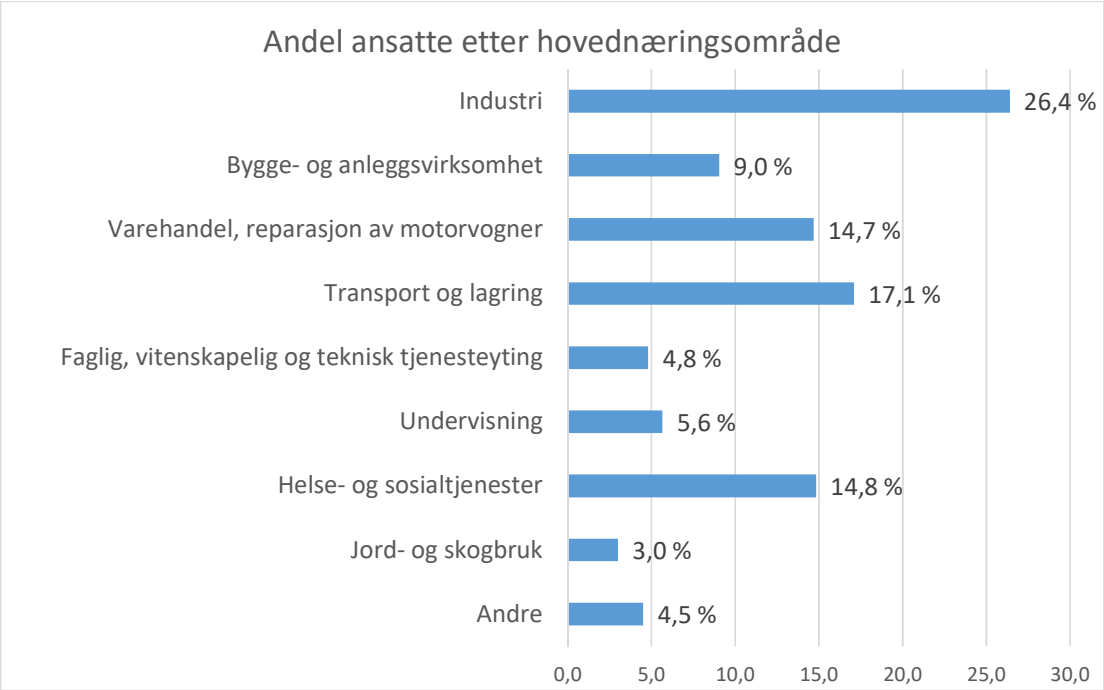
Innenfor avgrensningen av kommunedelplanen er det ca 420 dekar som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031. Næringsområdene inngår stort sett i vedtatte reguleringsplaner som langt på vei er realisert. Kartet nedenfor viser hvor stor andel bebyggelsen (fotavtrykket) utgjør innenfor hvert delområde. Arealer regulert til offentlig formål, kombinert bebyggelse- og anleggsformål og sentrumsformål inngår i delområdene.



Prosent bebygd areal i næringsområder (fotavtrykk av bygningene)

Næringsområdet på Langmyra/Tverrmyra har høyest utnyttelse, mens særlig Sande næringspark og næringsarealene nærmest ny jernbanestasjon har potensiale for mer bebyggelse.

Ifølge Foretaksregisteret var det i november 2018 registrert 209 virksomheter med postnummer Skoppum (3185 og 3195), med til sammen 708 ansatte.



3.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Lysheim skole ligger i Adalsveien lengst øst på Skoppum. Barneskolen har ca 230 elever og skolen har som hovedregel to klasser per trinn fra 1. – 7. klasse. Skolen har SFO for elever på 1. – 4. trinn. Elevene fortsetter skolegangen på Borre ungdomsskole.

Blåbærlyngen barnehage har en sentral beliggenhet med kort vei til idrettsanlegget og skogen. Barnehagen, med syv avdelinger, har for tiden 125 plasser. 38 av plassene er for barn under 3 år. Ved Viulsrødåsen er det regulert tomt for barnehage.

Skoppum arbeiderkirke, Borreborg (ungdomslagsvirksomhet) og dageligvarebutikken i sentrum er andre sentrale bygninger på Skoppum.

3.6 Skoppum idrettsanlegg

Skoppum idrettsplass har en sentral beliggenhet i tettstedet. Idrettsanlegget består av en kunstgressbane, flere gressbaner for fotball, to lysløyper på i underkant av 3 og 5 kilometer, et treningsanlegg for skiskyting og en akebakke. Skoppum idrettslag, som er et fleridettslag for fotball, langrenn og turn, har også et eget hus med garderober, kjøkken, stue / oppholdsrom, møterom og lagerfasiliteter.

4 PLANFORUTSETNINGER

4.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
I henhold til retningslinjene skal kommunene blant annet utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge blir berørt.

Jordvernstrategi (Innst. 56 S (2015-2016))
I desember 2015 vedtok Stortinget en jordvernstrategi som innebærer et mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka mark skal være under 4000 dekar.

Meld.St. 21 (2011-2012) Norsk Klimapolitikk
Gjennom klimaforliket i Stortinget er det vedtatt et mål om at Norge skal være karbonnøytralt i 2050.

Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
Hensikten med de statlige retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen. Det er et mål at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Av punkt 4.3 i retningslinjene går det blant annet fram at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør *«legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer».*

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
Regjeringen forventer at kommunene:

a) Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- legger vekt på reduksjon av klimagassutslippene, energiomlegging og energieffektivisering gjennom planlegging og lokalisering av næringsvirksomhet, boliger, infrastruktur og tjenester
- tar hensyn til klimaendringer og risiko og sårbarhet i sin samfunns- og arealplanlegging
- ivaretar viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø i planene
- setter av tilstrekkelige arealer for næringsutvikling som ivaretar hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- sikrer viktige jordbruksområder

b) Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder
- trekker langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og store sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsområder
- legger til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- sikrer høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.
- (Kommunene i storbyområdene) legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange
- Tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum

- Sikrer helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning
- Tar vare på naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele befolkningen ved å sikre sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv
- Prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming legges til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse

Nasjonal transportplan (NTP, 2018-2029)
NTP viser hvordan man skal arbeide for å oppnå målet om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet. Når det gjelder kollektivknutepunkt pekes det i kapittel 8.3.3 på at gode knutepunkter er nødvendige for å binde de enkelte linjene sammen til et kollektivtransportsystem, og at det godt knutepunkt vil gjøre reisen enkel, effektiv og sømløs. Lokalisering av boliger, kontorer eller butikker i eller nær kollektivknutepunkt vil bidra til at flere finner det enkelt og attraktivt å reise kollektivt. *«Det er derfor viktig at kommunene, også utover de det er inngått bymiljøavtaler om byvekstavtaler med, legger opp til fortetting rundt knutepunktene i sine arealplaner.»*

4.2 Regionale planer

- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt 26.09.2019
- Regional plan for folkehelse 2019-2021
- Regional transportplan for Vestfold (RTP), 26.09.2019
  En felles plan for utvikling av mobiliteten og transportsystemet i fylket fram til 2040. Sammen med RPBA skal den regionale transportplanen ivareta statens krav til en samordnet areal- og transportplanlegging

4.3 Kommunale planer og vedtak

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027 (22.06.2015, KOM-077/15)
I kommuneplanens samfunnsdel pekes det på fire viktige fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

- Attraktivitet
- God oppvekst
- Trygghet for innbyggerne
- Natur og miljø

Av kapittel 13 «Arealstrategi» går det fram at det er et overordnet mål *«å satse på utviklingen av Horten sentrum. Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal være en levende og attraktiv by for alle brukergrupper. For å lykkes med dette, trengs det flere mennesker. Det bør derfor bygges flere boliger i Horten sentrum. Det er valgt ut to hovedsatsningsområder, Horten sentrum og Campus Vestfold.»*

Innenfor temaet arealstrategi er det videre listet opp følgende mål og strategier for kommuneplanens arealdel:

Mål:
- Arealbruken skal gjøre Horten til en bærekraftig kommune
- Arealbruken skal gjøre kommunen attraktiv
- Arealbruken skal styrke folkehelsen

Strategier:

- Satsing på byer og tettsteder
- Satsing på grønn mobilitet
- Knutepunktutvikling
- Sikre arealer til næring og vekst
- Skape attraktive og helhetlige bomiljøer
- Sikre trygghet for alle
- Ta vare på dyrket mark
- Sikre tilgang til natur- og friluftsområder

Kommunedelplan for Intercitystrekningen Nykirke – Barkåker (2016)
Trase og lokalisering av stasjonsområde på Skoppum ble avklart gjennom vedtak av Kommunedelplan for dobbeltsporet jernbane mellom Nykirke og Barkåker i oktober 2016.

Detaljreguleringsplan for Vestfoldbanen, Nykirke – Barkåker (vedtatt 19.06.2018)
Reguleringsplanen for Vestfoldbanen, Nykirke – Barkåker, ble vedtatt 19.06.2018. I kapittel 8.3 i planbeskrivelsen er det blant annet gitt følgende beskrivelse av planens virkninger for tettstedet Skoppum:

«Ved å flytte stasjonen sørvest for tettstedet flyttes et viktig målpunkt internt i tettstedet. Av erfaring vil trafikknutepunkt, som en jernbanestasjon, funger som en motor i utviklingen av et område. Hvordan området skal utvikles, både omfang og type arealbruk vil være beslutninger som avklares gjennom kommunale/fylkeskommunale planer.»

«Kommunens føringer for videre arealutvikling i områdene rundt stasjonen vil i større grad enn selve stasjonslokaliseringen gi premisser og være styrende for hvordan Skoppum utvikles.»

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 (vedtatt 09.04.2019, KOM-042/19)
Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være «spredt konsentrasjon». Dette innebærer et utbyggingsmønster hvor Nykirke, Skoppum, Borre / Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder som skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytning til eksisterende tettsteder.

I kommuneplanen er det to større boligfelt på Skoppum. Viulsrødåsen på ca 118 daa er regulert og mye er utbygd. I tillegg ligger Borreborgåsen på ca 125 daa inne i planen. I planbeskrivelsen er det vist til at en ny kommunedelplan for tettstedet skal legge til rette for et helhetlig plangrep i tråd med overordnede planer og føringer. For Skoppum ble det således ikke gjort vesentlige endringer i kommuneplanen ved siste planrevisjon.

Andre relevante planer, vedtak og utredninger
<u>Klima- og energiplan for Horten kommune, 2012-2020</u>
Klima- og energiplanen er delt i to deler: 1) Status for klimautslipp og energibruk. Muligheter for reduksjon av utslippene, og 2) Målsetninger og tiltak.

<u>Kommunedelplan for sykkel (2012)</u>
Planens formål er å øke andelen syklende og utvikle et helhetlig sykkelnett i kommunen.

<u>Landbruksplan for Horten 2014-2018 (vedtatt 27.10.2014, KOM-122/14)</u>
Planen omhandler hovedtemaene jordvern, matproduksjon, klima og miljø, landbruksrelater næringsutvikling og skogbruk, samt forvaltning, informasjon og omdømmebygging. Innenfor temaet jordvern er det nedfelt følgende målsettinger:

Hovedmål:

- Verne om og sikre dyrket mark for fremtidige generasjoner

Delmål:

- Opprettholde de store sammenhengende landbruksarealene
- Legge forholdene til rette for kontinuerlig drift av landbruksjord
- Økt fortetting i allerede sentrumsnære områder
- Ved omdisponering av matjord bør alternativer for nydyrking foreligge

Strategisk næringsplan (15.12.2014, KOM-161/14)
Horten kommune har målsetning om å være en næringsoffensiv kommune. En strategi for å nå dette målet er å «Arbeide for god tilgang på attraktive næringsområder i samarbeid med lokale grunneiere» (kap. 8, pkt 4 a).

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet (2015-2018)
Planen inneholder visjoner, mål og strategier, samt handlingsprogram for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

Grønnstrukturplan for Horten kommune (behandlet i HKMK 04.04.2016)
Planen er retningsgivende for arbeid med juridisk bindende arealplaner og enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. I planen er det beskrevet at Skoppum tettsted har *«stort potensiale for vekst rundt nytt stasjonsområde. Tettstedet har allerede store områder som ligger klare til å utvikles på borreborgåsen. Det anbefales å holde seg nord for Riksvei 19 for å best mulig kunne binde sammen dagens tettsted med utviklingen rundt stasjonsområdet. Det anbefales å ha E 18 som ytre grense for utvikling i vest.»* Planen inneholder forslag til bestemmelser og retningslinjer som kan vurderes innarbeidet i kommuneplanbestemmelsene ved rullering.

Kommunestyrevedtak 088/15 (22.06.2015)
I forbindelse med andre gangs behandling av kommuneplanens arealdel 2015-2027 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak (pkt. 16):

«Horten kommune skal legge tilrettelegge for større bolig- og næringsområder på Skoppum. Endelig valg av områder avventes til plassering av tog trase og jernbanestasjon er vedtatt.»

Kommunestyrevedtak 203/16 (19.12.2016)
I forbindelse med fastsettelse av Økonomi- og handlingsplan 2017-2020 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak:

«Horten kommune skal i alle store byutviklingsprosjekter som Indre Havneby, havneområdet og Skoppum vest legge vekt på bærekraftig byplanlegging gjennom klimasmarte, ressursoptimale og miljøvennlige løsninger slik at Horten framstår som en fremtidsrettet klima- og miljøkommune.»

Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk, vedtak i sak 006/17:
«Grønn mobilitet skal innarbeides som overordnet prinsipp som skal gjennomsyre kommunens planer og tiltak.»

Kommunstyrevedtak 146/18 (11.12.2018)
I forbindelse med fastsettelse av Økonomi- og handlingsplan 2019-2022 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak:

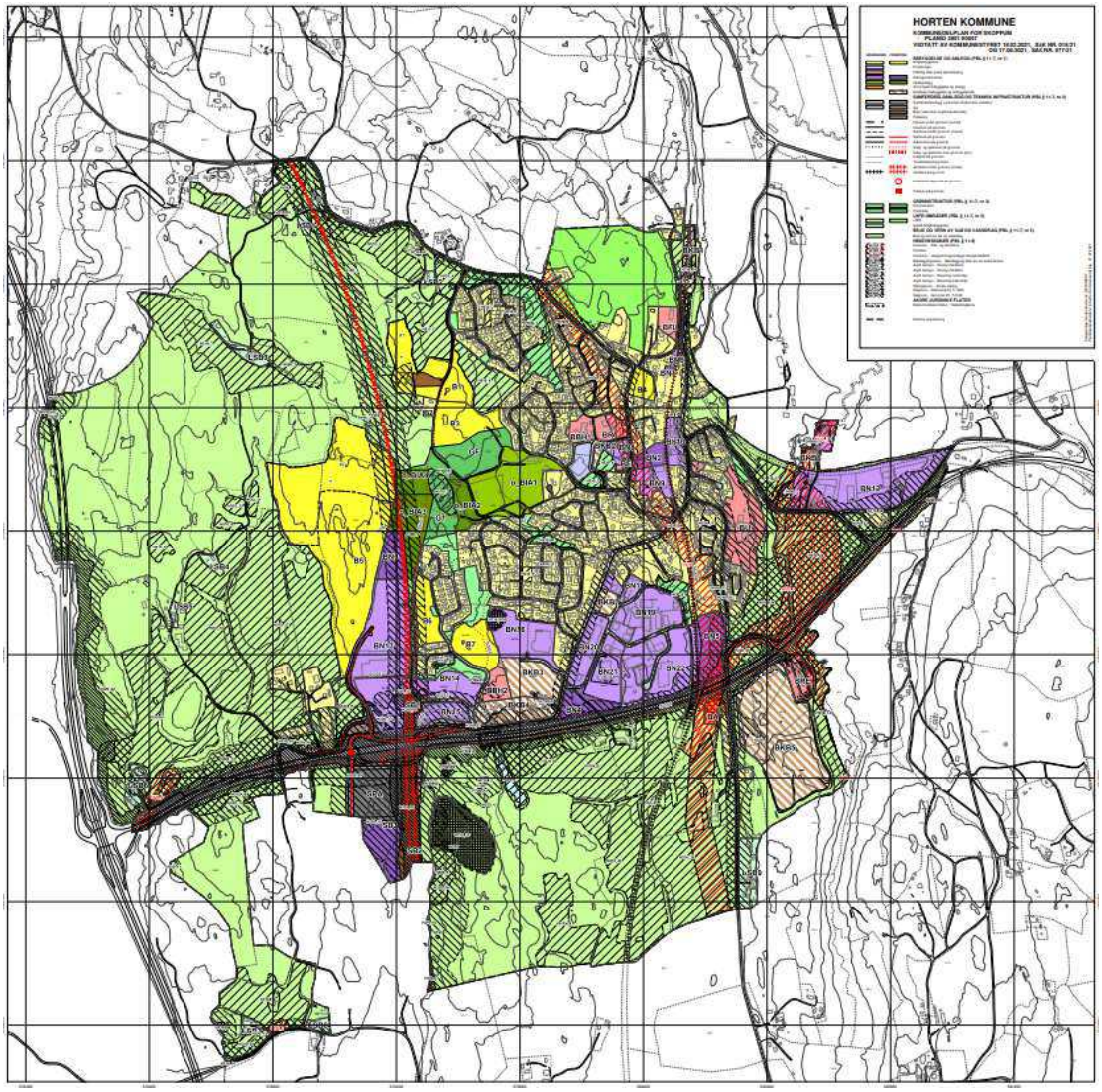
«Klimatilpasning skal alltid legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling. Vi skal ha som mål at det i fremtiden ikke er noen uønskede hendelser eller erstatningskrav mot kommunen fra tiltakshaver for

naturskade, som følge av at kommunen har godkjent tiltak på feil grunnlag. Vi skal også ha som mål å bidra til reduserte skader på bygninger og infrastruktur som følge av ekstremvær, store nedbørsmengder osv. Dette implementeres i eksisterende planverk ved revisjon/rullering.»

Trafikkanalyse – Campus Vestfold, rapport fra Rambøll datert mars 2018

I forbindelse med planlegging av Campusområdet har Rambøll belyst trafikkutviklingen og mulige veiløsninger for området. I rapporten er det også vurdert / analysert hva som kan være gode løsningener for sykkel og busstransport, hvor gode buss- og sykkelløsninger mellom ny stasjon og Campusområdet er vektlagt. Rapporten konkluderer med at tog i kombinasjon med raskest mulig tilbringerbuss antagelig er det alternativet til bil som det vil være riktig å satse på. Dersom sykkel skal være et aktuelt transportmiddel mellom stasjonen og Campus vil antagelig en gratis låneordning med el-sykler være det eneste som kan ha en viss mulighet for å bli tatt i bruk. Med el-sykkel vil tiden det tar å transportere seg mellom stasjonen og campus kunne komme nesten ned mot den tiden en tilbringerbuss tar.

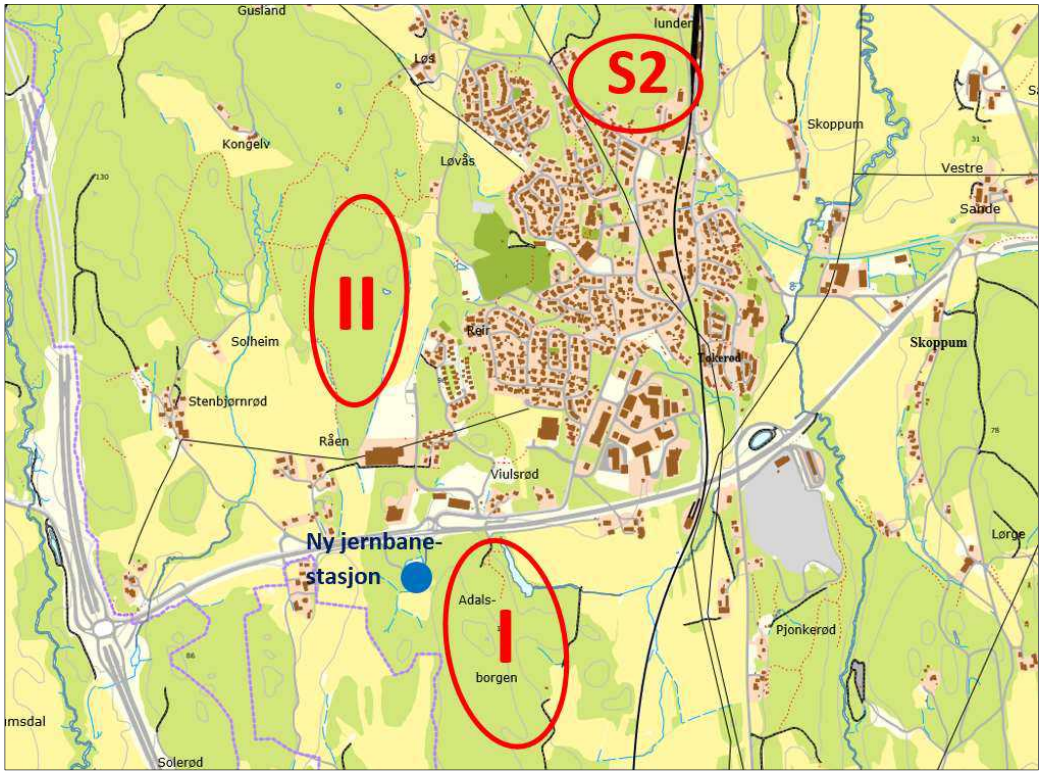
5 BESKRIVELSE AV PLANEN



5.1 Langsiktig utbyggingsmønster (utviklingsgrense)

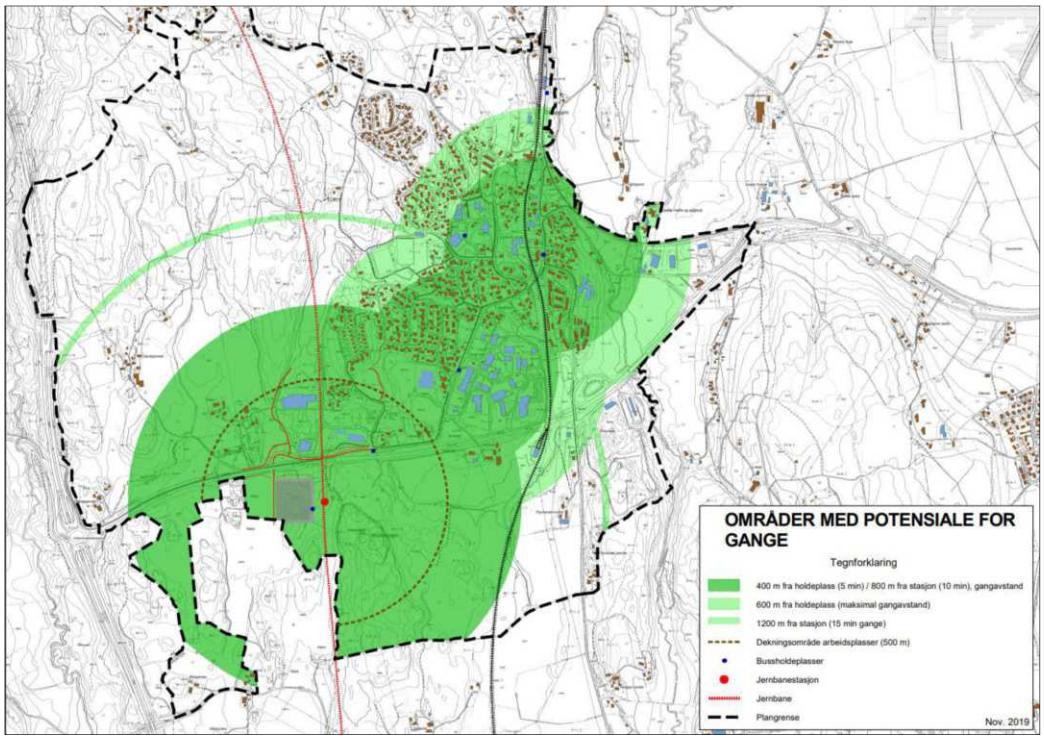
Et hovedmål med planen er å legge til rette for knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. Korte avstander, god arealutnyttelse, riktig arealbruk og tilrettelegging for grønn mobilitet er sentrale faktorer for at arealbruken skal bygge opp under visjonen om en «framtidsrettet miljø- og nullutslippsbydel». I tillegg må det tas hensyn til dagens tettstedsstruktur og kjente arealbruksinteresser ved fastsettelse av et langsiktig utbyggingsmønster.

I planprogrammet er det pekt på to alternative utbyggingsretninger; I) utbygging ved Adalsborgen syd for riksvei 19 og II) utbgging vest for eksisterende tettsted. I tillegg er det forutsatt at arealbruken i Borreborgåsen skal tas opp til ny vurdering (område S2, avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel). De aktuelle utbyggingsretningene er skissemessig illustrert på kartutsnittet nedenfor.



Alternative utbyggingsretninger

Områder med kortest avstand / best tilgjengelighet til kollektivtransport er vist med mørk grønn farge på illustrasjonen nedenfor.



Mørk grønn farge viser områder som ligger innenfor 400 meter (luftlinje) fra bussholdeplass / 800 meter fra ny jernbanestasjon. Dette tilsvarer henholdsvis 5 og 10 minutters gange. Lysere grønn farge viser arealer innenfor 600 meter fra bussholdeplass. 1200 meter fra stasjonen er markert med tykk grønn strek, og rødbrun stiplet strek viser en avstand på 500 meter fra stasjonen.

Alternativ S2, Borreborgåsen, ligger lengst fra nye Skoppum stasjon. Det er uavklart hvordan busstilbudet i denne delen av tettstedet vil bli etter at ny jernbanestasjon tas i bruk i 2024. Alternativ I kommer best ut når det gjelder lokalisering i forhold til nærhet til kollektivtransport. Det er imidlertid knyttet flere utfordringer til å omdisponere dette området til utbyggingsformål. Av konsekvensutredningen går det fram at det innenfor området er arealbruksinteresser knyttet til blant annet kulturminner, naturmangfold, jordressurser og rekreasjonsinteresser. Det kan også være en utfordring knyttet til etablering av adkomst, da eneste mulighet synes å være via ny rundkjøring som skal etableres i forbindelse med innfartsparkeringen, og videre under det søndre bruspennet på jernbanebrua. Adkomstløsningen kan være problematisk i forhold til trafikkavviklingen til/fra jernbanestasjonen og ved at den beslaglegger arealer for en eventuell framtidig utvidelse av riksveg 19.

Utbyggingsmønsteret «spredt konsentrasjon» som er fastsatt i kommuneplanens arealdel innebærer at eksisterende tettsteder skal forsterkes ved at nye byggeområder lokaliseres i tilknytning til tettstedene. Riksveg 19 utgjør i dag avgrensningen av tettstedet Skoppum mot syd. Selv om ny jernbanestasjon er lokalisert syd for riksveien, vil en satsing på framtidig boligbebyggelse i syd kunne føre til en uheldig fragmentering av bebyggelsesstrukturen hvor riksveien med tilstøtende næringsområder vil bli liggende som en barriere mellom boligområdene i nord og syd.

Skoppum kjennetegnes ved at det er gode forbindelser fra alle omkringliggende boligområder til dagens sentrum hvor idrettsanlegget utgjør selve «kjernen» i tettstedet. Et langsiktig utbyggingsmønster som bygger videre på eksisterende struktur og forsterker idrettsanleggets sentrale beliggenhet vil bidra til å sikre nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse. Med bakgrunn i mål og strategier nedfelt i fastsatt planprogram vil en utbyggingsretning i henhold til alternativ II bidra til størst måloppnåelse. En videre utvikling av tettstedet mot vest er således lagt til grunn for utforming av kommunedelplanen.

Langsiktig utviklingsgrenser

Langsiktige utviklingsgrenser (LUG) er en avtale mellom regionale myndigheter og kommunene. Ved å angi LUG markeres yttergrensene for hvor framtidig utbygging kan skje. En tydelig grense mellom utbygging og vern gir kommuner og samfunnsaktører større forutsigbarhet, da de fleste nasjonale og regionale interessene forhåndsavklares i planprosessen. I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er det anbefalt at LUG vises i kommune(del)planen. I kommunedelplanen for Skoppum er LUG vist som «bestemmelsesområde» #1 og #2, jfr. framtidig boligområde B1 og B5. Punkt 2.2.2 i bestemmelsene sikrer at «bestemmelsesområdene» ikke blir bygget ut før resterende del av tilhørende boligområde er realisert. Bestemmelsesområdene inngår i områdene som er utredet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder».

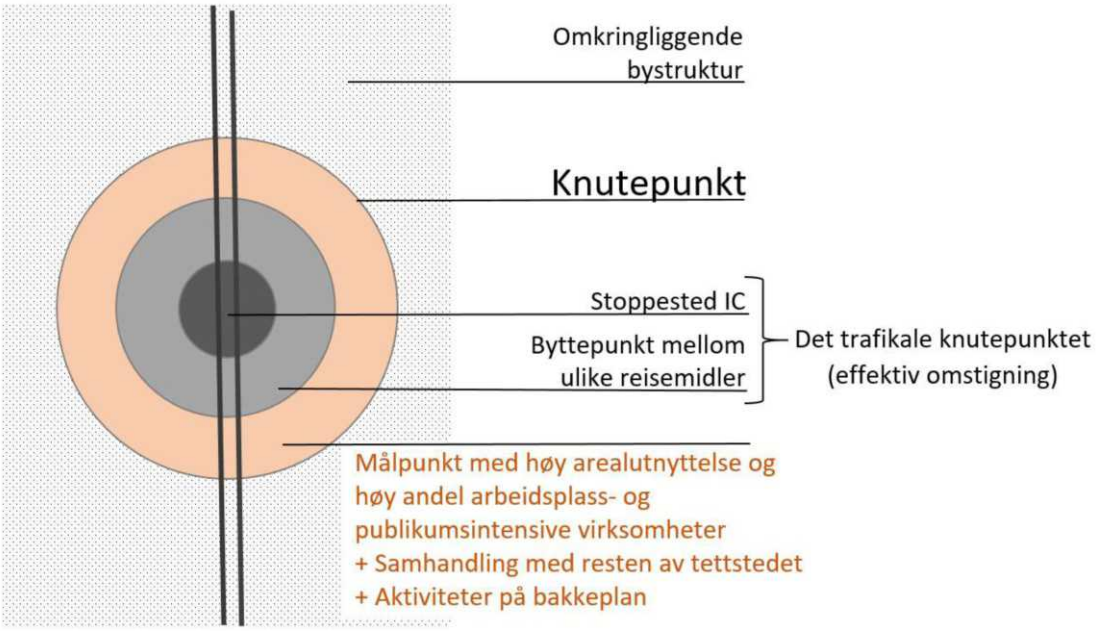
5.2 Knutepunktutvikling

En rekke statlige og regionale dokumenter peker på at areal- og transportpolitikken bør samordnes og at det bør fortettes i byer og tettsteder, og da særlig i kollektivknutepunktene. Bakgrunnen for dette er at en høyere arealutnyttelse rundt knutepunktene vil bidra til at flere får mulighet til å reise kollektivt, kollektivtransporten får bedre passasjergrunnlag og rutetilbudet styrkes. Dette igjen bidrar til at enda flere reiser kollektivt.



Fortetting ved knutepunktet nye Skoppum stasjon vil kunne føre til en positiv spiral med lavere klimagassutslipp, mindre belastning på veinettet, og motvike spredning av bebyggelsen. Transportøkonomisk institutt (TØI) har gjennom en internasjonal litteraturstudie funnet solid dokumentasjon på at bilavhengighet øker med avstand til sentrum. Dette gjelder for arbeidsplasser, handel og boliger.

I Jernbaneverkets Planveileder for byområder og knutepunkter (2013) er det lagt til grunn at et knutepunkt med en InterCity-stasjon er et attraktivt målpunkt i byen. Med det menes at knutepunktet er mer enn ett byttepunkt mellom ulike reisemidler. Det er et mål i seg selv; det skal være et sted du reiser til, ikke kun fra. For at et knutepunkt skal bli et attraktivt målpunkt vises det til at omkringliggende bystruktur bør utvikles med høy arealutnyttelse, stor andel besøksintensive virksomheter og god tilgjengelighet for myke trafikanter.



Illustrasjonen viser at et knutepunkt er en funksjonell enhet som består av flere lag/soner (Kilde: Planveileder for byområder og knutepunkter, Jernbaneverket).

I rapporten «Effektiv knutepunktsutvikling» (Transnova / ROM eiendom) pekes på følgende forhold som kjennetegner gode knutepunkter:

- Fortetting på og rundt knutepunktene
- Effektiv arealutnyttelse
- Utforming som åpner for samhandling med resten av byen
- Arealbruk som genererer aktivitet på bakkeplan
- Bygningsmasse som styrker stedets urbane kvaliteter
- By- og eiendomsutvikling som bidrar til økt bruk av kollektivtransport
- Lokalisering av arbeidsplassintensive og publikumsintensive funksjoner

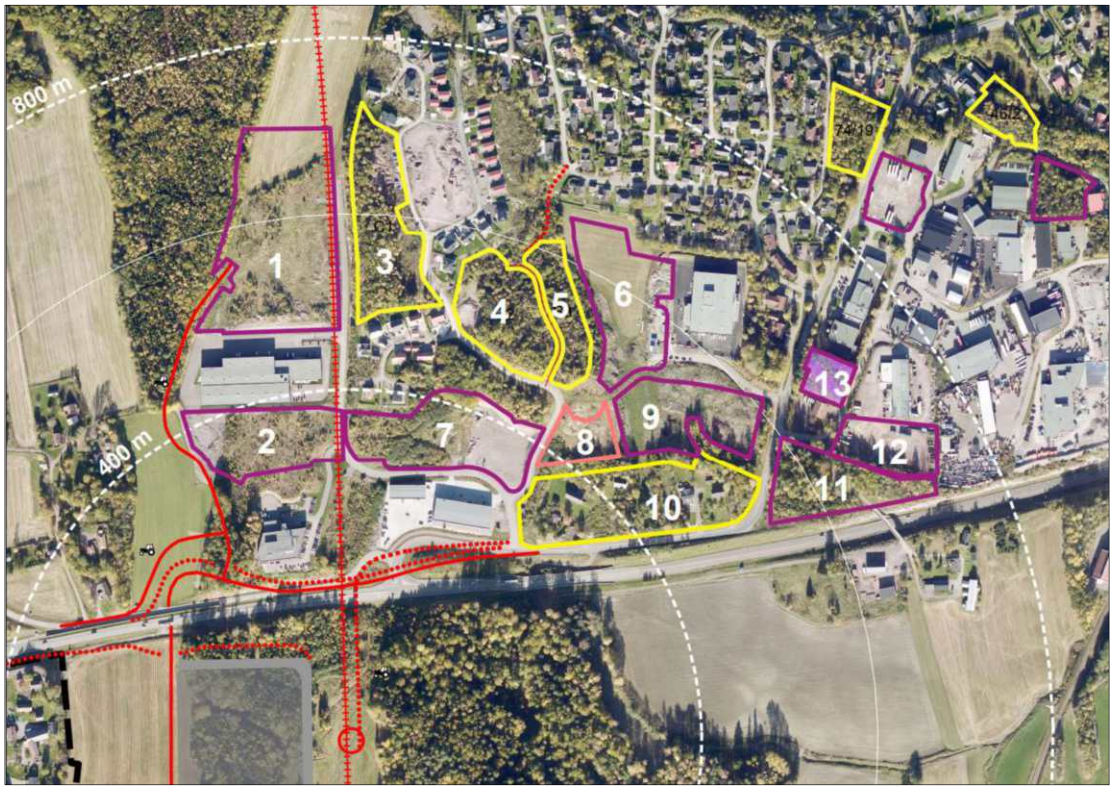
Infrastrukturen i det trafikale knutepunktet på Skoppum er avklart gjennom vedtak av reguleringsplanen for Vestfoldbanen, Nykirke - Barkåker.



Illustrasjon av framtidig stasjonsområde med tilhørende innfartsparkering og adkomstvei (Kilde: Bane NOR).

InterCity-stasjonene som innpasses i eksisterende tett bystruktur har gode forutsentninger for å utvikles til attraktive knutepunkter. Nye Skoppum stasjon er imidlertid lokalisert utenfor eksisterende bebyggelsesstruktur, syd for riksvei 19. I tillegg er Skoppum stasjon tilrettelagt med innfartsparkering som er et virkemiddel som benyttes for stasjoner utenfor bykjernen for å fange opp reisende fra stredtbygde områder. Dette innebærer helt andre forutsetninger for knutepunksutvikling enn i en bystruktur. Stasjonsområdet ligger ved kommunegrensen og det er viktige arealbruksinteresser knyttet til omkringliggende områder.

Området nord for riksvei 19 ved Innlaget / Viulsrådåsen / Tokerødveien utmerker seg når det gjelder tilrettelegging for en arealbruk som åpner for samhandling mellom det trafikale knutepunktet og resten av tettstedet. Kartutsnittet nedenfor viser ubebygde byggeområder nord for riksveien.



Oversikt over ubebygde byggeområder innenfor en avstand på 800 meter fra nye Skoppum stasjon.

Omr Nr.	Gbnr	Hjemmelshaver	Dato fra	Gjeldende plan	Bolig-formål (daa)	Nærings-formål (daa)
1	48/154	Origo Næringspark AS	15.04.2019	IC Nykirke – Barkåker (2018)		28
2	48/194	Strømness Eiendom AS	05.01.2016	IC Nykirke – Barkåker (2018)		12
3, 4, 5	48/144	JM Norge AS	08.12.2005	IC Nykirke – Barkåker (2018) / Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)	35	
6	48/219	Origo Øst AS (16,4 daa) (Cosmic Bygg AS)	04.10.2019	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		13
7	48/167	Mems Teknologipark AS (5,5 daa)	18.04.2017	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		5
7	48/221	Mems Teknologipark AS (5,9 daa)	04.10.2019	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		6

7	48/154	Origo Næringspark Horten AS	15.04.2019	IC Nykirke – Barkåker (2018)		4
8	48/185	Læringsverkstedet AS (7,6 daa)	09.04.2018	Viulsrødåsen, ny barnehage (2013)		4
9	48/220	Horten kommune (20 daa)	15.10.2018	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		11
10*	48/1	Bent Johan Lærum (1,8 daa)	19.03.1997	Kommuneplanens arealdel	19	
	48/9	Hans Ludvig Moen (8,7 daa)	14.02.1986			
	48/13	Knudstadveien 11 AS (1,7 daa)	11.03.2019			
	48/14	Sølvi og Knut Wiulsrød (2,3 daa)	30.08.2018			
	48/24	Kari Veiteberg og Stefan J. Berntsen (1,6 daa)	25.07.2007			
	48/140	Berit Andersen og Hans Ludvig Moen (1,8 daa)	03.07.2006			
	48/154	Origo Næringspark AS (1,4 daa «parkbelte»)	15.04.2019	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		
11	48/1	Bent Johan Lærum (9,2 daa)	19.03.1997	Kommuneplanens arealdel (2019)		11
	48/27	Horten kommune (1,9 daa)	30.10.1981			
12	48/38	Askjer Eiendom AS	28.04.2017	Langmyra II industriområde (1984)		6
13	48/29	Langmyra 6 AS	09.03.2009	Langmyra 6 (1997)		3
Sum:					**54**	**103**

*Bebygde boligtomter innenfor område 10

Boligarealer

Områdene 3, 4 og 5 inngår i reguleringsplanen for Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde. I område 3 og 4 åpner reguleringsplanen fra 2003 for at det kan etableres «eneboliger, rekkehus, terrassehus og flerleilighetsbygg», mens det i område 5 tillates etablert «boliger med tilhørende anlegg». JM Bolig AS har grovt anslått at det totalt kan etableres 70 – 115 boenheter (2-3 boenheter per dekar) i de tre delområdene.

Område 10 omfatter fem eksisterende boligeiendommer. Ut fra områdets nærhet til jernbanestasjonen har området potensiale for en mer intensiv utnyttelse enn i dag.

Næringsarealer

Områdene 1, 2, 6, 7 og 9 er regulert til byggeområde «industri». Gjeldende reguleringsplan åpner for at det kan oppføres bygninger for næringsvirksomhet som «kontor, industri, produksjon, lager, verksted, med tilhørende anlegg». De fleste eiendommene har fått nye eiere i løpet av de siste årene.

Innenfor område 7 er det for eiendommen gbnr 48/167 gitt rammetillatelse (juli 2017) for etablering av et næringsbygg med samlet bruksareal på ca 2600 m^2. Næringsbygget er planlagt med prouksjonslokaler og lager i første etasje, samt kontorer m.m i 2. og 3. etasje. Hjemmelshaver har nylig også ervervet naboeiendommen gbnr 48/221.

Innenfor område 9, gbnr 48/220, er det innvilget midlertidig tidsbestemt dispensasjon for lagring av stålvarer (november 2019), gjeldende fram til 01.01.2024. Eiendommen ble kjøpt av Horten havnevesen i 2018, med det formål å lagre stålvarer som fraktes inn over kai i Horten havn. Virksomheten vil erstatte dagens stållager på Langgrunn.

Område 11 er uregulert og avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.

Område 12 er regulert til byggeområde «industri» hvor det kan oppføres bygninger for «industri med nødvendig lager, verksted eller kontorer» (reguleringsplan for Langmyra II).

Område 13 er regulert til «Industri med tilhørende lager og kontor» (reguleringsplan for Langmyra 6).

5.2.1 Tilrettelegging for knutepunktutvikling i kommunedelplanen

Gjennomgangen ovenfor viser at det innenfor en avstand på 800 meter fra jernbanestasjonen er betydelige arealer som per i dag representerer et utbyggingspotensiale. Byggeområdene ble regulert for 20-30 år siden, og fastsatt arealbruk er således nødvendigvis ikke i samsvar med forutsetningene som følger av ny stasjonslokalisering.

I forhold til kommunedelplanens intensjon om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen er det særlig mulighetene for etablering av lagervirksomhet i allerede regulerte næringsområder som bryter med målsetningen. Private aktører har imidlertid i stor grad innrettet seg etter gjeldende planer, og i kommunedelplanen foreslås det derfor en retningslinje (pkt. 2.3.3) som signaliserer at arbeidsplassintensive virksomheter skal tilstrebes i næringsområder innenfor gangavstand fra nye Skoppum stasjon.

De ubebygde regulerte boligområdene i Viulsrødåsen (område B6 og B7 på plankartet) har en svært sentral beliggenhet i forhold til nye Skoppum stasjon. I gjeldende reguleringsplan fra 2003 er det lagt til grunn en maksimal utnyttelsesgrad på 30 og 32 prosent bebygd areal for disse boligområdene. Ved en eventuell søknad om å øke utnyttelsesgraden må det i legges vekt på kommunedelplanens intensjon om en effektiv arealutnyttelse i områder i gangavstand fra stasjonen. I denne sammenhengen vises det til at det i 2015 ble det godkjent en reguleringsendring hvor utnyttesesgraden ble endret fra 25 til 30 prosent for tilstøtende boligfelt.

Formålet med innfartsparkeringen som er regulert i tilknyting til nye Skoppum stasjon er å ivareta parkering for reisende med kollektivtransport. Vedtatt reguleringsplan åpner for at det kan etableres parkeringshus med minimum 2 etasjer innenfor området. Dersom parkeringshuset blir oppført vil behovet for arealer til flateparkering bli redusert, og en naturlig utvikling innenfor området vil da være å legge til rette for næringsvirksomhet på «frigitte» parkeringsarealer. Da det er knyttet stor usikkerhet til realisering av et parkeringshus foreslås det ingen arealbruksendringer i kommunedelplanen for dette området.

Innenfor 10 minutters gange fra jernbanestsjonen er det i kommunedelplanen lagt til rette for ett nytt boligområde (område B5) og to nye næringsområde (område BN3 og BN7). Områdene er nærmere beskrevet under «Områder til bebyggelse og anlegg», samt i konsekvensutredningen.

5.2.2 Handelsetablering

Med tanke på å legge til rette for samhandling mellom kollektivknutepunktet og resten av Skoppum vurderes området mellom batterifabrikken (Viulsrødsletta 5) og riksveien som spesielt godt egnet for videre utvikling. Beliggenheten ved hovedveien og framtidig gang- og sykkelveibro til jernbanestasjonen innebærer at området har svært god tilgjengelighet for alle typer trafikanter. Lokalisering av handels- og tjenestetilbud til dette området vil også være gunstig for at reisende med kollektivtrafikk kan gjennomføre enkle hverdagsreiser ved at dagligdagse gjøremål kan utføres på vei mellom trafikknutepunktet og boligen. I kommunedelplanen er det aktuelle området avsatt til «kombinert bebyggelse og anlegg», jfr. BKB3 og BKB4 på plankartet. I planbestemmelsene er det angitt at framtidig arealbruk kan være bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det legges til grunn at en nærmere avklaring og fordeling av framtidig arealbruksformål fastsettes ved utarbeidelse av en reguleringsplan, hvor områdene kan utvikles hver for seg eller samlet. Hensikten med plangrepet er å

legge til rette for at det med bakgrunn i kommunedelpanen kan fremmes private planinitativ med en mer effektiv arealutnyttelse av eiendommene.

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det en bestemmelse (punkt 2.1.1) som ikke tillater oppføring av handelsvirksomhet større enn 1000 m^2 bruksareal (BRA) i områder utenfor Horten sentrum. Det går videre fram at etablering av handelsvirksomhet skal være i tråd med Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold. Følgende regional planbestemmelse er videreført i ny Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA, september 2019):

> *«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal (BRA) på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm 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.»*

RPBA anbefaler at kommunene legger til rette for kompakte by- og tettstedssentre, og at handelsarealet normalt bør ligge innenfor 500 meter fra kollektivknutepunkt. Skoppum er nevnt som et mindre tettstedssenter hvor kommunen kan vedta handelsetablering inntil 3000 m^2 BRA, mens etableringer over 3000 m^2 BRA vil i følge RPBA kreve en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Da knutepunktutvikling rundt nye Skoppum stasjon er en sentral målsetning for kommunedelplanen, foreslås det å legge til rette for handelsetablering i områdene BKB3 og BKB4 i tråd med begrensningen i RPBA. , jfr. punkt 2.4.3 i bestemmelsene. Etablering av noe handel vil bidra til å styrke tettstedet og legge til rette for en effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg.

5.3 Grønn mobilitet

I planprogrammet er det nedfelt følgende mål når det gjelder grønn mobilitet:

«Fra alle steder på Skoppum skal det være enkelt og sikkert å komme seg til skole, barnehage, idrettsanlegg, sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt uten bruk av bil. Det skal være gode sykkelforbindelser til Horten sentrum, Camus Vestfold og andre deler av kommunen.»

Grønn mobilitet hander om at reisene vi foretar oss i størst mulig grad gjøres med andre transportmidler enn bilen, det vil si gjennom gange, sykling eller bruk av kollektivtrafikk. I en veileder for grønn mobilitet i byområder pekes det på at følgende tiltak fremmer gange:

- hverdagens gjøremål / tilbud i nærheten av egen bolig
- funksjonsblanding
- høy befolknings- og arbeidsplasstetthet
- Et sammenhengende gatenett og godt integrerte gaterom
- Direkte gangveier prioriteres (unngå lange omveier)
- Ved å vende bebyggelsens inngangsparti ut mot gaten skapes tryggere gaterom
- Trygghet for fotgjengere, minimere antall utrygge plasser (eks. lys)

En høy andel bærekraftige reiser gir flere samfunnsmessige gevinster. Europan Cyclist Federations vurderinger av ulike trafikktypers CO_2-påvirkning viser at en 5 kilometer sykkelreise genererer 105 g CO_2. Til sammenlikning genererer en bil 1355 g på samme reise. Redusert bilbruk vil således ha en positiv virkning på miljøet, samtidig som en høyere andel reiser med sykkel og gange vil gi en helsegevinst. Effektene er naturligvis avhengig av hvor tiltakene iverksettes og hvor mange som påvirkes.

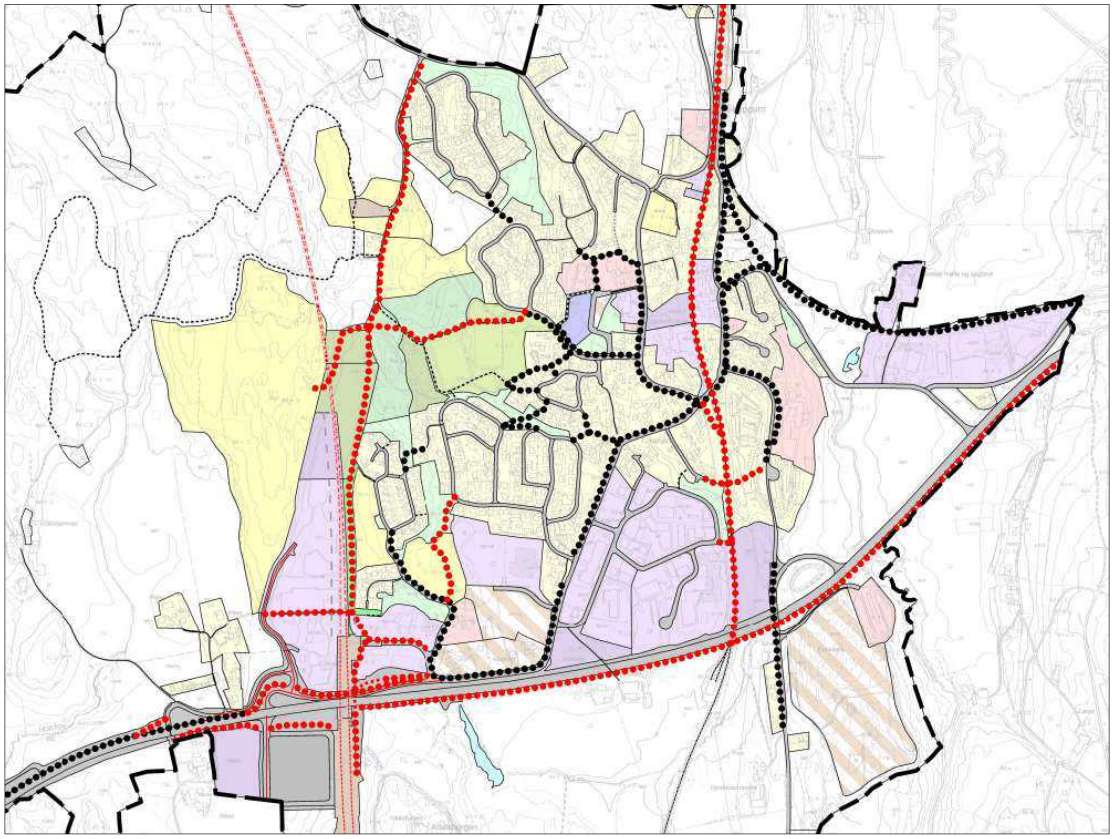
Skoppum er i stor grad bilbasert i dag. Nasjonal reisevaneundersøkelse (2013/14) viser at reisemiddelfordelingen ligger på ca. 80% med bil og 20% med gange, sykkel eller kollektiv. Majoriteten av reisene som skjer i Horten kommune skjer internt i kommunen (over 80%) og kun 4% er reiser som skjer ut av fylket. Dette innebærer at selv om det kommer et utvidet togtilbud og det er gang- og sykkelavstand til stasjonen, vil majoriteten av reisende fra Skoppumområdet ha andre reisemål enn det som dekkes av toget. I lokalområdet er det turer til sentrum/dagligvare, idrettsanlegg, barnehage, skole og rekreasjonsområdene i nærheten som er dominerende, mens det for arbeidsreisene er Horten sentrum og andre steder i Horten kommune som er de viktigste reisemålene. For et mindretall av reisene som f.eks. arbeidsreisene til Tønsberg og Oslo/Akershus vil toget være et mulig transportmiddel. For regionforstørring og vekst vil jernbanestasjonen ha en funksjon da den gir god kommunikasjon mellom byene i Vestfold, mot nabofylket og Oslo. Nye boliger på Skoppum vil derfor kunne være attraktive for pendlere ut av kommunen.

Når det gjelder potensiale for å gå/sykle fra kollektivknutepunkt til arbeidssted er det gjort følgende vurdering i trafikkanalysen for Vestfoldbanen: *«Fra kollektivholdeplass til arbeidsplass, er villigheten til å gå/sykle vesentlig lavere enn i motsatt ende. Arbeidsplasser bør primært lokaliseres innenfor maks 300 – 500m fra sentralt kollektivknutepunkt for at kollektivtransport skal kunne oppfattes som et attraktivt tilbud»*. Selv ved en sentral lokalisering ved jernbanestasjonen er det sannsynlig at en stor del av framtidige arbeidstakere vil komme fra Hortensområdet. For at disse skal transportere seg på en miljømessig måte vil et godt busstilbud til arbeidsplassen være avgjørende og antakelig bety mer enn arbeidsplassenes nærhet til stasjonen og togtilbudet. En annen avgjørende faktor for å redusere bruken av bil vil være å holde parkeringstilbudet ved arbeisplassene på et minimum og sørge for at arbeidstakerne ikke benytter seg av p-plassene avsatt til togpendlere. God tilrettelegging for sykling er også en forutsetning.

Hvordan de som bor i et område velger å reise styres i stor grad av hvordan området er planlagt. Dersom man lykkes i å planlegge områder med høy tetthet, en sentral eller kollektivennlig lokalisering og en god funksjonsblanding, viser forskning og empiri at de som bor og virker der vil reise betydelig mindre med bil enn det de ellers ville ha gjort. Plangrepene som gjøres i oversiktsplanleggingen (kommunedelplanen) er således viktige med tanke på tilrettelegging for grønn mobilitet.

En avstand på 400 -800 meter (5-10 minutters gange) regnes ofte som akseptabel gangavstand fra bolig til et kollektivknutepunkt (jernbane- og busstasjoner). Sammenliknet med gange kan sykling minst tidoble arealet som nås innenfor en gitt reisetid til og fra et målpunkt, og Elsykkel vil utvide dekningsområdet ytterligere.

Utvikling av transportsystemer som er attraktive nok til å erstatte bilen på flere turer, vil være avgjørende for om Skoppum skal bli et område hvor grønn mobilitet dominerer. Kartutsnittet nedenfor viser hovedstrukturen på gang- og sykkelveiforbindelser som foreslås i kommunedelplanen.



Eksisterende og framtidige gang- og sykkelveier i kommunedelplanen er vist med henholdsvis sorte og røde prikkete linjer. Planen legger opp til at framtidige boligområder i vest / nordvest knyttes til eksisterende tettsted og jernbanestasjonen med nye helårs gang- og sykkelveiforbindelser. Det vil således bli korte avstander for myke trafikanter, mens kjøring med bil innebærer lengre omveier. Framtidig gang- og sykkelveier langs riksveien og på dagens jernbanetrase vil ytterligere legge til rette for grønn mobilitet.

For å øke attraktiviteten for gange, sykkel og kollektivtrafikk vil det imidlertid være viktig å tilrettelegge for myke trafikanter på flere nivåer, blant annet i reguleringsplaner og ved utforming av hver enkelt eiendom.

5.4 Nullutslippsområde

Et «nullutslippsområde» kjennetegnes gjerne ved:

- Bygninger har svært lavt energibehov og minimalt CO2-avtrykk
- Byggene henter fornybar energi fra lokale energikilder
- Energioverskuddet eksporteres for å «nedbetale» CO2-avtrykket for bygging, drift og riving



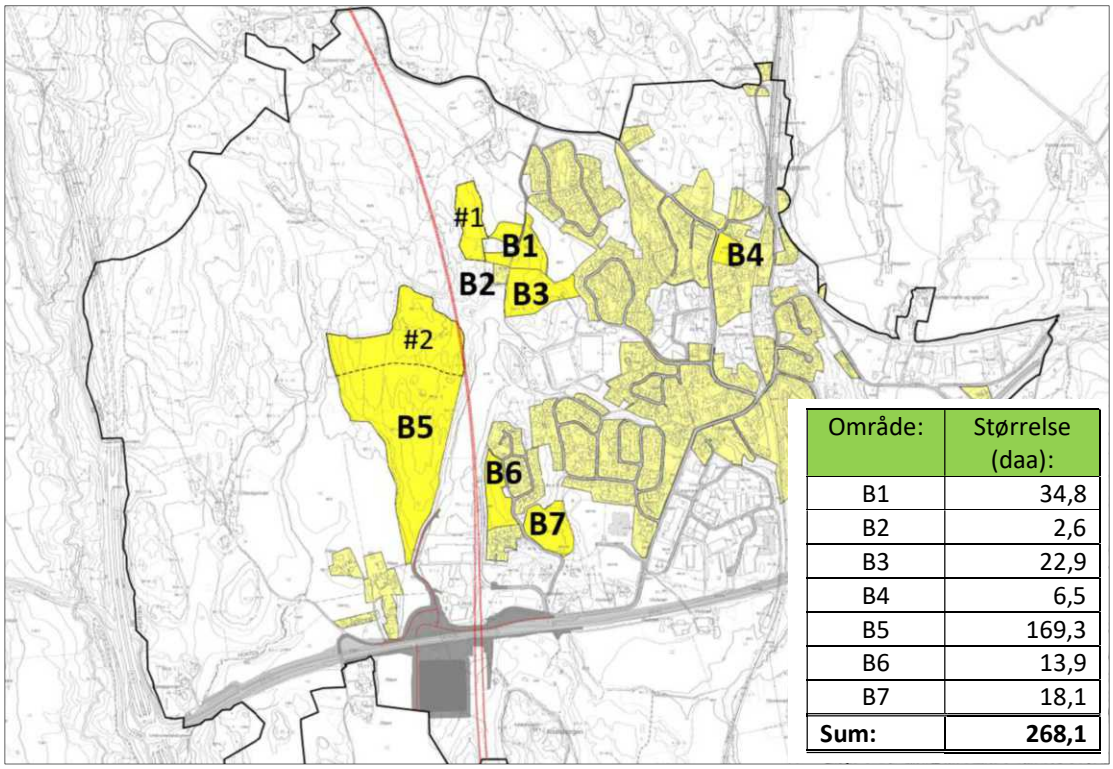
Enkel framstilling av hvordan man oppnår nullustlippsbygg.

Bestemmelser som fastsettes til en kommunedelplan må ha hjemmel i plan- og bygningsloven, og mulighetene for å gi rettslige bindende bestemmelser er uttømmende angitt i §§ 11-8 til 11-11. Det er ikke anledning til å gi bestemmelser som er i strid med nasjonalt regelverk, som for eksempel Forskrift om tekniske krav til byggverk. Det kan således ikke stilles strengere byggteknsike krav / krav til energikilder i planbestemmelsene enn det som er nedfelt i gjeldende teknisk forskrift. Kommunen som planmyndighet har etter dette begrensede muligheter i plan- og bygningsloven til å stille ambisiøse klima-/miljøkrav i ved utforming av plandokumentene.

For å sikre at et nytt framtidig boligområde blir realisert i henhold til intensjonen om og etablere et «nullutslippsområde» må andre virkemidler enn plan- og bygningsloven tas i bruk. I denne sammenhengen vises det til at kommunen som grunneier har anledning til å sette seg høyere miljø- og energimål ved utvikling av egen eiendom eller ved et eventuelt videre salg (anbudsdokumenter, salgskontrakt / utbyggingsavtale). I konsekvensutredingen er to alternative lokaliseringer av et «nullutslippsområde» på kommunal grunn vurdert, og kommunedelplanen anbefaler at område B3 øremerkes til dette formålet.

5.5 Områder til «bebyggelse og anlegg»

5.5.1 Boligbebyggelse



Område:	Størrelse (daa):
B1	34,8
B2	2,6
B3	22,9
B4	6,5
B5	169,3
B6	13,9
B7	18,1
Sum:	**268,1**

Oversikt over områder avsatt til framtidige boligområder i kommunedelplanen. Områdene B6 og B7 er allerede regulerte boligområder i Viulsrødåsen.

Område B1 (34,8 daa)

B1 omfatter deler av eiendommen gbnr 62/1 beliggende ved regulert beredskapsplass / samlingsplass (Vestfoldbanen) ved Løvås. Ved bygging av Vestfoldbanen vil veien fra Pauliveien og inn til samlingsplassen vil bli oppgradert (grusdekke) og tilrettelagt for buss. Bane NOR har signalisert at beredskapsplassens funksjon, dvs. tilkomst for drift og samlingsplass for beredskap/innsats ved en eventuell hendelse, må opprettholdes ved en utvikling av boliger rundt plassen. Beredskapsplassen vil være ca 500 m^2 og det er et krav om at den må ligge i tilknytning til portalen (rømningstunellen). En eventuell endret plassering av beredskapsplassen, samt eventuelle muligheter for sambruk, må avklares gjennom en detaljreguleringsplan.

B1 vil få adkomst fra Pauliveien i nord, og avstanden til bussholdeplasser og ny jernbanestasjon vil være forholdsvis stor langs eksisterende veinett. Planen legger således opp til at det skal etableres ny gang- og sykkelveiforbindelser både mot jernbanestasjonen i syd og til idrettsanlegget / eksisterende tettsted i øst. Framtidige / planlagte gang- og sykkelveier er nærmere omtalt i kapittelet «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur».

Forslagsstiller har i sitt arealinnspill for området fremmet ønske om et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av en nullutslippsbydel. Det er spesilet vist til planprogrammets alternativ B for etablering av et nullutslippsområde på kommunens eiendom gbnr 47/3 (område B3 på plankartet), som grenser til området i syd. Disse to områdene vil til sammen kunne framstå som et

betydelig område for bærekraftig boligbygging. Retningslinje for framtidig regulering av området er gitt i punkt 1.15.8 i bestemmelsene.

En arealutnyttelse på 1-2 boliger per dekar (lav) bør legges til grunn for utvikling av området.

Kommunedelplanen legger opp til at den østligste delen av området (19 dekar) kan bygges ut i løpet av planperioden på 12 år, mens den vestligste delen (16 dekar) er å anse som en langsiktig utviklingsgrense (LUG). I planen er dette framstilt som «bestemmelsesområde #1» med tilhørende bestemmelse (pkt. 2.2.2) som sikrer rekkefølgen på utbyggingen.

Område B2 (2,6 daa)
B2 omfatter eiendommen gbnr 47/36, Pauliveien 120, som er bebygd med enebolig og garasje. I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er eiendommen regulert til LNF-område for spredt boligbebyggelse, mens det i kommuneplanens arealdel er avsatt en byggesirkel (boligformål) på eiendommen. Da endommen grenser til to framtidige boligområder (B1 og B3) er også gbnr 47/36 avsatt til boligformål (eksisterende) i planen.

Område B3 (22,9 daa)
B3 skal utvikles med tanke på etablering av et «nullutslippsområde. Retningslinje for framtidig regulering av området er gitt i punkt 1.15.8 i bestemmelsene.

En arealutnyttelse på 1-2 boliger per dekar (lav) bør legges til grunn for utvikling av området.

Område B4 (6,5 daa)
B4 omfatter eiendommen gbnr 45/65 og 73. Drøyt halvparten av området benyttes i dag som parkeringsplass i forbindelse med jernbanestasjonen, men behovet for parkeringsplasser til dette formålet vil utgå når ny stasjon tas i bruk i 2024. Utvikling av området bør ses i sammenheng med tilstøtende arealer avsatt til boligformål mot jernbanelinja i øst. Etterbruk av dagens jernbanetrase som gang- og sykkelvei vil gjøre området lett tilgjengelig for myke trafikkanter. Kapasitet på brannvann må avklares ved videre planlegging.

En arealutnyttelse på 1-2 boliger per dekar (lav) bør legges til grunn for utvikling av området.

Område B5 (167 daa)
B5 omfatter eiendommene gbnr 60/1 og 61/1. Området får adkomst fra ny rundkjøring som skal etableres på riksvei 19 og via «nye Innlaget». Avstanden til bussholdeplasser, ny jernbanestasjon og eksisterende tettsted vil være forholdsvis stor langs eksisterende veinett. Planen legger således opp til at det skal etableres ny gang- og sykkelveiforbindelser både mot jernbanestasjonen i syd og til idrettsanlegget / eksisterende tettsted i øst. Framtidige / planlagte gang- og sykkelveier er nærmere omtalt i kapittelet «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur».

Kommunedelplanen legger opp til at den sydligste delen av området (89 dekar) kan bygges ut i løpet av planperioden på 12 år, mens den nordvestligste delen (80 dekar) er å anse som en langsiktig utviklingsgrense (LUG). I planen er dette framstilt som «bestemmelsesområde #2» med tilhørende bestemmelse (pkt. 2.2.2) som sikrer rekkefølgen på utbyggingen.

Lengst syd i området bør det legges til grunn en middels høy arealutnyttelse (2-4 boliger per dekar), mens området for øvrig kan bygges ut med lavere utnyttelse (eneboliger).

Område B6 (13,9 daa) og B7 (18,1 daa)
Områdene omfattes av gjeldende reguleringsplan for Viulsrødåsen. Utbygger JM Bolig AS har etter en foreløpig vurdering anslått at det totalt kan etableres 70 – 115 boenheter (2-3 boenheter per dekar) i

disse områdene. Erfaring fra andre steder viser imidlertid at etterspørsel etter leiligheter (terrassehus / lavblokk) vil være avhengig av om det finnes dagligvarebutikk og andre relevante private og offentlig tjenester i umiddelbar nærhet til boligene. Realisering av boligbebyggelse med høy arealutnyttelse i dette sentrale området vil antagelig være avhengig av en utvikling hvor det etableres tjenesteyting og / eller noe handel på nærliggende arealer (BKB3 / BKB4). I kommunedelplanen er det lagt til grunn at gjeldende reguleringsplan videreføres, men at en høyere utnyttelse bør kunne tillates etter en nærmere vurdering.

Kommunedelplanen åpner også for at det kan etableres boligbebyggelse i områdene BKB3 og BKB4 som er foreslått avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformformål. Med utgangspunkt i kategorier for arealutnyttelse som framgår av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk legger kommunedelplanen til rette for at det kan bygges 380 boenheter i planperioden på 12 år. I gjennomsnitt innebærer dette 32 nye boenheter per år.

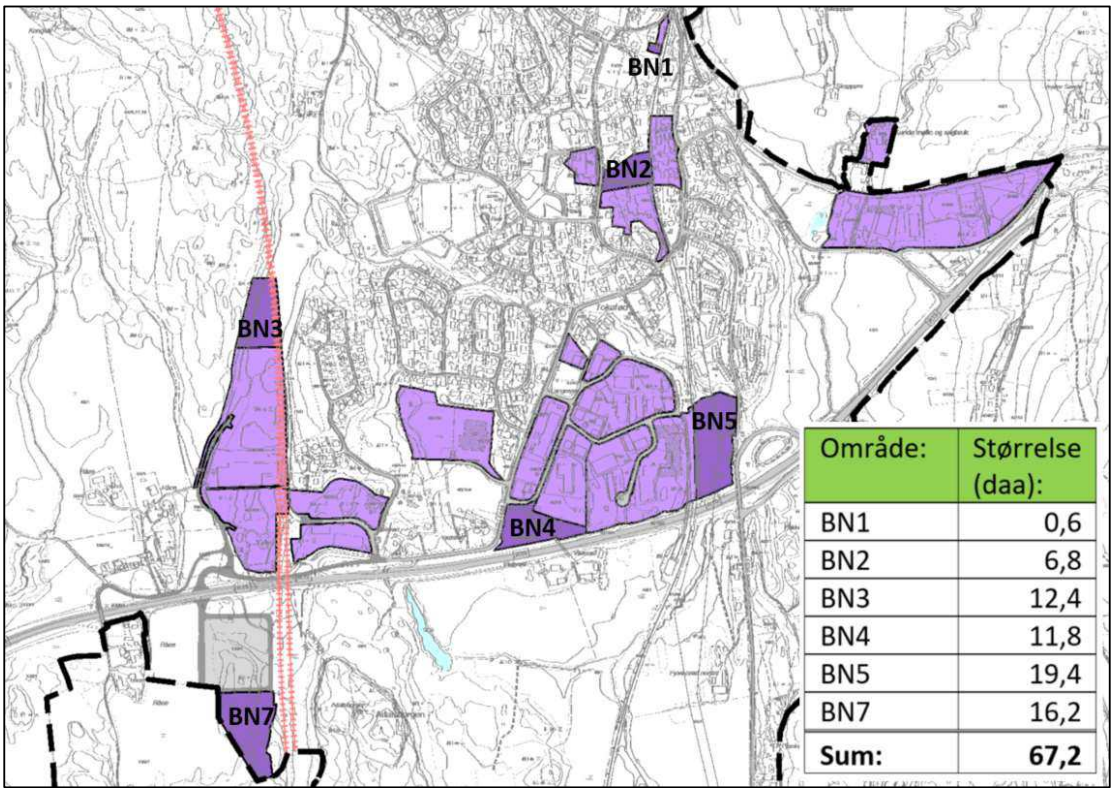
Boligområde:	***Areal (daa):***	***Utnyttelse:***	***Boenheter totalt:***	***2021-2024***	***2025-2028***	***2029-2032***	***Etter 2032***
B1	19	*Lav*	*30*	*10*	*10*	*10*	
B1 #1	16	*Lav*					*25*
B3	23	*Lav*	*35*	*10*	*15*	*10*	
B4	7	*Lav*	*10*	*10*			
B5	89	*Lav og middels*	*150*		*75*	*75*	
B5 #2	80	*Lav og middels*					*135*
B6	14	*Høy*	*60*		*30*	*30*	
B7	18	*Middels*	*55*	*20*	*35*		
BKB3	20	*Middels og høy*	*20*		*20*		
BKB4	19	*Middels og høy*	*20*			*20*	
Sum:			***380***	***50***	***185***	***145***	*160*

Lav arealutnyttelse: *1 – 2 boliger pr. daa.*
Middels arealutnyttese: *2 – 4 boliger pr. daa.*
Høy arealutnyttelse: *Minst 4 boliger pr. daa.*

5.5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting

I kommunedelplanen er planformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» videreført for Borreborg (BFL), Skoppum arbeiderkirke (BR), Blåbærlyngen barnehage (BBH1), Lysheim skole (BU) og Skoppum gjenvinningsstasjon (BRE). Planformålet er også videreført for regulert barnehagetomt i Viulsrødåsen (BBH2).

5.5.3 Næringsbebyggelse



Område:	Størrelse (daa):
BN1	0,6
BN2	6,8
BN3	12,4
BN4	11,8
BN5	19,4
BN7	16,2
Sum:	**67,2**

Oversikt over områder avsatt til framtidige næringsområder (mørk farge) i kommunedelplanen. Områdene BN2 og BN4 er vist som eksisterende næringsområder i kommuneplanens arealdel 2019-2031.

Område BN1 (0,6 daa)
Gunnestad Travare AS har behov for tilleggsareal mot syd for sin virksomhet i Grøstadbakken, og område BN1 foreslås omdisponert fra «boligformål» til «næringsformål». Når jernbanen flytter i 2024 ønsker bedriften også å se på mulighetene for og få utvidet næringstomta noe mot øst. Framtidig utvidelse mot øst må vurderes nærmere i forbindelse med framtidig regulering av dagens jernbanetrase. Kapasitet på brannvann er en utfordring i dette området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN2 (6,8 daa)
Området er avklart til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Da området er ikke utbygd markeres området som «framtidig næringsområde» i kommunedelplanen. Høyspent luftlinje gjennom området innebærer begrensinger i forhold til framtidig utnyttelse av området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN3 (12,4 daa)
Området er avsatt til «Bebyggelse og anlegg, idrettsformål» i kommuneplanens arealdel, mens det i gjeldende reguleringsplan for Vestfoldbanen er avsatt til LNF-område. Med tanke på jernbanereguleringen og gjeldende restriksjoner som sikkerhetssoner m.m. har området noe

potensiale for etablering av ny næringsvirksomhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må restriksjoner som gjelder i forhold til jernbanen på tilstøtende næringsområde i syd også gjøres gjeldende for dette området.

Området kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverkvirksomhet, jfr. pkt. 2.3.2 i bestemmelsene. I tillegg er det foreslått en retningslinje hvor det framgår at arbeidsplassintensive virksomheter bør prioriteres i dette området.

Område BN4 (11,8 daa)
Området er avklart til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Da området er ikke utbygd markeres området som «framtidig næringsområde i kommunedelplanen». Adkomst (Lærums vei) til bebyggelsen på sydsiden av riksveien går gjennom området. Kapasitet på brannvann er en utfordring i dette området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN5 (19,4 daa)
Området foreslås omdisponert fra «Bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting» til «næringsformål». Høyspent luftlinje gjennom området innebærer begrensinger i forhold til framtidig utnyttelse av området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN7 (16,2 daa)
I bestemmelsene stilles det krav til maksimal byggehøyde, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader ved utbygging av området. BN7 kan således utvikles til næringsbebyggelse uten store negative konsekvenser knyttet til Adalsborgen. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det tas spesielt hensyn til terrengarbeider i nærheten av jernbanen og etablering av buffersone mot dyrka mark i Tønsberg kommune. I tillegg må uavklart adkomst til området løses i reguleringsarbeidet.

BN7 kan ikke tas i bruk til næringsformål før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt.

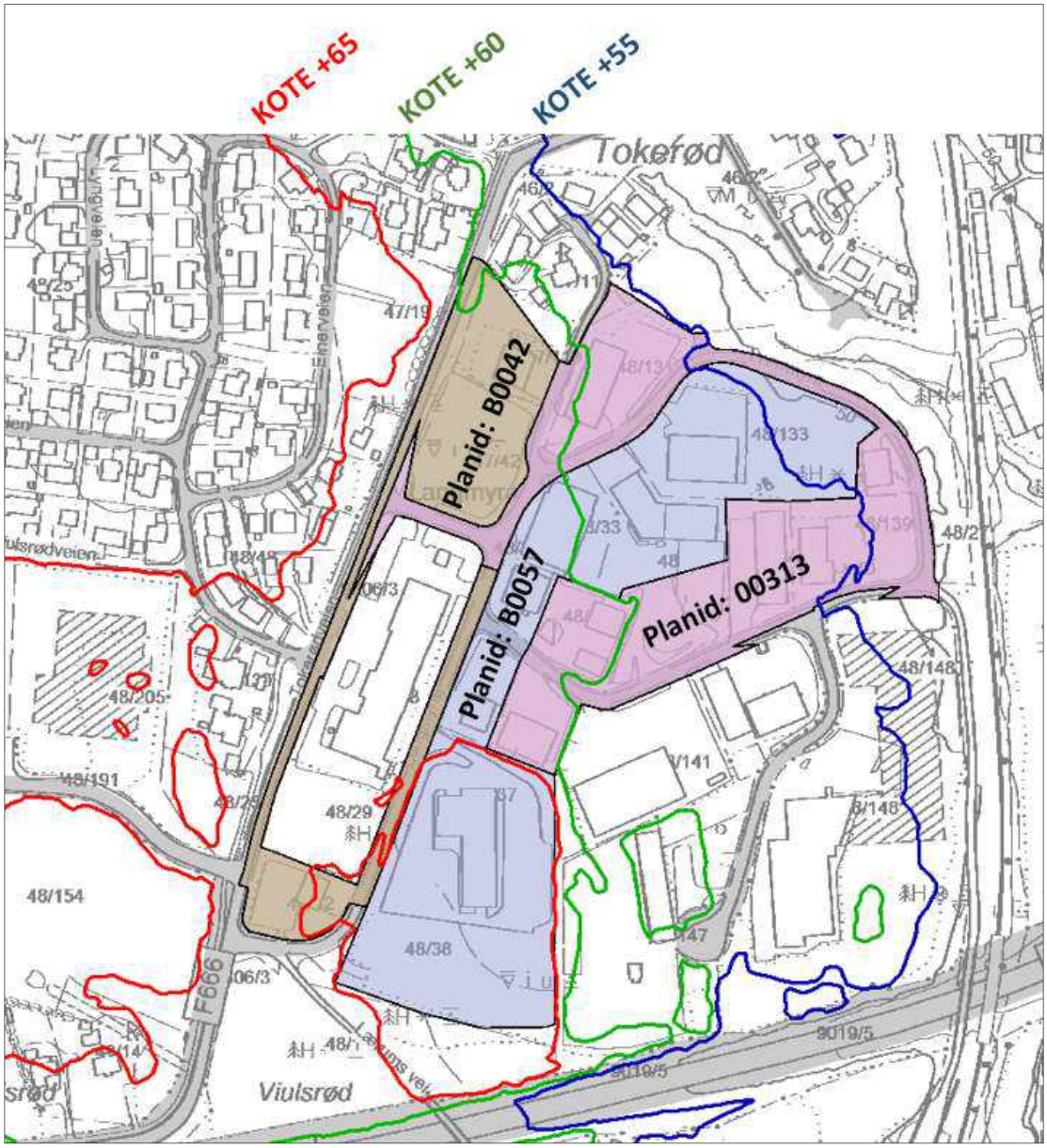
Området kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverkvirksomhet, jfr. pkt. 2.3.2 i bestemmelsene. I tillegg er det tatt inn en retningslinje som anbefaler at arbeidsplassintensive virksomheter bør prioriteres i dette området.

Område BN17-21
BN17 – BN21 utgjør regulerte næringsområder på Langmyra / Tvermyra. I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det fastsatt følgende bestemmelse i punt 4 (forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner):

Bestemmelse i kommuneplan 2019-2031	Merknader:
«For følgende planer gjelder i tillegg:	
- *Reguleringsplan for Langmyra Skoppum (planID B0042), vedtatt 07.05.1981: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttelsesgrad 70%-BYA. Tiltak vil*	I den nordligste delen ligger terrenget på kote +61, mens llengst syd ligger det på kote +62 til +65. Bestemmelsen innebærer at det innenfor området kan etableres bebyggelse med en høyde på inntil 9 meter i nord.

utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.	Opprinnelig reguleringsbestemmelse tillater en gesimshøyde på 6,5 meter fra ferdig planert terreng.
- *Reguleringsplan for Langmyra II (planid B0057), vedtatt 20.06.1984: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttelsesgrad 70%-BYA.*	Laveste terrengnivå i nord er på kote +50. I syd, hvor ligger terrenget ligger på kote +67, gir en tillatt mønekote på +70 liten mening. Opprinnelig reguleringsbestemmelse tillater en gesimshøyde på 6,5 meter fra ferdig planert terreng.
- *Reguleringsplan for Industriområde på Langmyra (planID 00313), vedtatt 20.03.2006: tillatt mønehøyde kote +72 og utnyttelsesgrad 70%-BYA.»*	Laveste terrengnivå i nordøst er kote +51, mens det i sydvest ligger på +62. Opprinnelig reguleringsbestemmelse tillater en maksimal byggehøyde på 9 meter fra ferdig planert terreng.

Hensikten med «å overstyre» reguleringsplanene med bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad og byggehøyde i kommuneplanen har vært å gi romsligere rammebetingelser for utnyttelse / fortetting i næringsområdet. Angivelse av bygningers høyde som kotetall er imidlertid dårlig egnet i områder med høydeforskjeller. I kommunedelplanen for Skoppum er høydeangivelsen endret fra kotehøyde til maksimal mønehøyde på 10 meter over ferdig planert terreng, jfr. pkt. 7 i bestemmelsene.

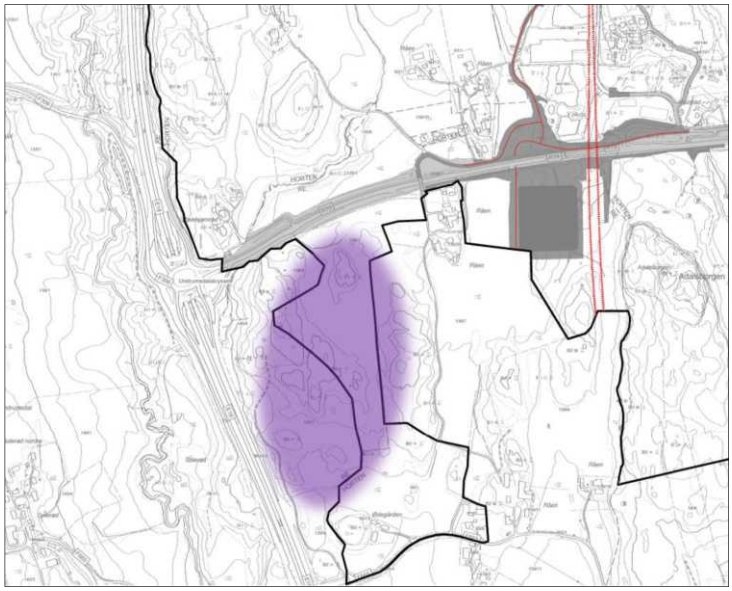


Mulig framtidig næringsområde i sydvest

Innenfor eksisterende næringsområder på Skoppum er det noe ledig kapasitet til ny næringsbebyggelse, men de fleste tomtene er solgt. Kommunedelplanen legger opp til tre nye næringsarealer, område BN3, BN5 og BN7, som til sammen utgjør ca 50 dekar. I praksis vil imidlertid tilgjengelig areal for næringsbebyggelse være lavere da eksisterende høyspentlinje over område BN5 innebærer restreksjoner som begrenser utnyttelsen av området. På lengre sikt vil område BKB5 (Skoppum pukkverk) kunne benyttes til næringsformål.

På grensen mellom Horten og Tønsberg kommuner i sydvest er det et større areal på ca 150 dekar som på lengre sikt kan være egnet til næringsbebyggelse. Området er forholdsvis flatt, og selv om det er registrert noe dyrkbar mark innenfor området ser det etter en foreløpig vurdering ut til

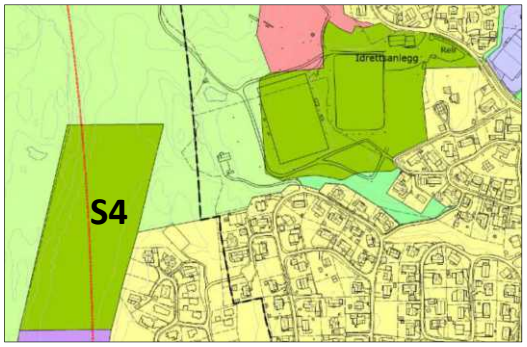
arealkonfliktene er begrenset. En eventuell nærmere vurdering av mulighetene for utvikling av dette området til næringsvirksomhet må skje i et samarbeid med nabokommunen.



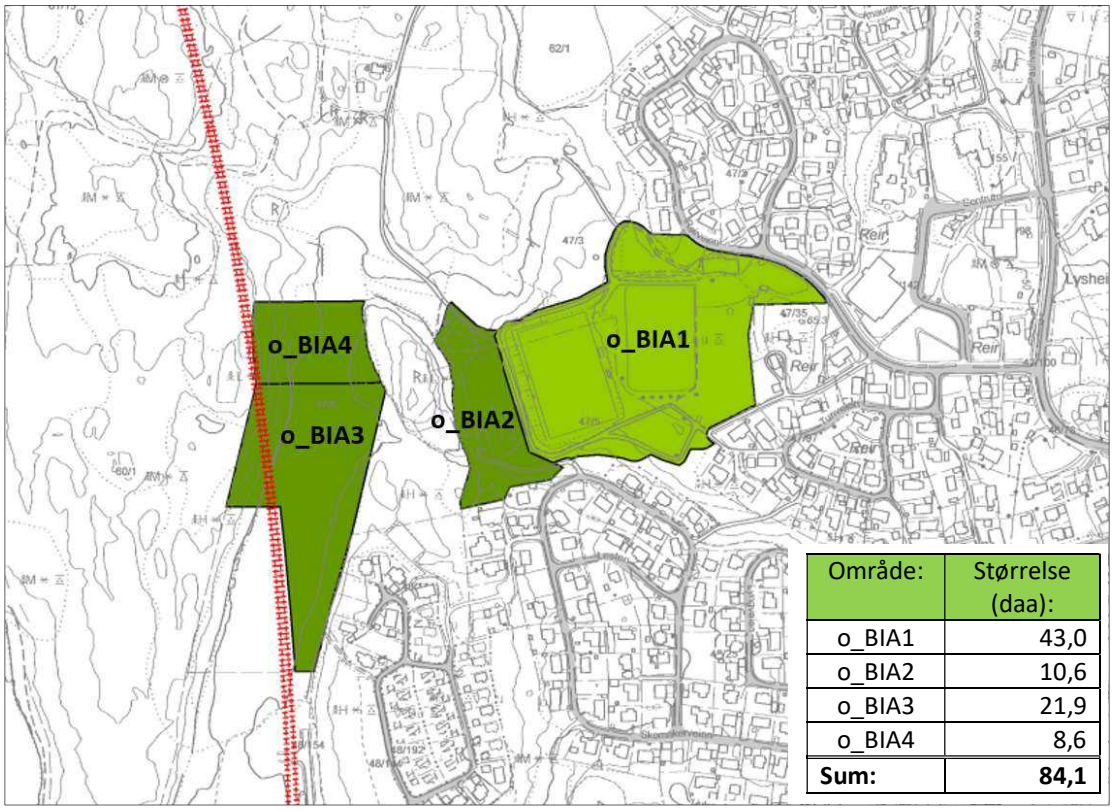
Mulig langsiktig næringsområde i sydvest.

5.5.4 Idrettsanlegg

Idrettsanlegget på Skoppun er en viktig arena for fysisk aktivitet, lek og moro. Anlegget ligger lett tilgjengelig fra alle boligområdene, og den sentrale beliggenhet vil bli ytterligere forsterket ved en videre utvikling av tettstedet mot vest. For å sikre videre utviklingsmuligheter er det i kommunedelplanen avsatt ca 41 dekar til framtidig idrettsformål. Dette er 6 dekar mer enn området som er avsatt til samme formål (S4) i kommuneplanens arealdel 2019-2031.



Kommuneplanens arealdel 2019-2020



Område:	Størrelse (daa):
o_BIA1	43,0
o_BIA2	10,6
o_BIA3	21,9
o_BIA4	8,6
Sum:	**84,1**

Oversikt over områder avsatt til idrettsformål i kommunedelplanen.

Område o_BIA1 (43 daa)

Område o_BIA1 omfatter eksisterende idrettsanlegg. I forhold til gjeldende kommuneplan og reguleringsplan (Planid: 00328) er området noe utvidet mot nord og vest for å fange opp dagens bruk av området.

Område o_BIA2 (10,6 daa)

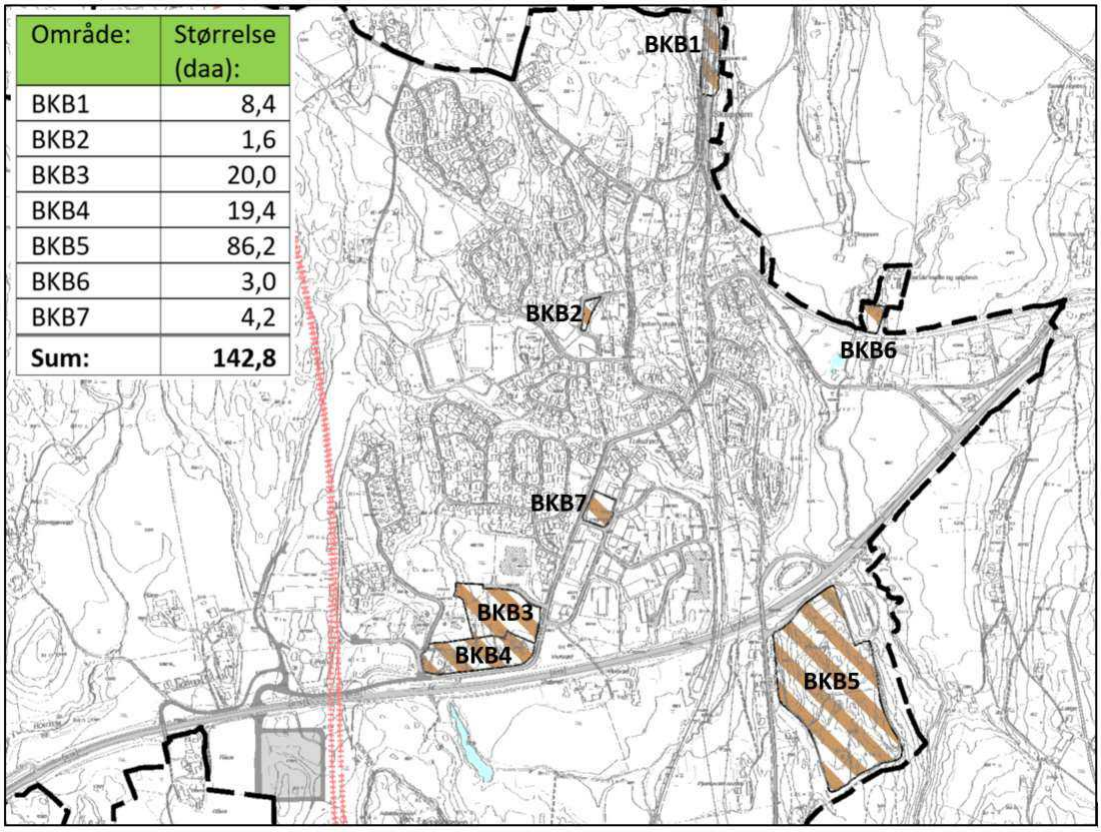
Område o_BIA2 er avsatt til framtidig idrettsanlegg og omfatter deler av kommunens eiendommer gbnr 47/3 og 5.

Område o_BIA3 (21,9 daa)
Område o_BIA3 er en videreføring av område avsatt til framtidig idrettsanlegg i gjeldende kommuneplan (område S4).

Område o_BIA4 (8,6 daa)
Område o_BIA4 ligger i forlengelsen av område o_BIA3, vest for Reirborgen. Endret arealbruk innebærer omdisponering av 5,7 dekar dyrka mark.

5.5.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Område:	Størrelse (daa):
BKB1	8,4
BKB2	1,6
BKB3	20,0
BKB4	19,4
BKB5	86,2
BKB6	3,0
BKB7	4,2
Sum:	**142,8**



Oversikt over områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommunedelplanen.

Område BKB1 (8,4 daa)
BKB1 omfatter 8,4 daa i tilknytning til den fredede stasjonsbygningen på Skoppum, på eiendommen gbnr 45/10. Kommunedelplanen legger til rette for at området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig (pkt. 2.4.1 i bestemmelsene).

Område BKB2 (1,6 daa)
BKB2 omfatter eiendommene gbnr 45/62 og 45/213. Gbnr 45/62 er bebygd med boligbebyggelse, mens 45/213 er ubebygd. I gjeldende kommuneplan er eiendommene avsatt til næringsformål, mens de i en eldre reguleringsplan fra 1992 er regulert til kombinert bolig- og næringsformål.

Området ligger sentralt på Skoppum og vurderes som godt egnet til både næringsformål og boligbebyggelse. Da gbnr 45/213 kun utgjør 792 m^2 har eiendommen begrenset poteisiale til næringsformål. Området foreslås tillatt utnyttet til bolig- og næringsformål (pkt. 2.4.2 i bestemmelsene).

Område BKB3 (20 daa)
BKB3 omfatter eiendommen gbnr 48/220 som eies av Horten kommune. Området er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål; tjenesteyting, kontor, bolig og forretning. Planen legger til rette for at det maksimalt kan tillates etablert handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på 3000 m^2 innenfor områdene BKB3 og BKB4, jfr. pkt. 2.4.3 i bestemmelsene. Ved eventuelle større etableringer skal det gjennomføres en handelsanalyse.

I området er det forholdsvis nylig gitt tillatelse til lagring av stålvarer og tomta er under opparbeiding. Lagervirksomheten innebærer få arbeidsplasser og en videre utvikling til dette formålet vil være i strid med intensjonene i kommunedelplanen om knutepunktutvikling. Hjemmelshaver har imidlertid innrettet seg etter gjeldende reguleringsplan, og det er inngått avtaler som medfører at eksisterende virksomhet på Langgrunn skal flyttes til denne tomten høsten 2020. På bakgrunn av dette er det i planen lagt opp til at gjeldende reguleringsplan (næringsformål) skal gjelde foran kommunedelplanen, jfr. punkt 7, 4. kulepunkt i de utfyllende bestemmelsene. Kommunedelplanen signalierer likevel at denne eiendommen kan og bør reguleres til en arealbruk som bidrar til kuntepunktsutvikling i framtiden. For at dette skal la seg gjøre må det ses på andre lokaliseringsalternativer for lagring av stålvarer. Innenfor planområdet er område BN5 vurdert, men høyspent luftledning setter begrensninger for utnyttelse av dette området.

Område BKB4 (19,4 daa)
Området omfatter 19 dekar fordelt på syv eiendommer. Fem av eiendommene er bebygd med boliger. Områdets nærhet til ny jernbanestasjon tilsier en høyere arealutnyttelse i framtiden. Området foreslås avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål; tjenesteyting, kontor, bolig og forretning.

En videre utvikling av eksisterende boligbebyggelse vil være i samsvar med kommunedelplanen, mens fradeling av nye tomter og etablering av nye boenheter vil utløse krav om detaljregulering.

Område BKB5 (86,2 daa)
BKB5 omfatter området som i reguleringsplanen for Skoppum pukkverk er regulert til steinbrudd / masseuttak / massedeponi. Det forventes at pukkverkdriften vil fortsette i enda 20 år framover, men etter endt pukkverksdrift vil en naturlig etterbruk være til idustri- / næringsformål. Området foreslås avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål; råstoffutvinning / næringsbebyggelse, med bestemmelse (pkt. 2.4.4) som sikrer fortsatt pukkverksdrift etter gjeldende reguleringsplan.

Område BKB6 (3 daa)
På eiendommen gbnr 42/49, som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031, er det en horisontaldelt tomannsbolig og tre andre mindre bygninger. Planformålet er endret til «kombinert formål» for å gjenspeile eksisterende bruk. Eiendommen ligger delvis innenfor faresonene skredfare og flomfare, og der er således begrenset utviklingsmuligheter for eiendommen.

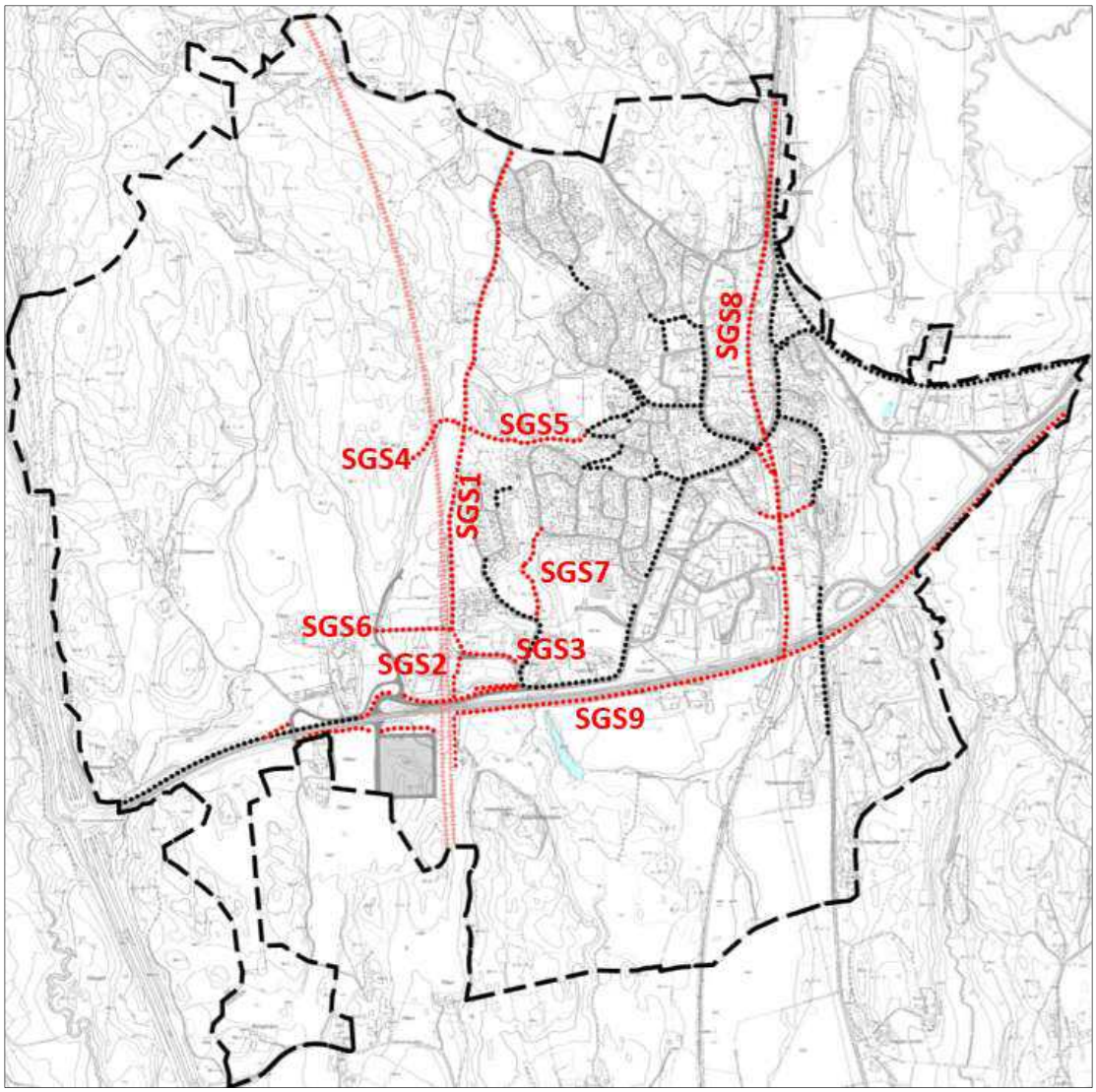
Område BKB7 (4,2 daa)
Området ble endret fra «næringsbebyggelse» til «kombinert bebyggelse og anleggsformål» i sak KOM-015/21. Endringen innebærer at området kan utnyttes til «forretning» i tillegg til «industri, lager, verksted, tjenesteyting og kontorer».

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkering, SPA

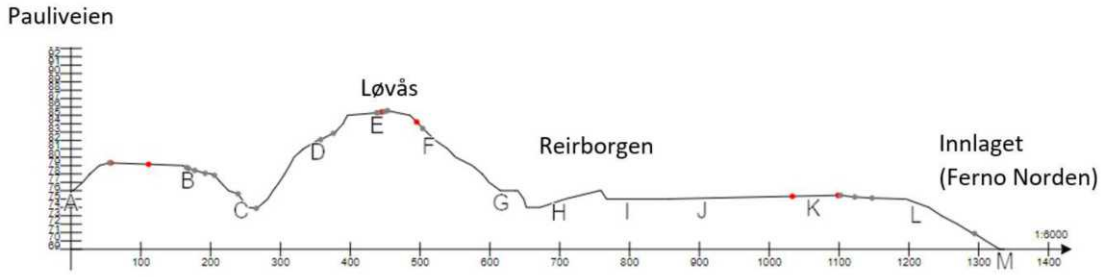
I kommunedelplanen er innfartsparkeringen (SPA) ved nye Skoppum stasjon avsatt i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Gang- og sykkelveier, SGS



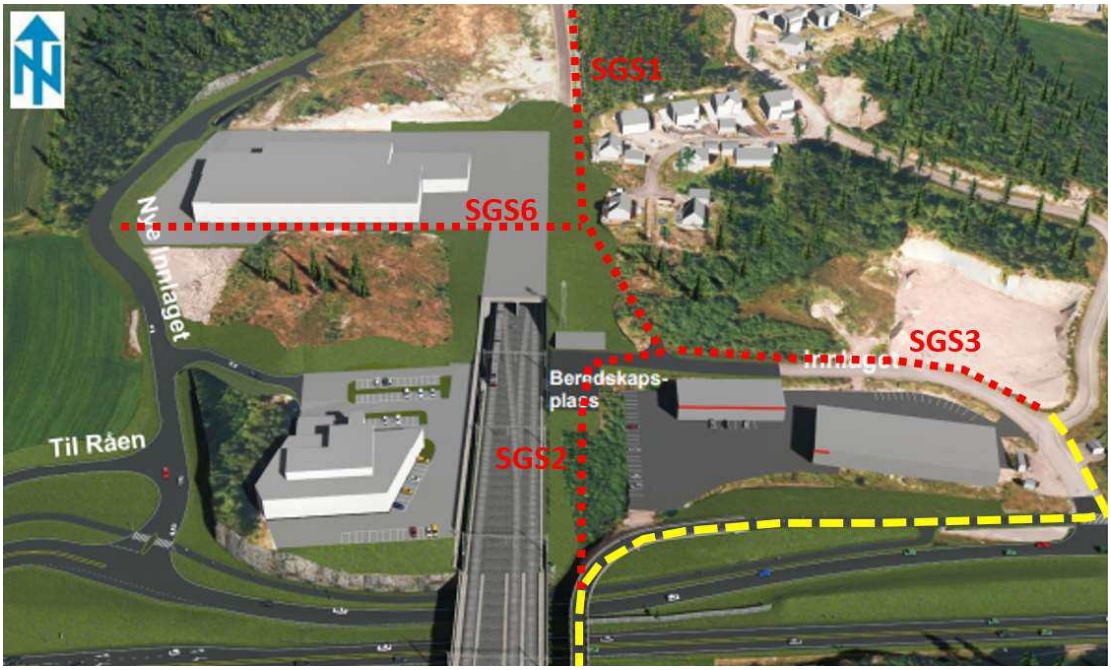
Kartutsnittet viser planlagte gang- og sykkelveier som inngår i kommunedelplanen. Planlagte gang- og sykkelveier som er vist uten benevnelse er ivaretatt i reguleringsplan for Vestfoldbanen (PlanId: 00401).

SGS1 viser framtidig gang- og sykkelvei fra Pauliveien / Løsveien i nord til ny jernbanestasjon i syd. Fra Pauliveien til jernbanestasjonen er avstanden langs SGS1 og SGS2 totalt 1,7 kilometer.



Lengdeprofil SGS1 (Pauliveien – Ferno Norden)

Gang- og sykkelveien følger eksisterende vei til Løvås og videre sydover vest for Reirborgen. Syd for Reirborgen er gang- og sykkelveien lagt i samme trase som hovedvannledningen fram til beredskapsplassen ved jernbanetunellen. I byggeperioden for jernbanen skal denne traseen («gamle» Innlaget) også benyttes som anleggsvei (asfalteres) til riggområdet ved Løvås. Det bør vurderes nærmere om deler av anleggsveien kan benyttes til en framtidig permanent gang- og sykkelvei. Ned fra toppen av jernbanetunnelen til beredskapsplassen kan det være utfordringer med tanke på å tilfredsstille vegnormalenes krav (Håndbok N100) til stigningsforhold for gang- og sykkelveier. Hovedvannledningen i dette området ligger med en stigning på ca 10 %.



På skissen ovenfor er aktuelle gang- og sykkelveiforbindelser ved jernbanebrua vist. Gul stiplet strek viser regulert gang- og sykkelveiforbindelse over riksvei 19, samt etablert fortau ved Innlaget.

Fra beredskapsplassen vil det være en stor fordel om videre gang- og sykkelforbindelse til jernbanestasjonen kan legges via beredskapsplassen og kobles på jernbanebrua / regulert gang- og sykkelveiforbindelse over riksvei 19. Denne strekningen er vist som SGS2 på plankartet. Horten kommune har sendt en anmodning til Bane NOR om å hensynta denne løsningen ved planlegging / prosjektering av jernbanebrua / gang- og sykkelveibrua.

Dersom det ikke lar seg gjøre med en gang- og sykkelveibro i hele jernbanebroas lengde kan det være mulig å fortsette gang- og sykkelveien fra tunellåpningen ned mot Innlaget / Tokerødveien (SGS3), med videre forbindelse over riksvei 19 via regulert gangbro. Den største ulempene med denne løsningen vil være at myke trafikkanter vil måtte ta en omvei som også innebærer betydelig høydeforskjell. . I bestemmelsene er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse (pkt. 1.5.2) som stiller krav til at gang- og sykkelveiene SGS1 og SGS2/SGS3 skal være etablert før det gis brukstillatelse til boligbebyggelsen i områdene B1 og B3.

Planen legger opp til etablering av en gang- og sykkelveiforbindelse mellom planlagt boligområde B5 i vest og eksisterende bebyggelse, idrettsanlegg, sentrum og skole i øst, jfr. SGS4 og SGS5 på plankartet. I området mellom boligområde B5 og tilstøtende arealer i øst, avsatt til næringsformål og idrettsanlegg, heller terrenget forholdsvis mye ned mot øst. Det kan således være utfordrende å få etablert en gang- og sykkelvei med tilfredsstillende stigningsforhold. På plankartet er gang- og sykkelvei SGS4 lagt i en trase med stigningsforhold på ca 1:12. Endelig lokalisering må avklares i en detaljreguleringsplan. I bestemmelsene er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse (pkt. 1.5.2) som stiller krav til at gang- og sykkelveiene SGS4 og SGS5 skal være etablert før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boenheter i boligområde B5.

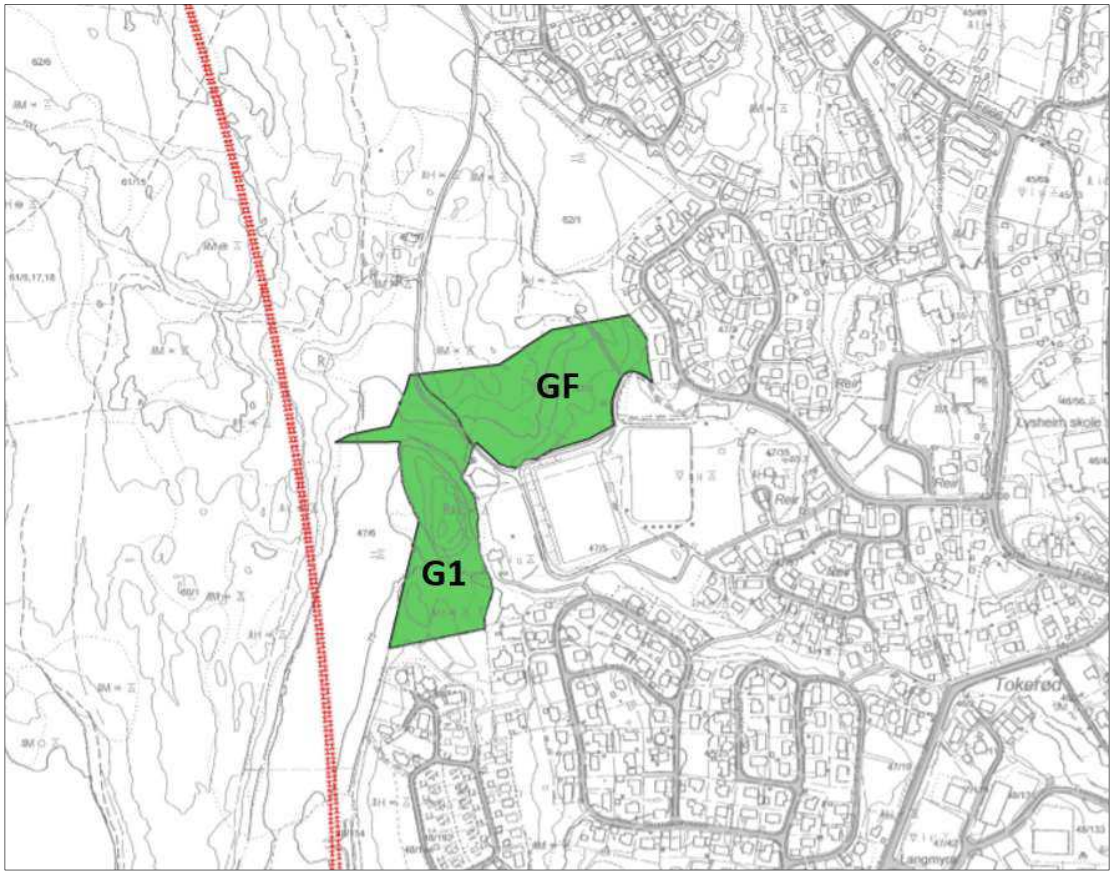
I gjeldende reguleringsplan for Vestfoldbanen (Planid: 00401) er det avsatt en turveiforbindelse med tre meters bredde i retning øst – vest, like syd for bygget til Ferno Norden. Denne forbindelsen vil være viktig for enkel og sikker adkomst mellom boligområde B5 og jernbanestasjonen. Traseen er avmerket som SGS6 i kommunedelplanen.

I gjeldende reguleringsplan for Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (Planid: 00289) er den delen av gang- og sykkelveien SGS7 som ligger innenfor boligområde B7 i kommunedelplanen regulert til offentlig trafikkområde, kjørevei. På hver side av kjøreveien er det regulerte boligområder (B3 og C1). Reguleringsplanen er fra 2003 og sett i lys av områdets sentrale beliggenhet i forhold til ny jernbanestasjon vil det være viktig å legge til rette for en god utnyttelse av området. I kommunedelplanen er de to boligområdene (B3 og C1) slått sammen til ett boligområde benevnt B7. For å oppnå en best mulig arealutnyttelse i boligområdet kan det være fornuftig å vurdere en endret trase for adkomstløsning . Kommunedelplanen forutsetter imidlertid at en gang- og sykkelforbindelsen mellom Skomakerveien og Viulsrødåsen opprettholdes for allmennheten.

SGS8 viser planlagt gang- og sykkelvei på eksisterende jernbanetrase fra planområdets avgrensing i nord til riksvei 19 i syd. Aktuell etterbruk av jernbanetraseen syd for riksveien må vurderes nærmere ved utarbeidelse av en reguleringsplan hvor større strekninger ses i sammenheng.

I samsvar med kommuneplanens arealdel viser kommunedelplanen en framtidig gang- og sykkelvei SGS9 fra nye Skoppum stasjon mot Borre / Horten. På plankartet er gang- og sykkelveien lokalisert på sydsiden av riksvei 19. Statens vegvesen har forpliktet seg til å regulere og etablere denne gang- og sykkelveiforbindelsen før ny jernbanestasjon tas i bruk i 2024. I dette reguleringsarbeidet vil det bli tatt stilling til hvilken side av riksveien gang- og sykkelveien skal etableres.

5.7 Grønnstruktur



Friområde, GF (22,9 daa)
Område GF grenser mot eksisterende idrettsanlegg. Området, som brukes mye til lek og rekreasjon, er avsatt til grønnstruktur, friområde.

Grønnstruktur, G1 (21,6 daa)
Område G1 omfatter Reirborgen og knyttes til regulert grønnstruktur i syd.

5.8 Landbruks-, natur- og friluftsformål

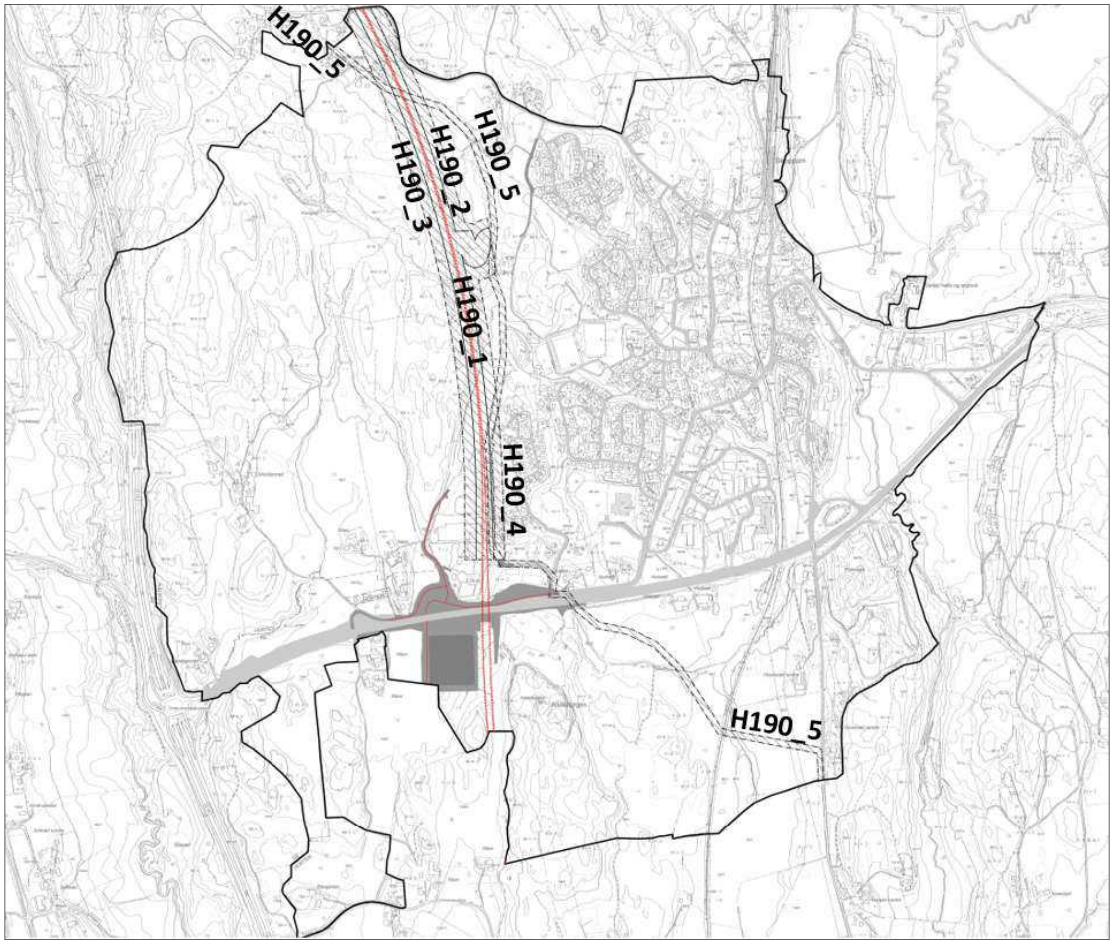
Framtidig LNF-område (L)
Område S2 (Borreborgåsen) i kommuneplanens arealdel foreslås tilbakeført til LNF-formål i kommunedelplanen.

LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB1-LSB9)
I kommuneplanens arealdel er boligbebyggelse som ligger spredt avmerket med «byggesirkler». Formålet med denne framstillingen har vært å behandle mindre tiltak uten at det utløser krav om dispensasjon fra LNF-formålet. I kommunedelplanen er disse områdene erstattet med «LNF-områder for spredt boligbebyggelse» med en bestemmelse (pkt. 5.3) som sikrer samme saksbehandling av tiltak som tidligere.

5.9 Hensynssoner

5.9.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8a)

Andre sikringssoner (H190)



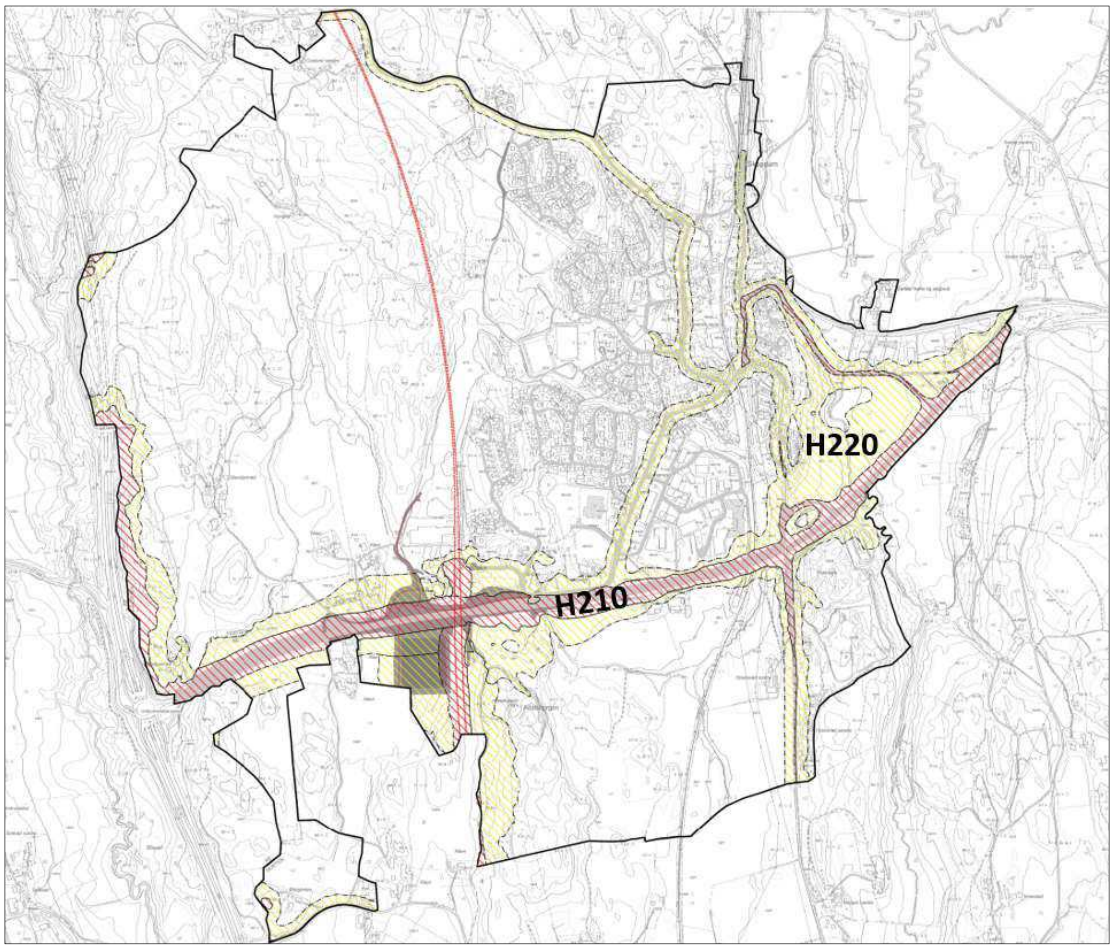
Kartutsnittet viser områder som er avsatt til «andre sikringssoner» i kommunedelplanen.

En sikkerhetssone på 15 meter fra jernbanetunnelen er avmerket i planen i samsvar med gjeldende reguleringsplan for vestfoldbanen (H190_1). Det samme gjelder restriksjonssonen på 50 meter (H190_2 til H190_4).

I tillegg er det vist sikringssoner på 5 meter fra automatiske fredede kulturminner (jfr. Kulml.) på plankartet.

Hovedvannleding (H190_5) er ikke avmerket på plankartet.

Støysoner



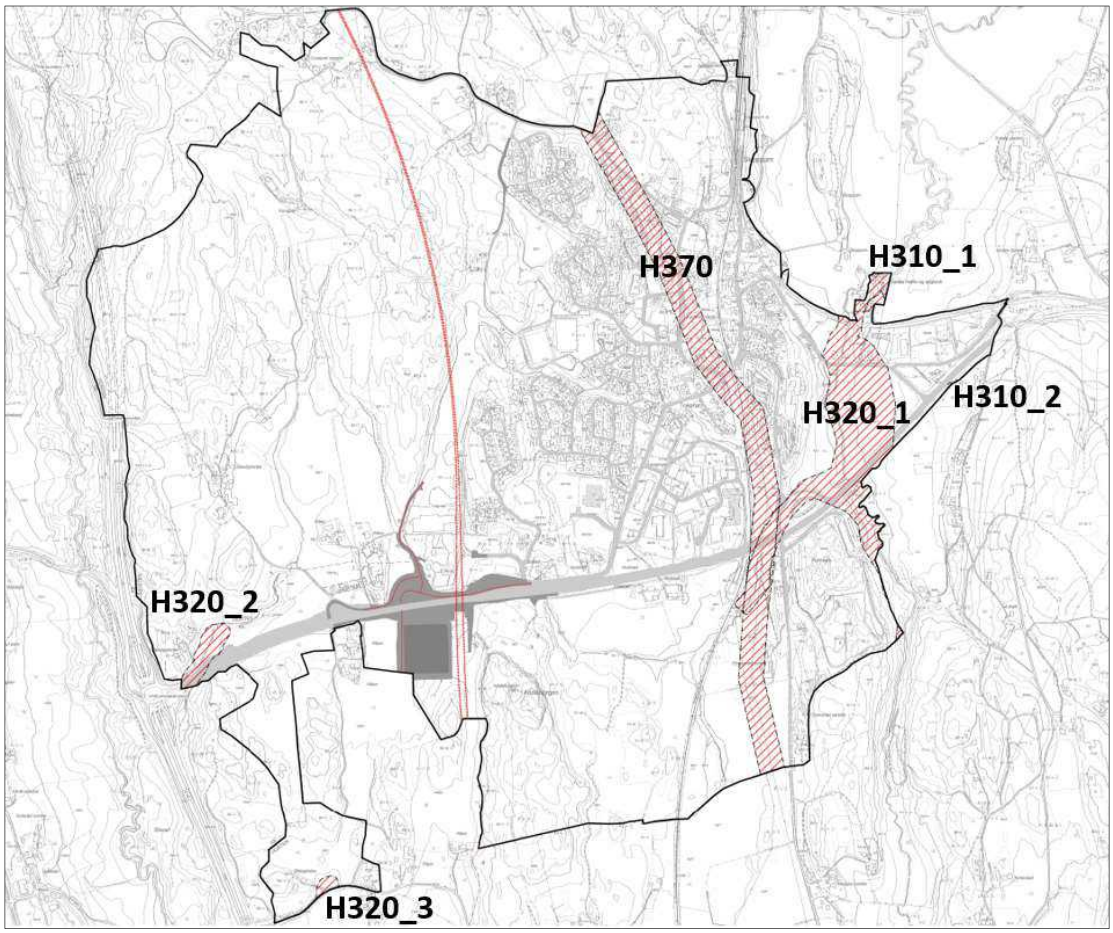
Rød sone (H210)
Hensynssonene H210_01 til H210_07 er avmerket i henhold til Statens vegvesens støyvarselkart for støysoner langs riks- og fylkesveier. Rød sone viser støynivå Lden 65 dB og høyere (oktober 2019).

Hensynssonene H210_08 til H210_11 er avmerket i henhold til støykart utarbeidet ved planlegging av Vestfoldbanen (fagrapport, luftoverført støy vedlegg 1 og 2). Rød sone viser støynivå Lden 68 dB og høyere (4 meter høyde over bakken).

Gul sone (H220)
Hensynssonene H220_01 til H220_12 er avmerket på plankartet i henhold til Statens vegvesens støyvarselkart for støysoner langs riks- og fylkesveier. Gul sone viser støynivå Lden 55-65 dB.

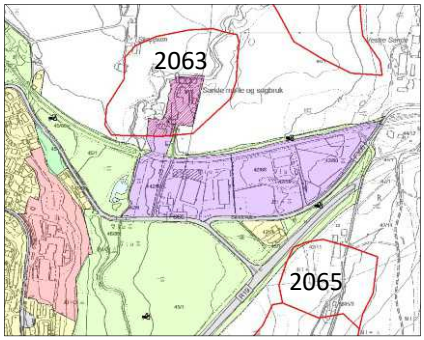
Hensynssonene H220_13 til H220_16 er avmerket i henhold til støykart utarbeidet ved planlegging av Vestfoldbanen (fagrapport, luftoverført støy vedlegg 1 og 2). Gul sone viser støynivå Lden 58-68 dB (4 meter høyde over bakken).

Faresoner



Ras- og skredfare (H310)

Ved Sande mølle er det registrert en kvikkleiresone (sone nr 2063) med høy faregrad i NVE Atlas. Kvikkleire er påvist, men stabilitet er ikke vurdert. Sonen utgjør 0,05 km^2. Den delen av sonen som ligger innenfor planområdet er avsatt som hensynsynssone H310_1. Planområdet berører i tillegg en mindre del av kvikkleiresonen ved Lørgeveien (sone nr. 2065) som er oppgitt med middels faregrad. På plankartet er denne sonen avsatt som hensynssone H310_2.



Kvikkleiresoner, NVE Atlas

Flomfare (H320)

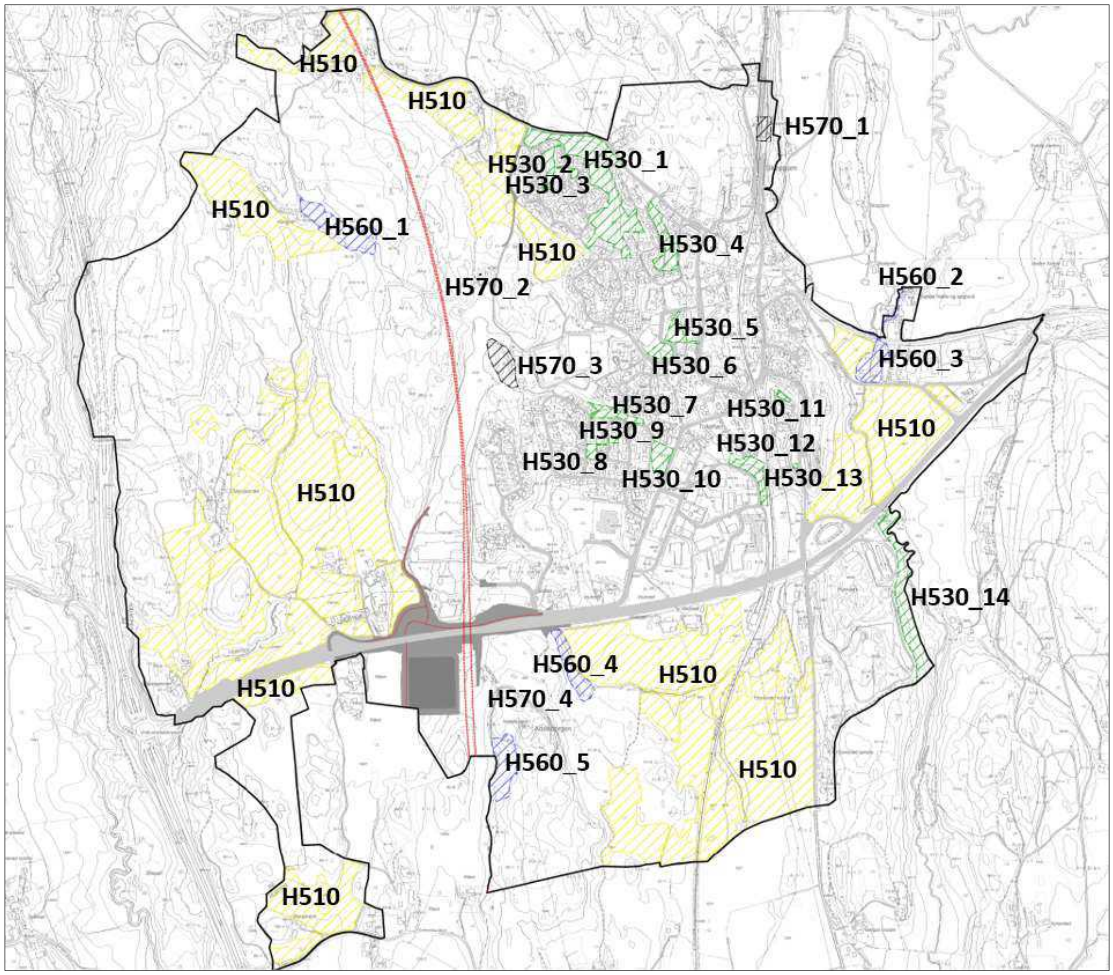
NVE's aktsomhetsområde for flom langs Adalsbekken (H320_1), samt ved Stenbjørnrød (H320_2) og Solerødveien (H320_3) er avmerket som hensynssone flomfare på plankartet.

Høyspenningsanlegg (H370)

Regionalt strømnett (ID 16833 og 16834 - høyspent luftlinje med spenningsnivå 132 kV) går gjennom planområdet (NVE Atlas). Rundt elektriske anlegg i drift oppstår det lavfrekvente elektromagnetiske

felt (magnetfelt og elektriske felt), og grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet er 200 mikrotesla (µT). For en 132 kV ledning oppnås 0,4 µT 30-40 meter fra nærmeste linje (Statens strålevern, Bebyggelse nær høyspenningsanlegg mars 2017). Statens strålevern har satt krav om at det i byggeprosjekter der det forventes feltnivåer over 0,4 µT i årsgjennomsnitt i bygninger (boliger, skole eller barnehage) skal gjøres utredninger for å beslutte om tiltak skal gjennomføres. I kommuneplanens arealdel er det avsatt en 80 meter bred hensynssone (faresone) langs høyspenningsanlegget med tilørende bestemmelse (3.1.7): *«Det skal ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynssonens avgrensning»*. Faresonen er videreført i kommunedelplanen.

5.9.2 Sone med angitte særlige hensyn (Pbl. § 11-8c)



Hensyn landbruk (H510)

I LNF-områder er dyrka mark avsatt som hensynssone landbruk.

Hensyn friluftsliv (530)

Med utgangspunkt i temakart «kartlagte friluftslivsområder» er rekreasjonsområder innenfor byggesonen avsatt som hensynssone friluftsliv i planen.

Bevaring naturmiljø (H560)

Naturtyper som i planen er avsatt til hensynssone bevaring naturmiljø framgår av tabellen nedenfor.

Område:	NaturtypeID (Naturbase):	Naturtype:	Verdi:
H560_1	BN00065048	Rik edellauvskog	Viktig
H560_2 og H560_3	BN00065065	Dam (Møllerdammen)	Viktig
H560_4	BN00065085	Dam (Augedal)	Lokalt viktig
H560_5	BN00065056	Rik edellauvskog	Viktig

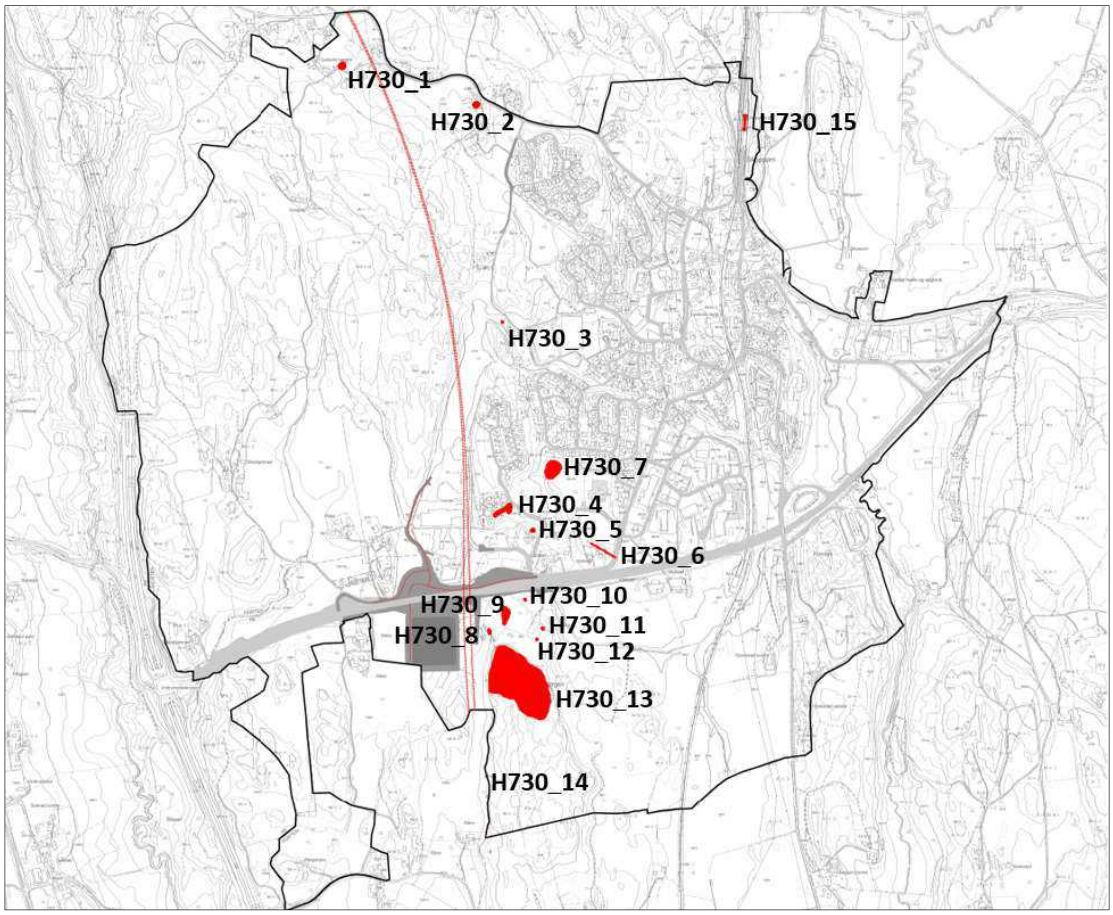
Bevaring kulturmiljø (H570)

Tre kulturminner som ikke er fredet er i planen avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø. I tillegg er et område på 3,1 dekar ved Skoppum stasjon (vedtaksfredet etter Kulml.) avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø.

Område:	Beskrivelse:
H570_1	Skoppum stasjon
H570_2	Kulturminne ID (Askeladden) 40832. Røysfelt – røys. Ikke fredet.
H570_3	Kulturminne ID (Askeladden) 32071. Tradisjonslokalitet (Reirborgen). Ikke fredet.
H570_4	Kulturminne ID (Askeladden) 6189. Status: uavklart.

5.9.3 Båndleggingssone (Pbl. § 11-8d)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)



Automatisk fredede kulturminner som er registrert i Riksantikvarens karttjeneste Askeladden er lagt inn på plankartet som områder båndlagt etter lov om kulturminner (hensynssone H730).

Område:	Kulturminne (ID, Askeladden):	Beskrivelse:
H730_01	122815	Bosetning-aktivitetsområde
H730_02	79075	Gravminne-Gravhaug
H730_03	231513	Kokegroplokalitet
H730_04	40829, 91724, 40828	Bosetning-aktivitetsområde-boplass
H730_05	58643	Bosetning-aktivitetsområde
H730_06	91723	Veianlegg-Hulvei
H730_07	91721	Bosetning-aktivitetsområde, kokegrop
H730_08	229025	Bosetning-aktivitetsområde
H730_09	58642	Bosetning-aktivitetsområde
H730_10	58642	Bosetning-aktivitetsområde
H730_11	58641	Bosetning-aktivitetsområde-boplass
H730_12	54976	Bosetning-aktivitetsområde
H730_13	61832	Forsvarsanlegg (Borgåsen)
H730_14	64164	Bosetning-aktivitetsområde

H730_15	86453	Jernbaneanlegg – vedtaksfredet med hjemmel i Kulml. (Skoppum stasjon)

I reguleringsbestemmelsene til Vestfoldbanen er stilt krav til arkeologisk utgravning før det kan iverksettes tiltak for kulturminnene med lokalitet 40831 (Løvås) og 62027 (Råen). Da dissee to lokalitetene er registrert med vernestatus «fjernet» i Askeladden er de ikke lagt inn i kommunedelplanen..

Med til et automatisk fredet kulturminne hører en sikringssone på fem meters bredde fra kulturminnets synlige ytterkant. Sikringssonen kan utvides, så langt det er nødvendig for å verne kulturminnet mot tiltak, i en planprosess. Når det gjelder Adalsborgen (ID 61834) har fylkeskommunen kommet med innspill om å angi en hensynssone som trygger at åsen fortsatt framstår som dominerende i landskapet. Da kommunedelplanen innebærer en videreføring av LNF-formålet i området ved Adalsborgen foreslås det ikke noen utvidelse av sikringssonen.

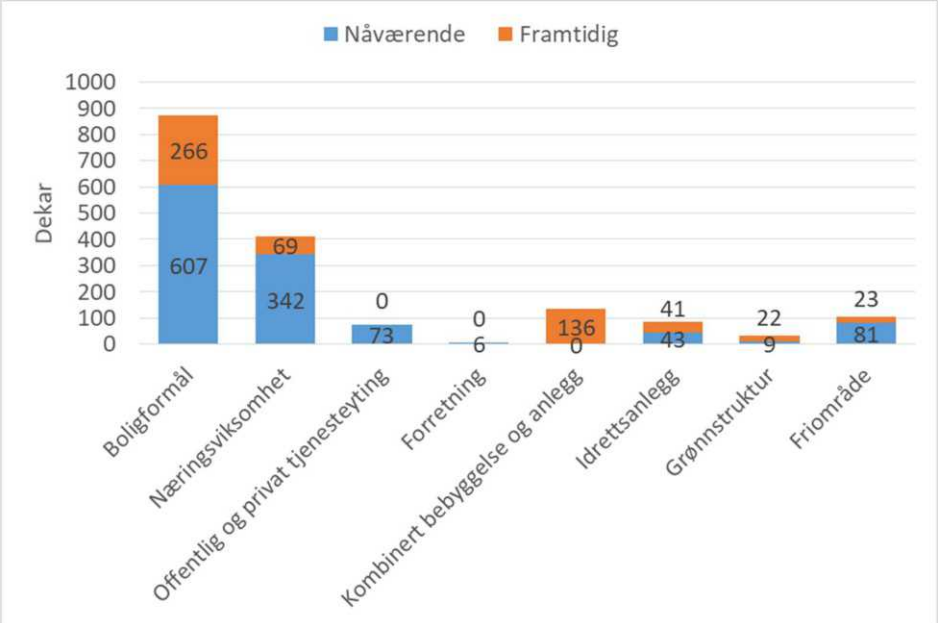
Skoppum stasjon, som er vedtaksfredet etter kulturminneloven, vises også som båndlagt etter lov om kulturminner.

Reirborgen (ID 32071) er ikke automatisk fredet etter loven. I kommunedelplane er lokaliteten, som forstås som et kulturminne med lokal verneverdi, angitt som hensynssone, bevaring kulturmiljø (hensynssone H570).

5.10 Arealregnskap

Kommunedelplanen omfatter et område på vel fem kvadratkilometer. Tabellen nedenfor viser arealfordelingen etter arealbruksformål.

AREALBRUKSFORMÅL:	NÅVÆRENDE: (daa)	FRAMTIDIG: (daa)	*SUM: (daa)*
Bebyggelse og anlegg			
Bolig	607	266	*873*
Forretning	6	0	*6*
Offentlig og privat tjenesteyting	73	0	*73*
Næringsviksomhet	342	67	*409*
Idrettsanlegg	43	41	*84*
Kombinert bebyggelse og anlegg	0	136	*136*
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	35	35	*70*
Veg	199	25	*224*
Bane	0	31	*31*
Parkering	0	22	*22*
Grønnstruktur			
Grønnstruktur	9	22	*31*
Friområde	81	23	*104*
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)			
Landbruks-, natur- og friluftsformål	2779	116	*2895*
LNF-område for spredt boligbebyggelse	0	43	*43*
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6	0	*6*
Sum:	*4180*	*827*	*5007*



Illustrasjon av nåværende og framtidige arealer til «bebyggelse og anlegg» og «grønnstruktur».

Tabellen nedenfor viser arealer i kommunedelplanen som omfattes av ulike hensynssoner.

HENSYNSSONER:	STØRRELSE: (daa)
Soner med særlig angitt hensyn	
Landbruk	987
Friluftsliv	91
Naturmiljø	46
Kulturmiljø	11
Båndleggingssoner	
Båndlagt etter lov om kulturminner	39
Faresoner	
Ras- og skredfare	8
Flomfare	168
Høyspenningsanlegg	178
Sikringssoner	
Andre sikringssoner	223
Støysoner	
Rød sone	322
Gul sone	796

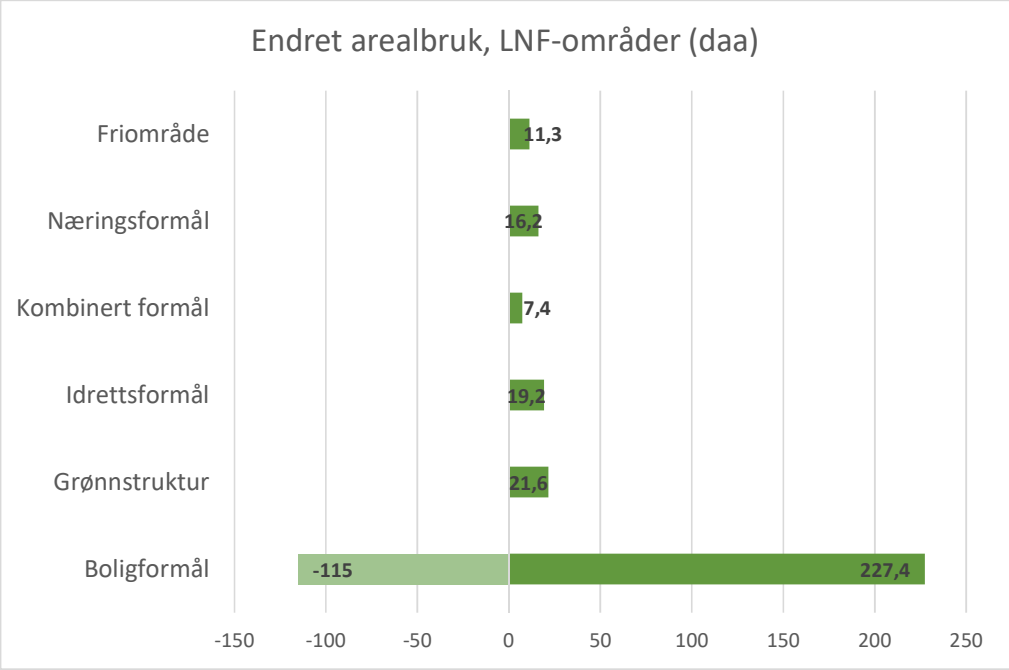
6 PLANENS SAMLEDE VIRKNINGER

I dette kapittelet gis det en vurdering av kommunedelplanens samlede virkninger både etter arealformål og utredningstema. I tillegg gis det en vurdering av hvordan mål og strategier for framtidig arealbruk vil påvirke miljø og samfunn. For utredning av enkeltområder vises det til dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder».

Tabellen nedenfor viser arealbruksendringer som følger av kommunedelplanen.

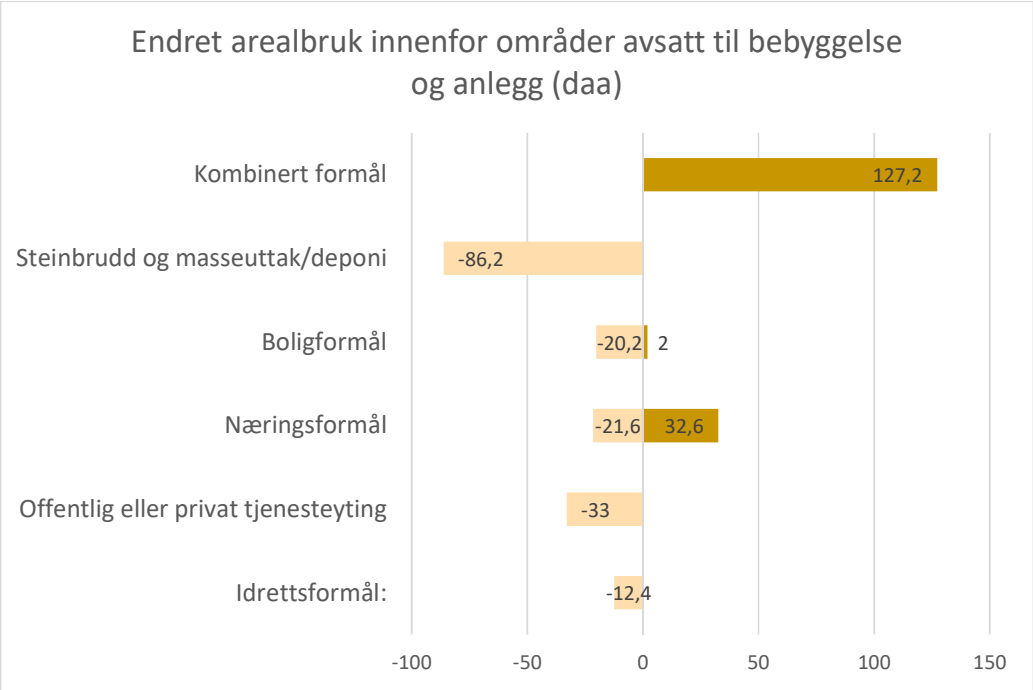
Ny arealbruk:	Område:	Tidligere arealbruk:	Størrelse: (daa)	Sum (daa):
Boligformål:				235,8
	B1	LNF-område	34,8	
	B2	LNF-område for spredt boligbeb.	2,6	
	B3	LNF-område	21,0	
	B3	Privat/offentlig tjenesteyting	2,0	
	B4	Friområde / boligformål (0,1)	6,4	
	B5	LNF-område	169,0	
	B6	Boligformål (13,6 daa)		
	B7	Boligformål (18,0 daa)		
Næringsformål				48,8
	BN1	Boligformål	0,8	
	BN2	Næringsformål (6,8 daa)		
	BN3	Idrettsformål	12,4	
	BN4	Næringsformål / Kjørevei (11,8 daa)		
	BN5	Privat/offentlig tjenesteyting	19,4	
	BN7	LNF-område	16,2	
Kombinert formål				135,6
	BKB1	LNF / trafikkområde	8,4	
	BKB2	Næringsformål	1,6	
	BKB3	Næringsformål	20,0	
	BKB4	Boligformål	19,4	
	BKB5	Steinbrudd og masseuttak/deponi	86,2	
Idrettsformål				19,2
	o_BIA2	LNF-område	10,6	
	o_BIA4	LNF-område	8,6	
Grønnstruktur, friområde				22,9
	GF	LNF-område	11,3	
	GF	Privat/offentlig tjenesteyting	11,6	
Grønnstruktur	G1	LNF-område	21,6	21,6
LNF-område	L	Boligformål (Borreborgåsen, S2)	115,0	115,0

Omdisponering av LNF-områder:
Figuren nedenfor viser LNF-områder som foreslås omdisponert til andre formål i kommunedelplanen, fordelt på arealbruksformål.



I sum innebærer planen omdisponering av 188,1 dekar LNF-områder til andre formål. Endringen på 7,4 dekar til kombinert formål gjelder «grå arealer» ved dagens jernbanestasjon som i kommuneplanens arealdel 2019-2031 er avsatt til LNF-område. Minus 115 dekar til boligformål gjelder Borreborgåsen som foreslås tilbakeført til LNF-område.

Arealbruksendringer innenfor hovedformålet «bebyggelse og anlegg»:
For flere områder med fastsatt arealbruk innenfor hovedformålet «bebyggelse og anlegg» innebærer kommunedelplanen endret arealbruksformål. Figuren nedenfor viser byggeområder som foreslås omdisponert, fordelt på utbyggingsformål.



Endringene er nærmere beskrevet i neste kapittel.

6.1 Sammendrag av virkninger etter arealformål

Boligområder:
Totalt 235,8 dekar (B1-B5) er avsatt til nye boligområder. For boligområdene B1 og B5 er henholdsvis 16 og 80 dekar av områdene definert som bestemmelsesområder (#1 og #2), og i bestemmelsene er det fastsatt at bestemmelsesområdene ikke kan bygges ut før resterende del av boligområdene er realisert. Bestemmelsesområdene er således en framstilling av en «langsiktig utbyggingsgrense» (LUG), slik at det reelle arealet som er avsatt til ny boligbebyggelse i kommunedelplanen er 139,8 dekar. Da planen i tillegg innebærer at 115 dekar tilbakeføres fra boligformål (Borreborgåsen) til LNF-formål, er arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplanen kun økt med 24,8 dekar sammenliknet med gjeldende arealbruk i kommuneplanens arealdel 2019-2031.

Boligområdene B1, B3 og B5 vil ha negative virkninger for registrerte rekreasjonsinteresser. Område B4 innebærer tap av areal avsatt til friområde i gjeldende kommuneplan.

Næringsområder:
Totalt 67 dekar (BN1-BN5 og BN7) er avsatt til framtidige næringsområder. Områdene BN2 og BN4 er en videreføring av ubebygde arealer som er avsatt til næringformål i kommuneplanens arealdel. Områdene BN1, BN3 og BN5 er tidligere avklart til utbyggingsformål, og foreslås omdisponert fra henholdsvis boligformål, idrettsformål og privat eller offentlig tjenesteyting. En endring av arealbruken i område BN7 innebærer omdisponering av 16,2 dekar landbruks-, natur- og friluftsområde til næringsbebyggelse.

På lengre sikt, etter endt pukkverksdrift, vil område BKB5 (86 daa) kunne benyttes til nærings-/industriformål.

Kombinerte formål:
Totalt 142,8 dekar (BKB1-BKB7) er avsatt til framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål. Av dette utgjør område BKB5 (Skoppum pukkverk) 86,2 dekar. Kommunedelplanen forutsetter at fastsatt arealbruk (pukkverksdrift) i vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde for dette området. Område BKB2 (1,6 daa) foreslås endret fra næringsformål til kombinert bolig- og næringsformål. Områdene BKB3 og BKB4 endres til kombinert formål fra henholdsvis næringsformål og boligformål. Deler av BKB3 og BKB4 ligger innenfor gul støysone. For øvrig vil endringene i liten grad få negative virkninger for miljø og samfunn.

Idrettsanlegg:
Totalt 41,1 dekar (BIA2-BIA4) er avsatt til framtidige områder for idrettsanlegg. I forhold til kommuneplanens arealdel 2019-2031 er arealer til dette formålet økt med 6,8 dekar. En endring av arealbruken i område BIA4 fra LNF-formål til byggeområde – idrettsanlegg innebærer omdisponering av 5,7 dekar dyrka mark.

Grønnstruktur:
22,9 dekar (G1) er avsatt til grønnstruktur. Reirborgen inngår i område G1.

LNF-områder:
Totalt 115 dekar (område L, Borreborgåsen) foreslås tilbakeført fra boligformål til LNF-område. Dette vil få positive virkninger for rekreasjonsinteressene da området kan bestå som utmark.

Boligbebyggelse som ligger spredt er avmerket som «byggesirkler» i kommuneplanens arealdel. I kommunedelplanen foreslås dette endret til «LNF-områder for spredt boligbebyggelse» med tilhørende bestemmelser. Justeringen innebærer ingen praktiske endringer for berørte grunneiere.

6.2 Sammendrag av virkninger etter utredningstema

Støy / forurensning:
Kommunedelplanen innebærer endret arealbruk for to eksisterende byggeområder, samt et friområde, som delvis ligger innenfor gul støysone. Dette gjelde områdene BKB4 (kombinert formål), BN5 (næringsformål) og B4 (boligformål). Innenfor områder hvor arealbruken endres er det ikke registrert forurensning i grunnen.

Jordressurser:
Planen fører til tap av 5,7 dekar dyrka mark som omdisponeres til idrettsformål (o_BIA4). I tillegg kan noe dyrka mark bli berørt ved framtidig detaljregulering av gang- og sykkelvei/fortau fra Pauliveien til boligområdene B1 og B3, samt mellom B5 og riksvei 19. Ut over dette er det ingen andre områder i kommunedelplanen som berører jordbruksinteressene i vesentlig grad.

Naturmangfold:
Planen berører i liten grad kjente forekomster av truet eller annet verdifult naturmangfold. Kjente naturtyper med verdi «viktig» og «lokalt viktig» er ivaretatt i planen som hensynssoner – bevaring naturmiljø.

Kulturminner:
Områder med endret arealbruk berøres ikke automatisk fredede kulturminner. Automatisk fredede kulturminner, samt Skoppum stasjon som er vedtaksfredet etter kulturminneloven, er ivaretatt i planen som områder båndlagt etter lov om kulturminner. Reirborgen, som forstås som et kulturminne med lokal verneverdi, er angitt som hensynssone bevaring kulturmiljø.

Rekreasjonsinteresser / barn og unges interesser:
Det er knyttet rekreasjonsinteresser til alle utmarksområdene som grenser til tettstedet. Rekreasjonsintressene vil således bli berørt ved utleggelse av nye byggeområder, uansett hvilken utbyggingsretning som velges. Boligområdene B1, B3 og B5 ligger innenfor områder som er kartlagt som viktige friluftsområder og verdifulle områder for rekreasjon. Med unntak av den sydligste delen av B5 ligger områdene også innenfor områder som i 2006 ble kartlagt som lekeområder for barn og unge. Omdisponering av område B4 fra friområde til framtidig boligområde medfører tap av areal som i utgangspunktet kan ha et potensiale for rekreasjonsinteresser / barn og unge.

Teknisk infrastruktur:
Forholdene ligger til rette for at nye byggeområder får tilfredsstilende adkomst fra offentilg vei. Tilkobling til vann og spillvann er vurdert som løsbart. Om mulig bør det legges til rette for spillvann til område B5 samtidig som veien «nye Innlaget» etableres i forbindelse med jernbaneutbyggingen.

Befolkningsutvikling og tjenestebehov:
Det er tidligere i planbeskrivelsen lagt til grunn at kommunedelplanen legger til rette for at det kan etableres totalt ca 380 boenheter i planperioden på 12 år. Selv om dette nesten er en dobling i forhold til anslått boligbehov på 200 boenheter i kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det grunn til å poengtere at områder avsatt til boligformål i kommunedelplanen kun er økt med ca 25 dekar. Det vurderes også som hensiktsmessig at planen avklarer boligområder som skal dekke ulike behov både i forhold til arealutnyttelse, type bebyggelse og miljøprofil. Tilrettelegging for eneboligtomter, som det er svært lite av ellers i kommunen, vil i tillegg kunne være et bidrag til å oppnå ønsket befolkningsveskt i kommunen.

Per i dag er det ledig kapasitet både ved Blåbærlyngen barnehage og ved Lysheim skole. Lysheim skole ligger lengst øst i tettstedet, mens områder for framtidig boligbygging i all hovedsak er foreslått lokalisert vest for tettstedet. En konsekvens av dette er at avstanden til skolen blir forholdsvis lang, og etablering av boliger i deler av område B5 kan innebære rett til gratis skoleskyss for elever på 1. årstrinn (skyssgrensen er på to kilometer, jfr. opplæringsloven kap 7).

Nord for Skoppum idrettsplass er det i reguleringsplan fra 1986 (planid: B0061) for Reirveien avsatt tomt for framtidig skole / barnehage. I kommunedelplanen er dette arealet foreslått omdisponert, hovedsaklig til grønnstruktur – friområde (GF).

På lengre sikt kan behovet for kommunale tjenester, for eksempel elevplasser i barneskolen, øke.

Regulert barnehagetomt, jfr. område BBH2 på plankartet, videreføres til dette formålet i kommunedelplanen.

I kommunedelplanen foreslås et område på 19,4 dekar omdisponert fra «offentlig eller privat tjenesteyting» til «næringsformål», jfr. område BN5.

Barn og unges interesser:
Med bakgrunn i innspillet fra elevrådet ved Lysheim skole er kommunedelplanens virkninger i forhold til barn og unges interesser vurdert nedenfor.

INNSPILL FRA LYSHEIM SKOLE:	KOMMUNEDELPLANEN:
Idrett og rekreasjonsområder: **Bra:** Idrettsanlegget, lysløypa, skileken, lekeplassen ved Kiwi, mange turmuligheter, Tunet **Dårlig:** Den gamle skibakken bør ryddes vekk, mangler løpebane rundt fotballbanen, idrettshuset trenge oppussing, mangler skiheis til skileken, skateparken	I tilknyting til eksisterende idrettsanlegg er det i planen avsatt vel 40 dekar til framtidige idrettsformål. Området nord idrettsanlegget, som er i bruk til skilek, grillhytte m.m, er ivaretatt som friområde. Sammen med Reirborgen vil dette utgjøre en betydelig «grønn lunge» som ligger sentralt i tettstedet, med god tilgjengelighet fra alle boligområdene. Omdisponering av utmarksområder til utbyggingsformål innebærer imidlertid tap av nærliggende områder for friluftsliv og rekreasjon. Ved utbygging av den vestlige delen av område B1 (#1) må lysløypa legges om.
Aktivitetstilbud: **Bra:** Korps, snekkerverksted, mange bra aktiviteter å velge mellom, fint å ha klubbrom, ønsker fortsatt Juniorklubb; Kirken **Dårlig:** Mangler tilbud om håndball og turn, få tilbud bortsett fra idrett og korps	I kommunedelpanen kan det avklares arealer til ulike formål, men aktivitetstilbudet er avhengig av frivillige lag og foreninger.
Gang- og sykkelveier: **Bra:** Skoleveien er trygg, lett å komme seg til venner, kan gå sammen til skolen, kort vei til skolen, lite trafikk, sikre veier for fotgjengere (mange fortau), trygg og fin sykkelvei til Horten **Dårlig:** Lavere fartsgrense (de kjører fort), dårlig brøyting på både vei og fortau, brua er litt farlig, mange gatelys	Mulighetene for enkel og trygg ferdsel til fots og med sykkel styrkes. Dette gjelder spesielt etablering av gang- og sykkelvei fra nord mot nye Skoppum stasjon, og fra planlagt boligområde i vest mot idrettsanlegget og eksisterende tettsted. I tillegg er det planer om ny gang- og sykkelvei langs riksvei 19 og på eksisterende jernbanetrase (etter 2024). Behovet for sykkelsti i Adalsveien, som er stengt

virker ikke, mangler sykkelsti ved Adalsveien	for gjennomkjøring, bør vurderes i forbindelse med trafikksikkerhetsplanen. Brøyting og utbedring av gatelys må følges opp av vedkommende veieier.
Nærmiljø: **Bra:** Butikken, alle kjenner alle, bra skole med flinke lærere, mange trær og frisk luft, kan se ville dyr, alt er nært / passe stort / stille og rolig, det er alltid noen på lekeplassen i Reirparken, kan gå å leke hvor vi vil, mange venner, nærhet til togstasjonen, ny innkjøring mot sentrum, bra busstilbud, mange fine steder å bo, mange arbeidsplasser, familievennlig, vi føler oss trygge **Dårlig:** Tagging på brua må fjernes, skolen og barnehagen bør pusses opp innvendig, ønsker bensinstasjon, dårlig busstilbud i helgene, vil ha busskur, ønsker flere butikker, dumt at trær sages ned (mister hytter), hundebæsj over alt	Lokalisering av nye boligområder i kommunedelplanen bidrar til et kompakt tettsted hvor idrettsanlegget med tilhørende grønne arealer fortsatt blir liggende som et viktig område for fysisk aktivitet og rekreasjon. Det største boligområdet (B5) som er foreslått i planen vil få kort kjøreadkomst fra riksvei 19, noe som vil begrense trafikken i eksisterende tettsted. Planen innebærer muligheter for etablering av noe handel nord for riksveien. Eventuelle midler til oppussing av kommunale bygg avklares i økonomi- og handlingsplanen.

6.3 Vurdering av virkninger av mål for framtidig arealbruk

Mål og strategier som er nedfelt i planprogrammet er lagt til grunn for utarbeidelse av kommunedelplanen. Knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon vil på sikt føre til en høyere arealutnyttelse i nærliggende byggeområder, samt mulighet for etablering av tjenesteyting og noe handel nord for riksvei 19. Virkningene av de viktigste målene som er lagt til grunn er vurdert nedenfor.

Arealbruk som støtter opp under IC-satsingen:

Kommunedelplanen legger opp til at arealer for framtidig boligbygging flyttes fra Borreborgåsen i nord til områder vest for dagens tettsted. Plangrepet innebærer at avstanden mellom boligområdene og nye Skoppum stasjon blir kortere, og forutsetningene for valg av gange og sykkel som reisemiddel til og fra kollektivtransport styrkes.

En utvikling av områdene BKB3 og BKB4 med tanke på etablering av næring, bolig, tjenesteyting og noe handel vil gjøre knutepunktet mer attraktivt. Dette gjelder både med tanke på å oppnå god arealutnyttelse i tilstøtende boligområder og tilrettelegging for enkle hverdagsreiser / redusere transportbehovet. For å oppnå best mulig arealutnyttelse i næringsområdene ved jernbanestasjonen legger planen opp til at det bør etableres arbeidsplassintensive virksomheter og ikke rene lagervirksomheter. Planen legger til rette for at Origo næringspark kan utvides noe mot nord (BN3), samt et nytt næringsområde (BN7) i umiddelbar nærhet til stasjonen / innfartsparkeringen.

Grønn mobilitet:

På Skoppum er det i dag mange gang- og sykkelveiforbindelser som gjør det enkelt for myke trafikanter å bevege seg mellom boligområdene og sentrum / idrettsanlegget. I forhold til disse «snarveiene» vil bruk av bil innebære lengre reiseavstand fra flere av boligfeltene.

Kommunedelplanen legger opp til en videreføring av denne strukturen. Kjørevei til de nye boligområdene legges fra hovedveiene i tettstedets ytterkant, samtidig som det legges til rette for korte separate gang- og sykkelveier mot eksisterende tettsted for å legge forholdene best mulig til rette for myke trafikanter. For at denne strukturen skal bidra til at gange og sykkel i størst mulig grad velges foran bruk av bil vil det være viktig at gang- og sykkelveiene etableres med belysning og at det etableres gode rutiner for brøyting om vinteren.

En ny gang- og sykkelvei fra Pauliveien i nord og sydover til jernbanestasjonen vil styrke forutsetningene for valg av gange og sykkel som reisemiddel til og fra kollektivknutepunktet. Forbindelsen vil være viktig fra de nye byggeområdene i planen, men også fra etablerte boligområder nordvest i tettstedet.

Planlagt gang- og sykkelvei langs riksvei 19, fra jernbanestasjonen mot Horten sentrum og Campus Vestfold, er videreført i kommunedelplanen. Når det gjelder etterbruk av dagens jernbanetrase er den delen som ligger nord for riksveien foreslått som framtidig gang- og sykkelvei. Etterbruken syd for riksveien bør avklares gjennom en helhetlig vurdering hvor større strekninger ses i sammenheng.

Nærmiljøer som fremmer folkehelse:
Skoppum idrettsanlegg har en sentral beliggenhet, med god tilgjengelighet fra omkringliggende boligområder. I tillegg til at kommuneplanens tilrettelegging for framtidige idrettsaktiviteter vest for Reirborgen videreføres i planen legges det også til rette for at idrettsanlegget kan utvides mot Reirborgen. Reirborgen med tilstøtende utmarksområder i nord og syd er avsatt til «grønnstruktur», og et større areal beliggende nord for idrettsanlegget er avsatt til «friområde» i planen. Til sammen utgjør disse områdene et betydelig areal for idrett, aktiviteter, lek og rekreasjon.
Kommunedelplanens lokalisering av nye boligområder nord og vest for denne «grønne lungen» forsterker idrettsanleggets sentrale plassering i tettstedet. Samtidig sikres det en sammenhengende grønn struktur, med blant annet lysløype, fra idrettsanlegget mot utmarksområdene i nordvest. En framtidig gang- og sykkelveiforbindelse mellom idrettsanlegget og boligområdene B1, B3 og B5 vil innebære trygg og enkel tilgjengelighet for myke trafikanter. Attraktive nærmiljøer må videre sikres ved påfølgende regulering av boligområdene.

Utvikling av et «nullutslippsområde»:
I kommunedelplanen er boligområde B3 avsatt med tanke på utvikling av et nullutslippsområde. Som grunneier i dette området (gbnr 47/3, 5) har Horten kommune mulighet til å legge strengere føringer til grunn for utvikling av området enn det som tillates gjennom planbestemmelser etter plan- og bygningsloven. I planen er det først og fremst lokaliseringen av området som er avklart, men for å ivareta intensjonen med området ved utarbeidelse av reguleringsplan er det gitt retningslinjer for videre detaljplanlegging av området. De samme retningslinjene er også lagt til grunn for område B1 hvor forslagsstiller har fremmet ønske om et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av et nullutslippsområde.

Skoppum skal ha et tydelig sentrum
En tilrettelegging for etablering av handel og tjenesteyting i områdene BKB3 og BKB4 vil på sikt kunne føre til at «sentrumsfunksjonene» på Skoppum etableres nærmere jernbanestasjonen, mens idrettsanlegget, Reirparken, kirken og barnehagen vil utgjøre hovedtyngden i eksisterende sentrumsområde.

Bevaring av dyrka mark:

Av planprogrammet går det fram at det ved utvikling av knutepunktet nye Skoppum stasjon er to viktige nasjonale hensyn som står mot hverandre. På den ene siden vil et kompakt knutepunkt bidra til å redusere arealforbruket og transportbehovet, samtidig som grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. På den andre siden står hensynet om å ta vare på dyrka mark for matproduksjon. I planprosessen er jordet vest for innfartsparkeringen til nye Horten stasjon vurdert omdisponert til næringsbebyggelse. Kommunetyret har imidlertid ved sluttbehandling av planen forutsatt at arealbruksformålet LNF-område skal videreføres i kommunedelplanen. Kommunestyret har samtidig bedt om at området vurderes på nytt til næringsformål ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Området BIA4 innebærer omdisponering av dyrka mark. I planen er området avsatt til byggeområde, framtidig idrettsanlegg. Det foreligger ingen planer om å ta arealet i bruk til dette formålet i overskuelig framtid, men det er vurdert som hensiktsmessig at arealet kan være «et reserveareal» ved eventuell framtidig arealbehov. Områdets arrondering tilsier at det er lite egnet for jordbruksdrift med moderne landbruksmaskiner.

Klimagassutslipp:
Prioritering av byggeområder til arealer nære ny stasjon innebærer en mer effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. Tilrettelegging for grønn mobilitet og enkle hverdagsreiser vil bidra til ytterligere reduksjon.

7 TEMAKART

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen med tilhørende konsekvensutredning er det laget følgende temakart:

TEMAKART:	KILDE:
Barnetråkk	Horten kommune (registreringer utført i 2006)
Kartlagte friluftslivsområder	Naturbase (Miljødirkektoratet)
Kulturminner	Riksantikvarens karttjeneste (Askeladden)
Kvikkleire, flom og nettanlegg	NVE Atlas
Landbruk	Kilden (NIBIO)
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse, NGU
Naturtyper	Miljødirkektoratet (Naturbase)
Radon	Norges geologiske undersøkelse, NGU
Rekreasjonsverdi	Horten kommune (Arealis)
Støyvarselkart	Statens vegvesen (Støysoner for riks og fylkesveier) Bane NOR (støysoner for jernbane)

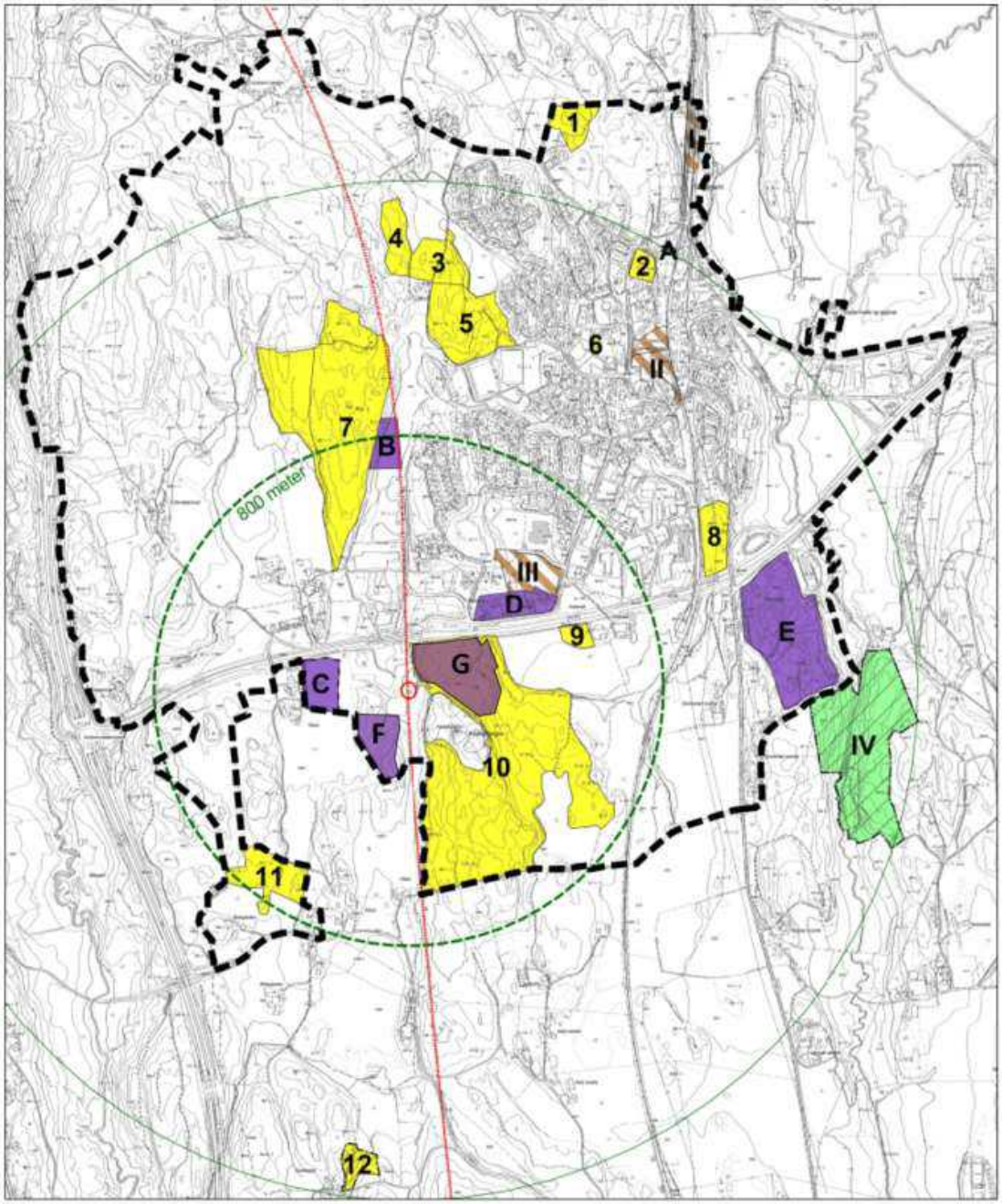
HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

Konsekvensutredning av enkeltområder

17.06.2021

Utredningen er lagt til grunn for kommunestyrets vedtak i sak 15/21 og 77/21.



Kartskisse som viser enkeltområdene som inngår i konsekvensutredningen.

Innledning
Dette dokumentet er et vedlegg til kommunedelplanen for Skoppum. Formålet med dokumentet er å beskrive konsekvensene ved endret arealbruk for enkeltområder. Virkningene av de samlede arealbruksendringene i planforslaget framgår av planbeskrivelsen.

Noen av enkeltområdene er utredet etter arealinnspill fra private aktører, mens andre områder er utredet etter eget initiativ fra administrasjonen (Enhet for kommuneutvikling, EKU).

Metode
Utredningen er basert på anbefalinger i Miljøverndepartementets veileder T-1493. Hvert enkelt område er presentert med oversiktskart, detaljkart (ortofoto) og nøkkeldata. Konsekvensene for de ulike utredningstemaene er vurdert og presentert ved bruk av «trafikklys-farger». Det presiseres at fargebruken kun er ment som en illustrasjon av konsekvensnivå, der grønn er liten negativ, ingen eller positiv konsekvens, gul er middels eller usikker negativ konsekvens og rød er stor eller svært stor negativ konsekvens. Avslutningsvis gis det en samlet vurdering og en konklusjon. For å lette lesbarheten og se de ulike plandokumentene i sammenheng er aktuelle henvisninger til områdets betegnelse på plankartet tatt med under konklusjonen.

I tillegg til utarbeidet temakart er det brukt faglig skjønn basert på befaringer i områdene, samt andre kjente opplysninger.

<u>Strategier for framtidig arealbruk</u>
De viktigste strategiene for framtidig arealbruk, som er fastsatt i planprogrammet, er tatt inn i utredningsskjemaet. Strategien om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen er vurdert og differensiert ut i fra om området ligger nærmere enn 800 m (grønn), mellom 800 og 1600 meter (gul), eller over 1600 meter (rød) fra jernbanestasjonen.

Når det gjelder målet om at det skal være enkelt og sikkert og komme seg rundt på Skoppum uten bruk av bil (grønn mobilitet), er de enkelte boligområdene vurdert ut fra avstander (langs vei) til skole, barnehage, idrettsplass og bussholdeplass. Næringsområdene er kun vurdert ut fra avstand til bussholdeplass.

I utredningen er strategien om å tilstrebe effektiv arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet konkretisert til å gjelde byggeområder innenfor 800 meter (i luftlinje) fra nye Skoppum stasjon. I denne sammenhengen er enkeltområder som ligger utenfor 800-meters sirkelen vurdert som «ikke relevant».

Områder vurdert til boligformål:

Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
1	14,0	Horten kommune (Teknsik)	5
2	6,4	Horten kommune v/EKU	8
3	16,0	Privat forslag	11
4	22,0	Privat forslag	14
5	49,0	Horten kommune (Teknisk)	17
6	0,8	Privat forslag	20
7	169,0	Horten kommune v/EKU	23
8	17,7	Privat forslag	26
9	6,0	Privat forslag	29
10	283,0	Privat forslag	32
11	28,3	Privat forslag	36
Sum:	**612,2**		

Områder vurdert til næringsformål:

Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
A	0,8	Privat forslag	39
B	12,4	Horten kommune v/EKU	42
C	17,8	Horten kommune v/EKU	45
D	19,0	Privat forslag	48
E	86,2	Horten kommune v/EKU	51
F	16,2	Privat forslag	54
G	41,6	Horten kommune v/kommunestyret	57
Sum:	**194,0**		

Områder vurdert til andre formål:

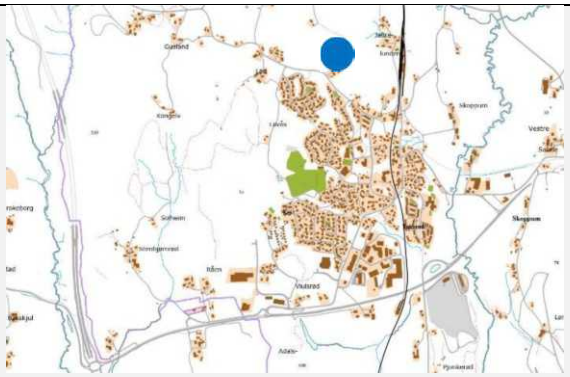
Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
I	33,0	Horten kommune v/EKU	61
II	19,4	Horten kommune v/EKU	63
III	20,0	Horten kommune v/EKU	66
Sum:	**72,4**		

Områder som ikke er utredet:

Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
12	10,0	Privat forslag	69
IV	119,5	Privat forslag	69
Sum:	**129,5**		

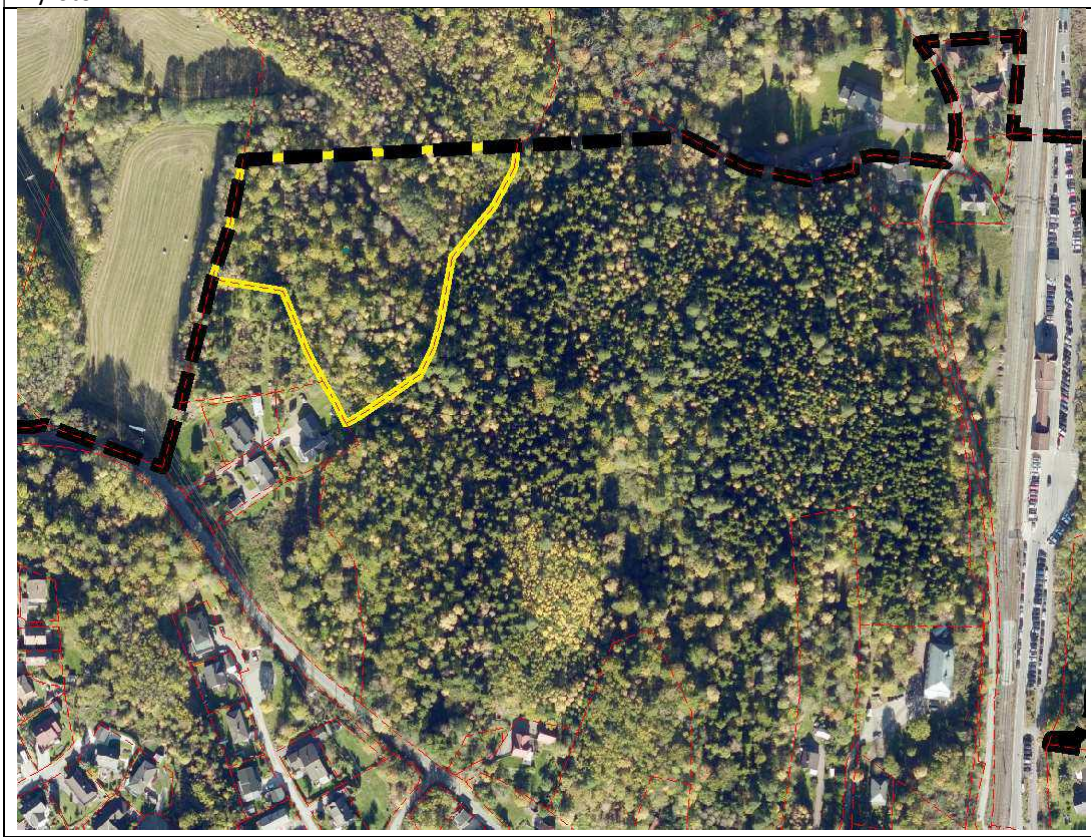
Område 1

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 1 Del av gbnr 65/13



Dagens formål:	Boligformål
Foreslått formål:	Boligformål, nullutslippsområde
Arealstørrelse:	Ca 14 daa
Forslagsstiller:	Horten kommune (Teknisk)
Hjemmelshaver:	Horten kommune
Beskrivelse:	Området, som er avsatt til byggeområde – boligformål i gjeldende plan, ligger nord for Pauliveien og like vest for dagens jernbanestasjon. Inngår i boligområde S2 (Borreborgåsen) i kommuneplanens arealdel 2019-2031. I planprogrammet er det fastsatt at eiendommen skal vurderes i forhold til etablering av et «nullutslippsområde».

Flyfoto



Område 1

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Ligger utenfor rød og gul sone (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka. I nordøst er ca 1,5 daa registrert som dyrkbar mark (AR5, Kilden.no).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap. Nordøstre del av området, som er forholdsvis flatt, ligger på kote 68. Den høyeste kollen ligger på kote 76.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor registrert friluftslivsområde Grøstadbakken / Borreborgåsen. Områdetype: stort turområde uten tilrettelegging. Verdi: registrert friluftslivsområde (Naturbase). Området er avklart til boligformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Eiendommen grenser ikke til offentlig vei. Spillvann vil bli utbedret når jernbanen er flyttet, men vil fortsatt være et stykke unna. Brannvann er en utfordring.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Hav- og fjordavsetning i nordøst. Drenering (grøfting) fra jordene i vest går gjennom den nordøstlige delen av området. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. Aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at nordøstre del av området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er ca 2,8 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (langs vei): - 1,1 km til skole - 0,7 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplass - 0,8 km til bussholdeplass

Område 1

		Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs Paulieveien. Alternativt kan interne boliggater benyttes.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

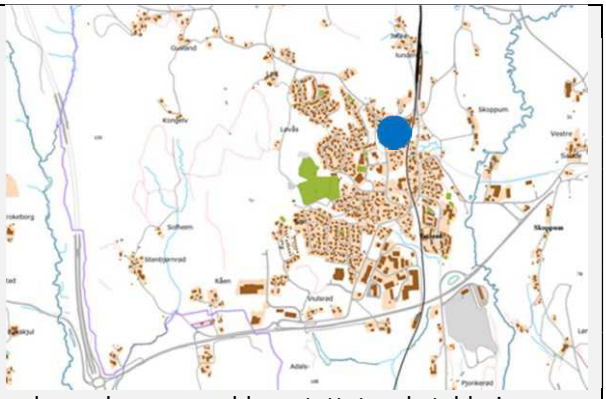
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Noe dyrkbar mark i nordøst berøres. En forholdsvis bratt nordøstlig helling i området er lite hensiktsmessig å utnytte til boligbebyggelse. Arealet som kan bebygges utgjør etter dette ca 8,5 dekar. Eiendommen grenser ikke til offentlig vei, og adkomst må eventuelt etableres over tilstøtende eiendom. Kapasitet på brannvann er en utfordring i dette området.
Ved en eventuell utnyttelse til boligformål bør området ses i sammenheng med eiendommen gbnr 63/3.

Konklusjon:
Utvikling av boliger i denne delen av tettstedet vil ikke bidra til knutepunktutvikling rundt nye Skoppum stasjon. Området vurderes til å ha begrenset potensiale som «nullutslippsområde».

Anbefaling:
Området, samt resterende del av Borreborgåsen (område benevnt som S2 i kommuneplanens arealdel 2019-2031), settes av som framtidig LNF-område i kommunedelplanen, jfr. område L på plankartet.

Område 2

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 2 Gbnr 45/65 og 73



Dagens formål:	Uregulert Friområde (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	45/65: 3638 m^2 45/73: 2783 m^2 **Sum: ca 6,4 daa**
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Horten kommune
Beskrivelse:	Gbnr 45/65 utgjør den gamle grusbanen som ble erstattet ved etablering av nytt idrettsanlegget i sentrum. Området benyttes i dag som parkeringsplass i forbindelse med jernbanestasjonen. Tilstøtende areal mot øst / jernbanen er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Flyfoto



Område 2

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Noe av arealet nærmest Paulieveien (ÅDT i 2018: 800) ligger i gul støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark (registrert som «åpen fastmark» og «skog» i markslagskart (AR5) fra NIBIO).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Flatt terreng i vest, skråner ned mot øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i Riksantivarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår i område vist som «registrert friluftslivsområde» på temakart for friluftslivsområder.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området grenser til Paulieveien (Fv3180) og Grøstadbakken. Tilfredsstillende kapasitet på spillvann. Brannvann vil være mulig å løse (ligger et stykke unna).
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert som fyllmasse (løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet) i Nasjonal løsmassedatabase. Moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året). Den tidligere fotballbanen brukes i dag til parkeringsplass, men skogsområdet på gbnr 45/73 kan fortsatt være et aktuelt område for lek.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er ca 2,2 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (langs vei): - 0,9 km til skole - 0,3 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplass - 0,5 km til bussholdeplass Nord for Reirveien er det ikke gang-/sykkelvei langs Pauliveien.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Område 2

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området benyttes ikke til til idretts- /rekreasjonsformål i dag, men det kan ha et potensiale ved en eventuell satsing på framtidig boligutbygging i denne delen av tettstedet. Formålet med kommunedelplanen er imidlertid å legge til rette for knutepunktutvikling rundt nye Skoppum stasjon, og det vurderes således som mindre viktig å videreføre dette området som en «arealreserve» for opparbeidelse av et framtidig friområde.
Området ligger «inneklemt» med arealer avsatt til boligformål på alle kanter. Ved en eventuell utvikling til boligformål bør området ses i sammenheng med tilstøtende arealer mot øst / nordøst. Flomvei nord i området må hensyntas ved detaljregulering. Området bør ha en felles avkjørsel fra offentlig vei.
Ved en etterbruk av dagens jernbanetrase til gang- og sykkelvei vil området få god tilgjengelighet for myke trafikanter. Området brukes til parkering ved større idrettsarrangementer.

Konklusjon:
Omdisponering av et området avsatt til friluftsformål til boligformål kan ha noe negative konsekvenser for berørte interesser, for øvrig overveiende positive konsekvenser.

Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B4 på plankartet.

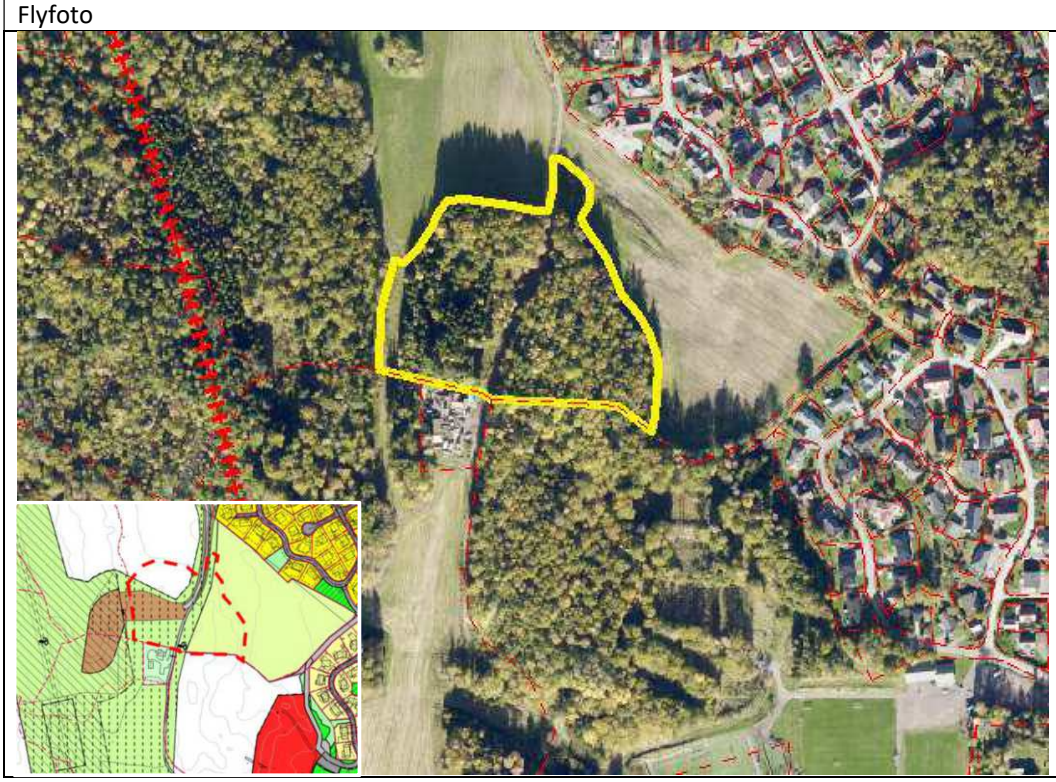
Område 3

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 3 Del av gbnr 62/1



Dagens formål:	Reguleringsplan for Skoppumåsen vest: landbruk Reguleringsplan for Vestfoldbanen: Annen banegrunn (beredskapsplass), anleggsvei m.m. KPA: LNF-formål
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	Ca 16 daa
Forslagsstiller:	Hjemmelshaver i samarbeid med Format Eiendom
Hjemmelshaver:	Gro Berg og Baard Eivind Berge
Beskrivelse:	Området ligger nord for Skoppum idrettsanlegg og grenser mot dyrka mark. Den delen østligste delen av området (ca 10 daa) er regulert til «annet landbruksområde» hvor det i bestemmelsene er fastsatt at det bare er tillatt «å føre opp bygninger og anlegg med direkte tilknytning til områdets drift». Den vestligste delen berører regulert beredskapsplass (rømningstunnel) i forbindelse med jernbaneutbyggingen. Forslagsstiller vurderer å legge ambiøse bærekraftambisjoner til grunn for utvikling av boligområdet, og ønsker et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av en nullutslippsbydel.

Flyfoto



Område 3

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Ligger utenfor gul og rød sone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i nord.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor område avsatt som «viktig friluftsområde» på temakart Kartlagte friluftsområder / kartlagt med verdi «verdifult» for rekreasjonsinteresser
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst via Løsveien og Paulieveien. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Hav-og fjordavsetning i vest (tykkelssen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m). Berører regulert beredskapsplass for jernbanen. Hovedvannledning går gjennom den vestlige delen av området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge (hele året)
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Via idrettsanlegget og eksisterende veier er avstanden til nye Skoppum stasjon ca 2,6 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via idrettsplassen): - 1,4 km til skole - 0,8 km til barnehage - 0,3 km til idrettsplass - 1,1 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Boligbygging i dette området vil innebære nedbygging av utmark som benyttes som nærturområde. En eventuell ny gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stasjon vil redusere avstanden for myke trafikkanter med ca en kilometer. Ved en eventuell utbygging bør det også etableres en gang- og sykkelveiforbindelse mot eksisterende bebyggelse i øst.

Område 3

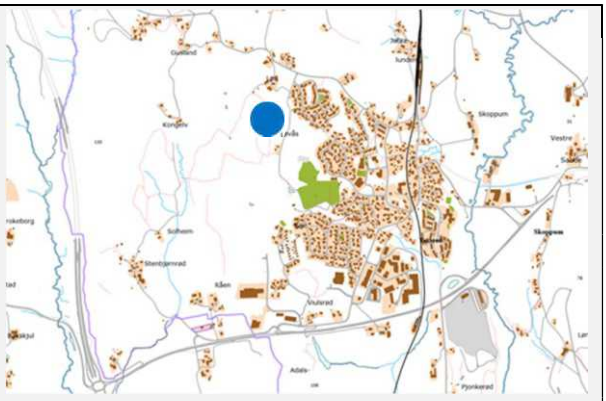
En eventuell boligutvikling ved regulert samlingsplass / beredskapsplassen ved Løvås har vært diskutert med Bane NOR. Beredskapsplassen krever et areal på ca 500 m^2. Bane NOR fokusere på at formålet skal oppfylles, dvs. tilkomst for drift og samlingsplass for beredskap / innsats ved eventuell hendelse. Endret plassering og en viss grad av sambruk kan diskuteres, men plassen må ligge i tilknytning til portalen.
Ved detaljplanlegging av området må det settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark.
Krysset mellom Løsveien og privat vei inn til området må sikres tilfredsstillende sikt.
Område 3 (og 4) bør ses i sammenheng med område 5 hvor intensjonene er å etablere et «nullutslippsområde» på kommunal eiendom.

Konklusjon:
Nærhet til idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter vurders som positivt. Under forutsetning av at utbyggers intensjoner om en bærekraftig utbygging følges opp, samt at det etableres en ny framtidig gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stajon, vurderes de negative konsekvensene til å være begrenset.

Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B1 på plankartet.

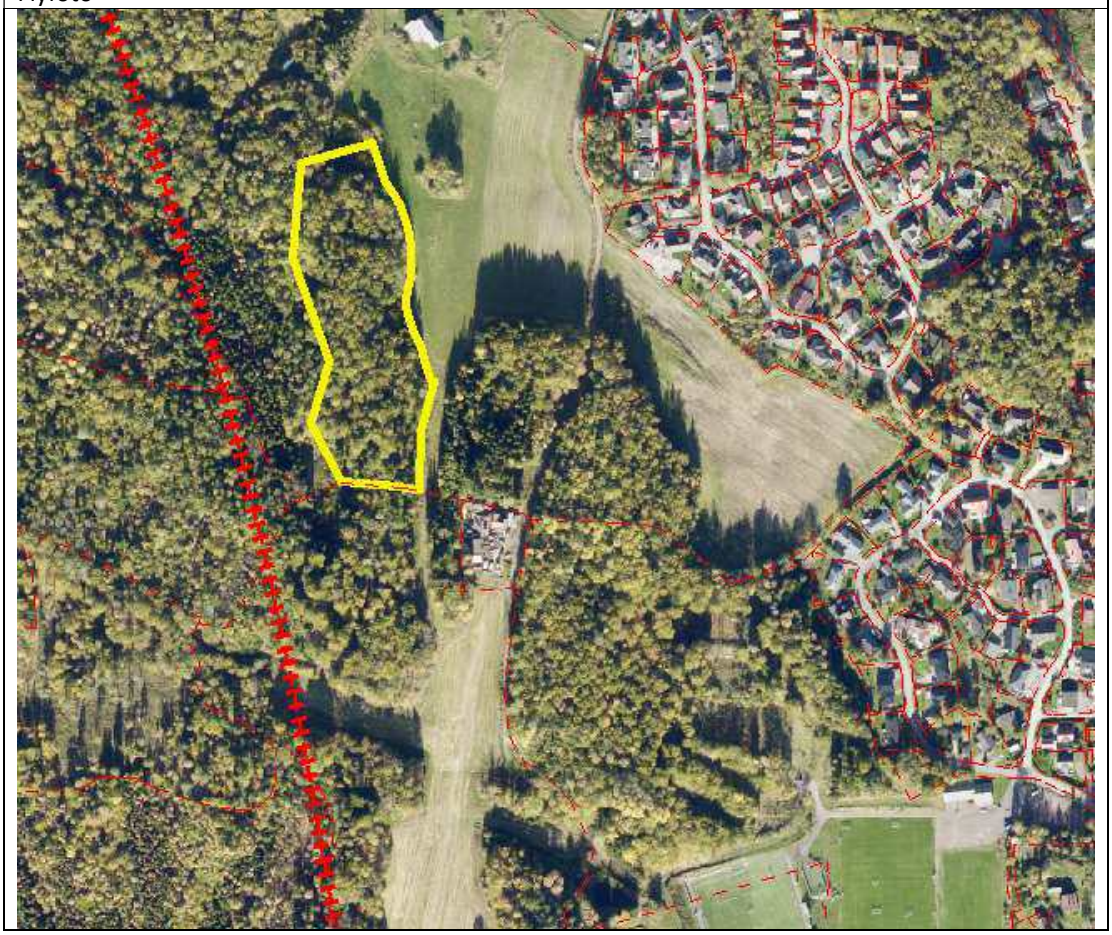
Område 4

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 4 Del av gbnr 62/1



Dagens formål:	Reguleringsplan for Vestfoldbanen: LNF-formål, annen banegrunn, sikringssone
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	Ca 22 daa
Forslagsstiller:	Hjemmelshaver i samarbeid med Format Eiendom
Hjemmelshaver:	Gro Berg og Baard Eivind Berge
Beskrivelse:	Området ligger nord for Skoppum idrettsanlegg og grenser mot dyrka mark. Den sydlige delen av området berører regulert beredskapsplass (rømningstunnel) med tilhørende sikringssoner i forbindelse med jernbanereguleringen. Forslagsstiller vurderer å legge ambiøse bærekraftambisjoner til grunn for utvikling av boligområdet, og ønsker et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av en nullutslippsbydel.

Flyfoto



Område 4

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Ligger utenfor gul og rød sone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i nordøst.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor område avsatt som «viktig friluftsområde» på temakart Kartlagte friluftsområder / kartlagt med verdi «verdifult» for rekreasjonsinteresser. Eksisterende lysløype vil bli berørt.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst via Løsveien og Paulieveien. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Hav-og fjordavsetning i vest (tykkelssen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m). Ligger delvis innenfor regulerte sikringssoner til framtidig jernbanetunnel. Hovedvannleding øst i området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge (hele året)
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Via idrettsanlegget og eksisterende veier er avstanden til nye Skoppum stasjon ca 2,8 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via idrettsplassen): - 1,6 km til skole - 1,0 km til barnehage - 0,5 km til idrettsplass - 1,3 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Område 4

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Boligbygging i dette området vil innebære nedbygging av utmark som benyttes som nærturområde. En eventuell ny gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stasjon vil redusere avstanden for myke trafikkanter med ca en kilometer. Ved en eventuell utbygging bør det også etableres en gang- og sykkelveiforbindelse mot eksisterende bebyggelse i øst.
Ved detaljplanlegging av området må det settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark.
Krysset mellom Løsveien og privat vei inn til området må sikres tilfredsstillende sikt.
Det må også tas hensyn til regulert sikkerhetssone i tilknytning til jernbanetunnelen / rønmingstunnelen, samt hovedvannleding øst i området. Utbygging forutsetter at lysløypa reetableres i ny trase.
Område 4 (og 3) bør ses i sammenheng med område 5 hvor intensjonene er å etablere et «nullutslippsområde» på kommunal eiendom.

Konklusjon:
Nærhet til idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter vurders som positivt. Under forutsetning av at utbyggers intensjoner om en bærekraftig utbygging følges opp, samt at det etableres en ny framtidig gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stajon, vurderes de negative konsekvensene til å være begrenset.

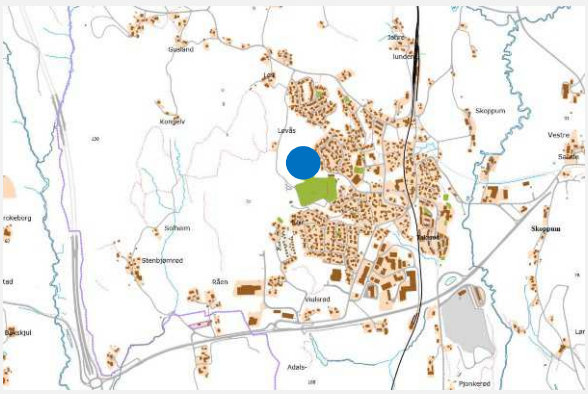
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B1 (samt bestemmelsesområde #1) på plankartet.

Område 5

Konsekvensutredning - enkeltområder

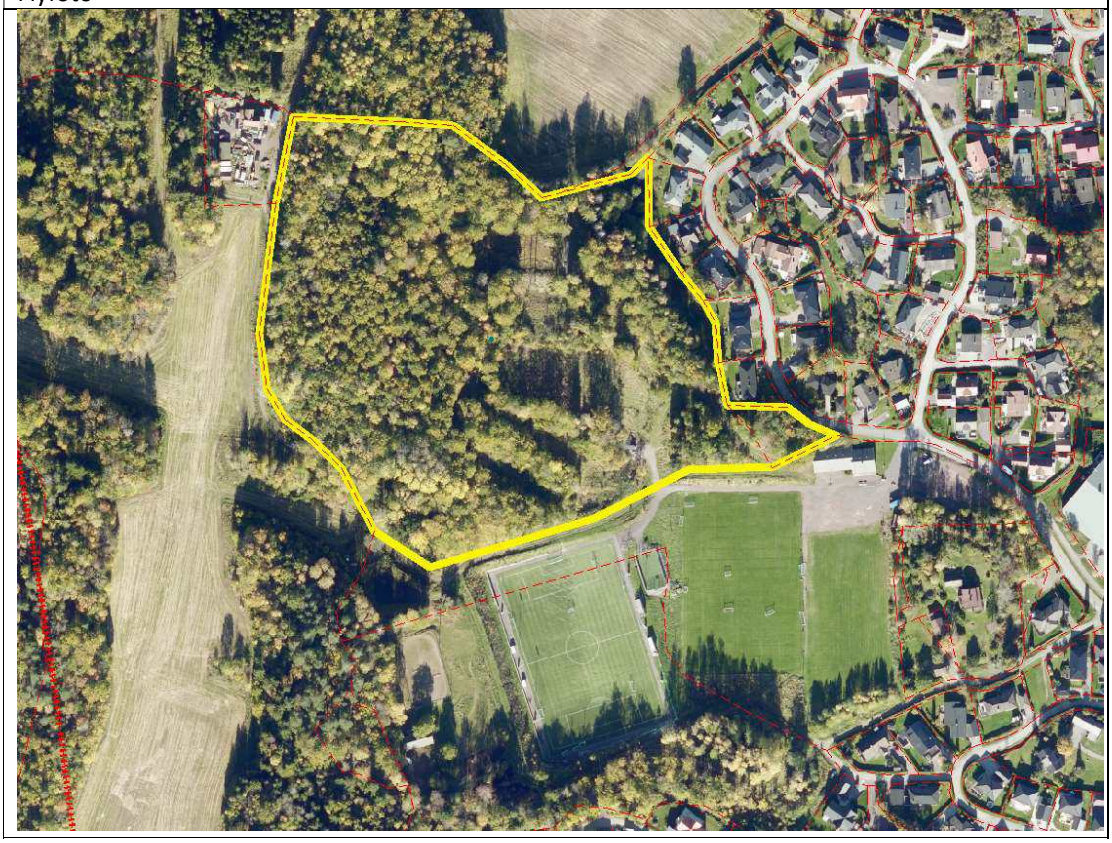
Nr 5 Del av Gbnr 47/2 og 3

Dagens formål:	Offenlig formål, Idrettsformål, trafikkformål LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål, Nullutslippsområde
Arealstørrelse:	Ca 49 daa
Forslagsstiller:	Horten kommune (Teknisk)
Hjemmelshaver:	Horten kommune



Beskrivelse:	Området grenser til idrettsanlegget i syd og eksisterende boligbebyggelse (Reirveien) i øst .

Flyfoto



Område 5

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Ligger utenfor rød og gul sone (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark (Kilden.no).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i nordøst. Fra det laveste punktet på ca kote 61 i sydøst stiger terrenget mot vest til kote 92 på den høyeste toppen i nordvest.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i Askeladden innenfor området. Arkeologisk minne (Løvås, automatisk fredet) og «Reirborgen» (ikke fredet) vest og syd for området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området ligger innenfor kartlagt friluftslivsområde Løvås. Områdetype: nærturterreng. Verdi: viktig (Naturbase). Den vestligste delen av området inngår i et større verdifullt rekreasjonsområde. Innenfor den østligste delen av området (regulert til byggeområde – offentlig formål) er det blant annet en gammel hoppbakke og en lavo. Området er mye brukt både som nærturområde og til skilek. Nylig er det etablert en frizbee bane i området.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst fra Reirveien ble regulert i forbindelse med regulering til ny barneskole i 1981. Adkomst fra nord via Løsveien og Pauliveien. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Løsmassekartet viser noe hav- og fjordavsetning i øst, mot bebyggelsen i Reirveien. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon. Like øst for området viser aktsomhetskartet «moderat til lav» aktsomhet for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.

Område 5

MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,7 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier:		Avstander: - 1,0 km til skole - 0,5 km til barnehage - 0,1 km til idrettsplass - 0,6 km til bussholdeplass Gang- og sykkelveinett er etablert mellom området og målpunktene ovenfor.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

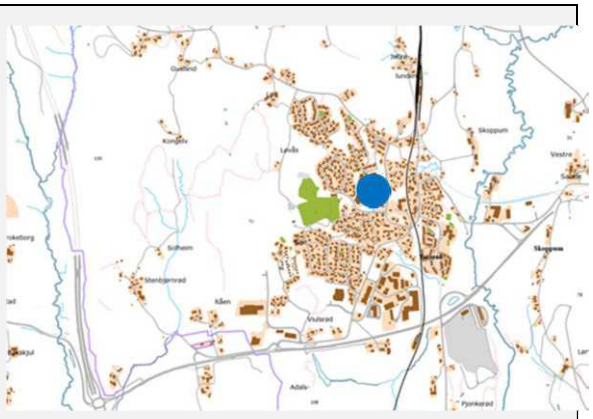
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en sentral beliggenhet ved eksisterende boligområder og idrettsanlegget.
Det er knyttet store rekreasjonsinteresser til dette området, spesielt den sydligste delen mot idrettsanlegget. Ved å redusere utbyggingsområdet slik at det kun omfatter den nordligste halvdelen av området vil man kunne ivareata de viktigste rekreasjonsinteressene.
Arealbrukskategorien «Grønnstruktur – friområde» bør vurderes for å sikre rekreasjonsinteressene syd i området.
En eventuell ny gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stasjon vil redusere avstanden for myke trafikkanter med nesten en kilometer. Ved en eventuell utbygging bør det også etableres en gang- og sykkelveiforbindelse mot eksisterende bebyggelse i øst.
Området bør ses i sammenheng med område 3 og 4 hvor grunneier / utbygger også har uttrykt ambiøse miljømål for utbygging / ønsker samarbeid om etablering av et «nullutslippsområde».
Fra åsryggen vest i området heller terrenget ned mot øst. Det må således ses nærmere på områdets egnethet for produksjon av ny fornybar energi ved hjelp av sol ved detaljplanleggingen (etablering av et «nullutslippsområde»). Det må også ses nærmere på bebyggelsens plassering og utforming for å unngå at bebyggelsen blir liggende eksponert på toppen av åsen. Det må settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark i nordøst. Krysset mellom Løsveien og privat vei inn til området må sikres tilfredsstillende sikt.

Konklusjon:
Utbygging av hele området får store negative konsekvenser for rekreasjonsinteresser.

Anbefaling:
Den nordre delen av området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B3 på plankartet. Den søndre delen settes av til grønnstruktur – friområde (GF).

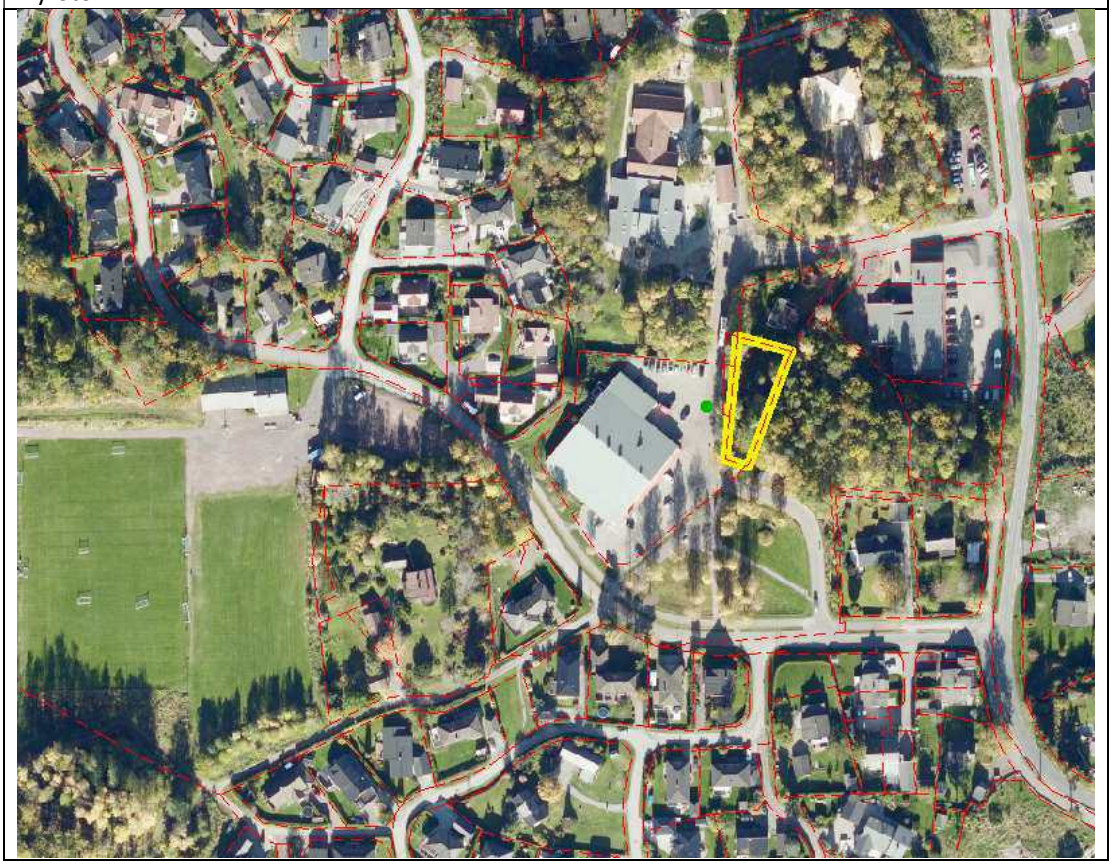
Område 6

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 6 Gbnr 45/213



Dagens formål:	Næring (KPA) (Reguleringsplan for Skoppum sentrum, vedtatt 03.06.1992: Boliger/Næringsvirksomhet)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	792 m^2 (beregnet areal)
Forslagsstiller:	Marit Hanssen Sande Hagen
Hjemmelshaver:	Mary S. Hanssen og Jorunn Karleng
Beskrivelse:	Området, som er avsatt til byggeområde i gjeldende plan, ligger like nord for Reirparken. Eiendommen er regulert til kombinert bolig- og næringsformål i regueringsplan for Skoppum sentrum fra 1992. I kommuneplanens arealdel (2019) er eiendommen avsatt til næringsformål.

Flyfoto



Område 6

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra veg eller bane.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Lite areal innenfor byggeområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i Riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår ikke i registrerte friluftslivsområder, jfr. temakart.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst OK. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert som fyllmasse (løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet) i Nasjonal løsmassedatabase. Moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppun stasjon (langs vei) er ca 1,7 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 0,7 km til skole - 0,05 km til barnehage - 0,2 km til idrettsplass - 0,4 km til bussholdeplass Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser i området.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Område 6

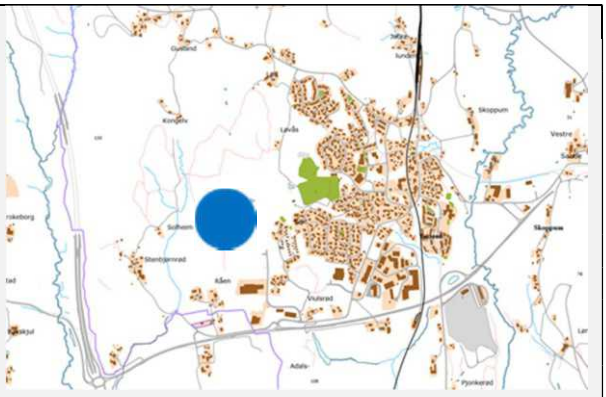
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Forslagsstiller har opplyst at eiendommen har vært forsøkt solgt som næringseiendom i lengre tid, men det har ikke lyktes pga. manglende etterspørsel. I sentrum er det lite med arealer som regulert til næringsformål.

Konklusjon:
Området er avklart til utbyggingsformål og en endring fra næringsformål til boligformål for dette begrensede arealet får ingen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

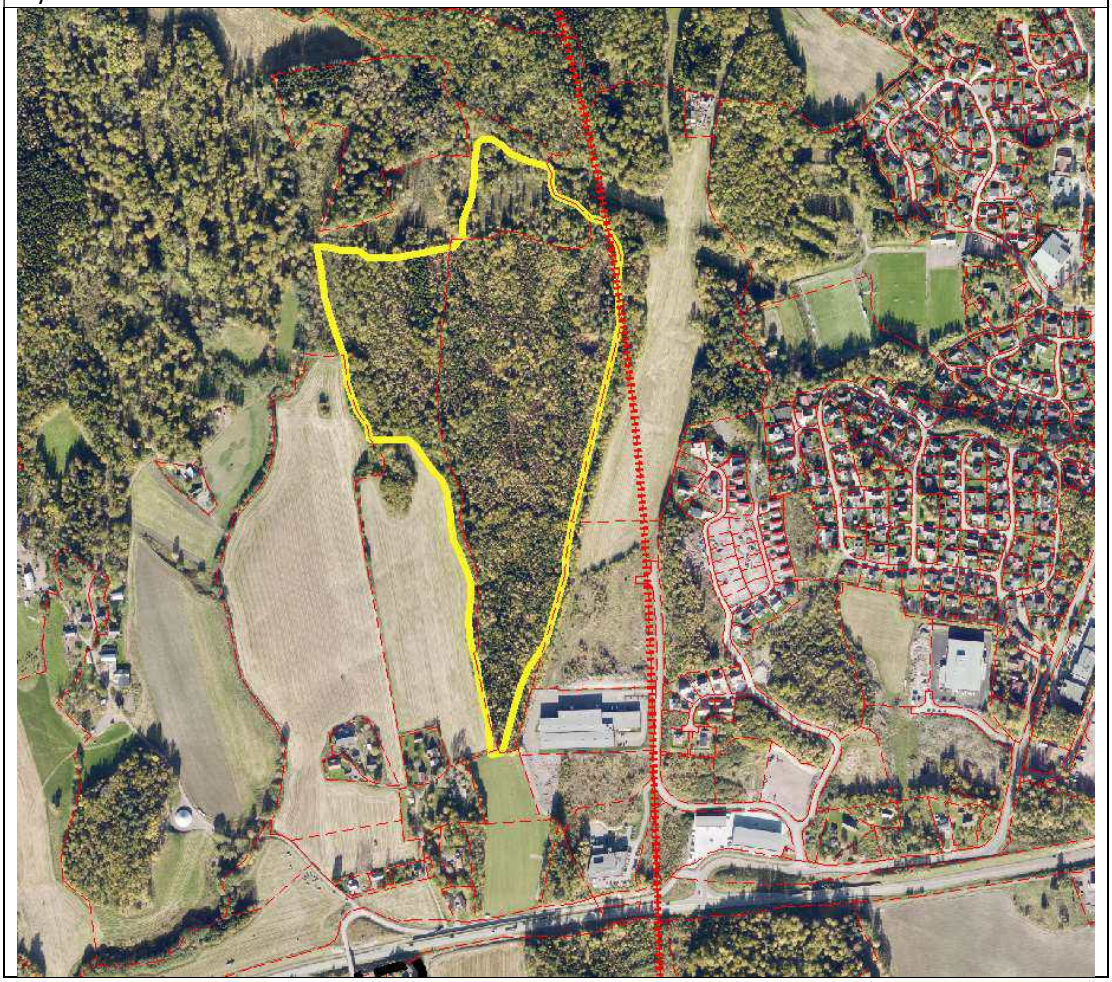
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig- og næringsformål), jfr. BKB2 på plankartet.

Område 7

Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr 7 Gbnr 60/1 og 61/1	
Dagens formål:	LNF-område (KPA). Et mindre område i nordvest omfattes av reguleringsplan for Vestfoldbanen.
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	169 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshavere:	Gbnr 60/1 (112 daa): Olav Skautvedt Sæthre. Gbnr 61/1 (57 daa): Siren og Jan-Einar Apenes.
Beskrivelse:	Området ligger vest for Viulsrødåsen / Skoppum idrettspark og er avgrenset mot dyrka mark i vest og eksisterende lysløype i nord.



Flyfoto



Område 7

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra vei eller bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området omfatter ikke dyrka eller dyrkbar mark (Kilden.no).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i vest. Store deler av området er vestvendt med gode solforhold.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden). Deler av ikke fredet steingjerde (LOK-ID 229132) ved Løvås ligger innenfor den nordøstre delen av området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området i sin helhet ligger innenfor område klassifisert som verdifult rekreasjonsområde. Den østligste delen av området er klassifisert som viktig friluftslivsområde i temakart «Kartlagte friluftslivsområder».
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		I forbindelse med etablering av ny jernbane vil adkomstveien (Innlaget) til tilstøtende næringsområde bli lagt om. Den nye veien bør også kunne benyttes som adkomst til dette området. Det forutsettes at tilfredsstillende veistandard (fortau) fra riksvei 19 vurderes nærmere i påfølgende reguleringsarbeid. Området vil få kort og enkel adkomst fra Rv 19 via ny rundkjøring. Kapasitet på brannvann er tilfredsstillende. Det vil trolig mangle spillvann opp til området (Bane NOR bygger privat anlegg langs jernbanen).
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av løsmasser (forvitrings-materiale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. I sydøst er det noe bart fjell. Ligger delvis innenfor regulerte sikringssoner til framtidig jernbanetunnel. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at den nordligste halvdelen av området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.

Område 7

MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		I luftlinje ligger området 0,5 – 1,2 km fra ny jernbanestasjon. På grunn av gang- og sykkelveibrua med tilhørende ramper vil faktisk avstand i terrenget være fra 1,1–1,6 kilometer.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (fra senter av området, via idrettsplassen): - 1,8 km til skole - 1,3 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplassen - 0,9 km til bussholdeplass Det er ikke etablert gang- og sykkelveier til området i dag.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høyest arealutnyttelse bør tilstrebes lengst syd i området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det er relativt lite arealkonflikter innenfor området, og egnetheten til boligbebyggelse vurderes som god. Området vil få gunstig adkomst via framtidig rundkjøring fra riksvei 19. Ved etablering av en ny gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligområdet og idrettsplassen / eksisterende bebyggelse i øst vil forholdene ligge godt til rette for grønn mobilitet. Samtidig vil det være en betydelig omvei å ta seg fra området til blant annet idrettsanlegget ved bruk av bil. Gang- og sykkelavstand til nye Skoppum stasjon vil kunne reduseres ved en forlengelse av planlagt gang- og sykkelveibro over riksvei 19 og en ytterligere tilrettelegging av regulert turveitrase syd for bygget til Ferno Norden. Det må ses nærmere på dette ved videre planlegging av området, i tillegg til andre alternativer for å koble boligområdet til eksisterende gang- og sykkelveiforbindelser i syd.
Anleggsarbeidene i forbindelse med jernbaneutbyggingen er i gang, og Bane NOR vil i tidlig fase etablerer veien («nye Innlaget») med vann til næringsområdet. Om mulig bør avløp til dette området etableres samtidig (slipper å grave opp veien senere). Det må settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark i nordøst. Overvann fra området føres til bekker med kjente kapasitetsutfordringer, og dette temaet må utredes nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplan.
Området størrelse tilsier at det dekker mer enn antatt boligbehov i planperioden på 12 år. Deler av området bør således utvikles senere. Utbygging av området bør skje fra syd og videre nordover.

Konklusjon:

Utbygging av området vil ha noe negative konsekvenser for rekreasjonsinteressene. Totalt middels positive konsekvenser.

Anbefaling:

Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B5 (samt bestemmelsesområde #2) på plankartet.

Område 8

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 8 Gbnr 46/77 og 46/2



Dagens formål:	Uregulert. Offentlig og privat tjenesteyting (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	46/77: 12137 m^2 46/2: 5558 m^2 **Sum: ca 17,7 daa**
Forslagsstiller:	Børre Larsen
Hjemmelshaver:	46/77: Børre Larsen 46/2: Horten kommune
Beskrivelse:	Området ligger like nord for riksvei 19, mellom Adalsveien og eksisterende jernbanetrase. Eiendommen gbnr 46/77 grenser i øst mot gbnr 46/2. Da begge eiendommene er avsatt til byggeområde for offentlig og privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan, ses disse eiendommene i sammenheng i denne utredningen.

Flyfoto



Område 8

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Deler av området er utsatt for støy fra vei (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er tidligere godkjent omdisponert til byggeområde, jfr. kommuneplanens arealdel (Innenfor gbnr 46/77 er det ca 8,5 daa dyrka mark).
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området (Naturbase). Bekk i nordre del av området.
Landskap		Småkupert terreng med dyrka mark og en kolle.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adalsveien er stengt for gjennomkjøring like nord for brua over riksveg 19. Adkomst fra Rv 19 via Adalsveien må tilstrebes. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene i området består av hav- og fjordavsetninger og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon. Like nord for området er det «moderat til lav» aktsomhet for radon. Regionalt strømnett (Føske-Trolldalen, høyspent luftlinje med spenningsnivå 132 kV) går gjennom området (NVE Atlas). I gjeldende kommuneplan er det avsatt en 80 meter bred hensynssone (faresone) langs høyspenningsanlegget med tilørende bestemmelse (3.1.7): *«Det skal ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynssonens avgrensning»*.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.

Område 8

MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,4 km. Området ligger ved Adalsveien, like ved avkjøringen fra riksvei 19.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 0,3 km til skole - 1,0 km til barnehage - 1,1 km til idrettsplass - 0,5 km til bussholdeplass Adalsveien er stengt for gjennomgangstrafikk.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Med bakgrunn i høyspent luftlledning vurderes området som lite egnet til boligbebyggelse (varig opphold). Området kan imidlertid ha noe potensiale i forhold til nærings- /lagervirksomhet. I arbeids- og publikumsbygg er arbeidsrom og publikumsrom definert som rom for varig opphold, mens lagerrom, korridor, gang, garderobe, toalett, dusjrom og lignende ikke er rom for varig opphold (jfr. Teknisk forskrift § 1-3). Av hensyn til drift og sikkerhet på kraftledninger er det satt krav til minsteavstand mellom kraftledninger og bygg (varierer fra 5 til 8 meter avhengig av spenningsnivå, jfr. informasjon om magnetfelt fra høyspenningsanlegg, Statens strålingsvern). En byggegrense på 10 meter fra senter kraftlinje vil gi et bebyggbart areal på ca 3,1 daa på kommunens eiendom i nordøst. På eiendommen gbnr 46/77 vil ca 7,3 daa bli liggende utenfor byggegrensen. Byggegrense må avklares ved detaljplanlegging av området.

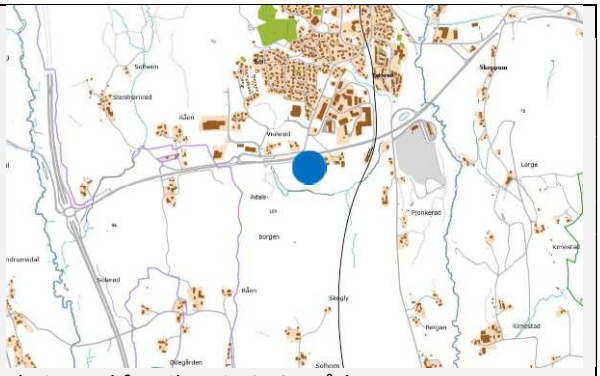
Konklusjon:
Området er tidligere godkjent til utbyggingsformål.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN5 på plankartet.

Område 9

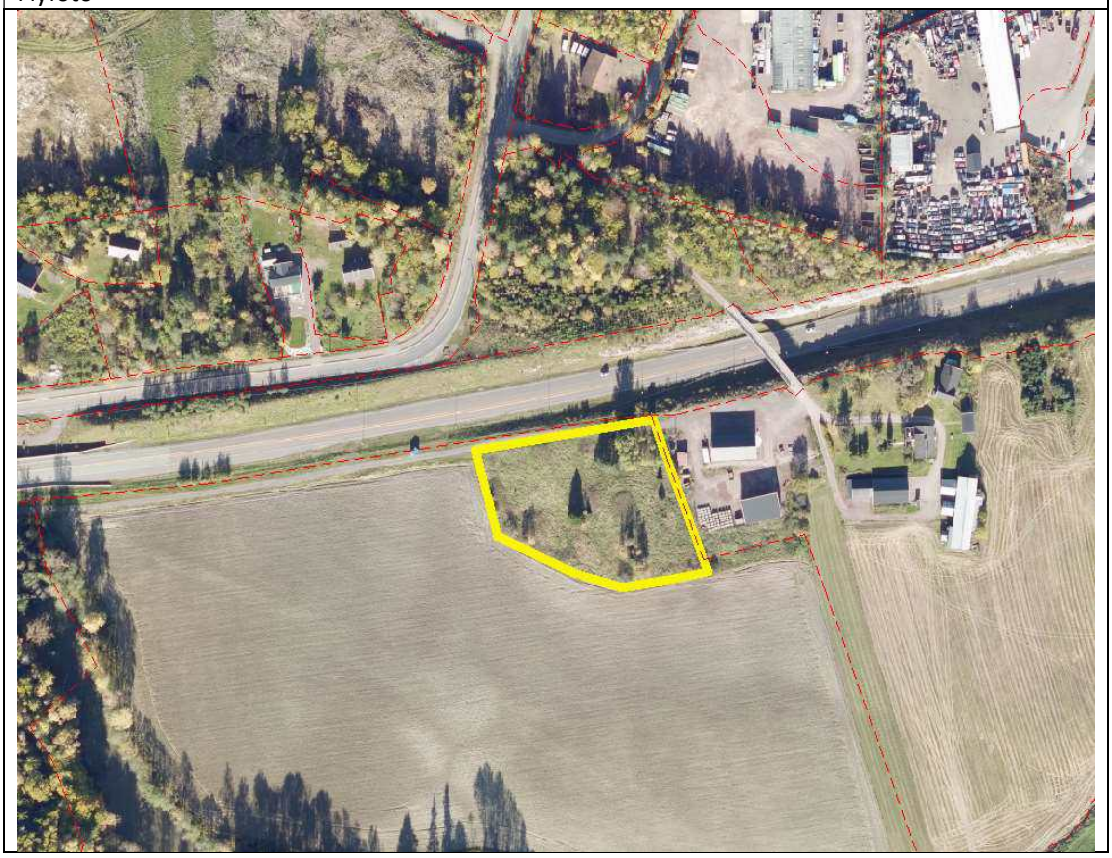
Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 9 Del av gbnr 58/1

Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	Ca 6 daa
Forslagsstiller:	Eivind N. Abrahamsen
Hjemmelshaver:	Ole Johan Freberg



Beskrivelse: Mindre, avgrenset innmarksbeite syd for riksvei 19. Området grenser mot eksisterende bebyggelse i øst og fulldyrka jord i syd og vest.

Flyfoto



Område 9

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området ligger innenfor gul, og delvis rød, støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er registrert som innmarksbeite (gårdskart, NIBIO). Grenser mot fulldyrka jord i syd og vest.
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase.
Landskap		Innmarksbeite beliggende i småkupert åslandskap.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden)
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ikke registrert rekreasjonsverdier / friluftsområde.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området ligger på sydsiden av Rv 19. Alternative løsninger for adkomst kan være via eksisterende undergang eller bro (Rv 19) vest / øst for området. Begge løsningene er avhengig av rettigheter på tilstøtende eiendom gbnr 48/1. Lite tilgjengelighet for vann- og avløpsnett.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til fast fjell.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Benyttes ikke til lekeområde av barn og unge
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Ca 550 meter i luftlinje fra nye Skoppum stasjon.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via undergang Rv 19): - 1,7 km til skole, barnehage og idrettsplass - 0,5 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Områdets størrelse innebærer at potensialet for boligetablering er begrenset. Nærhet til riksvei (støy) og dyrka mark setter begrensinger i forhold til framtidig utnyttelse. Rettigheter til adkomst over annen eiendom er uavklart.

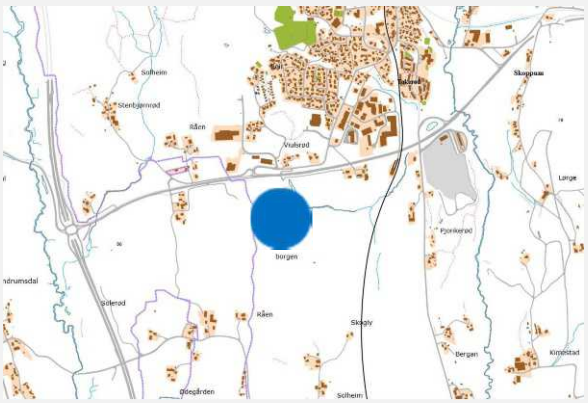
Område 9

Konklusjon:
Omdisponering av innarksbeite vil være negativt for jordbruksinteressene. Ved en eventuell utbygging må adkomst, nødvendige støyskjermingstiltak, samt buffersone mot landbruk avklares.

Anbefaling:
Gjeldende arealbrukskategori LNF-formål videreføres i kommunedelplanen.

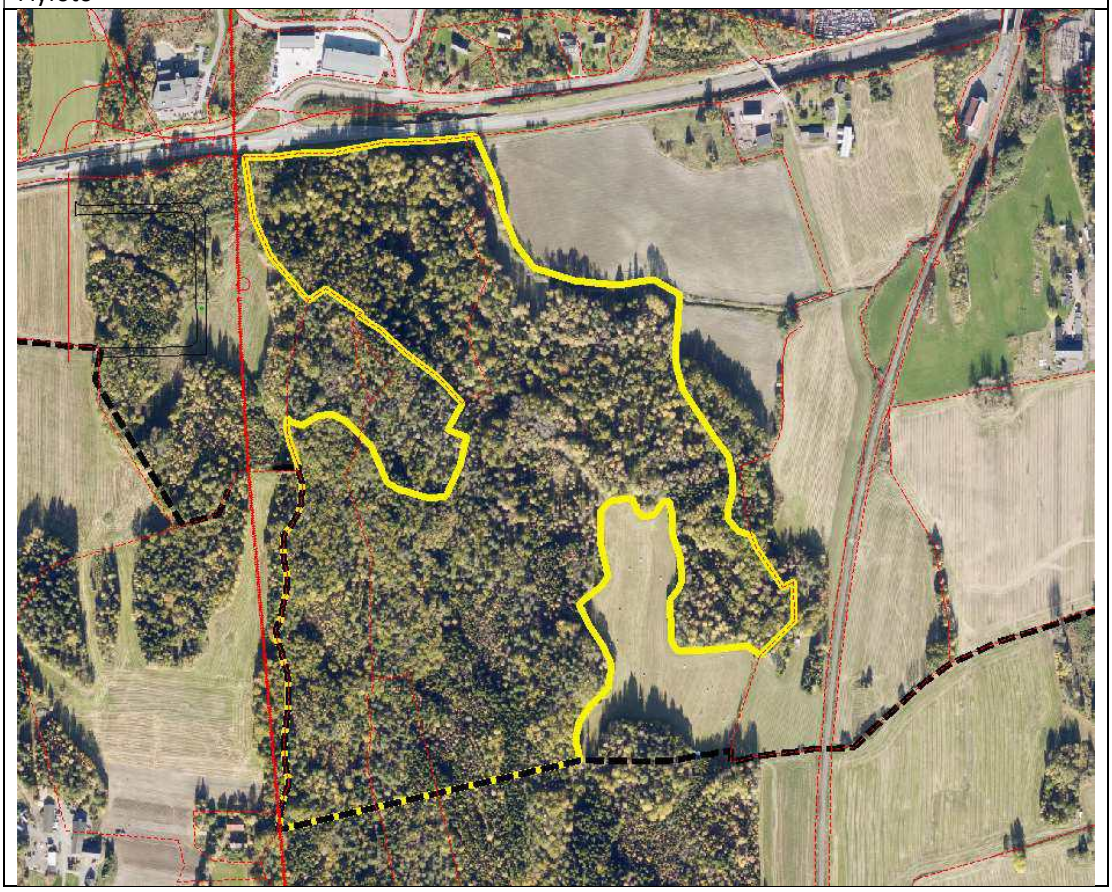
Område 10

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 10 Gbnr 48/1, 57/1 og 58/1



Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	Ca 283 daa
Forslagsstiller:	Grunneierne i fellesskap
Hjemmelshaver:	48/1: Bent Johan Lærum 57/1: Birgitte Adal 58/1: Ole Johan Freberg
Beskrivelse:	Området grenser i nord til riksvei 19, i vest mot ny jernbanetrase og i øst mot dyrka mark. Adalsborgen ligger mellom jernbanen og innspillsområdet. Det er etablert en kulvert (landbruksadkomst) under riksveien i nord.

Flyfoto



Område 10

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Deler av området i nord og vest er utsatt for støy fra vei og bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		I tilknytning til jordbruksarealet i sydøst er det innenfor det aktuelle område registrert ca 21 dekar dyrkbar mark (to arealer på henholdsvis 16 og 5 dekar). (Kilden.no).
Naturmangfold		I Naturbase er det registrert to viktige naturtyper innenfor avgrensningen av området: Rik edellauvskog (Adalsborgen) 12,7 daa: lågurt-bøkeskog er en truet vegetasjonstype (sårbar). Noe død ved gir større potensial for bla insekter og sopp. Dam (Augedal) 8,9 daa: Lokalt viktig. Gårdsdam anlagt i 1997. Totalt påvist 8 arter.
Landskap		Småkupert åslandskap hvor Adalsborgen er et viktig element i landskapet. Deler av området er vendt mot øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven: Råde 1 LOK-ID 229025-1, Viulsrød LOK-ID 229024, 58642-1, 58641-1, 54976-1, Adal vestre LOK-ID 64164-1. Kulturminne LOK-ID 6189-1 har status «uavklart», mens LOK-ID 230201-0 (Råen skytebane) ikke er fredet. Området grenser til automatisk fredet kulturminne Borgåsen LOK-ID 61834 (Adalsborgen). Ved en evt. omdisponering til boligområde må en avklaring av nødvendig sikringssone påregnes, jfr. Kuml. § 6.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Med unntak av den østligste delen av arealet ligger området innenfor registrert verdifullt rekreasjonsområde.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Etablering av en ny avkjørsel fra Rv 19 vurderes som urealistisk (jfr. uttalelse fra vegvesenet). I planbeskrivelsen (kap. 6.2.3) til reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det beskrevet at det vil være mulig å etablere annen infrastruktur (f.eks. g/s-veg eller trase for førerløse busser) under jernbanebruas søndre bruspenn. En eventuell adkomstveg til området under søndre bruspenn kan være utfordrende i

		forhold til trafikkavviklingen til og fra jernbanestasjonen, samt muligheten for en eventuell framtidig utvidelse til fire felts Rv 19. Lite tilgjengelighet for vann- og avløpsanlegg (andre siden av Rv 19 eller jernbanen)
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Vest i området er det bart fjell / løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell, mens løsmassene i øst hovedsakelig består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Sammenfallende arealer med «dyrkbar mark» består av hav- og fjordavsetninger med sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området fra riksvei 19 i nord til og med Adalsborgen benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon vil være fra ca 0,2 til 1,2 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (fra senter av området, via kulvert under Rv 19): - 1,8 km til skole - 1,7 km til barnehage - 1,8 km til idrettsplass - 0,7 km til bussholdeplass (v/ny jernbanestasjon)
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Dagens tettsted er avgrenset mot syd av riksvei 19. Lokalisering av nye Skoppum stasjon, syd for riksveien, gjør området interessant i forhold til målsetningen om knutepunktutvikling. Dette vil kunne forsterkes ved en eventuell etablering av tjenestetilbud i umiddelbar nærhet til stasjonsområdet. Utbygging av området vil imidlertid være i konflikt med flere arealbruksinteresser. Dersom området reduseres i størrelse vil konfliktnivået kunne reduseres.

Område 10

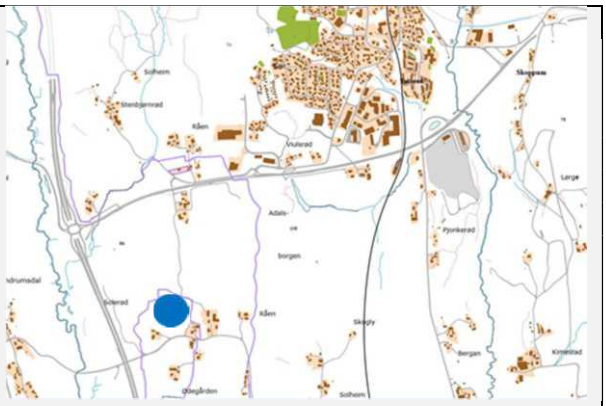
Konklusjon:
Beliggenheten innebærer at utbygging av dette området vil få positive konsekvenser i forhold til ønsket knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. For arealbruksinteresser knyttet til rekreasjon, naturmangfold, kulturminner og jordressurser vil utbygging få negative konsekvenser. Skoppum tettsted er i dag avgrenset mot riksvei 19 i syd, og en tilrettelegging for nye boligområder syd for riksveien vil føre til et fragmentert bebyggelsesstruktur hvor riksveien blir liggende som en barriære i midten.

Anbefaling:
Gjeldende arealbrukskategori LNF-formål videreføres i kommunedelplanen.

Område 11

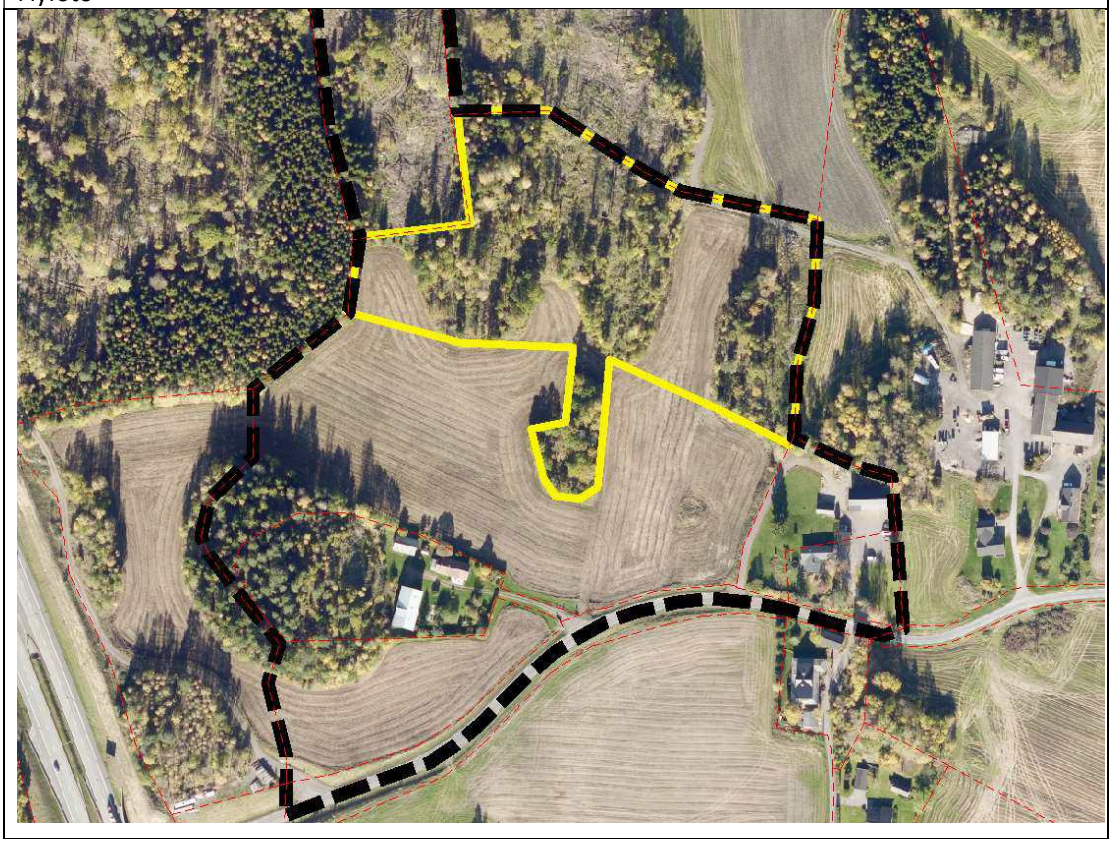
Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 11 Del av gbnr 59/1

Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	28 daa
Forslagsstiller:	Erik Thorvaldsen
Hjemmelshaver:	Helen og Eirik Thorvaldsen



Beskrivelse: Området ligger sydvest for nye Skopum stasjon og nord for Solerødveien.

Flyfoto



Område 11

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra veg eller bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området berører ca 6 daa dyrka mark. I følge forslagsstiller er dette jorder uten stor verdi jordbruksmessig. Deler av dyrkamarka ble etablert i forbindelse med utbygging av E18, men det var ikke matjord nok til å få nok overdekning over steinmassene.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap med innslag av dyrka mark.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår i område klassifisert som «verdifult» for rekreasjonsinteresser.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		En eventuell adkomst på egen eiendom fra Solerødveien vil medføre omdisponering av dyrka mark. Langt til vann- og avløpsnett.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		I følge Nasjonal løsmassedatabase er det registrert bart fjell og hav- og fjordavsetninger (usammenhengende og sammenhengende dekke) innenfor området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (via gårdsvei nordover til Råen) til nye Skoppum stasjon er ca 1,1 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via gårdsvei nordover til Råen): - 2,8 km til skole - 2,8 km til barnehage - 2,3 km til idrettsplass - 1,1 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Område 11

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området ligger forholdsvis nære ny jernbanestasjon, men avstandene til skole og idrettsanlegg m.m. er større. Forholdene ligger ikke til rette for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

Konklusjon:
Utbygging av området vil medføre negative konsekvenser for landbruksinteressene. Området ligger ikke i tilknytning til eksisterende tettsted.

Anbefaling:
Gjeldende arealbrukskategori LNF-formål videreføres i kommunedelplanen.

Område A

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr A Del av gbnr 45/50

Dagens formål:	Boligformål (KPA)
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	Ca 800 m^2
Forslagsstiller:	Carl Gunnestad
Hjemmelshaver:	Carl Gunnestad



Beskrivelse: Gunnestad Trevare AS holder til i Stasjonsveien 1 og Grøstadbakken 5. Bedriften har begrenset plass i Grøstadbakken og er avhengig av mer areal mot syd for å kunne utvikle virksomheten. Arealet som foreslås tillagt bedriften er naturlig avgrenset mot skrånende terreng i syd.

Flyfoto



Område A

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra veg eller bane (ny jernbanetrase tas i bruk fra 2024).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark (registrert som «skog» i markslagskart (AR5) fra NIBIO).
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase.
Landskap		Mindre areal innenfor eksisterende byggeområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår ikke i registrert friluftslivsområder, jfr. temakart.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Bedriften har adkomst via Grøstadbakken. Grøstadbakken (Stasjonsveien) er dårlig egnet for tungtransport. Kommunalt spillvann må utbedres. Brannvann er en utfordring.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert som fyllmasse (løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet) i Nasjonal løsmassedatabase. Moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Eksisterende jernbane like øst for området vil opphøre fra 2024.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Benyttes ikke av barn og unge i følge barnetråkkregistreringer utført i 2006.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er 2,2 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstand til bussholdeplass er 0,3 km. Nord for Reirveien er det ikke gang-/sykkelvei langs Paulieveien. Det er knapt 100 meter til gang-/sykkelveien som går fra Skoppum stasjon til Horten. Ved etterbruk av dagens jernbanetrase som gang- og sykkelvei vil tilgjengeligheten for myke trafikkanter bli enda bedre.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Område A

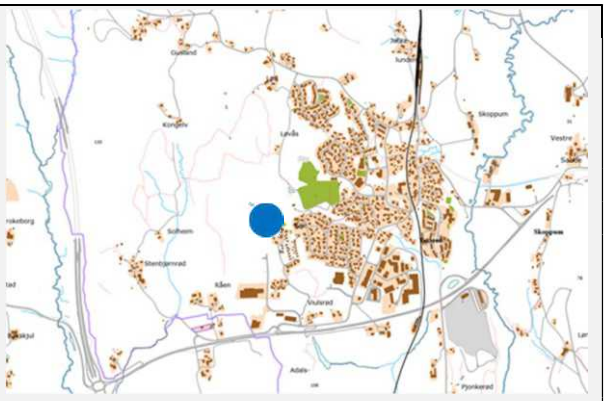
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området er godkjent som byggeområde (boligformål) i gjeldende plan. Omdisponering til næringsformål vil være positivt for bedriftens muligheter for videre utvikling. Ved utbygging må tilfredsstillende slokkevannsmengde ivaretas. Dersom området utviklies før ny jernbanetrase tas i bruk i 2024 må det tas hensyn til eksisterende jernbane.

Konklusjon:
Omdisponering av 0,8 dekar fra boligformål til næringsformål får ingen negative konsekvenser.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN6 på plankartet.

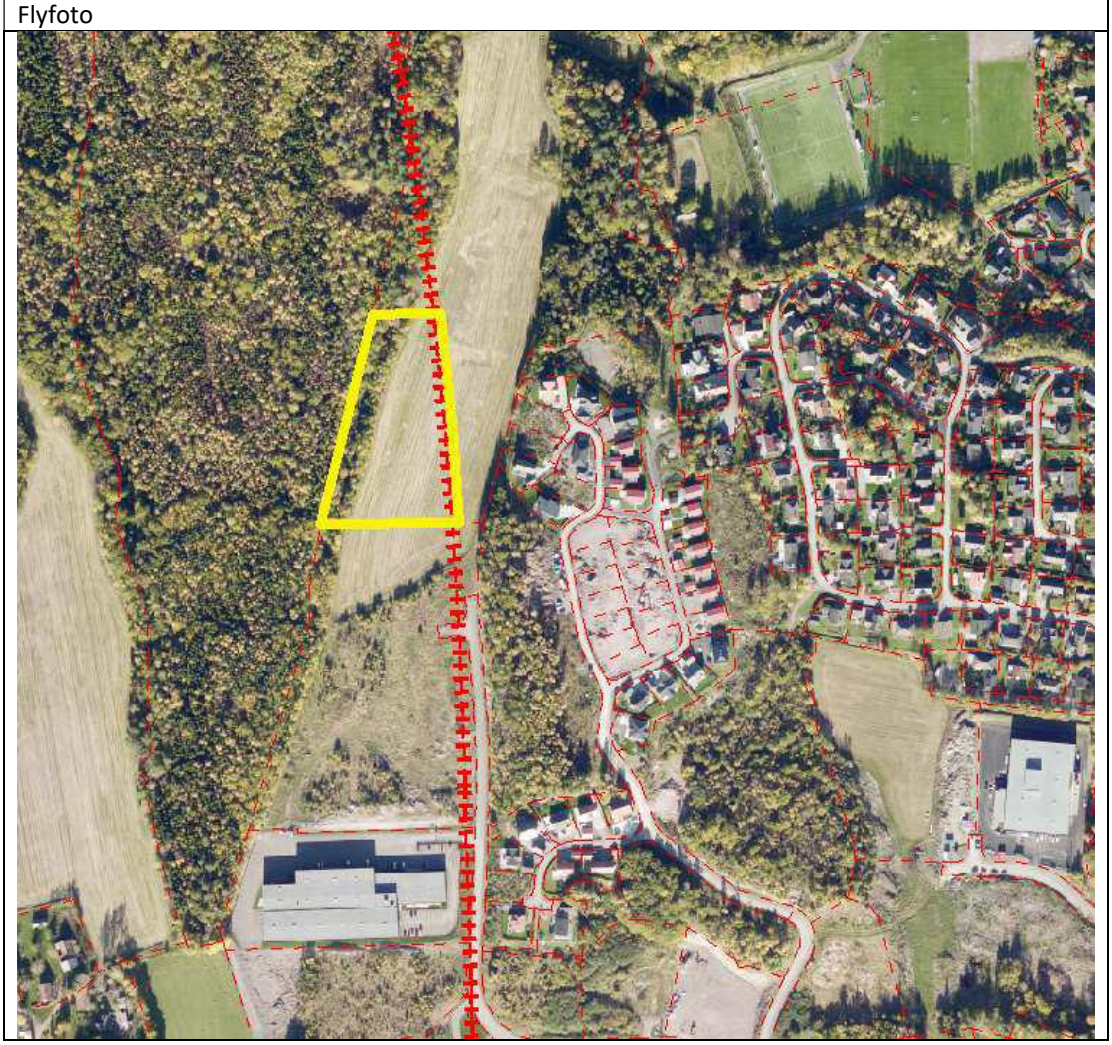
Område B

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr B Del av gbnr 47/6



Dagens formål:	Reguleringsplan for Vestfoldbanen: LNF-formål
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	12,4 daa
Forslagsstiller:	Grunneierne i samarbeid med Format Eiendom (ikke spesifisert område / arealbruk)
Hjemmelshavere:	Gro Berg og Baard Eivind Berge
Beskrivelse:	Området består hovedsakelig av dyrka mark som ligger i et daldrag mellom Viulsrødåsen boligområde og utmarka i vest. Forslagsstiller ber kommunen vurdere om denne delen av eiendommen bør avsettes til utbyggingsformål.

Flyfoto



Område B

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Ligger utenfor rød og gul støysone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Ca 8,3 daa av området består av dyrka mark som tidligere er godkjent omdisponert til til bebyggelse og anlegg (idrettsformål i kommuneplanens arealdel).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase
Landskap		Området ligger i et «daldrag» mellom to åser i vest og øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor et større område som er registrert som verdifullt for rekreasjonsinteresser (2/3 er dyrka mark). Området er en del av et større område (34,3 daa) som er avsatt til framtidig idrettsformål i kommuneplanens arealdel.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst kan løses fra syd ved å forlenge veien «nye Innlaget». Tilftedsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene i området består av hav- og fjordavsetninger, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet (fra 0,5 til flere ti-talls meter). Området ligger nedsenket i terrenget og kan være utsatt for overvann. Ligger delvis innenfor regulerte sikringssoner til framtidig jernbanetunnel.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året)
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeisplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,3 km (via «nye Innlaget» og planlagte gang- og sykkelveier)
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier:		Ved etablering av en ny gang- og sykkelveiforbindelse øst for området vil avstanden til ny jernbanestasjon / bussholdeplass kunne reduseres med ca 0,6 km.

Område B

Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en sentral beliggenhet i forhold til lokalisering av nye Skoppum stasjon, og tilrettelegging for næringsvirksomhet vurderes som en naturlig utvidelse av eksisterende næringsområde i syd. I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det avsatt et areal på totalt 34,3 daa til framtidig idrettsformål, hvor dette området inngår. Ved omdisponering av 12,4 daa til næringsformål vil det fortsatt gjenstå 21,9 daa til idrettsformål. Ytterligere arealer til idrettsformål kan løses lengre nord ved Reirborgen.
I forhold til ny jernbanetrase må samme restriksjoner (sikkerhetssoner) som gjelder for tilstøtende regulert næringsområde i syd legges til grunn for detaljregulering av området.

Konklusjon:
Utbygging får negative konsekvenser for jorbruk, men det presiseres at området tidligere har vært godkjent omdisopnert til byggeområde (idrettsformål). «Erstatningsareal» for omdisponering av arealer avsatt til framtidig idrettsanlegg kan løses lengre mot nord (ved Reirborgen). For øvrig overveiende positive konsekvenser.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN3 på plankartet.

Område C

Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr C **Del av gbnr 239/1**	
Dagens formål:	Regulert til landbruk
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	**Sum: ca 17,8 daa**
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Siren og Jan-Einar Apenes



Beskrivelse:	Området er regulert til «spesialområde – massedeponi, permanent til landbruk» i reguleringsplan for E18 Kopstad – Gulli, vedtatt 05.09.2002. Arealet ble benyttet til massedeponi ved utbygging av riksveg 19 og består i sin helhet av dyrka mark som ligger mellom eksisterende bebyggelse i vest, riksvegen i nord og adkomstvei til ny jernbanestasjon i øst. Området grenser i syd til Tønsberg kommune.

Flyfoto



Område C

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Deler av området er utsatt for støy fra vei og bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Ved bygging av ny riksveg 19 ble området benyttet til permanent deponi for masser fra veganlegget. Området ble satt i stand til dyrka mark (opprinnelig bruk) etter endt deponering. Området er avgrenset av eksisterende bebyggelse i vest, riksveg 19 i nord og adkomstvei til ny jernbanestasjonen i øst. I syd grenser området til dyrka mark. Utbygging av området vil innebære nedbygging av 17,8 daa dyrka mark .
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området (Naturbase).
Landskap		Dyrka mark beliggende i småkupert åslandskap.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering skal skje via ny rundkjøring på Rv 19. Området ligger i umiddelbar nærhet til rundkjøringen, og kun 200 meter fra jernbanestasjonen. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene i området består av hav- og fjordavsetninger, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Området har vært benyttet som deponi for rene masser. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidspasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området grenser til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering. Nærhet til jernbanestasjon og bussholdeplass vil styrke grunnlaget for kollektivtransport.

Område C

Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Gang- og sykkelvei langs Rv 19 vil bli etablert i forbindelse med ny jernbanestasjon
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til kommuneplanens målsetning om å legge til rette for byggeområder som støtter opp under InterCity-satsingen. Utbygging av området vil imidlertid være i konflikt med viktige landbruksinteresser. Dersom området tillates omdisponert må det innarbeides i planbestemmelsene at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Høy arealutnyttelse må også sikres.
Alternativ kan det vurders om arealet skal opprettholdes som jordbruksområde inntil videre, men at det markeres innenfor langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Dette vil signalisere at arealet på lengre sikt foreslås omdisponert til utbyggingsformål.

Konklusjon:
Utbygging av området innebærer omdisponering av 17,8 daa dyrka mark, for øvrig overveiende positive konsekvenser.

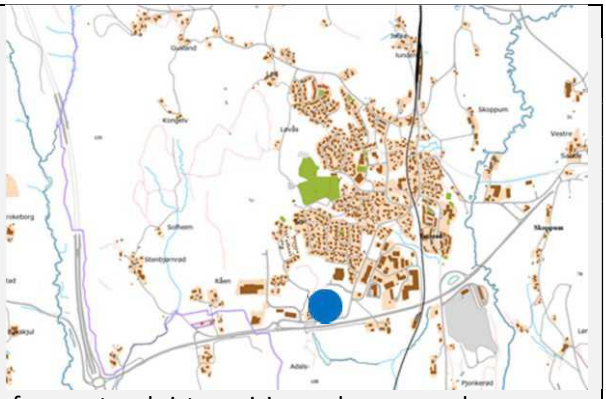
Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN6 på plankartet.

Flyfoto fra 2007 (gul sirkel viser lokalisering av området) viser terrengarbeider i forbindelse med bygging av Rv 19.:



Område D

Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr D	**Knudstadveien 1 - 15**
Dagens formål:	Boligformål (KPA)
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	19 daa
Forslagsstiller:	Pro-Consult Sør AS
Hjemmelshavere:	Omfatter eiendommene gbnr 48/9, 13, 140 og evt. 48/1, 14 og 24.



Beskrivelse:	Innspillet ble opprinnelig fremmet ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel, hvor det ble besluttet å utsette vurderingene til arbeidet med kommunedelplanen. Forslaget innebærer endring fra eksisterende boligområde til framtidig næringsområde. Området omfatter fem bebygde boligtomter.

Flyfoto



Område D

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området ligger delvis innenfor gul støysone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er bebygd med boliger.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Eksisterende bebyggelse i sydvendt terreng.
Kulturminner og kulturmiljø		SEFRAK-registrerte bygninger innenfor området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området er bebygd med boliger
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst OK. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene innenfor området varierer fra hav- og fjordavsetninger (lengst vest) til forvitringsmateriale.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde for barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er 0,4 – 0,6 km. Det er bussholdeplass i umiddelbar nærhet.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Området ligger ca 1,2 km fra skole, barnehage og idrettsplass. Det er etablert gang- og sykkelvei / fortau langs Knudstadveien og Tokerødveien. Området vil få svært god tilgjengelighet til nye Skoppum stasjon når ny gang- og sykkelveibro etableres over Rv 19.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Området har i dag en utnyttelse på kun 0,3 boliger per dekar. Effektiv arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell videre utvikling av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. Det bør således tilrettelegges for en høyere framtidig arealutnyttelse. Området vurderes som godt egnet både til næring, bolig, tjenesteyting og handel. Etablering av ulike funksjoner i dette området vil også bidra positiv med tanke på å legge forholdene til rette for grønn mobilitet / enkle hverdagsreiser. Regulert barnehagetom grenser til området i nord.

Område D

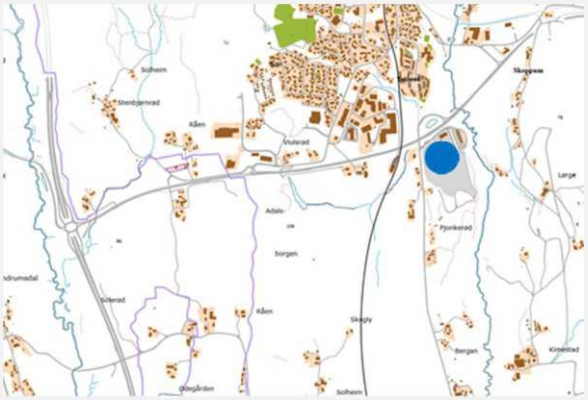
Alternativt kan gjeldende arealbruksformål «boligbebyggelse» videreføres. Ved en eventuell endring til næringsbebyggelse bør det sikres at området blir benyttet til arbeidsplassintensive næringer.

Konklusjon:
Omdisponering fra byggeområde boligbebyggelse til næringsbebyggelse får ingen større negative konsekvenser for miljø- og samfunn. En høyere utnyttelse av området vil bidra positivt til en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen. Tilrettelegging for tjenesteyting og noe handel i området vil være positivt for utvikling av et attraktivt knutepunkt, mens det kan få noe negative konsekvenser for eksisterende virksomheter i Skoppum sentrum.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB4 på plankartet.

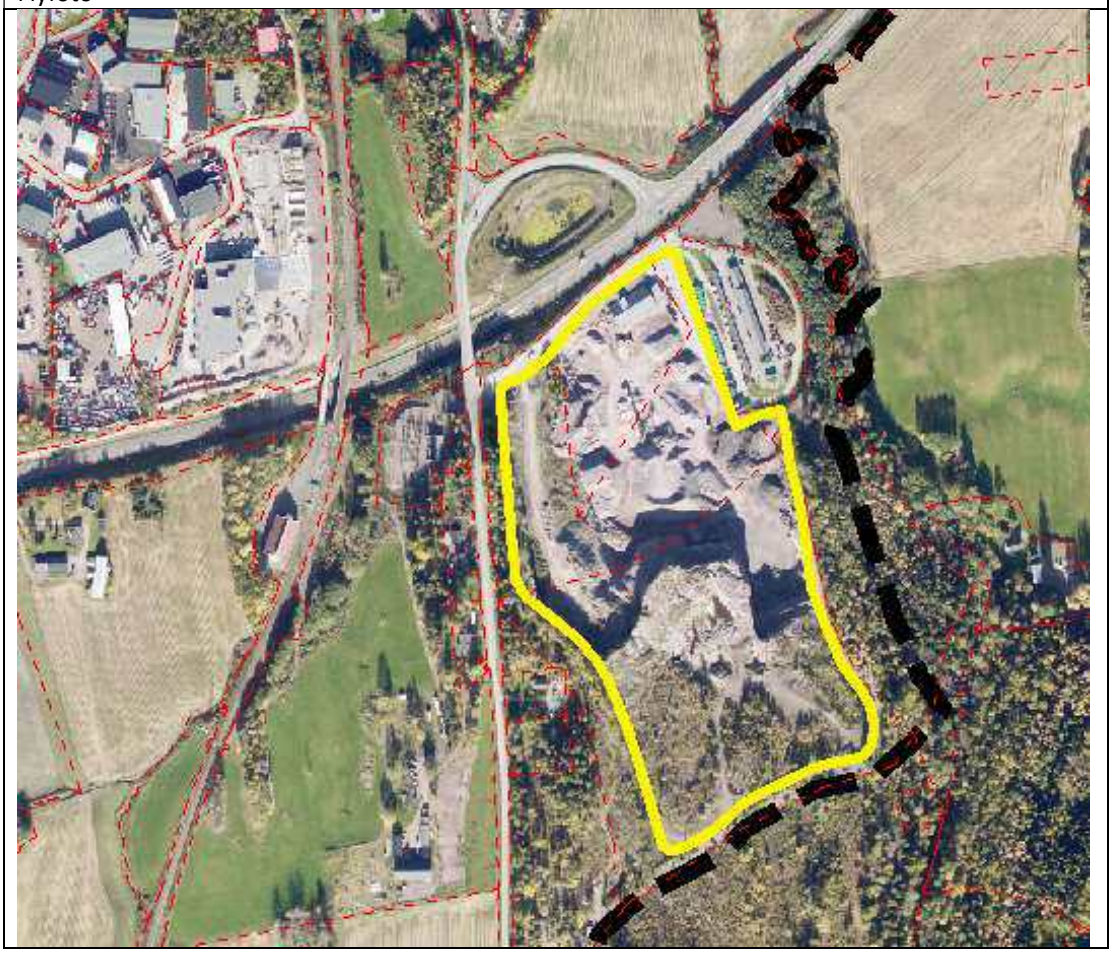
Område E

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr E Gbnr 49/26, 27 og 28



Dagens formål:	Pukkverk
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	86,2 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshavere:	Gbnr 49/26 og 27 eies av Skoppum Eiendomsutvikling AS. Veidekke Industri AS har hjemmelen til gbnr 49/28.
Beskrivelse:	Området omfatter steinbrudd/masseuttak i reguleringsplanen for Skoppum pukkverk. Det er forventet at pukkveksdriften vil fortsette i 20 år, og denne vurderingen gjelder således områdets egnethet til næringsformål på lang sikt.

Flyfoto



Område E

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Det er ikke registrert forurensning i grunnen (miljøstatus.no)
Støy		Området er i liten grad utsatt for støy fra vei (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Område med pågående pukkverksdrift.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Berører ikke rekreasjonsiteresser.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området har enkel adkomst fra Rv 19. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		I gjeldende reguleringsbestemmelser er det fastsatt at istandsetting av uttaksområdet skal foregå «som beskrevet i plan for avslutta uttak». Eventuelle behov for sikringstiltak med tanke på etablering av framtidig næringsbebyggelse må vurderes i en framtidig reguleringsplan.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde for barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for flere arbeidsplasser på lang sikt.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,8 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Ved etablering av framtidig gang- og sykkelvei fra jernbanestasjonen langs Rv 19 vil avstanden langs denne bli ca 1,3 km. Området vil også få bedre tilgjengelighet for myke trafikkanter ved etablering av gang- og sykkelvei langs dagens jernbanetrase.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Område E

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Etter endt pukkverksdrift har området potensiale med tanke på utnyttelse til framtidig byggområde. Området har god tilgjengelighet fra Rv 19 og anses som godt egnet til næringsformål i framtiden.

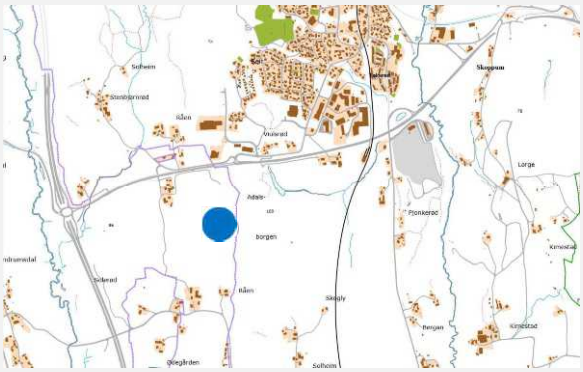
Konklusjon:
Etterbruk av pukkverksområdet til næringsformål/industri får ingen negative konskekvenser for miljø og samfunn. Området ligger godt skjermet fra omkringliggende områder og har kort og god adkomst fra hovedveinettet.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB5 på plankartet. Det legges til grunn at gjeldende reguleringsplan for Skoppum pukkverk (planid 00324) fortsatt skal gjelde.

Område F

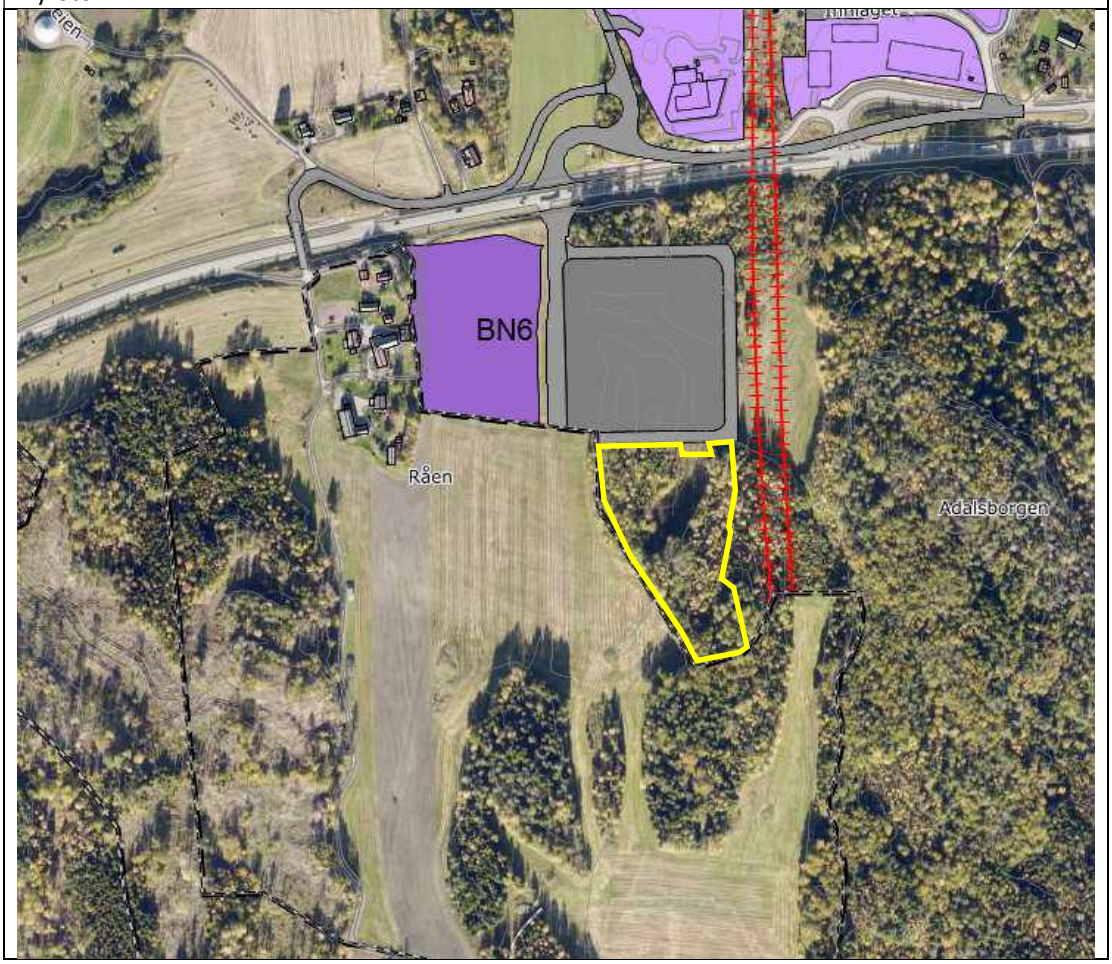
Konsekvensutredning - enkeltområder

Nr F Del av gbnr 239/1



Dagens formål:	Reguleringsplan for Vestfoldbanen: LNF-formål (midlertidig bygg- og anleggsområde)
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	Ca 16 daa
Forslagsstiller:	Siren N. Apeness og Jan-Einar Apeness
Hjemmelshaver:	Siren N. Apeness og Jan-Einar Apeness
Beskrivelse:	Området grenser mot framtidig innfartsparkering i nord, ny jernbane i øst og mot Tønsberg kommune i syd og vest. Med den nære tilknytningen til nye Horten stasjon foreslås det at området også bør legges til rette for offentlig eller privat tjenesteyting og handel (i tillegg til kontor, industri og håndverksvirksomhet).

Flyfoto



Område F

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no). I medhold i gjeldende reguleringsplan kan området benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med jernbaneutbyggingen.
Støy		Området ligger innenfor gul støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er registrert som produktiv skog, for det meste med høy bonitet (gårdskart, NIBIO). Betydelige anleggsområder innenfor området.
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase.
Landskap		Beskrevet som «Innmarksbeite beliggende i småkupert åslandskap». Pågående anleggsarbeider medfører betydelige endringer.
Kulturminner og kulturmiljø		I Askeladden er to automatisk fedet kulturminne i området registrert som fjernet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv (temakart).
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området grenser til regulert til offentlig kjøreveg ved innfartsparkeringen. Tilfresstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Av nasjonal løsmassedatabase går det fram at området hovedsakelig består av forvitringsmateriale med gradvis overgang til fast fjell, samt innslag i nordvest av hav- og fjordavsetning (marine avsetninger med mektighet fra 0,5 til flere ti-talls meter). Forekomst av radon i grunnen er usikker.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området grenser til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering. Nærhet til jernbanestasjon og bussholdeplass vil styrke grunnlaget for kollektivtransport
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Gang- og sykkelvei langs Rv 19, samt bro over veien, vil bli etablert i forbindelse med ny jernbanestasjon.

Område F

Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til kommunedelplanens målsetning om å legge til rette for byggeområder som støtter opp under InterCity-satsingen. Bane NOR har opplyst at de innenfor tilstøtende arealer bygger anlegg i grunnen, i form av energibrønner for snøsmelteanlegg. Disse er sensitive for vibrasjoner og endringer i grunnen, og Bane NOR vil derfor være skeptisk til spregning og andre inngrep i grunnen som kan skade eller redusere virkningsgraden til brønnene. Bane NOR vil vurdere om det er behov for å innarbeide hensyn / avstand til anleggene ved utarbeidelse av reguleringsplan for området.
Ved utvikling av området må høy arealutnyttelse legges til grunn. Byggegrense mot jernbanen i øst og nærhet til dyrka i vest (buffersone?) må hensyntas.

Konklusjon:
Utbygging av området får ingen negative konsekvenser av betydning.

Planstatusen «rigg- og anleggsområde» må opprettholdes fram til byggearbeidene i forbindelse med ny jernbane er ferdigstilt.

Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN7 på plankartet.

Område G

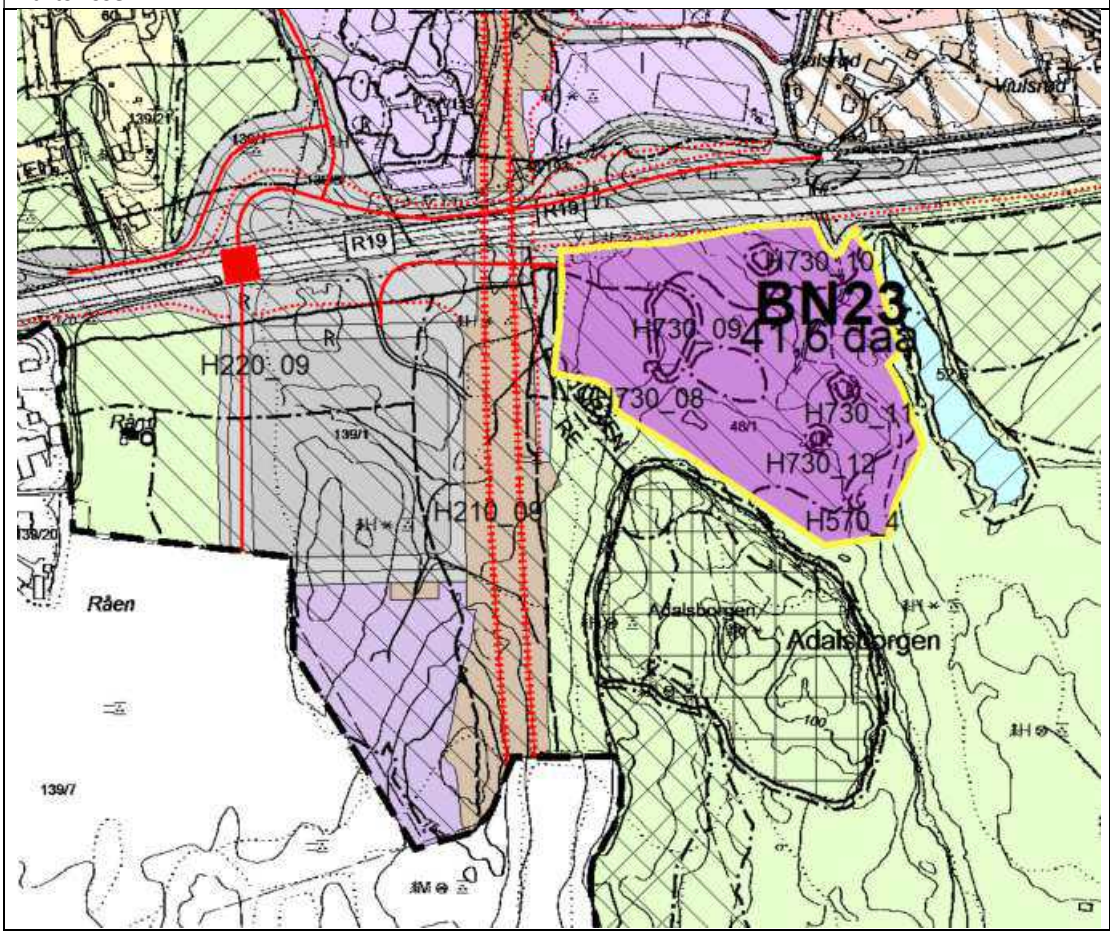
Konsekvensutredning - enkeltområder

Nr G Del av gbnr 48/1



Dagens formål:	LNF-formål i KPA. Noe areal i vest er regulert til midlertidg bygg- og anleggsområde / LNF-formål i reguleringsplan for Vestfoldbanen.
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	41,6 daa
Forslagsstiller:	Horten kommune
Hjemmelshaver:	Bent Johan Lærum
Beskrivelse:	Området grenser mot Rv. 19 i nord og framtidig jernbane i vest. Mot syd er området avgrenset ca 12 meter fra automatisk fredet kulturminne (Borgåsen) på Adalsborgen. Adkomst til næringsområdet er tenkt fra rundkjøringen på Rv. 19 og videre via regulert vei i tilknytning til innfartsparkeringen. Herfra må det etableres en ny vei under det søndre bruspennet på jernbanebrua, jfr. rød linje på kartskissen nedenfor.

Kartskisse



Område G

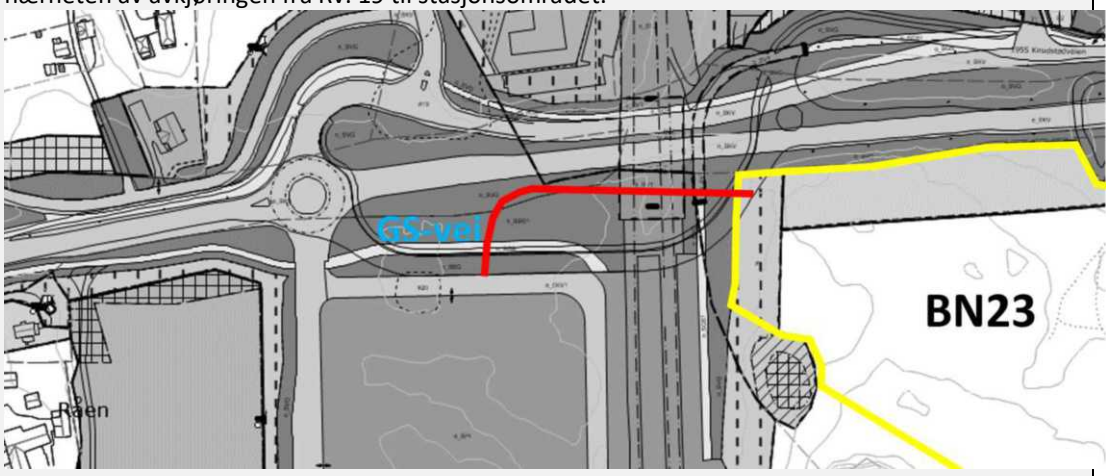
Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no). I medhold i gjeldende reguleringsplan kan en mindre del av området i vest benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med jernbaneutbyggingen.
Støy		Området ligger hovedsakelig innenfor gul støysone, men arealene nærmest Rv. 19 omfattes av rød støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er registrert som produktiv skog, for det meste med høy bonitet (gårdskart, NIBIO). Det er ikke registrert dyrkbar jord.
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase. Dammen øst for området (Augedal) er registrert som en viktig naturtype.
Landskap		Terrenget i området heller mot nordøst, med en høydeforskjell på ca 15 meter. Det må således påregnes en del terrengarbeider for å tilrettelegge området for næringsbebyggelse.
Kulturminner og kulturmiljø		Avstanden fra næringsområdet til Borgåsen (forsvarsanlegg), som er et automatisk fredede kulturminne (ID: 61834) på Adalsborgen, er ca 12 meter. I sydvest er avstanden fra automatisk fredet kulturminne (ID: 229025) fem meter (sikringssone). Innenfor foreslåtte næringsområde ligger det fire automatisk fredede kulturminner (ID: 229024, 58641, 58642 og 54976) som er beskrevet som «bosettings-aktivitetsområder». Kulturminne med ID 6189 er registrert som «uavklart».
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området syd for Rv. 19 og videre forbi Adalsborgen er klassifisert som «verdifult» på temakart Rekreasjonsverdi. Området ved Adalsborgen er tilgjengelig via kulverten under Rv. 19, og herfra går det stier inn i området.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		VA-anlegg må enten krysse jernbanen eller riksveien. Det kan ikke påregnes at overvann kan slippes på til kommunalt ledningsnett.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Av nasjonal løsmassedatabase går det fram at området hovedsakelig består av forvitringsmateriale med gradvis overgang til fast fjell. Forekomst av radon i grunnen er usikker.

Område G

Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde av barn og unge i eldre barnetråkkregistrering. Benyttes til nærrekreasjonsområde.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området grenser til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering. Nærhet til jernbanestasjon og bussholdeplass vil styrke grunnlaget for kollektivtransport.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Gang- og sykkelvei langs Rv 19, samt bro over veien, vil bli etablert i forbindelse med ny jernbanestasjon.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til kommunedelplanens målsetning om å legge til rette for byggeområder som støtter opp under InterCity-satsingen. Statens vegvesen har tidligere i planprosessen vært tydelige på at det ikke kan etableres nye avkjøringer direkte fra Rv. 19. Eneste adkomstmulighet til næringsområdet synes således å være under det søndre bruspennet på jernbanebrua, hvor framtidig gang- og sykkelvei på nordsiden av innfartsparkeringen må krysses. For myke trafikanter vil det bety et ekstra krysningspunkt like i nærheten av avkjøringen fra Rv. 19 til stasjonsområdet.



Fylkeskommunen har tidligere påpekt at Adalsborgen med arealene omkring har stor verneverdi. På bakgrunn av dette har de foreslått at Borgåsen og de andre automatisk freda kulturminnene som er registrert mellom bygdeborgen og Rv. 19 avsettes som hensynssone i kommunedelplanen. Dette ble ikke imøtekommet ved 2. gangs behandling av planen, da arealformålet LNF-formål ble vurdert som tilstrekkelig for å ivareta kulturminnene. Det vurderes som utfordrende å legge til rette for høy arealutnyttelse i næringsområde BN23 samtidig som de automatisk fredede kulturminnene skal ivaretas på en tilfredsstillende måte. En eventuell «buffersone» for å sikre Borgåsens landskapsvirkning vil kunne føre til reduksjon av størrelsen på næringsarealet.

Område G

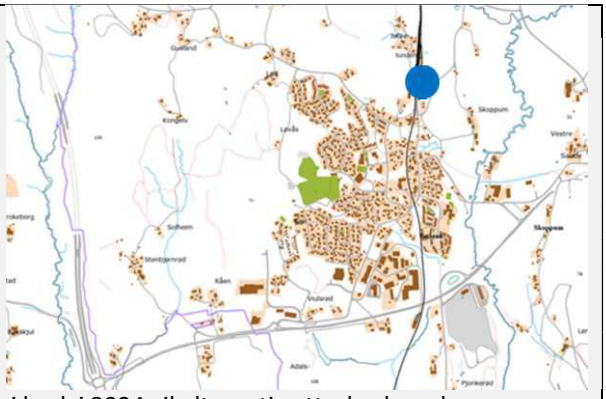
Konklusjon:
Etablering av næringsbebyggelse i område BN23 vil få negative konsekvenser for automatisk fredede kulturminner og frilufts- / rekreasjonsinteressene i tilknytning til området ved Adalsborgen.

Regulert «rigg- og anleggsområde» i vestre del av området må opprettholdes fram til byggearbeidene i forbindelse med ny jernbane er ferdigstilt. Byggegrense mot jernbanen i vest og Rv. 19 i nord må hensyntas ved utvikling av området.

Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN23 på plankartet. Området legges ut til offentlig ettersyn / høring før endelig behandling.

Område I

Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr I Del av gbnr 45/10	
Dagens formål:	LNF-formål (KPA) Offentlig trafikkområde (reg.plan 00356)
Foreslått formål:	Kombinert formål
Arealstørrelse:	8,4 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Bane NOR SF
Beskrivelse:	Når ny jernbanetrase tas i bruk i 2024 vil alternativ etterbruk av dagens jernbanestasjon bli aktuelt. Skoppum stasjonsbygning, godshus og plattform, som er fredet etter kulturminneloven, inngår i området.



Flyfoto



Område I

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		I følge miljøstatus.no er det ikke forurenset grunn. Det antas imidlertid at det kan være noe forurensede masser fra jernbanedrift.
Støy		Ingen utfordringer med støy etter 2024.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Nåværende stasjonsområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Stasjonsbygningen er fredet etter kulturminneloven.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Berører ikke rekreasjonsinteresser.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Eksisterende bebyggelse.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av fyllmasser.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde for barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er ca 2,3 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 1,0 km til skole - 0,9 km til barnehage - 1,1 km til idrettsplass - 0,0 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området ligger i utkanten av tettstedet og det er uavklart hvordan busstilbudet vil bli når ny jernbanestasjon tas i bruk. Området har god gang- og sykkelforbindelse mot Horten. En eventuell framtidig gang- og sykkelvei på dagens jernbanetrase vil gjøre området enda mer tilgjengelig for syklister.

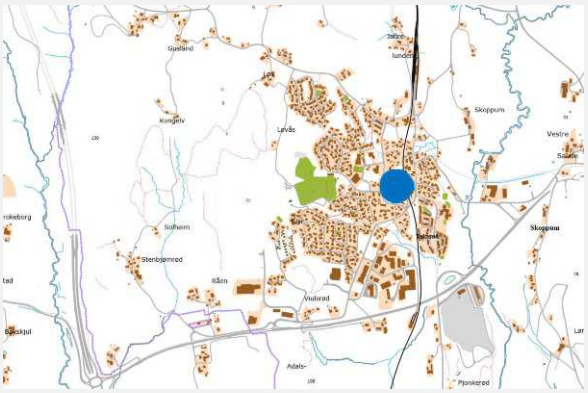
Konklusjon:
Kommunedelplanen bør legge til rette for framtidige initiativ når det gjelder etterbruk av den fredede bygningsmassen.

Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB1 på plankartet.

Område II

Konsekvensutredning - enkeltområder

Nr II Gbnr 46/42, 56 og 62



Dagens formål:	Uregulert Næring (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	46/42: 7873 m2 46/56: 6180 m2 46/62: 2312 m2 **Sum: ca 19,4 daa**
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	46/42: Echmann Betong AS 46/56: Svein Børre Amundsen (død) 46/62: Øyvind Echmann
Beskrivelse:	Bechmann Betong AS har avsluttet sin næringsvirksomhet og eiendommen er lagt ut for salg. Området ligger sentralt på Skoppum. Vestre del av området ligger innenfor fareområde (høyspent luftledning)

Flyfoto



Område II

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Noe av arealet nærmest Paulieveien (ÅDT i 2018: 800) ligger i gul støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området (Naturbase).
Landskap		Småkupert område hvor terrenget faller mot øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området har adkomst fra Paulieveien i syd. Må påregnes oppgraderinger på eller utvidelser av eksisterende nett for å oppnå tilfredsstillende kapasitet på brannvann. Spillvann OK.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Av Nasjonal løsmassedatabase går det fram at området består av fyllmasser. Moderat til lav aktsomhet for radon i grunnen, jfr. aktsomhetskart for radon. Regionalt strømnett (Føske-Trolldalen, høyspent luftlinje med spenningsnivå 132 kV) går gjennom området (NVE Atlas). I gjeldende kommuneplan er det avsatt en 80 meter bred hensynssone (faresone) langs høyspenningsanlegget med tilørende bestemmelse (3.1.7): *«Det skal ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynssonens avgrensning»*. Eksisterende jerbane øst for området vil opphøre i 2024.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke av barn og unge til lekeområde..
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området ligger sentralt på Skoppum ca 1,5 km fra ny jernbanestasjon.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 0,4 km til skole - 0,5 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplass

		- 0,1 km til bussholdeplass Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser i området. En eventuell framtidig gang- og sykkelvei på dagens jernbanetrase vil gjøre området enda mer tilgjengelig for myke trafikkanter.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området ligger sentralt på Skoppum med korte avstander til til daglige gjøremål. Regionalt strømnett vanskeliggjør imidlertid etablering av ny bebyggelse for varig opphold. Eksisterende arealbruk bør således videreføres. Alternativt kan et ubebygd areal på ca 3,4 daa i nordøst (gbnr 46/56) som ligger utenfor fareområde høyspent omdisponeres til boligformål. En framtidig gang- og sykkelvei på dagens jernbanetrase vil legge forholdene enda bedre til rette for grønn mobilitet.

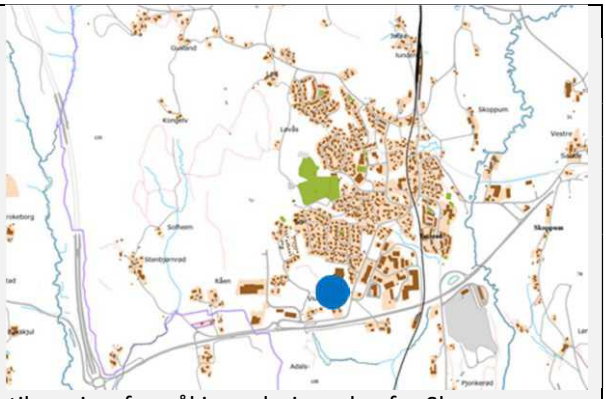
Konklusjon:
Regionalt strømnett gjennom området legger begrensninger for framtidig bruk av området til boligbebyggelse.

Anbefaling:
Områdets status som næringsområde videreføres i kommuneldelplanen, jfr. BN9 på plankartet. For områdets nordligste del, som omfatter den ubebygde eiendommen gbnr 46/56, endres status fra eksisterende til framtidig næringsbebyggelse, jfr. plankartets område BN2.

Område III

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr III Gbnr 48/220

Dagens formål:	Næringsformål
Foreslått formål:	Kombinert formål
Arealstørrelse:	20 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Horten kommune



Beskrivelse: Eiendommen er regulert til næringsformål i reguleringsplan for Skoppum næringsområde og Viulsrødåsen boligområde (planid: 00289). Horten kommune v/havnevesenet erververt eiendommen høsten 2018 . Formålet med ervervelsen var at lagring av stålvarer skulle flyttes hit fra Langgrunn. I sak HBRN-120/19 ble det gitt tidsbestemt dispensasjon fra reguleringsplanen for utendørs lagring av stålvarer (utløper 01.01.2024). Det er igangsatt terrengarbeider for å klargjøre tomta til lagringsformål.

Flyfoto



Område III

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Den østre delen berøres noe av gul støysone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er regulert til utbyggingsformål / innebærer ikke omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Eksisterende næringstomt i byggeområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Området grenser i sydøst til automatisk fredet kulturminne (hulvei).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området er regulert til næringsformål og rekreasjonsinteresser er således ikke berørt.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området har tilfresstillende adkomst, brannvannsdekning og kapasitet på spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig forvitringsmateriale med gradvis overgang til underliggende fast fjell (Nasjonal løsmassedatabase)
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		
Barn og unges interesser		Områdt benyttes ikke av barn og unge som lekeområde.
Næringsliv og sysselsetting		
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 0,7 km. Det er bussholdeplass i umiddelbar nærhet.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Området ligger ca 1,0 km fra skole, barnehage og idrettsplass. Det er etablert gang- og sykkelvei / fortau langs Knudstadveien og Tokerødveien. Området vil få svært god tilgjengelighet til nye Skoppum stasjon når ny gang- og sykkelveibro etableres over Rv 19.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. Lagervirksomheten som etableres på tomta innebærer meget få arbeidsplasser, og en videre utvikling til dette formålet vil være i strid med kommunedelplanens intensjoner om knutepunktutvikling. Denne type virksomhet vurderes også som negativt i forhold til utvikling av tilstøtende regulerte boligområder. Det bør således jobbes med andre alternative lokaliseringer

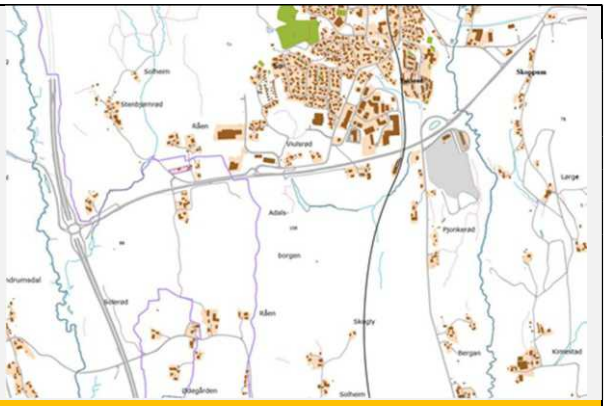
for lagring av stålvarer slik at denne eiendommen kan utvikles med en høy arealutnyttelse og en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen.
Området vurderes som godt egnet både til næring, bolig, tjenesteyting og handel, og foreslås avsatt til kombinert bebyggelse i kommunedelplanen. Etablering av ulike funksjoner i dette området vil bidra positiv med tanke på å legge forholdene til rette for grønn mobilitet / enkle hverdagsreiser. Regulert barnehagetom grenser til området i vest.
Ved en eventuell videreføring av næringsbebyggelse bør det sikres at området blir benyttet til arbeidsplassintensive næringer.

Konklusjon:
En endring av arealbruken fra næringsformål til kombinert formål får ingen negative konsekvenser for miljø- og samfunn. En høyere utnyttelse av området vil bidra positivt til en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen. Tilrettelegging for tjenesteyting og noe handel vil være positivt for utvikling av et attraktivt knutepunkt, mens det kan få noe negative konsekvenser for eksisterende virksomheter i Skoppum sentrum.

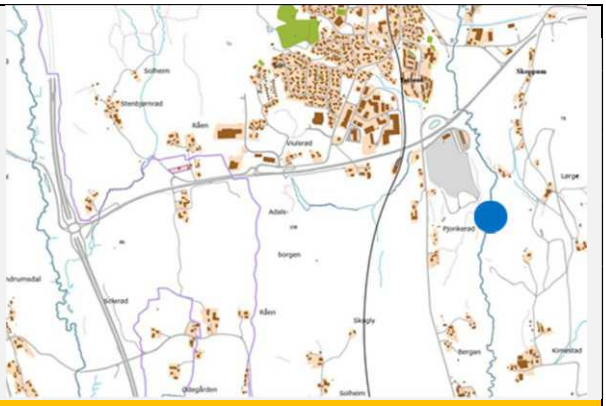
Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB3 på plankartet.

Område 12 og IV

Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr 12	
Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	10 daa
Forslagsstiller:	
Konklusjon:	Foreslått område ligger utenfor planens avgrensning. Ved fastsettelse av planprogrammet ble det besluttet at innspillet ikke skulle tas med i den videre planprosessen, jfr. sak KOM-126/19.



Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr IV Gbnr	
Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Massedeponi / landbruk
Arealstørrelse:	120 daa
Forslagsstiller:	
Konklusjon:	Foreslått område ligger utenfor planens avgrensning. Ved fastsettelse av planprogrammet ble det besluttet at innspillet ikke skulle tas med i den videre planprosessen, jfr. sak KOM-126/19.



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:
Adalsveien 2A, 3185 Skoppum
Gnr. 46, Bnr. 11, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Benedikte Skogsholm

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 932 43 877

E-post: benedikte.skogsholm@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.
