PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG
FALKENSTENSVEIEN 451

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Falkenstensveien 451, 3180 Nykirke
Gnr. 107, Bnr. 23, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260043

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 478 02 733

E-post: andreasrasch.wegger@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.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Falkenstensveien 451 , 3180 NYKIRKE HORTEN kommune

gnr. 107, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2206 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JE9670

Foretak: Pri Takst AS **Takstingeniør:** Tommy Kongsten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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, opprinnelig bygget i 1961, med hybel på 59 m².
Utvendig fremstår huset i stor grad slik det opprinnelig ble oppført.
Utvendig kledning er fra 2018.
Vinduer er fra 1985, 2008, 2016 og 2018.
Taket er tekket med glasert takstein, tekkingen er fra 2013.
Takrenner og beslag er fra 2013.
Grunnmuren fikk ny fuktsikring og drenering i 2015.
Innvendig er de fleste vegger og tak malte.
Kjøkkenet er fra 2015.
Bad i 1. etasje er fra 2020.
Det elektriske anlegget er oppgradert, og det meste av anlegget er skiftet ut og omgjort i perioden 2015 til 2026.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Det er glasert tegltakstein på tak, taket er befart fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning fra 2018.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer og PVC-vinduer med 2- og 3-lags glass.
Vinduer er fra 1985, 2008, 2016 og 2018.
Flere av vinduene er fra 2011, men de er montert i 2018.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2016 og malt balkongdør i tre fra 2018.
Boligen har en terrasse ut fra stuen på ca. 7 m², en terrasse ut fra soverommet på ca. 3 m², samt en terrasseplatting i hagen på ca. 15 m².
Boligen har trapp opp til hagepartiet, utført i plass-støpt betong og delvis av heller.

INNVENDIG Gå til side

Det er benyttet ulike materialer på overflatene i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder.
Alle overflater er nye eller er oppgradert i perioden 2015 til 2026.
Boligen er oppført med støpt gulv på grunnen. Øvrige etasjer har en kombinasjon av støpt dekke og bjelkelag. Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.
Det er mursteinspipe i boligen fra byggeår, og det er montert ildsted i stue fra 2019.
Hulltaking er gjennomført, og det er påvist avvik i konstruksjonen med en målt fuktighet på 18,3%.
Bygningen har krypkjeller under betongdekke med tressonittplater.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er utført av eier som egeninnsats i 2020 uten noen form for garantier. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon.
Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.
Gulvet er støpt og flislagt, med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisjen, med et mindre lokalt fall mot sluket i dusjsonen.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det foreligger bilder som viser deler av utførelsen.
Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glass vegg, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.
Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Bad/vaskerom hybel
Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden før 1997, der ingen dokumentasjon på utført arbeid finnes.
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.
Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN Gå til side

Bolig: Kjøkkeninnredning med slett dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel: Kjøkkeninnredning med profildører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og laminatbenkeplate.
Kjøkkenet er kjøpt brukt på Finn. Årgang er usikker, men fra ca. 90-tallet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er standard WC, flis på gulv og malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør og rør i rør.
Fordelerstokk ligger åpen på vegg i krypekjeller og et fordelingskamp på baderommet.
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.
Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell, og fjellet er delvis synlig i kryperom/kjeller. Det er imidlertid usikkert om fundamentet er ført helt ned til fjell under hele bygningskroppen.
Det er synlig knotteplast utvendig på grunnmur, med unntak av nordvegg mot krypkjeller.
Bygningen har betonggrunnmur med synlig puss og tegelsteinsforblending.

Tomten er forholdsvis flat med to nivåer.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1961. Det er privat brønn.
Septiktanken er av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

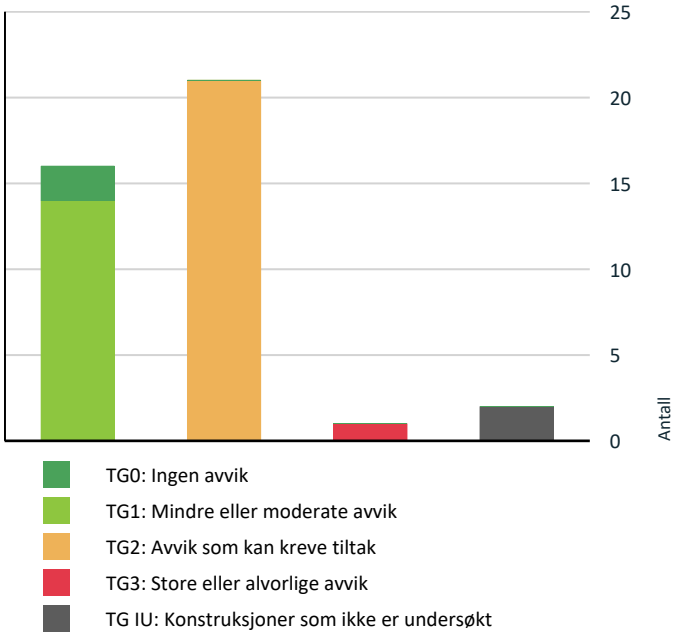
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra de byggemeldte tegningene. Kjøkkenet i 1. etasje er flyttet. Bad samt soverom er bygget på mot øst uten omsøkt og godkjent endring. I tillegg er terrassen mot vest tidligere utført med tak, og dette taket er senere fjernet. For å lukke avviket må forholdet omsøkes og godkjennes av kommunen.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

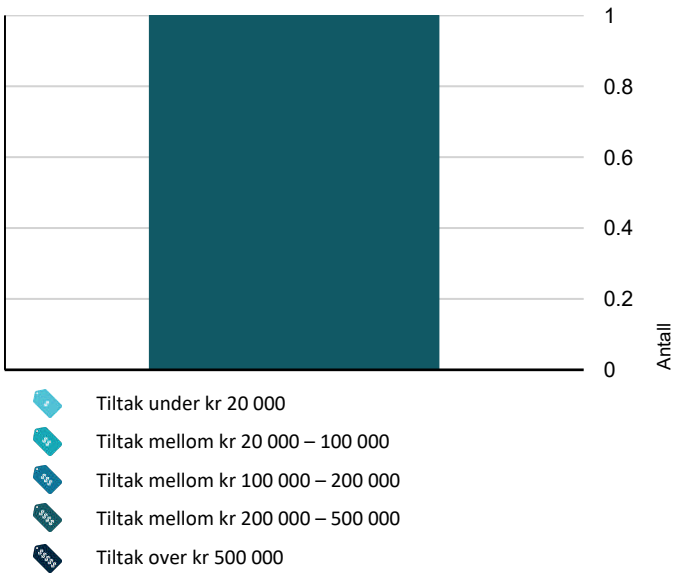
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Tilleggsbygg	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Enebolig, bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygg bad, sov 1. etg.
2022	Tilbygg	Balkong.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er glasert tegltakstein på tak, taket er befart fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre skader på den glaserte taksteinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte skader fremstår som begrensede, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales oppfølging og utskifting av skadede steiner ved behov.



Unndertak.



Det er registrert mindre skader på den glaserte taksteinen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning fra 2018.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på undertaket og i konstruksjonen rundt pipen. Dette indikerer at det tidligere har vært, eller fortsatt kan være, lekkasje eller kondensproblematikk i tilknytning til gjennomføringen i taket. Fuktskjolder kan oppstå som følge av utettheter rundt pipebeslaget eller utilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.
Det er montert en ny, uisolert loftsluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket, spesielt i forbindelse med årvisse takinspeksjoner. Eventuelle mørke eller aktive fuktskjolder bør følges opp nærmere for å sikre at det ikke foreligger pågående lekkasjer.
Registrerte skjevheter, utførte endringer i bærende konstruksjoner og stor sperreavstand gir grunnlag for videre undersøkelser. For å avklare konstruksjonssikkerheten anbefales nærmere kontroll og faglig vurdering av utførte arbeider.
Den uisolerte loftsluken gir redusert varmeisolering i konstruksjonen og kan medføre kondensproblemer. For å bedre energiegenskapene og redusere risiko for fuktpåvirkning anbefales isolering eller utskifting av luken.



Loft



Det er ikke registrert fukt i undertaket.



Takverket har skjevheter på undersiden. Boligen er bygget om, og det er utført ulike endringer i bærende konstruksjoner på loftet. I tillegg er det registrert større avstand mellom sperrene enn det som er vanlig i dag.



Det er montert en ny, uisolert loftsluke.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og PVC-vinduer med 2- og 3-lags glass.
Vinduer er fra 1985, 2008, 2016 og 2018.
Flere av vinduene er fra 2011, men de er montert i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu mot terrasse mangler beslag på vannbrett i underkant. Beslaget skal lede vann bort fra vinduet og bidra til å beskytte underliggende konstruksjon mot fuktpåvirkning. Vinduet står beskyttet under tak, og er derfor mindre utsatt for direkte nedbør. Ved utvendig vask må det likevel tas hensyn til forholdet, slik at vann ikke blir stående eller ledes inn mot vindu og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende beslag gir økt risiko for fuktinntrengning ved vinduene. For å redusere risiko for følgeskader bør det monteres beslag som gir tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av konstruksjonen.



Vinduer mangler beslag på vannbrett i bunn på vinduer, beslaget skal sikre at fuktighet ikke kommer inn i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2016 og malt balkongdør i tre fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler beslag under dør, og vann vil kunne renne inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere beslag under døren, slik at vann ledes ut og bort fra konstruksjonen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse ut fra stuen på ca. 7 m², en terrasse ut fra soverommet på ca. 3 m², samt en terrasseplatting i hagen på ca. 15 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran på inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har trapp opp til hagepartiet, utført i plass-støpt betong og delvis av heller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er ikke utført i henhold til anbefalt trappeformel. Det er registrert delvis usymmetrisk utforming og for høye opptrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen har utforming som avviker fra anbefalte prinsipper for sikker og komfortabel bruk. For å redusere risiko for uhell anbefales nærmere vurdering og nødvendige utbedringer.



Trappen er ikke utført i henhold til anbefalt trappeformel. Det er registrert delvis usymmetrisk utforming, for høye opptrinn, samt åpninger under et trinn.

TG IU Tilleggsbygg

Beskrivelse

Det står et badstue i hagen. Tilstand og vedlikehold av bygget er ikke vurdert.



Det står et badstue i hagen. Tilstand og vedlikehold av bygget er ikke vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er benyttet ulike materialer på overflatene i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder. Alle overflater er nye eller er oppgradert i perioden 2015 til 2026.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt gulv på grunnen. Øvrige etasjer har en kombinasjon av støpt dekke og bjelkelag. Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere

Tilstandsrapport

vurdert.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mursteinspipe i boligen fra byggeår, og det er montert ildsted i stue fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på synlige avvik, og siden anlegget fungerer i dag. Men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført, og det er påvist avvik i konstruksjonen med en målt fuktighet på 18,3%.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Hulltaking er gjennomført, og det er påvist avvik i konstruksjonen med målt fuktighet på 18,3 prosent.

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.

Mange bygninger er nylig drenert, men fuktproblemet er likevel ikke løst. Dersom fundament og mur står i fuktig grunn, vil kapillære krefter i konstruksjonen kunne transportere vann og fukt opp i murverket.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke med tressonittplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren, ringmuren er bygget direkte på fjell. Vann kan følge fjellet og renne inn under boligen. Det er registrert synlig fuktutslag ved fundamenteringen, og det kan forekomme fritt vann i kryperommet. Fuktbelastningen fra grunnen vil variere med nedbør og årstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kryperommet er utsatt for fuktpåvirkning som følge av at grunnmuren, ringmuren står direkte på fjell. Det må påregnes at vann kan finne vei inn under boligen, og forholdet kan ikke forventes løst kun ved tradisjonell drenering. Nærmere vurdering av fuktreduserende tiltak anbefales.

Tilstandsrapport



Grunnmuren, ringmuren er bygget direkte på fjell. Vann kan følge fjellet og renne inn under boligen. Det er registrert synlig fuktutslag ved fundamenteringen, og det kan forekomme fritt vann i kryperommet. Fuktbelastningen fra grunnen vil variere med nedbør og årstid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er utført av eier som egeninnsats i 2020 uten noen form for garantier. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er støpt og flislagt, med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisjen, med et mindre lokalt fall mot sluket i dusjsonen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Ifølge eier kan det samle seg noe vann på utsiden av glassveggen i dusjområdet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å kontrollere fallforholdene på gulvet og vurdere tiltak som bedrer avrenningen mot sluk. Det kan også vurderes å etablere en glassvegg som reduserer vannsøl, eller å lage en mindre oppkant som holder vannet innenfor dusjområdet. Oppkant vurderes som gjennomførbart, da badet har sluk under badekaret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det foreligger bilder som viser deler av utførelsen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glass vegg, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan

forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden før 1997, der ingen dokumentasjon på utført arbeid finnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må påregnes generell oppgradering av tettesjikt, membran for å kunne tilfredsstille normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder, motfall på gulv og manglende membran ved gjennomføringer og i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes full oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt, membran og korrigering av fallforhold. Videre arbeid bør utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det vurderes ikke som nødvendig å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav, da registrerte forhold allerede gir tilstrekkelig grunnlag for anbefalt tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det lot seg ikke verifisere klemring eller tettesjikt i sluket ved visuell kontroll.



Det er ikke registrert tettesjikt rundt rør.



Det er ikke registrert tettesjikt ved terskel.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slett dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og laminat benkeplate.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profildører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og laminatbenkeplate.
Kjøkkenet er kjøpt brukt på Finn. Årgang er usikker, men fra ca. 90-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre svellinger på en eller flere overflater, samt ufagmessig utførelse rundt stekeovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte forhold viser mindre skader og mangler i overflater og detaljutførelse. For å hindre videre skadeutvikling og bedre funksjon og utførelse anbefales nærmere kontroll og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



Det er registrert mindre svellinger på en eller flere overflater, samt ufagmessig utførelse rundt stekeovn.



Det er registrert mindre svellinger på en eller flere overflater, samt ufagmessig utførelse rundt stekeovn.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er standard WC, flis på gulv og malte vegger og tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør og rør i rør. Fordelerstokk ligger åpen på vegg i krypekjeller og et fordelingskamp på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse på enkelte vannrør, herunder manglende festing og generell uorden i rørføringer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for brønnpumpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av en fagmann. Undersøkelser vil føre til nødvendige utbedringer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for brønnpumpen. Det bør påregnes oppfølging og utskifting på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

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.
   1 Det meste av det elektriske anlegget er skiftet ut og omgjort i perioden 2015 til 2026.

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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?
Ja

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?
Nei

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?
Ja Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.

På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand opp mot gjeldende forskrifter.

Generell kommentar

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av elektriker som venntjeneste, uten tilknytning til registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eier har i tillegg selv lagt opp noe elektrisk materiell og trukket ledninger, uten å foreta tilkobling. Alt arbeid på faste elektriske installasjoner skal utføres av virksomhet som er registrert i Elvirksomhetsregisteret hos DLE Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Arbeid utført uten slik registrering kan ikke anses som fagmessig dokumentert eller godkjent i henhold til gjeldende forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, og fjellet er delvis synlig i kryperom/kjeller. Det er imidlertid usikkert om fundamentet er ført helt ned til fjell under hele bygningskroppen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er synlig knotteplast utvendig på grunnmur, med unntak av nordvegg mot krypkjeller.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med synlig puss og tegelsteinsforblending.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skader og riss i teglsteinsforblendingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte skader i teglsteinsforblendingen viser begynnende forvitring og oppsprekking i murverket. For å begrense videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og frostskader anbefales nærmere kontroll og lokal utbedring.



Det er registrert sprekk i tegelsteinsforblending.



Det er registrert litt skade på tegelsteinsforblending.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flat med to nivåer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Overflatevann skal ledes bort fra grunnmuren, og nedløp fra takrenner bør føres bort fra bygningskroppen. For å sikre tilfredsstillende avrenning bør terrenget ha fall bort fra bygningen, ideelt med ca. 1:50 over en bredde på minimum 3 meter fra grunnmuren, med mindre det er etablert andre løsninger som ivaretar vannavledningen. I perioder med tele og frossen grunn vil overflatevann i større grad kunne renne mot grunnmuren. Det bør derfor etableres et tydeligere sidefall eller andre tiltak som sikrer bortledning av vann også under slike forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1961. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

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

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 2 Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier har etablert parkering på annen manns eiendom. Det foreligger ingen kjent avtale som regulerer dette forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parkering er etablert på annen manns eiendom uten kjent avtale. Forholdet innebærer usikkerhet om varig bruksrett, og det bør derfor avklares om det foreligger rettigheter, eller om alternativ parkering på egen grunn må etableres.



Eier har etablert parkering på annen manns eiendom. Det foreligger ingen kjent avtale som regulerer dette forholdet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på utvendige trapper.
Eiendommen ligger i et område med registrert radonaktsomhet, innenfor marin grense og delvis innenfor støysone fra Falkenstensveien. Forholdene tilsier at eiendommen kan være utsatt for radon, støybelastning og grunnforhold som krever nærmere vurdering ved tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Forholdene kan medføre behov for radonmåling, støyfaglig vurdering og geoteknisk vurdering ved nybygg, tilbygg eller andre søknadspliktige arbeider. Dette kan påvirke brukskvalitet, prosjektering og eventuelle byggetiltak.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling ved behov, og å innhente støyfaglig og geoteknisk vurdering dersom det skal utføres tiltak på eiendommen som utløser krav til dokumentasjon eller prosjektering.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).

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

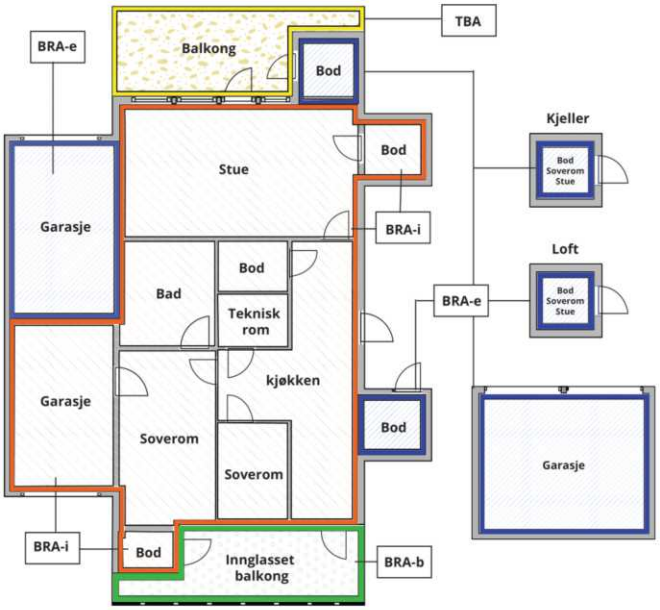
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	139			139	25
Underetasje	81	27		108	
SUM	**220**	**27**			**25**
SUM BRA	**247**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom		
Underetasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken hybel, soverom, soverom 2, gang, bod, bad/vaskerom hybel	Bod 2, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik fra de byggemeldte tegningene. Kjøkkenet i 1. etasje er flyttet. Bad samt soverom er bygget på mot øst uten omsøkt og godkjent endring. I tillegg er terrassen mot vest tidligere utført med tak, og dette taket er senere fjernet. For å lukke avviket må forholdet omsøkes og godkjennes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Linas Kuzmarskis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	107	23		0	1024.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Falkenstensveien 451

Hjemmelshaver

Aasen Gjermund, Kuzmarskis Linas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger inntil Falkenstensveien, med ca. 5 til 10 minutters kjøring til Horten sentrum. Beliggenheten gir enkel adkomst til byens servicetilbud, handel, serveringssteder og offentlig kommunikasjon. Området har samtidig nærhet til idrettsanlegg og friområder ved Nykirke, noe som gir gode muligheter for både aktivitet, rekreasjon og friluftsliv. Beliggenheten vurderes som praktisk, med kort vei til både hverdagslige gjøremål og uteområder for trening og fritid.

Adkomstvei

Eiendommen nås via en privat vei som er ca. 30 meter lang. Det er foreløpig ukjent om det finnes tinglyste rettigheter tilknyttet veien.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, men usikker på om overløp går til grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Festet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Gruslagt gårdsplass.

Varme generelt

Boligen oppvarmes med varmepumpe og ildsted i stue, varmekabler på bad, vindfang, toalettrom, samt panelovner i øvrige rom. Varmekildene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.1960	Dato er hentet fra byggemelding.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt originalt bygg.			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt bruksendring.	23.05.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Bildene som vises under avvik er ment som eksempler og viser representative forhold. Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene, og kan omfatte flere bygningsdeler, som for eksempel flere vinduer eller større områder.
Registreringene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260043
Addresse	Falkenstensveien 451		
Postnr.	3180	Sted	NYKIRKE
Selgers navn	Linas Kuzmarskis		
Selgers navn	Zaneta Kukuruzaite		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg

Polise/avtalenr.:

3672491

Våtrom

Initialer selger:
L K
Z K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har hatt konseltasjon med faglærte om prosessen av byging av badet og hvordan membraner og tettsjikt skal satt inn slik at det skal være godkejnt etter dagens krav.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har da utført hele arbeidsdelen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vi har utført arbeidrt, og konseltajsonen har vi tatt med Zbest AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2020 ble nytt memebran og tettsjikt lagt inn under byging av det nye badet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2020 ble slukene skiftet under bygingen av nytt bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det ble lagt ny varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L K
Z K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Jeg har selv utført arbeidet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alle vannrør i hele huset har blit bytte til nye.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg utførte arbeidet selv.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har vår egen vannbrønn.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ikke hele yttertaket har blitt utført arbeid på. I 2019 bygde vi ut huset, hvir det ble bygd på nytt yttertak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg utførte arbeidet.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har noen sprekker i muringen da huset er bygd på 1963.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vinduer er bytte i enkelte rom rundt i huset. Terassene har blitt bygd på nytt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg selv har utført arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dreneringen har blitt utført på vegene som står intill fjellet og underbaken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har utøver arbeidet selv.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det elektriskeskapet har blitt endret av faglærte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja alt er godkjent av de faglærte som utførte arbeidet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt ventillasjon både på badet i andre etasje og på badet i første etasje. Det har også bkitt montert ventillasjon nederst på badedøra i begge etasjene. Resten av ventillasjonene har ikke blitt byttet på.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har utført arbeidet selv.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det har blitt bygd ut et bad og sovrom i andre etasje.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Første etasje blir leid ut.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasjen.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasje.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Planlagt at det skal bli byttet sykkelsti ved huset i framtiden.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

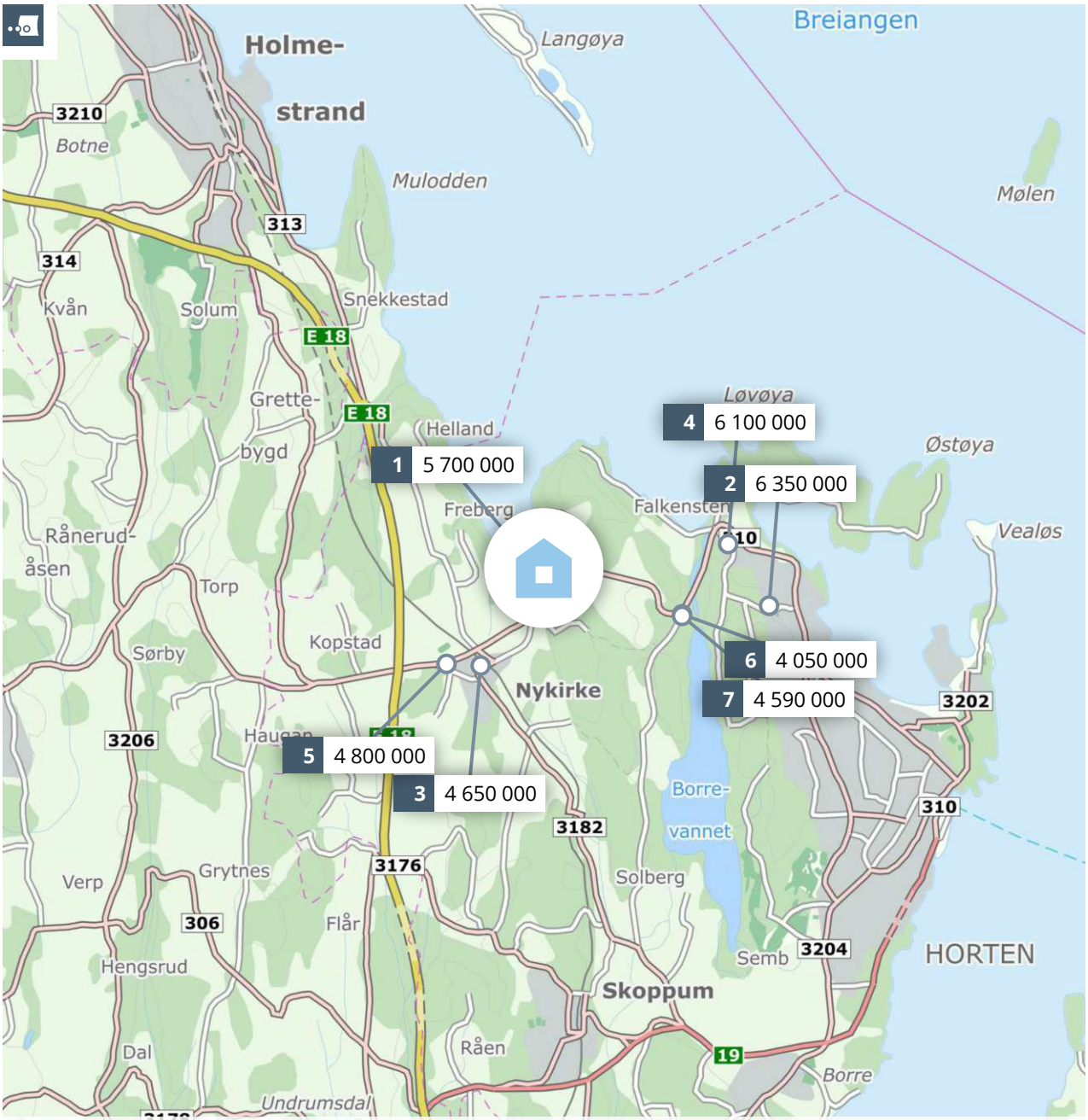
Dato 21.05.2026

Signert av *Linas Kuzmarskis*

Signert av *Zaneta Kukuruzaite*

Initialer selger:
L K
Z K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FALKENSTENSVEIEN 451

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 21.05.2026

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: Andreas Rasch Wegger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Falkenstensveien 451, 3180 NYKIRKE

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1961

GNR 107 BNR 23 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Vegge

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	22 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	27 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt					1 017 m²	
Byggeår					1961	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frebergsvik 12					10.08.2020	5 500 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**36 076**
	158 m²	2012	881 m²	4 sov							
2	Evjeveien 17					20.10.2025	6 500 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**33 957**
	187 m²	1976	881 m²	3 sov							
3	Kopstadveien 2 F					13.04.2026	4 690 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**26 724**
	174 m²	1983	502 m²	3 sov							
4	Skavliveien 21					23.03.2026	5 990 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**23 828**
	256 m²	1988	2 061 m²	6 sov							
5	Teienveien 3					29.07.2025	4 950 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**17 455**
	275 m²	1969	505 m²	3 sov							
6	Vikveien 3 A					31.01.2022	3 590 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**33 471**
	121 m²	2008	1 784 m²	3 sov							
7	Vikveien 5					10.08.2023	4 590 000	**4 590 000**	0	4 590 000	**22 723**
	202 m²	1991	1 150 m²	4 sov							

Flott, oppusset og innholdsrik enebolig med en romslig hybel på ca. 59 kvm i underetasjen. Det er intern adkomst mellom hybel og hovedboligen, noe som gir fleksibilitet til å enten leie ut hybelen eller benytte hele boligen selv. Eiendommen ligger i landlige omgivelser, samtidig kort vei til både Horten og Nykirke. Lyse og trivelige oppholdsrom, en god planløsning og rikelig med plass til hele familien. Det er gjort en rekke oppgraderinger de senere årene, bl.a. ny utvendig kledning fra 2018, vinduer skiftet 1985–2018, glasert takstein fra 2013 samt ny drenering i 2015. Kjøkkenet oppgradert i 2015 og det ene badet i 2020.

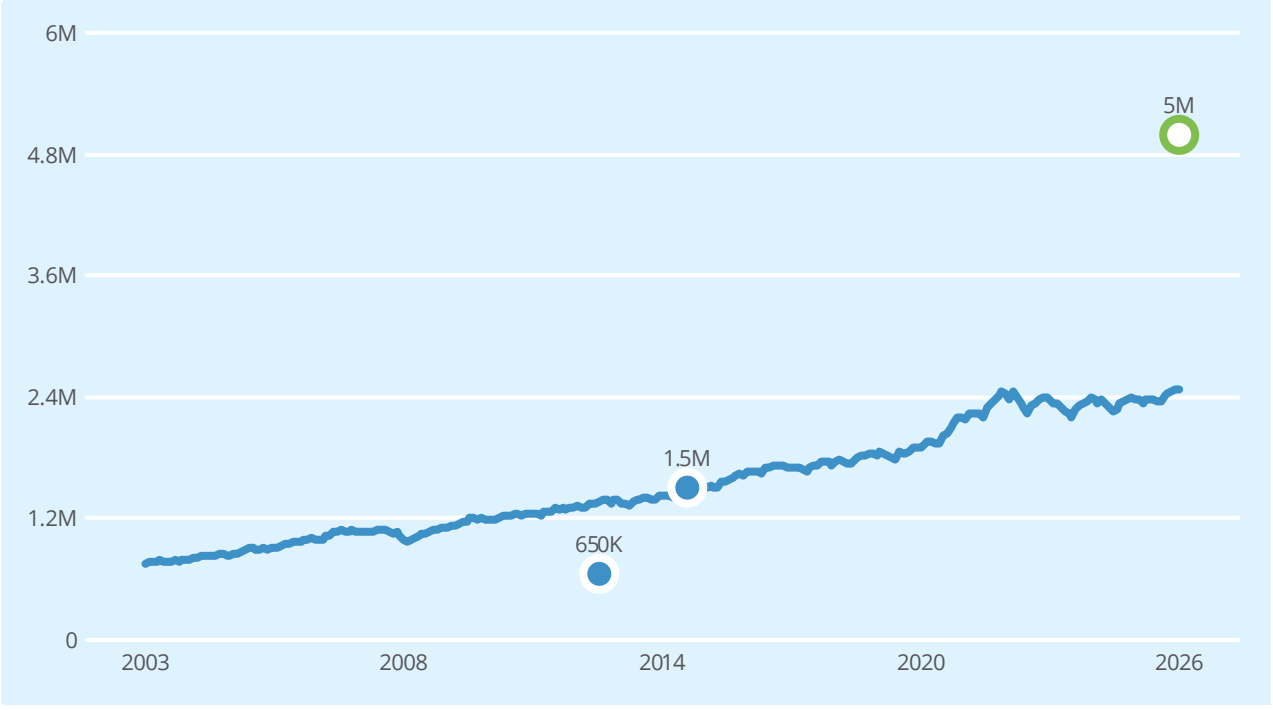
Innhold
H. etasje: Entré, stort og flott bad, separat toalettrom, 3 soverom (ett ikke omsøkt), lekkert kjøkken og romslig stue. 2 balkonger.
U. etasje: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Boder og integrert garasje.
Velkommen til hyggelig visning!
Det skal bygges ny gang- og sykkelsti som vil påvirke eiendommen - les mer i salgsoppgaven.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.04.2015		21.04.2015	-	1 500 000	-	1 500 000	2
12.04.2013	18.04.2013	28.05.2013	490 000	650 000	0	650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Det er gjort en rekke oppgraderinger de senere årene, bl.a. ny utvendig kledning fra 2018, vinduer skiftet 1985–2018, glasert takstein fra 2013 samt ny drenering i 2015. Kjøkkenet oppgradert i 2015 og det ene badet i 2020.

Eneboliger til salgs i 3180 NYKIRKE nå

2
eneboliger til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 945 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Eneboliger solgt i 3180 NYKIRKE siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

3 913 000 Prisantydning i snitt
3 889 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
130
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 970 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd
25 171 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
22 727 Falkenstensveien 451
Totalpris 5 000 000

enova

Energiattest



Adresse **Falkenstensveien 451, 3180 NYKIRKE**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298713**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161689343**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **23**
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 **1961**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **247,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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 **230,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 332 kWh**

Falkenstensveien 451, 3180 NYKIRKE

Detaljering

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

Falkenstensveien 451, 3180 NYKIRKE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 19: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

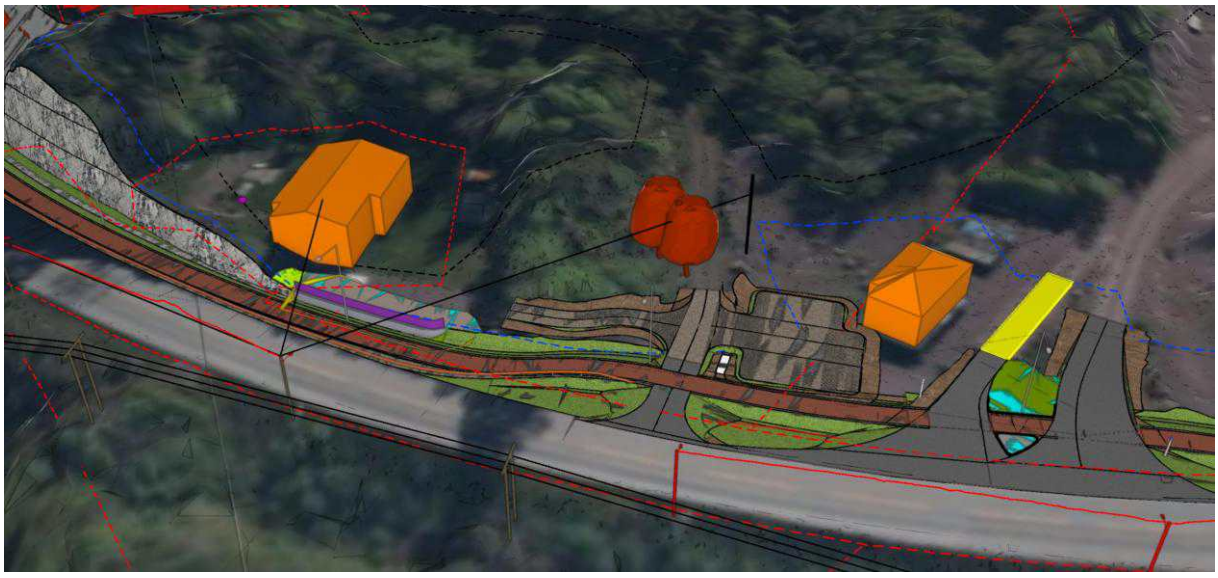
Fra: Tone Amundrud <tone.amundrud@vestfoldfylke.no>
Sendt: mandag 27. april 2026 10:52
Til: Andreas Rasch Wegger <andreasrasch.wegger@privatmegleren.no>
Kopi: Ann-Christine Hvatum <annchristine.hvatum@vestfoldfylke.no>
Emne: SV: Falkenstensveien 451 - ny gang og sykkelvei - Fv. 310 Falkenstensveien

Hei

I forhold til Falkenstensveien 451 er det inngått grunneieravtale med Linas Kuzmarkis. Se vedlagt sladdet avtale og grunnervervstegning som viser inngrepet på tomten.

Prosjektet er et modellprosjekt og vedlagt ligger et utklipp av 3D modellen som viser inngrepet på tomt og omlegging av adkomst til området. Blå stiplet streker viser nye eiendomsgrenser, røde streker er eks. eiendomsgrenser og sort stiplet strek er anleggsbelte som betyr at dette området vil entreprenør benytte for å bygge ny gs-vei. Anleggsbeltet ligger langs husveggen da det blir fjellsprengning tett på boligen. Det vil også etableres en støttemur ut mot veien, som vises med lilla gjerde i utklippet nedenfor. Ved etablering av støttemur vil det bli behov for å grave ut området som er vist med turkis på utlippet.

Eiendommen vil bli betraktelig berørt ifm anleggsarbeidene.



Med vennlig hilsen
Tone Amundrud
Planlegging og prosjekteringsleder
Veiutbygging
Mobil: +47 99 26 79 81

Vestfold fylkeskommune www.vestfoldfylke.no

Vegnummer:	Fv. 310
Kommune:	Horten
Saksnummer:	24/25249

Kjøpekontrakt

Kjøper:
Vestfold fylkeskommune, organisasjonsnummer 929 882 385 («VFK»).

Selger:
KUZMARSKIS LINAS, fester av gnr. 107 bnr. 23 i Horten kommune («Selger»).
Eiendommens adresse: Falkenstensveien 451
Selgers adresse: Falkenstensveien 451

1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av Fv. 310 prosjektet «GS-veg Nykirke - Vikveien».

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan «GS-veg Skaaneveien - Vikveien», planID 390100413, samt vedlagt tegning W104, datert 24.02.2025, jf. vedlegg 1.

Arealet markert gult erverves permanent, og arealet markert grønt erverves midlertidig. Kjøper kan gjøre mindre vesentlige justeringer av arealet dersom det er nødvendig for hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, skog, matjord med videre.

2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Sum kr
Total erstatning (rund sum)	[redacted]

a) Oppgjør

VFK utbetaler erstatningen innen 30 dager etter at avtalen er underskrevet av begge parter. Dersom utbetalingen ikke skjer innen fristen, skal VFK betale forsinkelsesrenter iht. lov om renter ved forsinket betaling. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b).

Det kan forekomme avvik mellom beregnet permanent grunnavståelse og faktisk situasjon i terreng etter at tiltaket er ferdigstilt. Erstatningen tar høyde for et arealavvik på inntil 10 %.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ae1b54d7-a453-4728-a4f1-a47bf5cf05d4
visma sign
www.vismasign.com

b) Forbehold om panthavere
VFK tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er VFK som innhenter dette samtykket.

3. Spesielle kontraktsvilkår

a) Parkering
VFK etablerer to nye parkeringsplasser som erstatning for parkeringsplasser som blir borte. Dette er planlagt utført på eiendommen 107/1 i Horten kommune. Det må tas forbehold om aksept fra eier av 107/1.

b) Plenarealer
Berørte plenarealer tilsås med gressfrø. Selger er ansvarlig for videre etablering av plen, herunder vanning.

c) Sikringsgjerde
VFK oppfører nytt sikringsgjerde mot ny fjellskjæring. Gjerdet vil stå på permanent ervervet areal, og VFK er ansvarlig for drift og vedlikehold.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke
Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger
Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som Selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra VFK.

c) Ledninger
VFK utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold
Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke VFK sitt ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen
VFK kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ae1b54d7-a453-4728-a4f1-a47bf5cf05d4
visma sign
www.vismasign.com

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen
VFK sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført. Med denne avtalen gis VFK fullmakt til å rekvirere arealoverføring etter matrikkelloven for avstått areal, samt søke deling etter plan- og bygningsloven og ev. jordlova for aktuelt areal.

g) Tinglysing
Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 107 bnr. 23 i Horten kommune. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra VFK. VFK bærer omkostningene ved tinglysingen.

5. Vedlegg

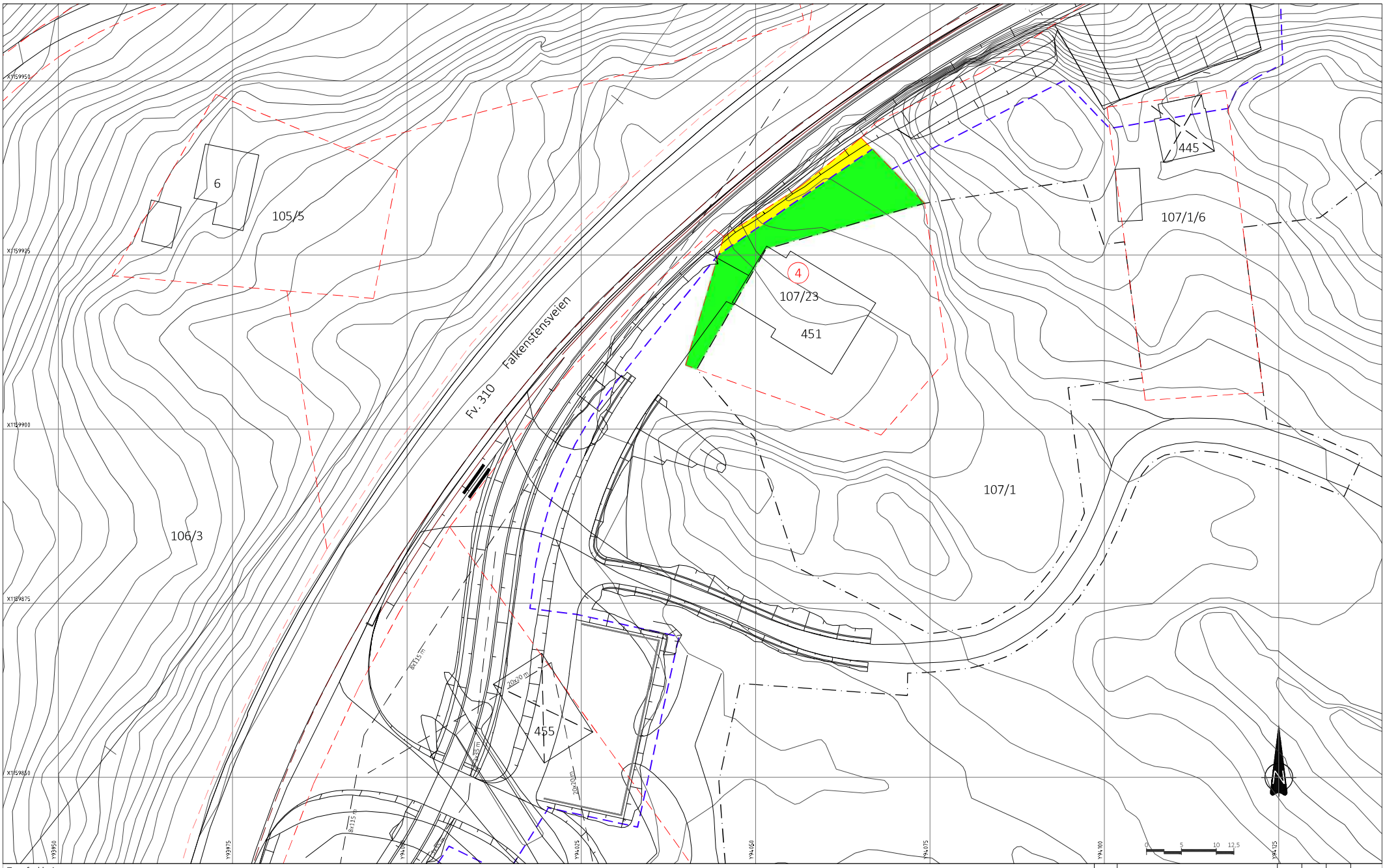
Vedlegg 1 – W104

6. Underskrifter
Denne kontrakten er underskrevet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Selger:	VFK:
Dato:……	Dato:……
……	……
KUZMARSKIS LINAS	For Vestfold fylkeskommune
……	929 882 385
F.nr.	Organisasjonsnummer

[redacted]

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ae1b54d7-a453-4728-a4f1-a47bf5cf05d4
visma sign
www.vismasign.com



Tegnforklaring

- Permanent ervervet areal
- Midlertidig areal
- 103/2 Gårds- og bruksnummer (Gnr/Bnr)
- 5 Takst nummer
- Grense anleggsområde
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense
- Avkjørsel stenges
- Driftsavkjørsel
- Frisikt

Grunnervervstabell

Takst nr	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Permanent ervervet areal m²	Midlertidig areal m²	Merknad
4	107/23	Gjermund Aasen Fester: Linas Kuzmarskis	44	226	Avkjørsel legges om til fellesavkjørsel med pukkverket m.fl.

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

Vestfold FYLKESKOMMUNE

Fv. 310 Falkenstensveien
Gang- og sykkelvei Nykirke - Vikveien
Grunnerverv
Takst nummer 4 - Gnr/Bnr 107/23

Tegningsdato	24.02.2025
Bestiller	SAMF-VU
Produsert for	Vestfold FK
Produsert av	Plan og Bygging
Prosjektnummer	i7041944
Prosjektfasenummer	i7041944_k01
Arkivreferanse	24/03691
Målestokk A1-format	1:250
Målestokk A3-format	1:500
Koordinatsystem	NTM10/NN2000
Tegningsnummer	W104
revisjonsbokstav	

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
marchr	Åsntun	Tonamu	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signerat / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ae1b54d7-a453-4728-a4f1-a47bf5cf05d4
Visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 4 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Linas Kuzmarskis
dc0a486d-c028-4acd-aa49-c82acf4947bd - 2025-12-15 16:17:06 UTC +02:00
BankID - 9e655239-a093-4146-940b-7b95c4fd048c - NO

Åsne Tunold
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Vestfold fylkeskommune
30f4b0ba-0ee0-4f42-b044-31228d45db8a - 2025-12-16 15:12:53 UTC +02:00
BankID - b47e205a-4852-4bec-8a94-0f6ff219926c - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Opplysninger fra bortfester

Fra: Ole Jan Aasen <ole.aasen40@gmail.com>
Sendt: mandag 18. mai 2026 12:31
Til: Andreas Rasch Wegger <andreasrasch.wegger@privatmegleren.no>
Kopi: Gjermund Aasen <gje-aas@online.no>
Emne: Falkenstensv 451 - salg

Jeg mottok skjema for forespørsel som en PDF og svarer direkte her:

Festeavgift pr år:	9 900 kr
Restanse	Ingen
Avgift betalt for	2026
Neste regulering	2033 for 2034
Reguleres etter konsumprisindeks	Ja
Mulig innløsing	Gårdsbruket har landbruksunntak men salg kan drøftes dersom utgangspunktet er markedspris
Eierskiftebeløp	1000,- kr til kto G. Aa 2505 05 51280
Krav om godkjenning av ny eier	Nei
Forkjøpsrett	Nei
Samtykke til tinglysing	Nei
Øvrige kjente forhold	Dagen fester, Kuzmarskis, benytter areal utenfor tomtegrensen til fast bruk. Slik praksis er ikke ønskelig i fortsettelsen. Tomta er nå tillempet den nye sykkel/gangstien. Grunneier har ikke noe mot ytterligere justeringer dersom det blir aktuelt.

Jeg oppdaget nå at på skjemaet jeg mottok fra deg var det ikke spørsmål om gjenværende festetid

Det burde trolig stå i annonsen.
Kontrakten løper ut 9/3 2042 etter 80 år
Som kjent kan grunneier ikke nekte forlengelse- men kreve ny kontrakt.

Nykirke 13. mai 2026

For grunneier Gjermund Aasen

Ole Jan Aasen/sign
Tlf 928 27 523

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
291140 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

22.3.13
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
972 120 332
org.nr./fødselsnr.

"NYE VILKÅR I FESTE"

Rettet av megler 3/4-13

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [2]

Innsenderens navn (rekvirent)		Plass for tinglysingstempel
Gjermund Aasen		Doknr: 268864 Tinglyst: 05.04.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Veggev.3		
Postnr.: 3180	Poststed: Nykirke	
Fødselsnr./Org.nr: 974[redacted]	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0701	Horten	107	23		

Beskaffenhet [2]	Tomtens areal	Tomteverdi
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	1017 m2	183 000.-

Hva skal grunnen brukes til?
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
974211882	Gjermund Aasen	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
10127[redacted]	Bjørn Ronny Frost (se fortsettelse i vedlegg)	1/8

4. Festeavgift pr. år [3]

kr 7320.-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
	20.11.2012

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
1.prioritet bank lån

7. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.
Rett til adkomst. Fester har ansvar for drift og vedlikehold av adkomstvei.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
24/2-2013	Gjermund Aasen	Bjørn Ronny Frost

SF-0213 04.2010 SignForm AS www.signform.no
Side 1 av 3

Rettet av megler
Anne-Kathrine Kristiansen
Salgssekretær/Megler
EiendomsMegler 1
8/3-13

Ona Langanger
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-kontrakten er i samsvar med	Datert ☒ Kartforretning/målebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Bjørn Ronny Frost (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)	

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
24/2-2013		Bjørn Ronny Frost

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato
Nybirkly 24/2 - 2013

Bortfesters underskrift
Gjermund Aasen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gjermund Aasen

Sted, dato

Festers underskrift
Bjørn Ronny Frost

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Ronny Frost

Sted, dato

Grunneiers samtykke
Gjermund Aasen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gjermund Aasen

Noter:

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefesteloven § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Vedlegg til festekontrakten datert 24.02.2013 pkt.3:

Fpnr.:	Navn.:	Ideell andel:
040376[redacted]	Rino Myrmæl	1/8
020160[redacted]	Dag Gunnar Myrmæl	4/8
190766[redacted]	Connie Arneson	1/8
140769[redacted]	Christian Frost Mikarlsen	1/8

Bekrefter herved at informasjonen er riktig jf. Skifteattest og hjemmelsovergang, og at informasjonen ses i sammenheng med retting av pkt. 3 i festekontrakt datert 24.02.2013.

Horten, 20.03.2013

Anne-Kathrine Kristiansen
Salgssekretær/Megler
EiendomsMegler 1

4 Vkl. kr 5,-
9/3. 1962

Dagbok nr. 574 1962 9/3
Horten sorenskriverembede

Festekontrakt.

Mellom undertegnede Arnt Aasen, født 10.6.1906, og Berner Myrmel, født 8.5.1919, er der inngått sådan festeavtale:

Aasen bortfester til Myrmel for et tidsrom av 50 år sin tomt gnr. 107, bnr. 23 i Borre.

Leieforholdet tar sin begynnelse den 1.1.1960.

Den årlige festeavgift utgjør kr. 100,- som blir å erlegge forskuddsvis hver 15.9..

Hver av partene kan hvert 10. år forlange feste-avgiften regulert i forhold til det alminnelige prisnivå på tomter.

Dersom festeavgiften ikke erlegges i rett tid har bortfesteren rett til å forlange tomten ryddiggjort idet leie-forholdet da skal anses som opphørt.

Bortfesteren betinger seg 1.prioritets panterett for festeavgiften i bygningene på tomten.

For det tilfelle at eieren ønsker å selge nærværende tomt har festeren forkjøpsrett likesom han er fortrinnsberet-tiget til ytterligere feste ved utløpet av nærværende feste-avtale.

Innehaveren av festeretten skal være berettiget til å overdra sine rettigheter og plikter etter nærværende avtale til 3djemann.

Festeavtalen i 2 -to- eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt.

Horten, den 9 / 3 1962.

Som fester: Berner Myrmel sign.

Som eier: Arnt Aasen sign.

Undertegnede O.r.sakfører K. Starre bekrefter herved at nærværende festeavtale er undertegnet av Berner Myrmel og Arnt Aasen i mitt nærvær og at de begge er over 21 år gamle.

D. u. s.

Kurt Starre

Tinglyst Horten 14/3 1962 a.h.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Linas Kuzmarskis
Falkenstensveien 451
3180 NYKIRKE

Dato: 23.05.2016

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf: 330 85 000	16/26155/ 16/1474	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**239/16**

Falkenstensveien 451, 107/23 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jf byggesaksforskriftens § 8-1 gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen, mottatt her 12.05.2016.

Underetasjen som er delvis utgravd og godkjent som lagerrom og disponibelt, søkes bruksendret til stue, gang wc/bad og to soverom. Det er trappeforbindelse mellom 1. etasje og underetasjen.

Tillatelse til tiltak gitt i sak D-186/16 av 25.04.2016 – sitat vedtak:
«Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for bruksendring av del av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen godkjennes på følgende vilkår:

- *Gjeldende krav for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet, må ivaretas.»*

Tiltaket gjelder bygg med bygningsnummer: 161689343 - enebolig

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Matrikkelansvarlig, her

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Linas Kurzmarskis
Falkenstensveien 451
3180 NYKIRKE

Dato: 25.04.2016

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf: 330 85 000	16/20742/ 16/1474	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**186/16**

Falkenstensveien 451, 107/23 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen - underretning om vedtak
Vedlegg: godkjente tegninger

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for bruksendring av del av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen godkjennes på følgende vilkår:

Gjeldende krav for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet, må ivaretas.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Faktiske forhold
Underetajen som er delvis utgravd og godkjent som lagerrom og disponibelt, søkes bruksendret til stue, gang wc/bad og to soverom. Det er trappeforbindelse mellom 1. etasje og underetasjen.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet er det, fra 01.01.2016, lempet på kravene i teknisk forskrift. Dette gjelder for boliger bygget før 2011.
Den aktuelle boligen er bygget 1960.

Bruksendringen er ikke nabovarslet.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Søknad om bruksendring fra tilleggdel til hoveddel for del av underetasje, som nå skal inngå som boligareal og en del av eneboligen for øvrig. Tiltaket fører ikke til endringer i antall boenheter. Dett medfører at tiltaket ikke tildeles egen adresse eller bolignummer.

Tiltaket er fritatt for nabovarsling jf pbl § 21-3 2.ledd.

Økonomiske konsekvenser
ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden om bruksendring for del av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen godkjennes.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven.

Tiltaket omfattes av krav om ferdigattest etter pbl § 21-10.
Tiltakshaver må søke om ferdigattest når tiltaket er utført.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 4.300 ,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

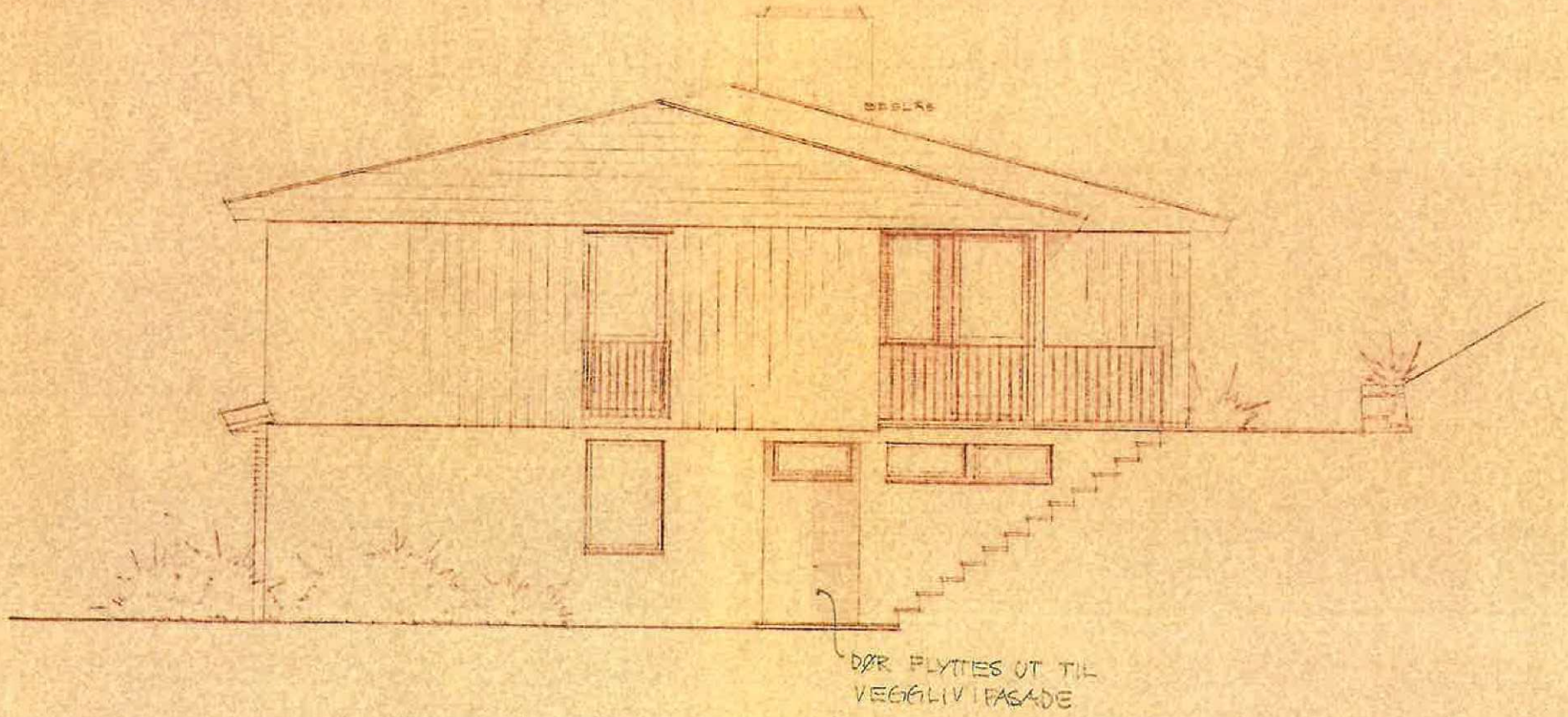
Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

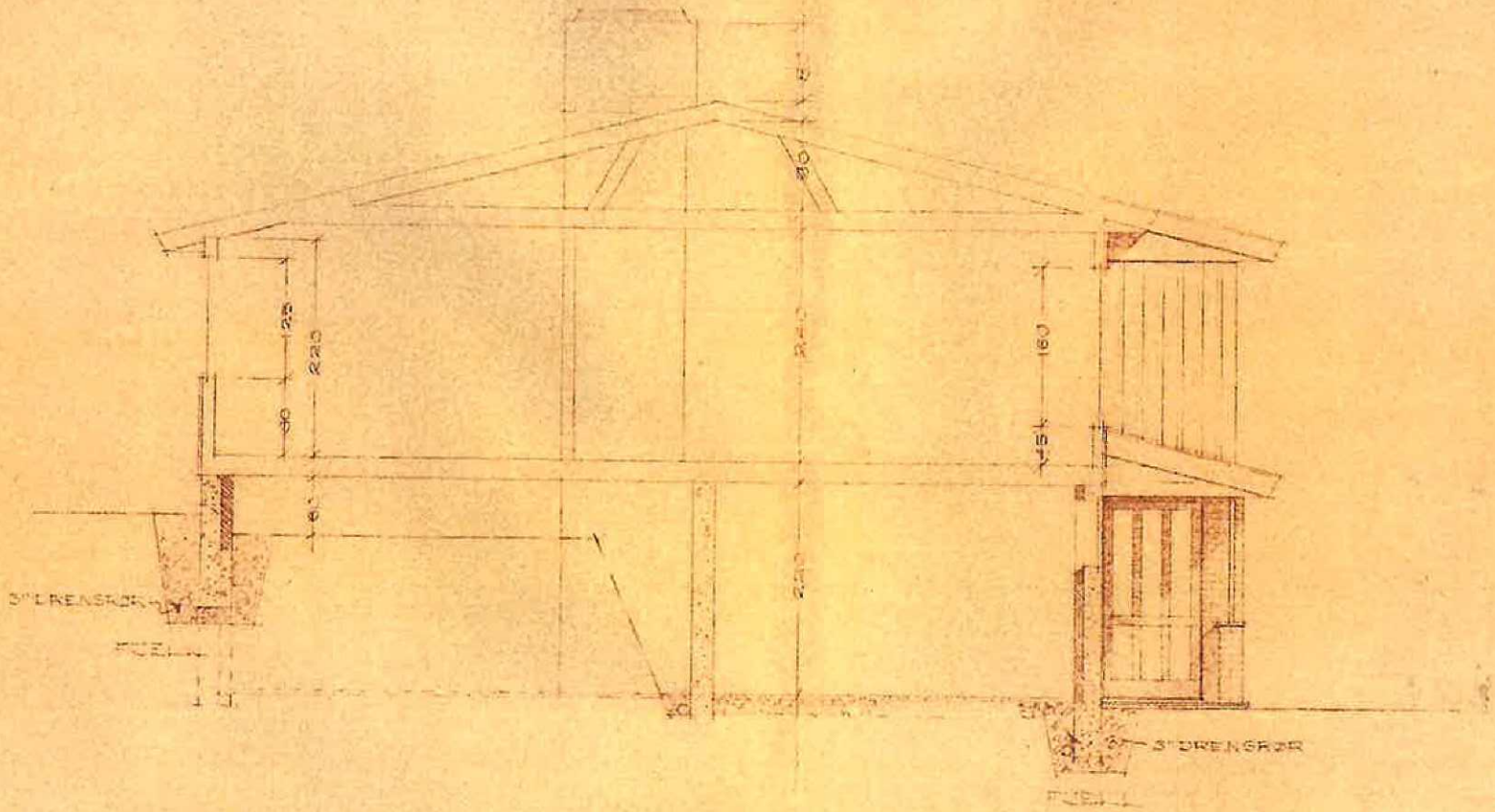
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

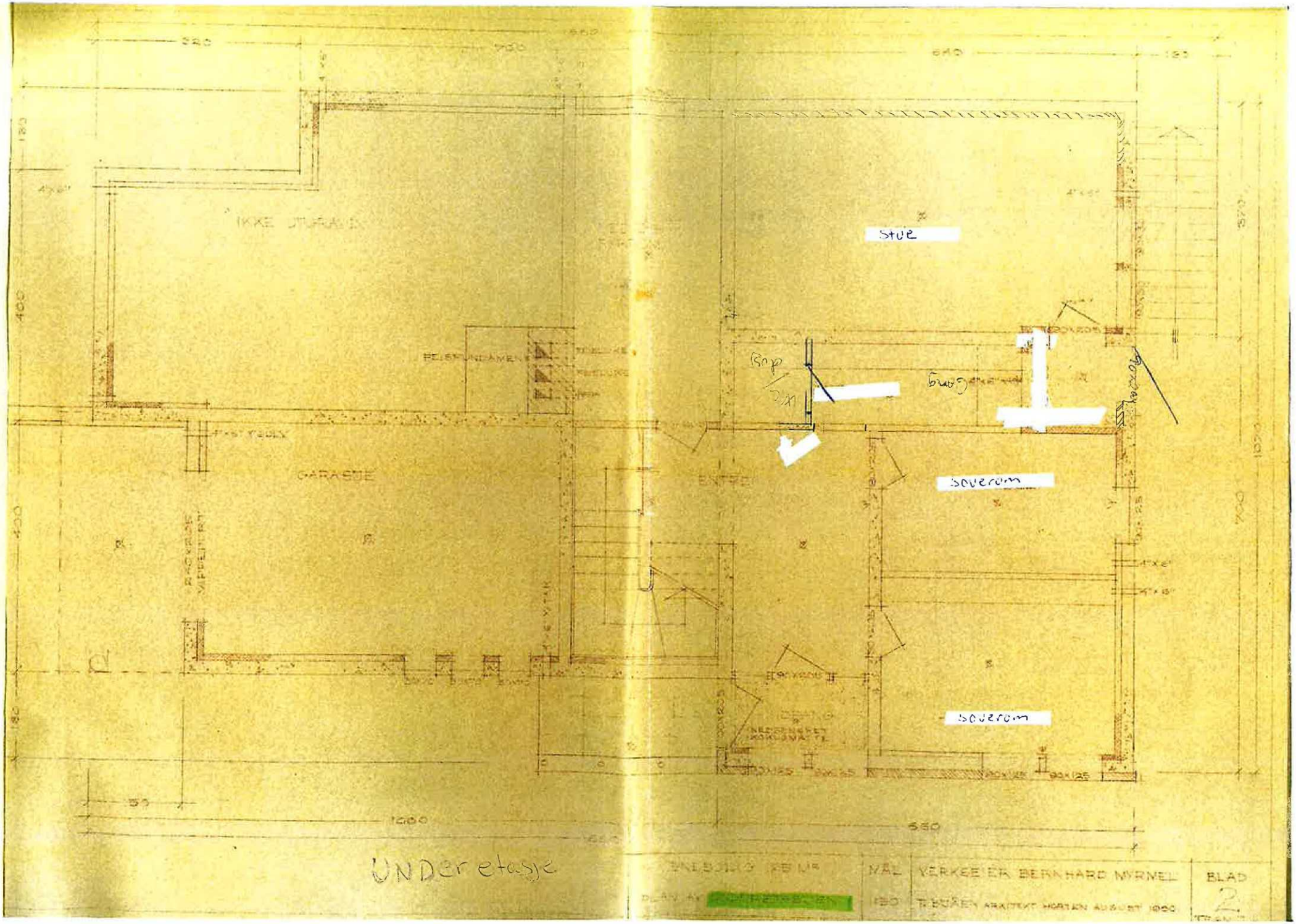
Kopi til:
Matrikkelansvarlig, her

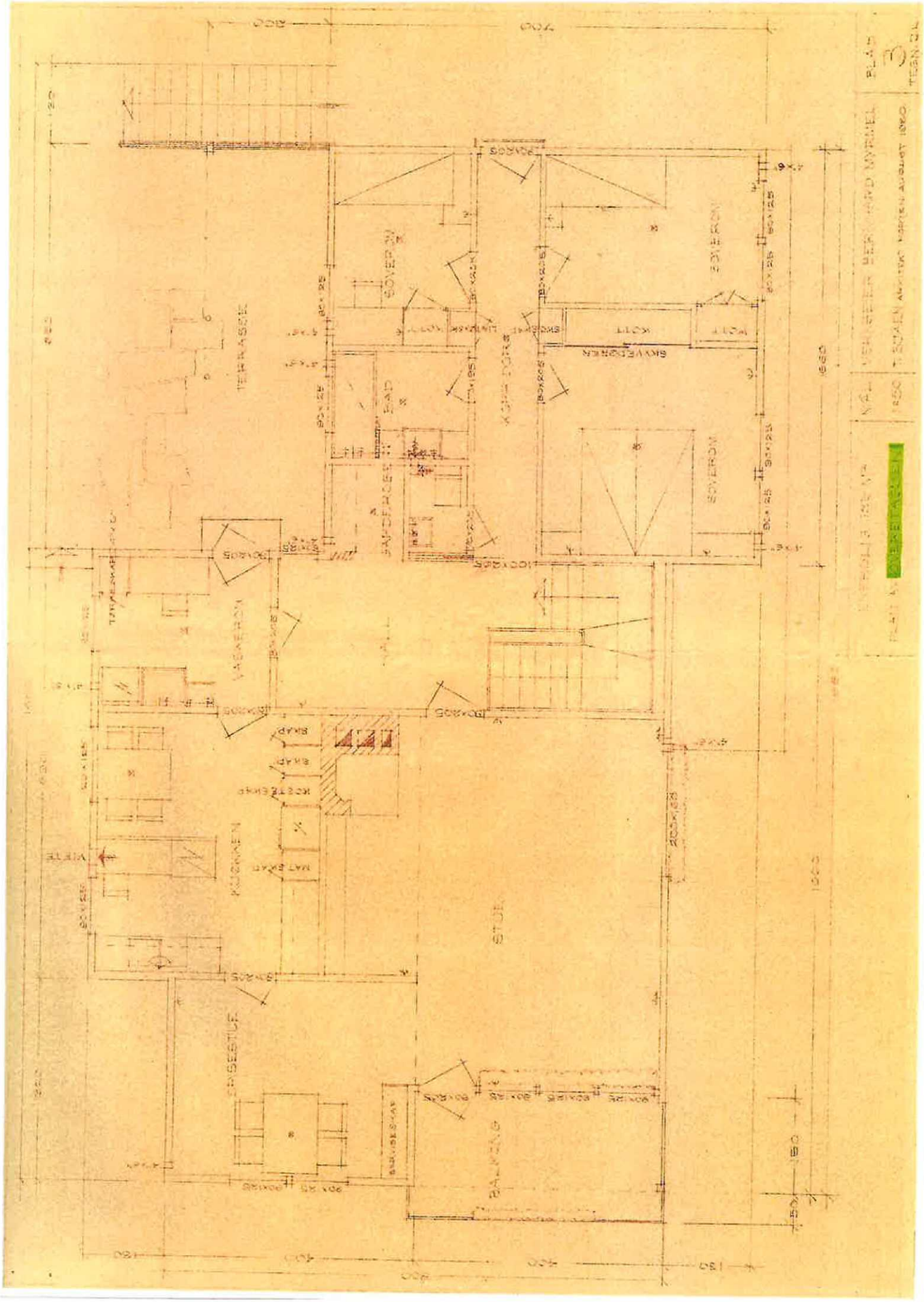


ENEBOLIG 135 M²	MÅL	VERKSEIER BERNHARD MYRMEL	BLAD
FASADE MOT SØR-VEST	1:50	T. EGÅEN ARKITEKT NORTRN AUGUST 1960.	7
			TEGNER T.J.



ENEBOLIG 135 M²	MÅL	VERKSEIER BERNHARD MYRNES	BLAD
SNITT A-A	1:50	TEGNET ARKITEKT HØSTEN AUGUST 1960.	4
			TEGN. J.L.


IKKE UTFØRT
GARASJE
ENTRE
stue
soverom
soverom
Underetasje
MÅL
1:50
VERKEET ER BERNHARD MYRNELI
TEGNET ARKITEKT HORTEN AUGUST 1950
BLAD
2


PLAN
VEKSELER MED KRYDSFINER
TEGNING
SOVEROM
TERRASSE
BAD
KJØKKEN
STUE
BALKONG
INNGANG
SKAP
KOTT

Gjeldende servitutter:

Horten den 12 august 1960

Jørgen Myrmal
byggherre

Kjølen
anmelder.
arkitekt

Adresse: Nykirke

Adresse: Storgt.19, Horten.

Innsendes før arb. påbegynnes.
ansvarshavende.

Adresse:

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesener Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-56.

J.nr. BORRE J.nr. 159/60 BYGNINGSRÅD BORRE J.nr. 191/60 BYGNINGSRÅD BORRE J.nr. 213/60 BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Borre.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 107 b.nr.1 i Borre.

_____ gate nr. _____ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus.

Arbeidets art:[1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygging.

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2] kr.100.000,--

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1.017 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 125 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3] ..... m²

[1] Stryk under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt og fasader, samt situasjonsplan.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Kloakkledninger föres til septiktank og synkekum. Videre föres det ut i åpen naturlig gröft.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Godkjent adkomst fra den gamle riksvegen.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Se tegninger.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Kjelleretasje föres opp i stöp med isolasjon. Forövrig i lett bindingsverk etter departementets forskrifter.

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Goudron under terreng.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Shingelpapp, etter fabrikkens forskrifter.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

1,o5 m.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

2 stk. 9"x 9" röklöp, og 5"x 9" luftpipe.
Elektrisk oppvarming. Eventuelt sentralvarme.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

H. 2,40 m.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

De nödvendige rom i kjeller og ved siden av kjökkenet.

§ 109. Klosetter:

1 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Behandlet i Borre bygningsråds
møte den 6/3-75

Sak 77/75

Melding: Berner Myrmel
3180 Nykirke

Uttalelse.

Byggeplass: Gnr.107,bnr.6-23
(Skåne Pukkverk)

SAKSBEHANDLERS KOMMENTAR:

Søkeren ber om bygningsrådets uttalelse til spørsmål om bygging av garasje- og verkstedanlegg samt leilighet på ovennevnte eiendom.

Søkeren har i lengre tid drevet pukkverk og entreprenørvirksomhet og jeg vil anta det kan foreligge naturlige grunner for at han nu ønsker å etablere seg med et garasje og verkstedanlegg for vedlikehold av eget materiell. Videre at han bygger bygningen slik at en leilighet kan innredes i 2 etasje.

Jeg kan ikke se at det foreligger noe grunn for ikke å godkjenne dette såfremt utslippssituasjonen kan holdes under kontroll.

INNSTILLING: Bygningsrådet vil ikke motsette seg at garasje- og verkstedanlegg - for vedlikehold av eget materiell oppføres på nevnte eiendom. Videre at leilighet kan innredes i 2 etasje om det blir aktuelt.

Det forutsettes at eventuelle utslipp for spillvann etc. blir utført i samsvar med de krav som måtte stilles.

Byggverkets utforming - og plassering blir å forelegge bygningsrådet for godkjennelse på vanlig måte.

VEDTAK: SOM INNSTILLING

Rett utskrift:

BORRE BYGNINGSRÅD

9. november 1960.

213/1960.

Byggemelding nr. 84.
Byggherre: ~~Bernhard~~ Birger Myrmæl.
Anmelder: ark. T.Bjåen.
Ansvarsh: Anmeldes senere.
Ang. nybygg av enebolig 125 m2 på en parsell av gnr. 107, bnr. 1.

Saken har vært oversendt og behandlet i Borre helseråd som har fattet følgende beslutning:

" Helserådet finner å kunne godta vannklosett, hvis
" avlöpet föres videre lukket til den 12" stikkrennen
" som er under den nye hovedvei nord for tomten.

Bygningsrådets beslutning:

Byggeplanene kan godkjennes på betingelse av at det anlegges 2-delt 4 m3 septiktank.

herr ark. T. Bjåen, Horten,

14.nov. 60.

Utskrift

av forhandlingsprotokollen for BORRE BYGNINGSRÅD

i møte den 31. august 1960.

Sak nr. 159/1960.

Byggemelding nr. 84.
Byggherre: Bernhard Myrmel.
Anmelder: " "
Ansvarsh: Anmeldes senere.
Ang. nybygg av enebolig 125 m2 på gnr. 107, bnr. 1.

Beslutning: Byggeplanene godkjennes.

Saken oversendes Borre helseråd for uttalelse ang. de sanitære anlegg.

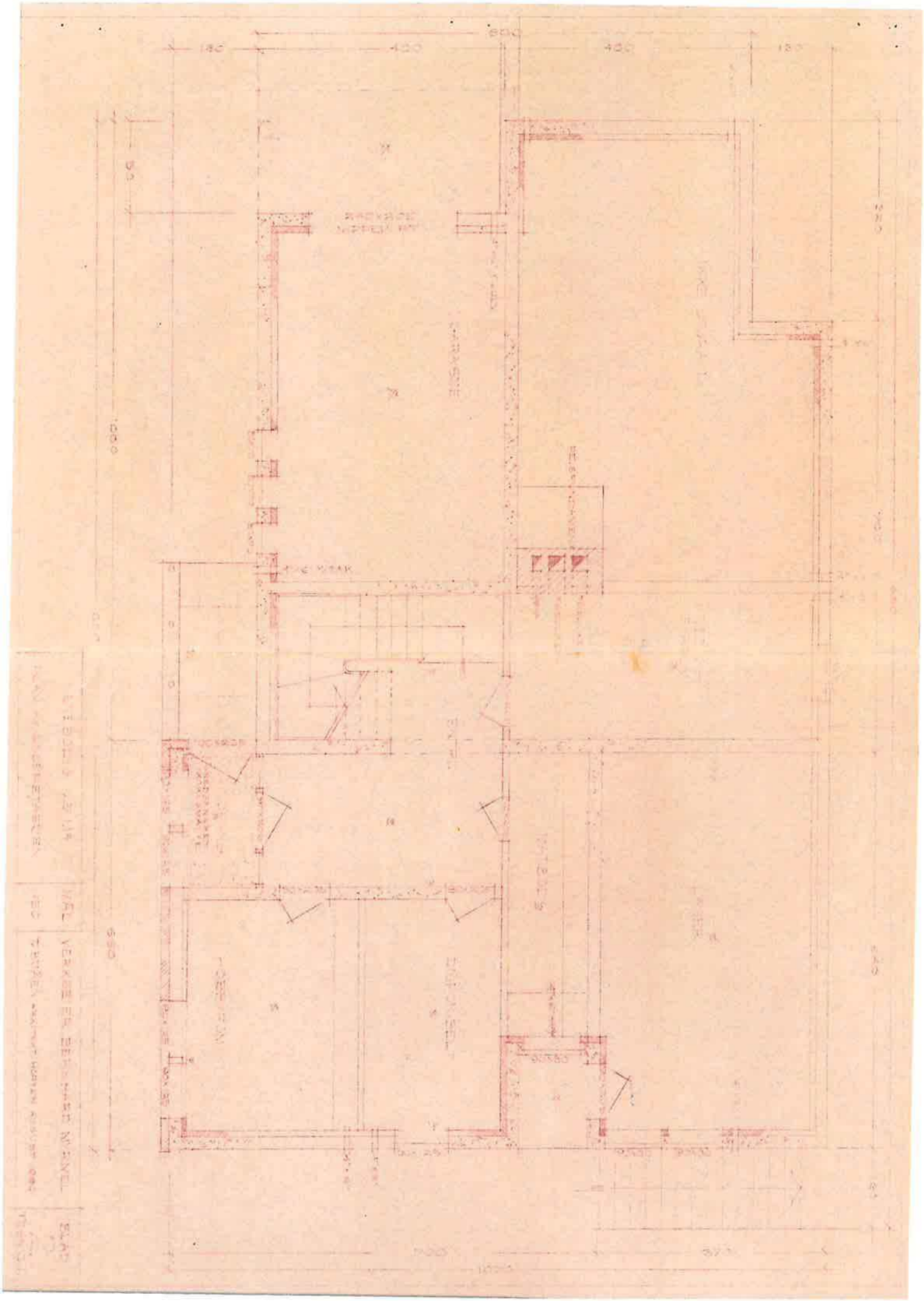
Rett utskrift:
Bjørg Williamsen

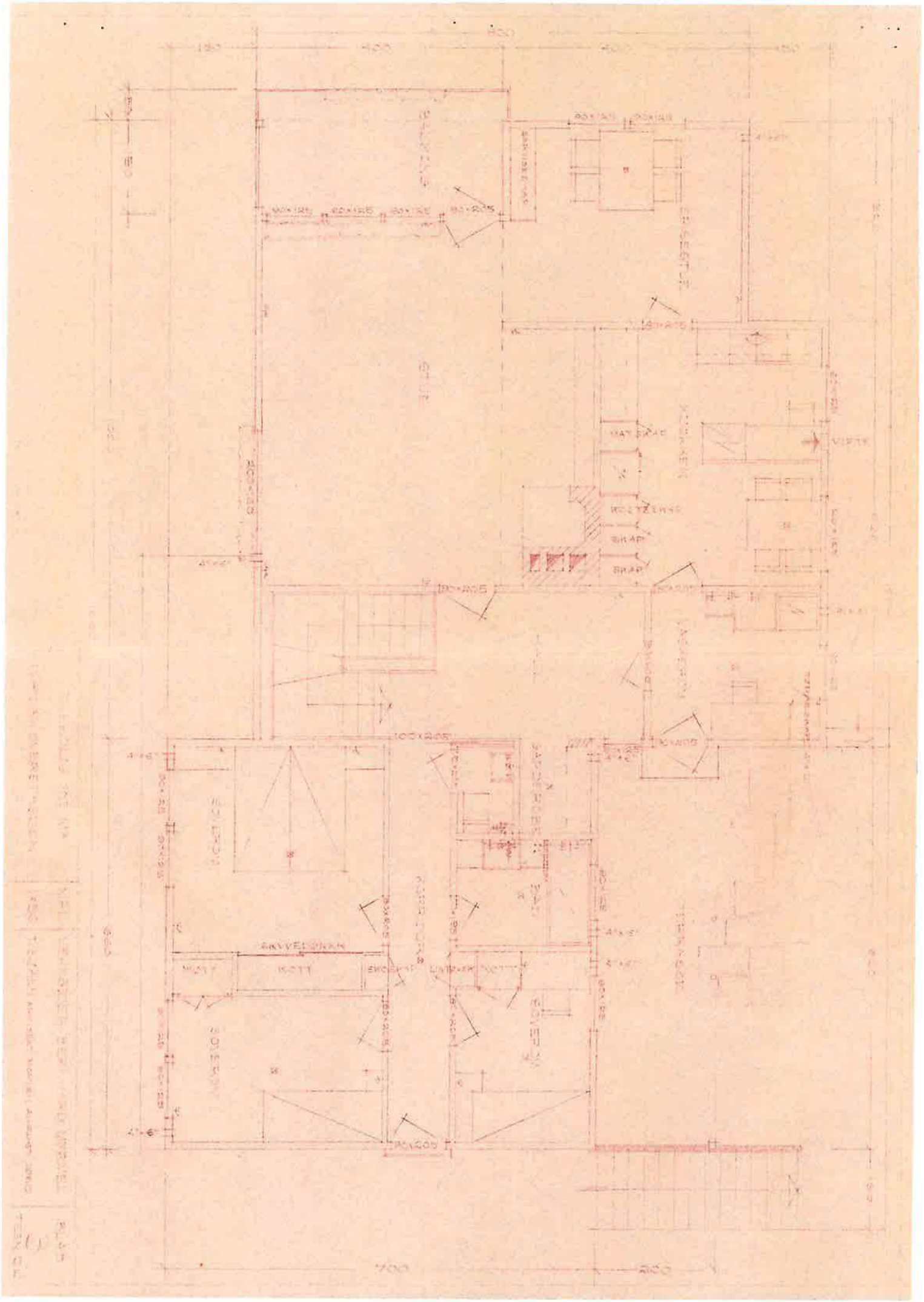
Sendes Borre helseråd,
under henvisning til ovenstående.

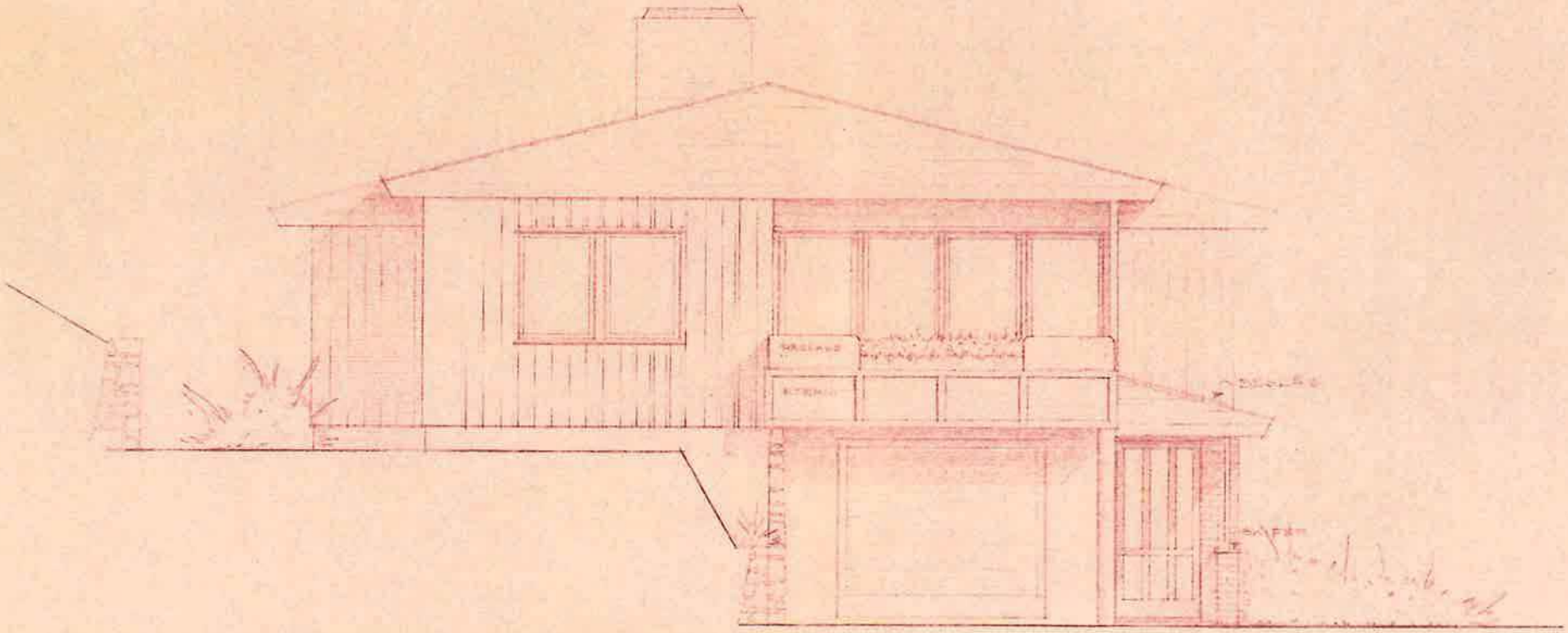
Borre kommuneingeniørkontor, den 6. sept. 1960.

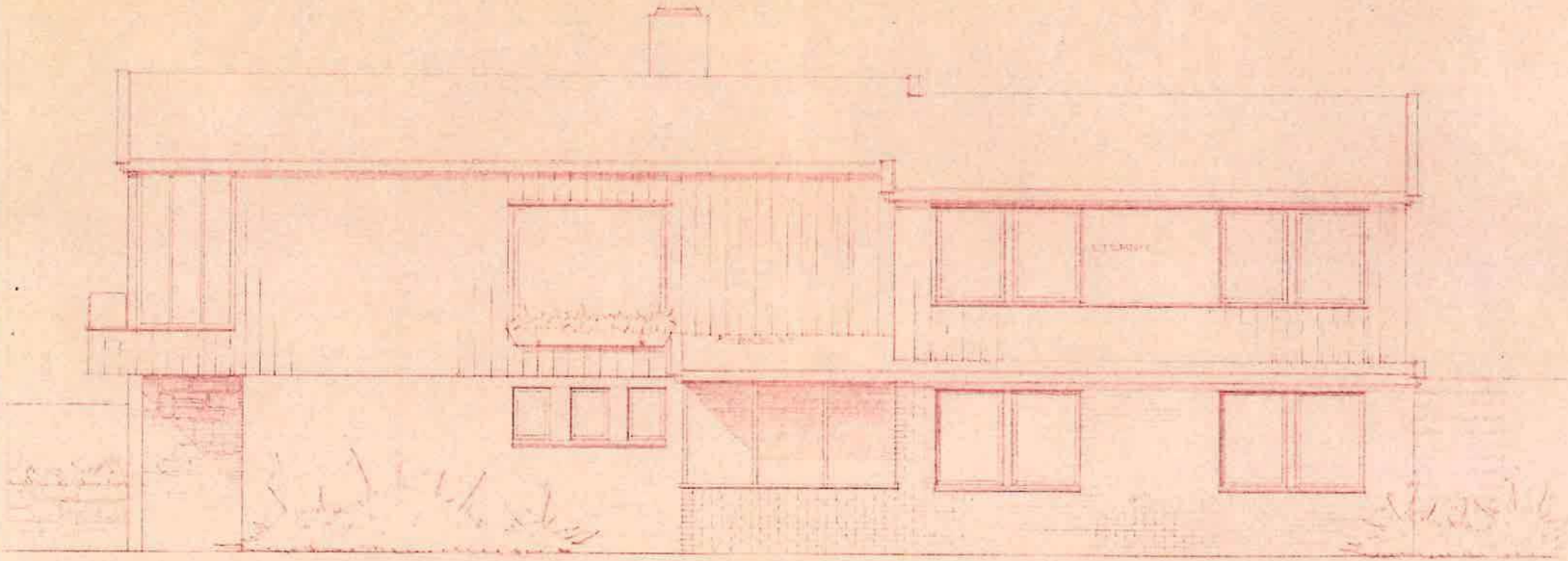
J. Nordaas
BYGNINGSSJEF

7.-8.55.-1000 B. & F.

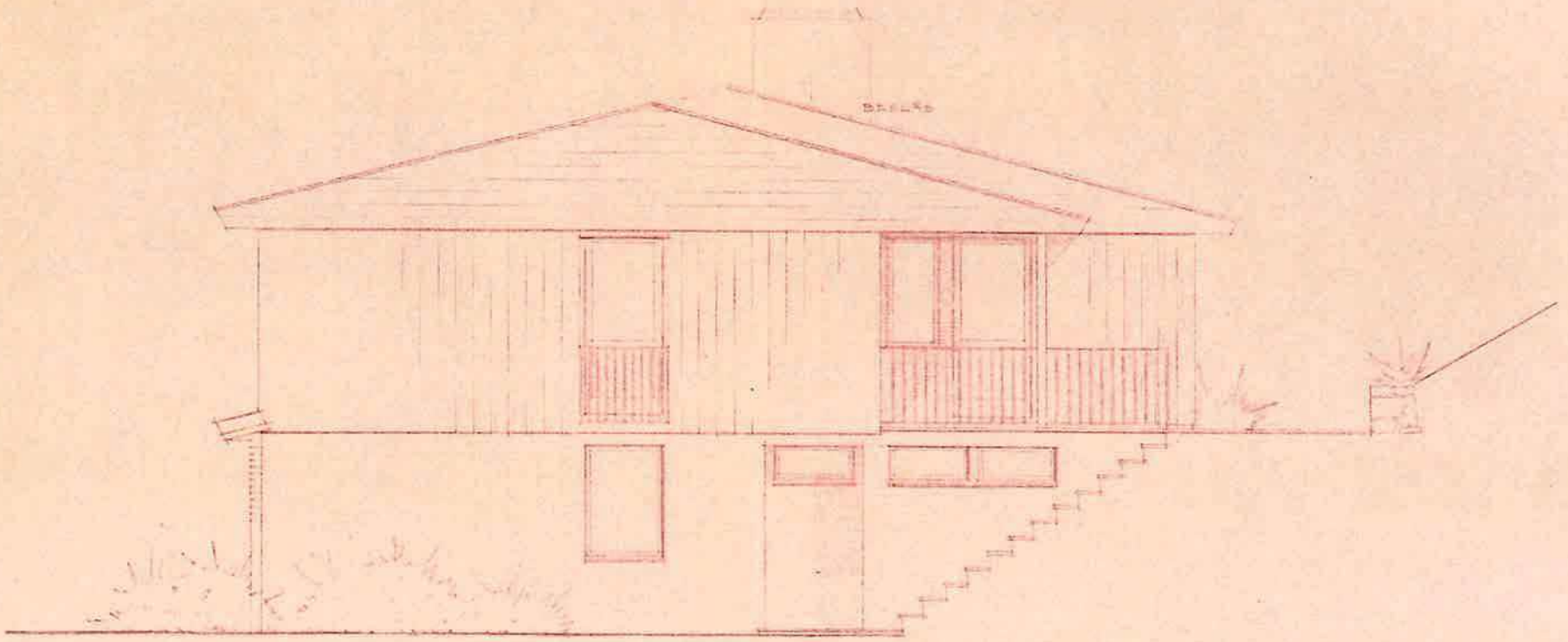




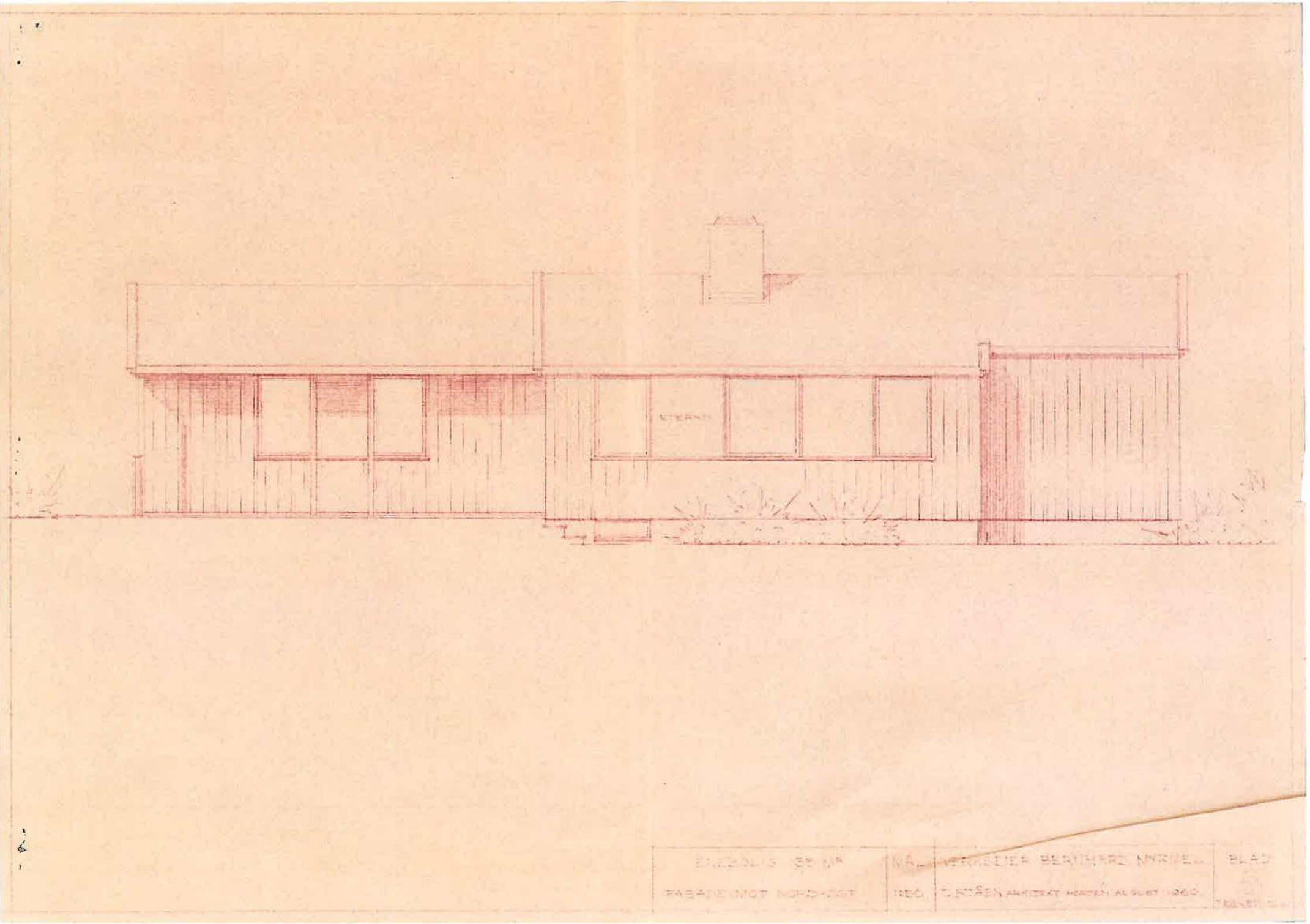




	MÅL	VERKMEISTER BERNHARD MYRHEL	BLAD
	MED	T. SCHÖNBERG ARKITEKT HORTEN ADVELGT 1940	5



FASAD MOT SYD-VÄST	MÅL 1:50	VERKBEST. BERNHARD MYRNELL R. ERIKSSON ARKITEKT MARTEN AUGUST 1961	BLAD 7 RITNING NR.



FASADE MOT NORD-ØST	1:50	TEGNET AV ARKITEKT MORTEN ALGUET 1960	BLAD

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-107/23/0 Andel 0
Adresse
Falkenstensveien 451
3180 Nykirke

	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 25.08.25 Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	25.08.25		Grunnet manglende sikker adkomstmulighet til skorstein på tak.

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	2025/8276
Dokumentdato	25.08.2025
Kontrolldato	25.08.2025
Saksbehandler	Kevin Lindestad
Gnr/bnr.	107/23
Adresse	Falkenstensveien 451
Leilighet	H0101

LINAS KUZMARSKIS
Falkenstensveien 451
3180 NYKIRKE

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Falkenstensveien 451, bruksenhet H0101, 3180 NYKIRKE

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 25.08.2025. 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 - 2969 - Ukjent
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: 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.

Avvik 3:
Ildsted - Vedovn - 1 etasje stue
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
1.etg
Røykrøret fra ildstedet Varde er utett og løst.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 24.10.2025 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.

Skorstein ble ikke kontrollert på tak pga mangler takstige.

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: LINAS KUZMARSKIS
For brannvesenet: Kevin Lindestad

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kevin Lindestad på telefon **92 21 08 25** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kevin Lindestad
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)

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/8276
Dokumentdato	23.10.2025
Kontrolldato	25.08.2025
Saksbehandler	Kevin Lindestad
Gnr/bnr.	107/23
Adresse	Falkenstensveien 451
Leilighet	H0101

LINAS KUZMARSKIS
Falkenstensveien 451
3180 NYKIRKE

Vi minner dere om å sende oss tilbakemelding for å lukke avdekkede avvik på fyringsanlegget.

Det vises til tidligere tilsendte rapport med saksnummer 2025/8276 gjennomført 25.08.2025.
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til Vestfold Interkommunale brannvesen.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss med en fremdriftsplan som viser
· hvordan du vil rette avvikene
· når hvert avvik skal være rettet

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Røykløp - 2969 - Ukjent
1. Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Beskrivelse avvik:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

2. Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Beskrivelse avvik:
Det mangler godkjent takstige for sikker adkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorsteinen.

Ildsted - Vedovn - 1 etasje stue
3. § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Beskrivelse avvik:
1.etg
Røykrøret fra ildstedet Varde er utett og løst.

Tilbakemelding med eventuelle spørsmål rettes til Kevin Lindestad på **brannforebygging@vibr.no** eller **92 21 08 25**.

Med vennlig hilsen

Kevin Lindestad
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

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

Dato: 09.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	107	Bruksnr.	23	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Falkenstensveien 451						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann		X		
Avløp		X		
Septiktank			X	
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: 28.02.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	631,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	296,-

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.

Skatteetaten

Dato
19.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 107 Bnr 23 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Falkenstensveien 451, 3180 NYKIRKE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 634 927
Som sekundærbolig:	kr 2 539 706

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

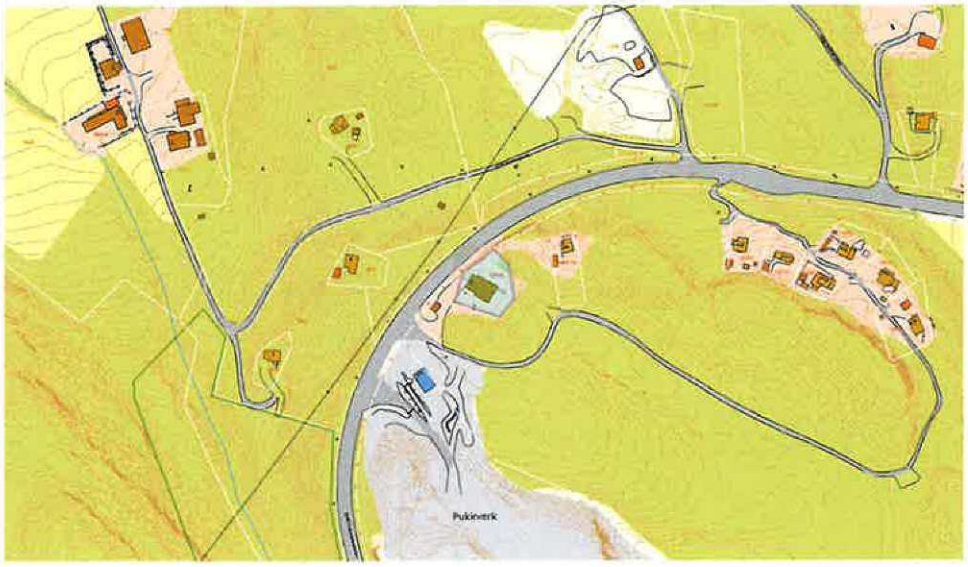
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/107/23/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: SKOGLY
- Beregnet areal : 1024.8
- Oppgitt areal: 1017
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Falkenstensveien 451
    3180 NYKIRKE
    - Gatenummer: 3290
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 161689343
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.03.2026 12:51

Eiendom 3901-107/23

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Falkenstensveien 451	3180 Nykirke

Eierforhold (4)

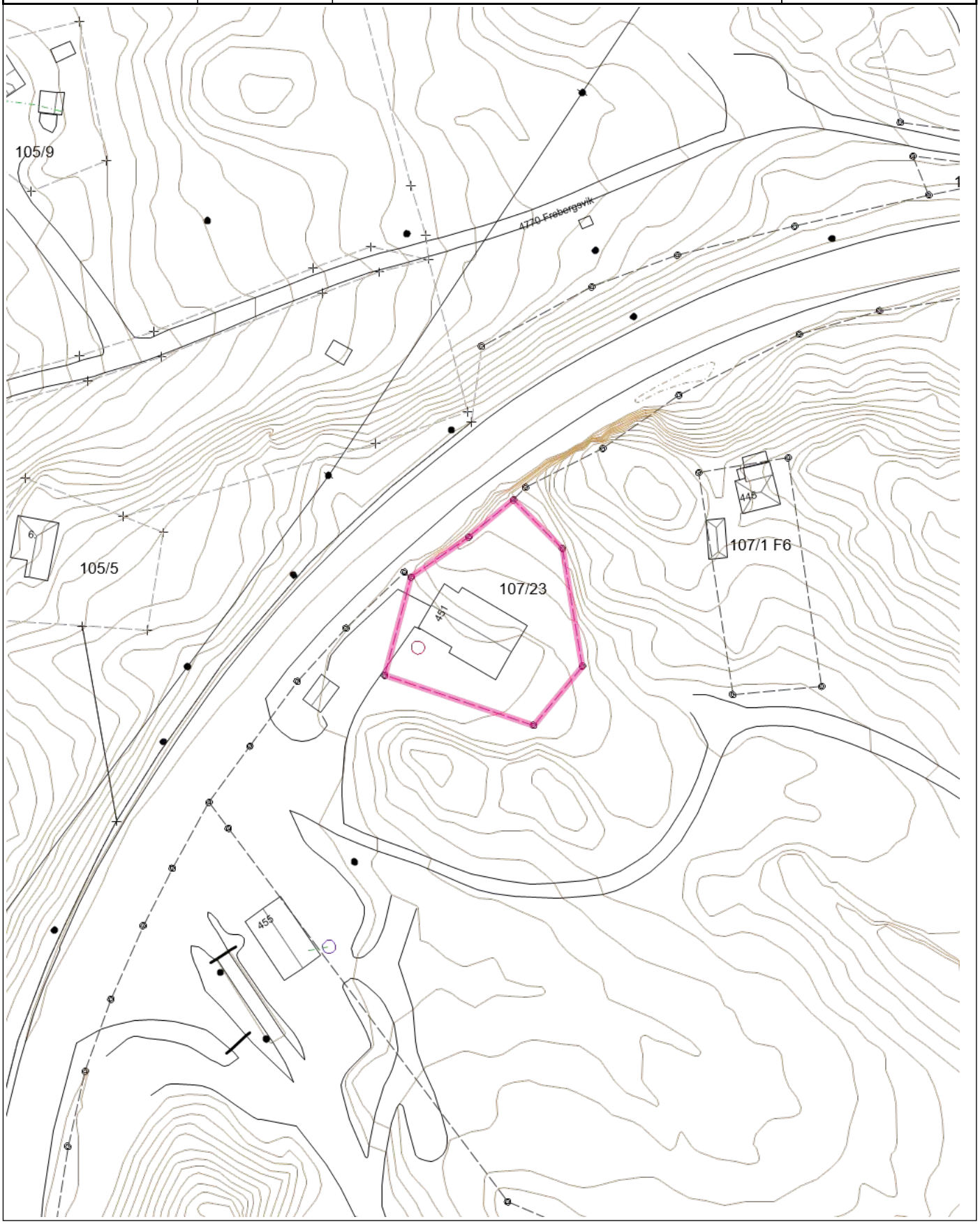
Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Kuzmarskis Linas Falkenstensveien 451 3180 Nykirke	201075	Fester	1/1		Bosatt
Aasen Gjermund Løvalddalsveien 14 3089 Holmestrand	180169	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Aasen Gjermund Løvalddalsveien 14 3089 Holmestrand	180169	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Kuzmarskis Linas Falkenstensveien 451 3180 Nykirke	201075	Fester	1/1		Bosatt

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 451 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

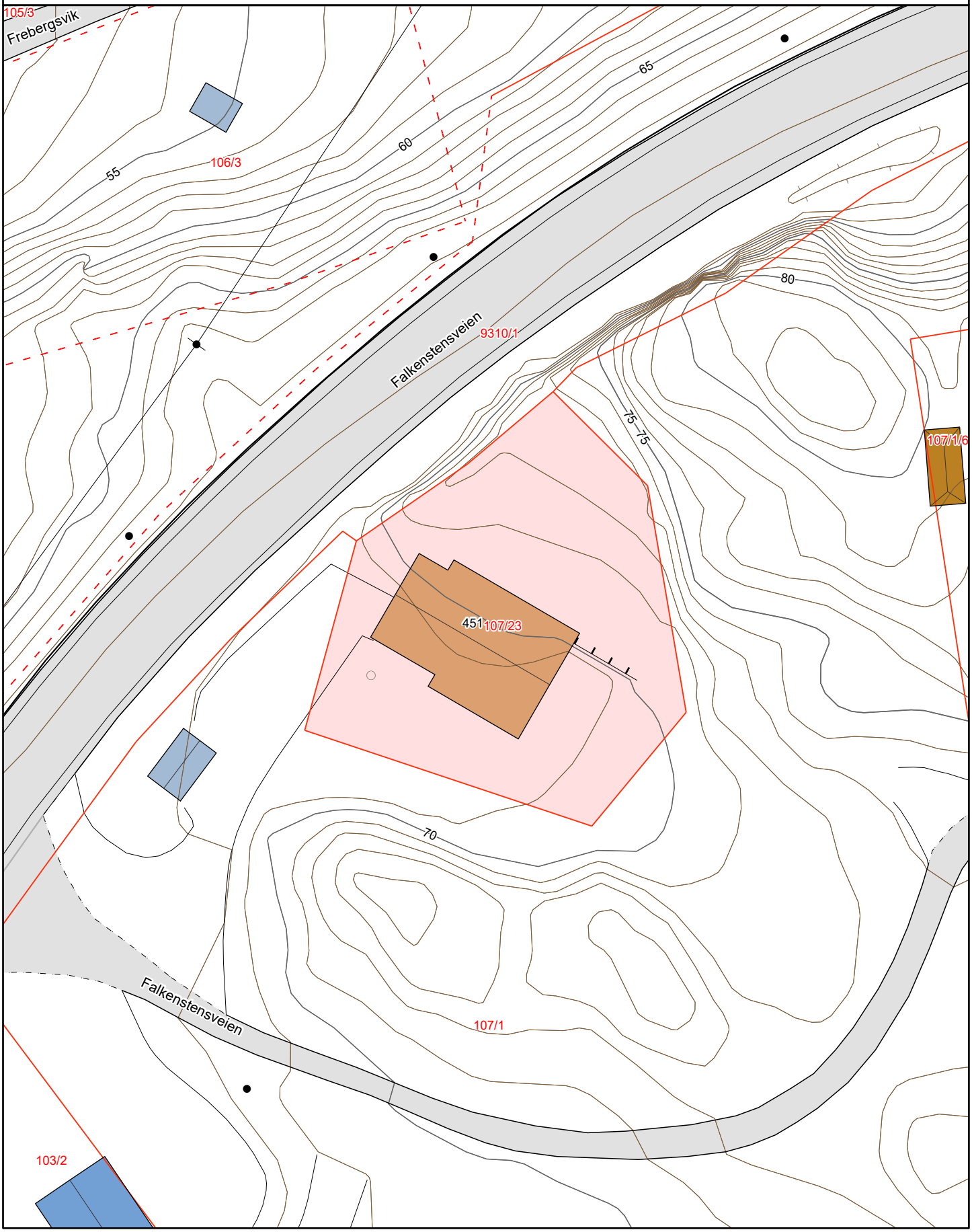
- Slamavskiller
- Tank
- Spillvannsledning
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Falkenstensveien 451, 3180 Nykirke**
Gnr/Bnr: **3901/107/23/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1025 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.03.2026

N



Matrikkelkart

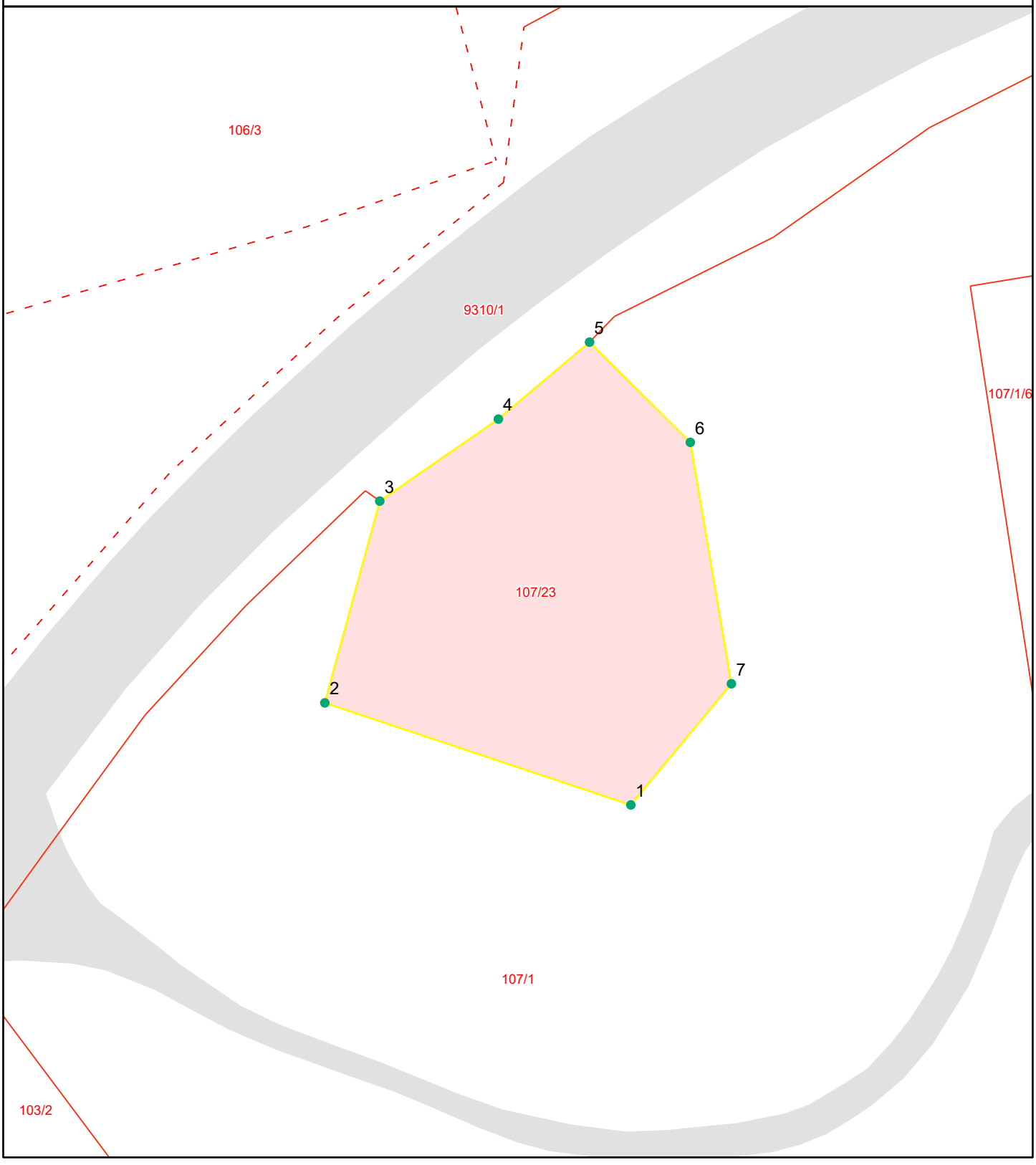
Adresse: **Falkenstensveien 451, 3180 Nykirke**
Gnr/bnr: **3901/107/23/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1025 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.03.2026

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: 1025 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6589370.76	579154.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.79	0
2	6589380.16	579126.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.28	0
3	6589398.75	579131.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.31	0
4	6589406.3	579142.22	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.01	0
5	6589413.39	579150.63	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.11	0
6	6589404.16	579159.93	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.58	0
7	6589381.92	579163.72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.53	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.03.2026 12:50

Eiendom 3901-107/23 Skogly

Bruksnavn	Skogly				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.11.1959	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1017 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	107	Beregnet areal	1024,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	23	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Falkenstensveien 451	3180 Nykirke	Vegge	Horten	Horten

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.11.1959	Skylddeling	3901-107/23	Mottaker	1017
		3901-107/1	Avgiver	-1017
01.01.2020	Omnummerering	3901-107/23	Mottaker	0
23.03.2021	Oppmålingsforretning	3901-108/1	Berørt	0
		3901-107/23	Berørt	0
		3901-103/2	Berørt	0
		3901-107/1	Berørt	0
22.04.2021	Oppmålingsforretning	3901-107/23	Berørt	0
		3901-107/1	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-107/23	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	161689343			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	09.11.1960	Areal, bolig (bruk/brutto)	210/0	Avløp	
Tatt i bruk	09.11.1961	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	210/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	125/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	210	8	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	105/0	0/0	105/0
U01	Underetasje	0	105/0	0/0	105/0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**107**	**23**	**0**	**0**	Falkenstensveien 451, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	947.91m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	552.81m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	76.92m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	472.02m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 00413	Fv. 310 Gang- og sykkelveg langs Falkenstensveien (14.2.2023)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	43.56m^2
3901 00413	Fv. 310 Gang- og sykkelveg langs Falkenstensveien (14.2.2023)	Spredt boligbebyggelse	981.19m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00279	Skaane pukkverk (30.4.2001)
B0055-2	Gang og sykkelsti Falkensten (31.10.1983)
00452	Fv. 310 Falkenstensveien, gang- og sykkelanlegg Nykirke-Skaaneveien (5.11.2024)

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:

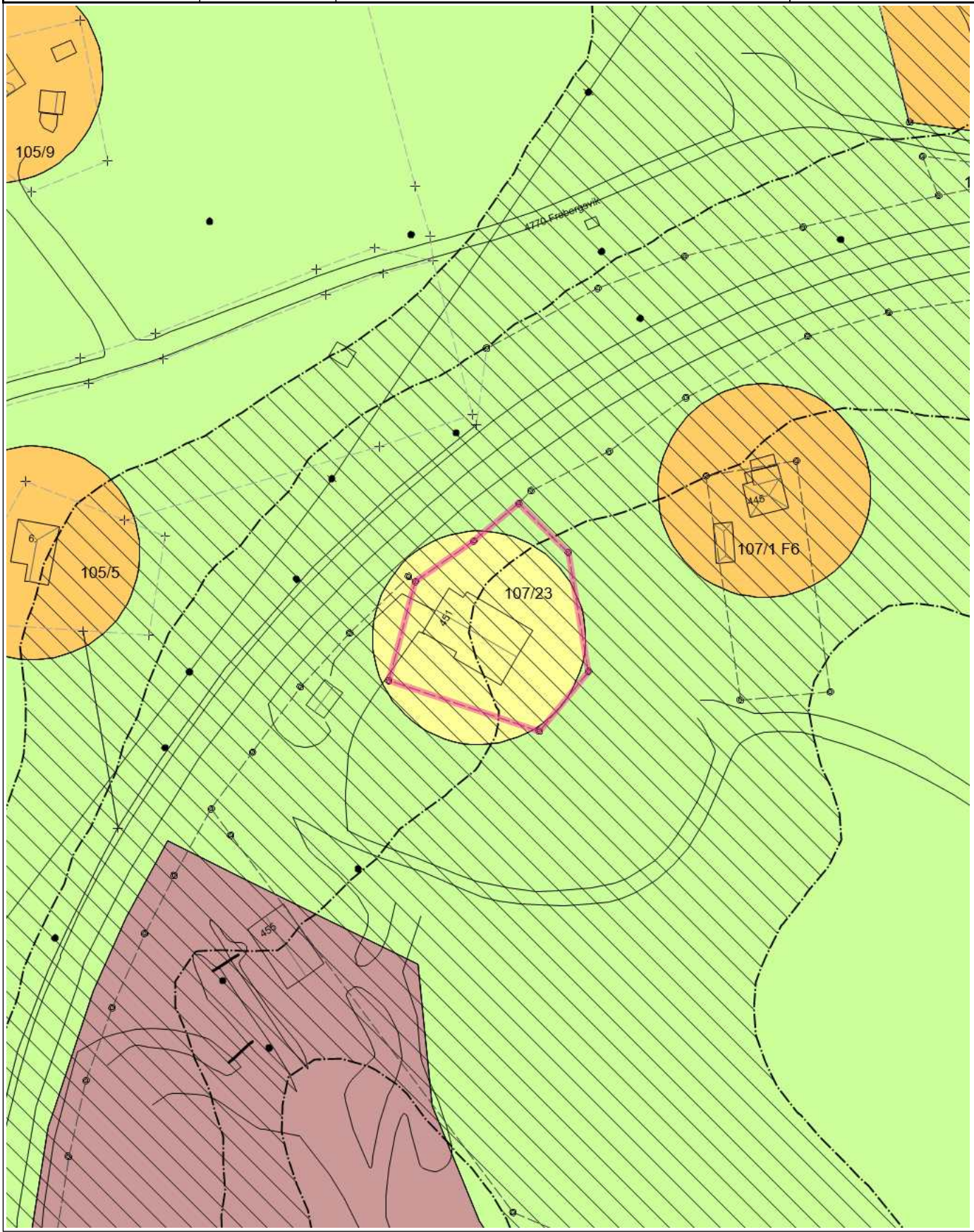
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 451 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

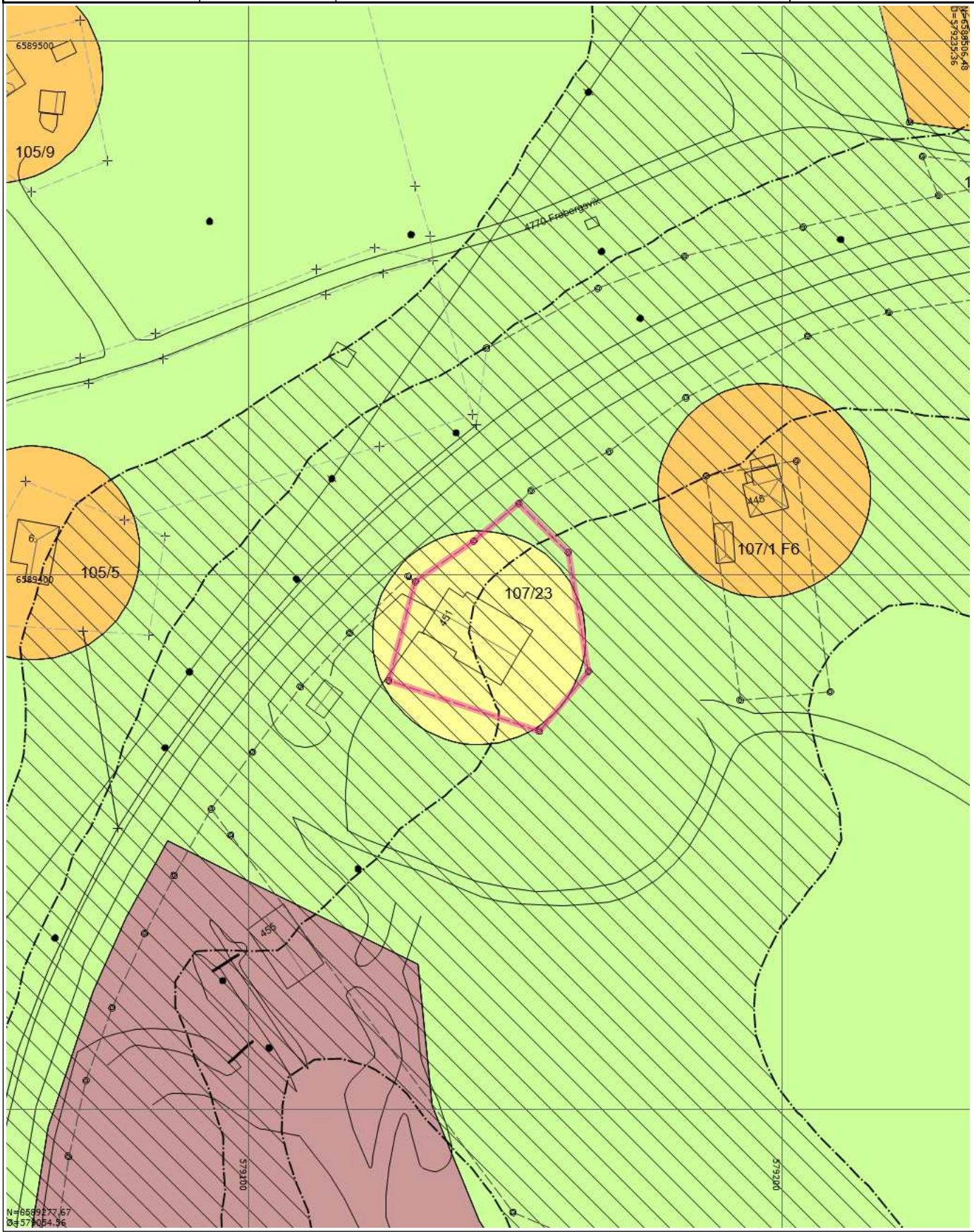
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Råstoffutvinning - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 451 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

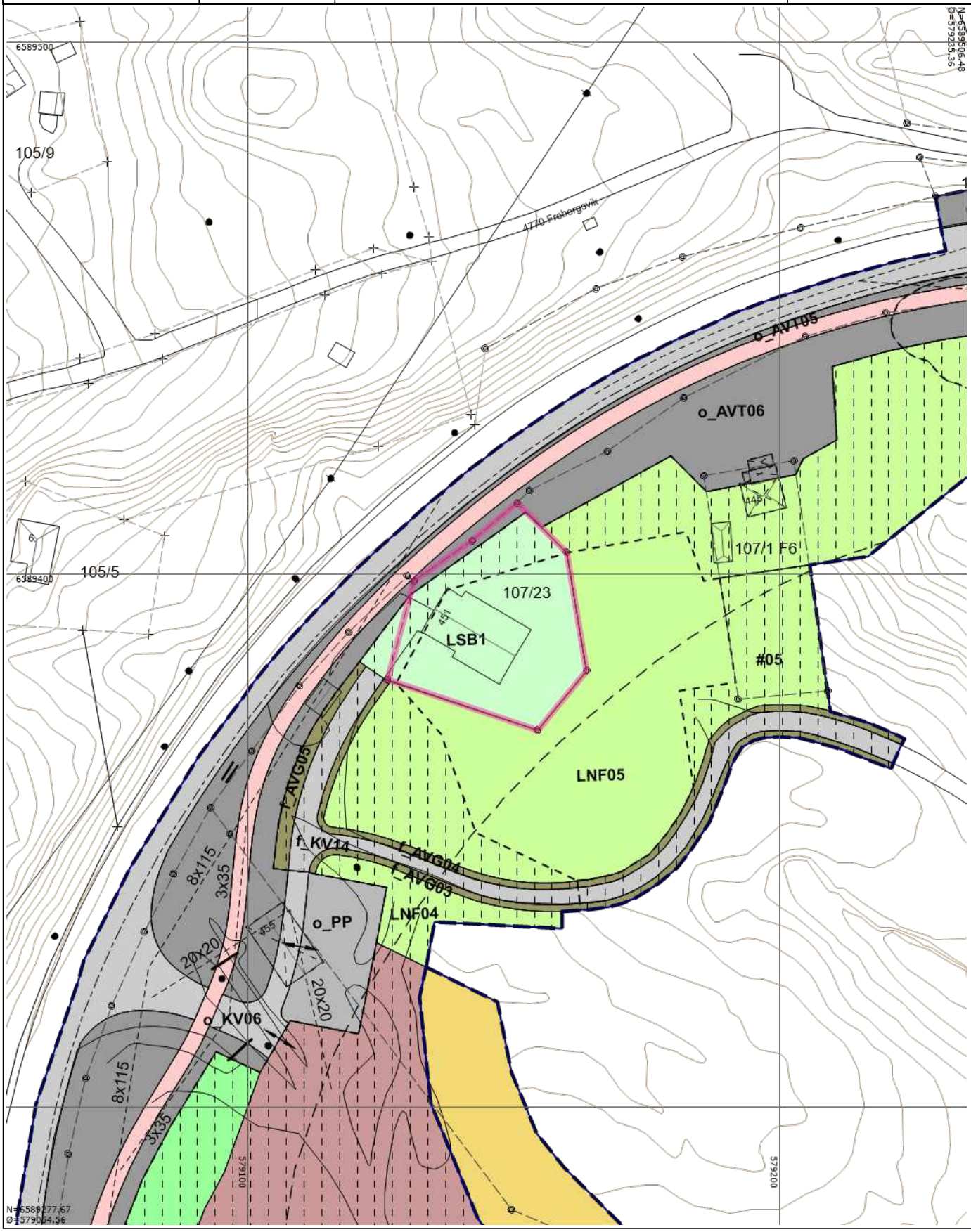
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Råstoffutvinning - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 451 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Fv. 310 Gang- og sykkelveg langs Falkens			

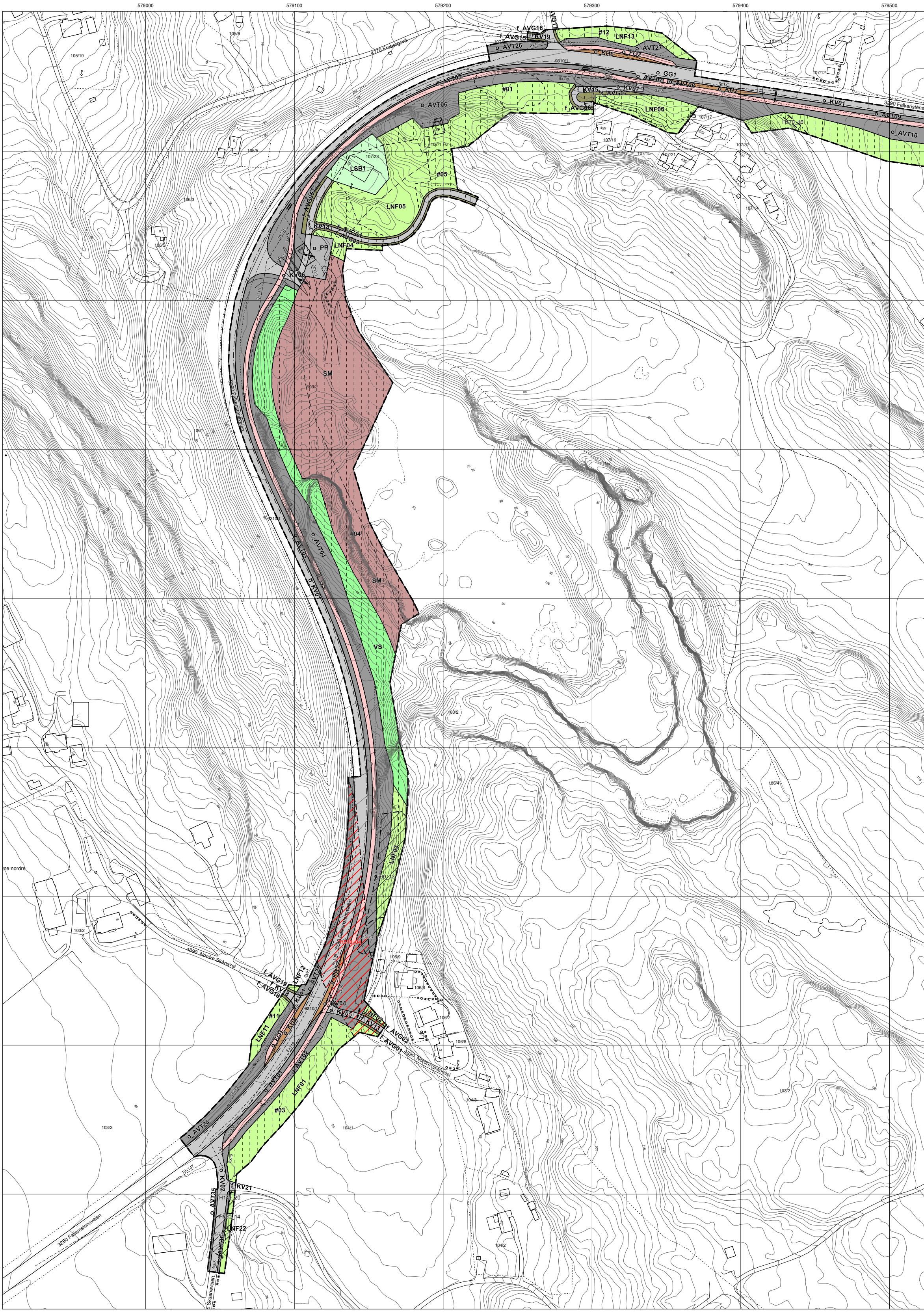
Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Annet spesialområde
- Bestemmelsesområde
- Steinbrudd og masseuttak
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Vegetasjonsskjerm
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Spredt boligbebyggelse
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

BF1,BF2	BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
SM	STEINBRUDD OG MASSEUTTAK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KV01-23	KJØREVEI
GS	GANG-/SYKKELVEI
FO1-FO4	FORTAU
GG1-GG5	GANGVEI/ GANGAREAL
AVT01-36	ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
AVG01-29	ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL
KH1-KH8	KOLLEKTIVHOLDEPLASS
PP	PARKERINGSPLASSER
SK	KOMBINERT FORMÅL FOR SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTUR (GS-VEI/ ADKOMSTVEI)

GRØNNSTRUKTUR

VS	VEGETASJONSSKJERM

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

LNF01-27	LNRF AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET
LSB1,-2	SPREDT BOLIGBEBYGGELSE
LAA1,-2	LFNR FORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE FORMÅL - GARTNERI/ PARKERING

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

BSV1-3	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

H550	SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - HENSYN LANDSKAP
H560	SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING NATURMILJØ
H570	SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ
H310	FARESONE - RAS- OG SKREDFARE
H370	FARESONE - HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
H140	SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

#1-2	BESTEMMELSESOMRÅDE - KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSE, OVERVÅKING OG KLARGJØRING AV VIRKNINGER
#3-15	MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSOMRÅDE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERT KANT KJØREBANE
FRISIKTLINJE
AVKJØRSEL
STENGING AV AVKJØRDEL
BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
EKSISTERENDE TRE SOM SKAL BEVARES

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

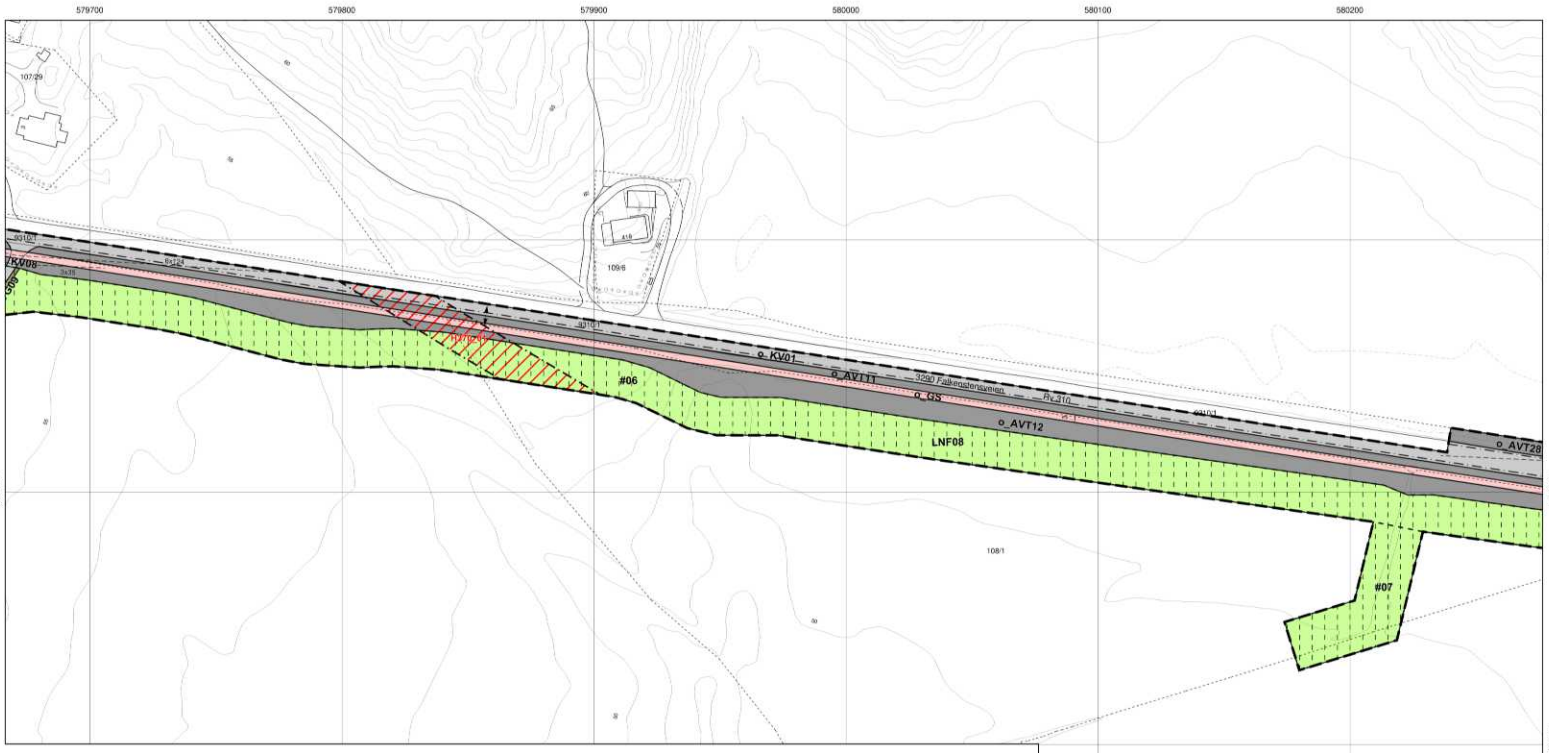
3801 00413

Kart 1, Vestre del

DETALJREGULERING

FV. 310 GANG- OG SYKKELVEI LANGS FALKENSTENSVEIEN

Komplett planforslag 21.12.2021	Forslagstiller -		Vestfold og Telemark Fylkeskommune		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av VTFK	21.12.21	MFC	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 18.02. - 01.04.2022		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	10.01.22	CDY	Jf. HBRN sak nr. 004/22	01.02.22	
Ny plankart - retting av feil i tegnforklaring	04.02.22	CDY			
Nye SOSI-plandata med endringer mottatt	07.10.22	MFC			
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	12.10.22	CDY			
Justering av feltnavn (KMD bokstav-koder), nye plantegninger	24.10.22	CDY	Vedtatt i HBRN, sak nr. 008/23	31.01.23	
Ajourført iht. vedtak i sak KOM-149/24 (PlanID 00452)	27.12.24	AMI	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 013/023	14.02.23	



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- BF1,BF2 — BOLIGBEBYGGELSE FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
- SM — STEINBRUDD OG MASSEUTTAK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- KV01-23 — KJØREVEI
- GS — GANG-/SYKKELVEI
- FO1-FO4 — FORTAU
- GG1-GG5 — GANGVEI/ GANGAREAL
- AVT01-36 — ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- AVG01-29 — ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL
- KH1-KH8 — KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- PP — PARKERINGSPLASSER
- SK — KOMBINERT FORMÅL FOR SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTUR (GS-VEI/ ADKOMSTVEI)

GRØNNSTRUKTUR
- VS — VEGETASJONSSKJERM

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
- LNF01-27 — LNRF AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET
- LSB1,-2 — SPREDT BOLIGBEBYGGELSE
- LAA1,-2 — LFNR FORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE FORMÅL - GARTNERI/ PARKERING

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- BSV1-3 — BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER
- H550 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - HENSYN LANDSKAP
- H560 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ
- H570 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ
- H310 — FARESONE - RAS- OG SKREDFARE
- H370 — FARESONE - HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER
- #1-2 — BESTEMMELSESOMRÅDE - KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSE, OVERVÅKING OG KLARGJØRING AV VIRKNINGER
- #3-15 — MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSOMRÅDE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER
- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- STENGING AV AVKJØRDEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- EKSISTERENDE TRE SOM SKAL BEVARES

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

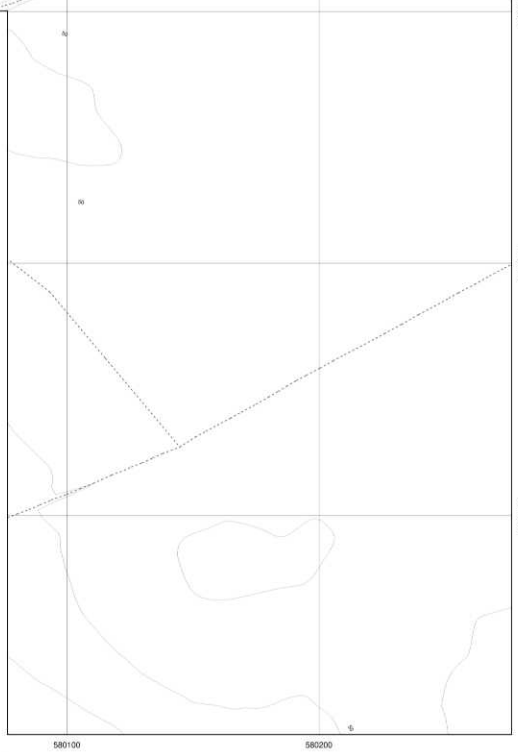
3801 00413

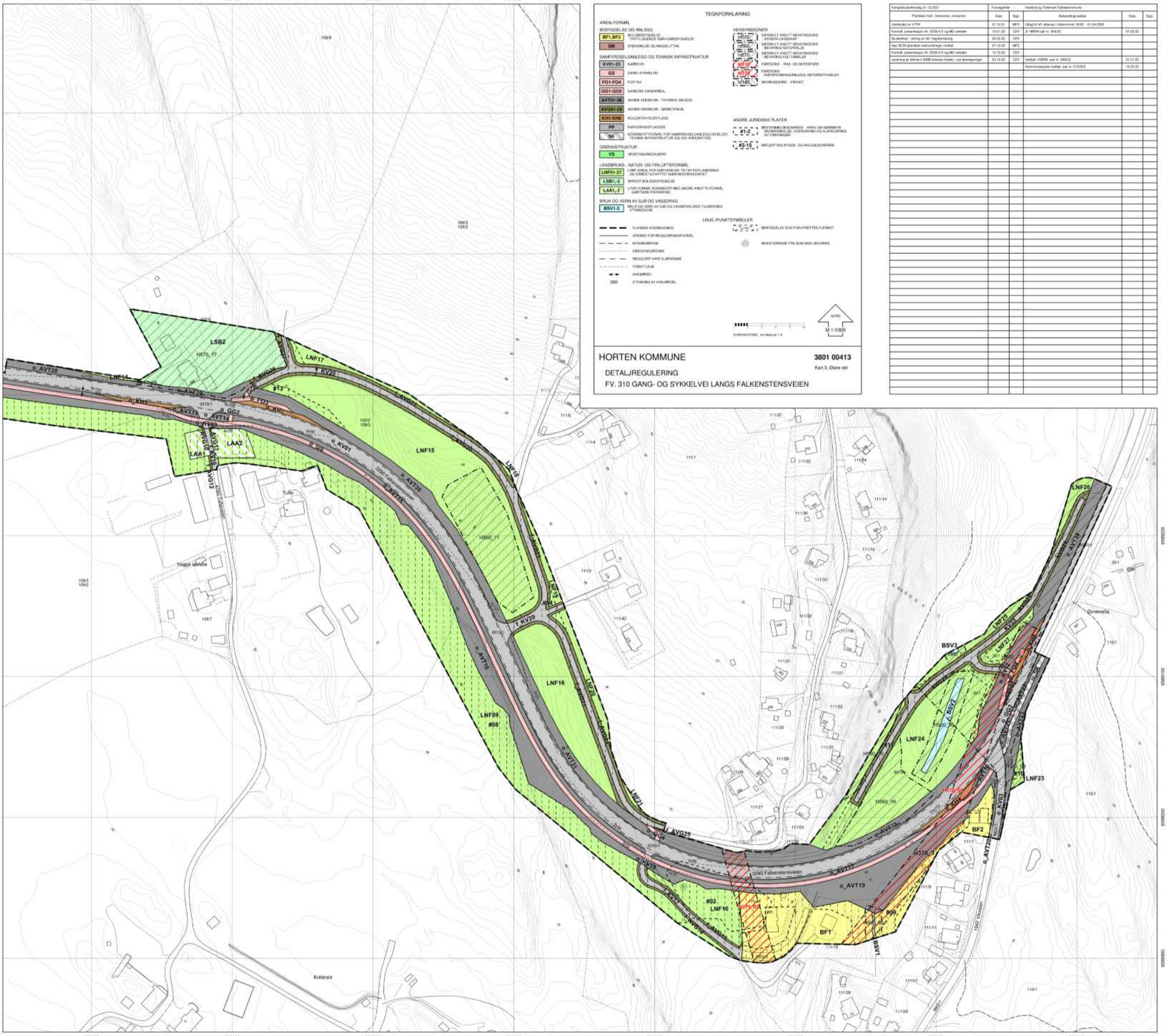
Kart 2, Midtre del

DETALJREGULERING

FV. 310 GANG- OG SYKKELVEI LANGS FALKENSTENSVEIEN

Komplett planforslag 21.12.2021	Forslagsstiller: -		Vestfold og Telemark Fylkeskommune		
Plandata/ kart, illustrasjoner, revisjoner	Dato:	Sign:	Behandling/vedtak	Dato:	Sign:
Utarbeidet av VTFK	21.12.21	MFC	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 18.02. - 01.04.2022		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	10.01.22	CDY	Jf. HBRN sak nr. 004/22	01.02.22	
Ny plankart - retting av feil i tegnforklaring	04.02.22	CDY			
Nye SOSI-plandata med endringer mottatt	07.10.22	MFC			
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	12.10.22	CDY			
Justering av feltnavn (KM2 bolstav-koder), nye plantegninger	24.10.22	CDY	Vedtatt i HBRN, sak nr. 009/23	31.01.23	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 013/023	14.02.23	





TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

BF1,BF2	BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
SM	STEINBRUDD OG MASSEUTTAK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KV01-23	KJØREVEI
GS	GANG-/SYKKELVEI
FO1-FO4	FORTAU
GG1-GG5	GANGVEI/ GANGAREAL
AVT01-36	ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
AVG01-29	ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
KH1-KH8	KOLLEKTIVHOLDEPLASS
PP	PARKERINGSPLASSER
SK	KOMBINERT FORMÅL FOR SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTUR (GS-VEI ADKOMSTVEI)

GRØNNSTRUKTUR

VS	VEGETASJONSSKJERM

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

LNF01-27	LNRF AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET
LSB1,-2	SPREDT BOLIGBEBYGGELSE
LAA1,-2	LNFR FORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE FORMÅL - GARTNERI/ PARKERING

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

BSV1-3	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

H550	SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - HENSYN LANDSKAP
H560	SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING NATURMILJØ
H570	SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ
H310	FARESONE - RAS- OG SKREDFARE
H370	FARESONE - HØYSPENNINGSANLEGG: HØYSPENTKABLER
H140	SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

#1-2	BESTEMMELSESOMRÅDE - KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSE, OVERVÅKING OG KLARGJØRING AV VIRKNINGER
#3-15	MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSOMRÅDE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

— — —	PLANENS AVGRENSNING
———	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
— — - —	BYGGEGRENSE
··········	EIENDOMSGRENSE
— · —	REGULERT KANT KJØREBANE
- - - - -	FRISIKTLINJE
◄►	AVKJØRSEL
=	STENGING AV AVKJØRSEL
	BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
	EKSISTERENDE TRE SOM SKAL BEVARES

NORD

M 1:1000

EKVIDISTANSE, ekvidistanse 1 m

HORTEN KOMMUNE

3801 00413

Kart 3, Østre del

DETALJREGULERING

FV. 310 GANG- OG SYKKELVEI LANGS FALKENSTENSVEIEN

Komplett planforslag 21.12.2021	Forslagsstiller:		Vestfold og Telemark Fylkeskommune		
Plandato/ kart-, bestemmelses-, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/ vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av VTFK	21.12.21	MFC	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 18.02. - 01.04.2022		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI 4.5 og MD-veileder	10.01.22	CDY	Jf. HBPN sak nr. 004/22	01.02.22	
Ny plankart - retting av feil i tegnforklaring	04.02.22	CDY			
Nye SOSI-plandata med endringer innlest	07.10.22	MFC			
Kontroll, presentasjon iht. SOSI 4.5 og MD-veileder	12.10.22	CDY			
Justering av feltnavn (KMD-lovdata-koder), nye planlegginger	24.10.22	CDY	Vedtatt i HBPN, sak nr. 008/23	31.01.23	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 013/023	14.02.23	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FV. 310 FALKENSTENSVEIEN, GS-VEG SKAANEVEIEN-VIKVEIEN

Sist revidert: 24.11.2022

Plantype	Reguleringsplan (detaljregulering)
Planid	3801 00413
Arkivsak	20/6273

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	01.02.2022	HBRN-004/22

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	31.01.2023	HBRN-008/23
Kommunestyret	14.02.2023	KOM-013/23

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for å etablere gang- og sykkelveg (GS) og vann- og avløpsanlegg (VA) langs fv. 310 Falkenstensveien, fra kryss med Skaaneveien til kryss med Vikveien i Horten kommune.

2. Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (jf. § pbl. 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF) (SOSI-kode 1111)
- Steinbrudd og masseuttak (SM) (SOSI-kode 1201)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl. §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (KV) (SOSI-kode 2011)
- Fortau (FO) (SOSI-kode 2012)
- Gang-/sykkelveg (GS) (SOSI-kode 2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG) (SOSI-kode 2016)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT) (SOSI-kode 2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (AVG) (SOSI-kode 2019)
- Kollektivholdeplass (KH) (SOSI-kode 2073)
- Parkeringsplasser (PP) (SOSI-kode 2082)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK) (SOSI-kode 2800)

Grønnstruktur (jf. § 12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VS) (SOSI-kode 3060)

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (jf. pbl. § 12-5 nr. 5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF) (SOSI-kode 5100)
- Spredt boligbebyggelse (LSB) (SOSI-kode 5210)
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål (LAA) (SOSI-kode 5900)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. pbl. § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV) (SOSI-kode 6001)

Hensynssoner (jf. pbl. § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)
- Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) (H370)
- Hensyn landskap (H550)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder (jf. pbl. § 12-7)

- Bestemmelsesområde Krav om nærmere undersøkelse, overvåking og klargjøring av virkninger (#01-02)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#03-15)

3. Fellesbestemmelser (jf. pbl. § 12-7)

3.1. Kulturminner (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal kulturminneforvaltningen kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3.2. Geoteknisk og geologisk stabilitet (jf. pbl. § 12-7 nr. 12)

Sprenging, graving, oppfylling og andre tiltak som kan komme til å forringe lokalstabiliteten, kan ikke påbegynnes før geoteknisk og/eller geologisk fagkyndig har godkjent at tiltak kan gjennomføres. Godkjenning skal dokumenteres skriftlig.

3.3. Støy (jf. pbl. § 12-7 nr. 3)

Ved byggeplanlegging og utbygging skal det vises aktsomhet ved arbeider ved boligene nærmest veien, for å unngå at store avvik fra planlagt terreng i reguleringsplanen kan medføre at støyen øker mer enn 3 dbA i forhold til situasjonen før tiltak.

I anleggsfasen skal bygge- og anleggsvirksomhet ikke gi støy som overskrider støygrensene i retningslinje T-1442/2021 tabell 4:

Bygningstype	**Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)**	**Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)**	**Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)**
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Grensene skjerpes med 5 dB ved impulslyd og rentoner.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabellen ovenfor.

3.4. Matjordhåndtering (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

Jf. rekkefølgebestemmelse 10.1. tredje ledd, skal matjordplan datert 05.07.2021 detaljeres og følges opp i samarbeid med grunneierne før anleggsstart. Detaljert matjordplan skal angi hvordan matjord innenfor planområdet skal håndteres og disponeres i anleggsfasen.

3.5. Miljøforhold (jf. pbl. § 12-7 nr. 3)

Før anleggsstart skal det utarbeides Ytre Miljøplan, jf. rekkefølgebestemmelse 10.1. fjerde ledd. Denne skal minimum inneholde tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, plan for å unngå spredning av fremmede arter, plan for å unngå forurensende utslipp til nærliggende vassdrag, plan for sikring av områder med verdifull natur og/eller vegetasjon, samt rigg- og marksikringsplan.

3.6. Avkjørsler (jf. pbl. § 12-7 nr. 7)

Piler som viser plassering av avkjørsler på plankartet er veiledende, men antallet og fra hvilken eiendom er bindende: Én felles avkjørsel fra gbnr. 106/6 og 106/9 ved o_KV05, én avkjørsel fra gbnr. 103/2 felles med steinbruddet (SM), én avkjørsel fra o_PP på gbnr. 103/2 og 107/1 ved steinbruddet (SM), én avkjørsel fra gbnr. 107/1 langs o_KV01, og to avkjørsler for gbnr. 108/1 langs o_KV01.

Ved justering av plassering må tiltakshaver dokumentere overfor vedkommende vegmyndighet at avkjørsel ikke kommer i konflikt med vegmyndighetenes fysiske krav til avkjørsler. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boliger er 5 meter.

4. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BF1-2 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1, 4 og 7)

Tillatt grad av utnytting er 30 %-BYA. Det tillates én sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m^2-BRA per bolig.

Hver enebolig skal minimum ha 100 m^2 privat uteoppholdsareal, øvrig småhusbebyggelse minimum 50 m^2 privat uteoppholdsareal. Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger. Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15 vårjevndøgn.

For boenhet inntil 120 m^2-BRA skal det avsettes minimum én og maksimum to biloppstillingsplasser. For boenhet over 120 m^2-BRA er kravet minimum to og maksimum tre biloppstillingsplasser. Minimumskrav til antall biloppstillingsplasser skal medtas i beregningen av BYA, med 18 m^2 per plass.

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

Ved ombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

4.2. Steinbrudd og masseuttak, SM (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Innenfor området tillates byggverk og installasjoner som trengs for produksjon i, og drift av, steinbrudd og massetak.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl. § 12-5 nr. 2)

5.1. Kjøreveg (jf. pbl. § 12-7 nr. 7)

5.1.1. o_KV01-12

Arealer merket o_KV er offentlig veg (hovedveg, samleveg). I arealene inngår kjørebane og skulder.

5.1.2. f_KV13-21

Arealer merket f_KV er felles privat veg. I arealene inngår kjørebane og skulder.

f_KV13 er felles privat veg for gbnr. 103/2, 104,3 106/6, 106/7, 106/8 og 106/9.

f_KV14 er felles privat veg og skogsbilveg for gbnr. 107/1, 107/23, 107/1/6, 107/14, 107/37, 107/17, 107/21, 107/15 og 107/16.

f_KV15 er felles privat veg for gbnr. 107/1 og 107/16.

f_KV16 er felles privat veg for gbnr. 109/2, 109/3, 109/5, 109/7 og 110/1.

f_KV17 er felles privat veg for gbnr. 111/1, 111/19, 111/41 og 9310/1.

f_KV18 er felles privat veg for gbnr. 103/1 og 103/2.

f_KV19 er felles privat veg for gbnr. 107/1, 105/3, 101/12, 106/1, 105/1, 106/3, 105/14, 102/10, 107/9, 107/34, 105/9, 106/5, 105/10, 105/12, 105/6, 105/2, 105/13, 105/4 og andre eiendommer som har lovlig adkomst til vegen.

f_KV20 er felles privat veg for gbnr. 109/2, 109/3, 109/9, 111/1, 111/4, 111/5, 111/23, 111/2, 111/42, 111/24, 111/27, 111/25, 111/28, 111/39, 111/22, 111/29, 111/21, 111/31, 111/16, 111/32, 111/33, 111/15, 111/14, 111/36, 111/34, 111/35, 111/37, 111/40 og 111/38.

f_KV21 er felles privat veg for gbnr. 104/1, 104/2, 103/2, 110/1, 110/1/1 og andre eiendommer som har lovlig adkomst til vegen.

5.1.3. KV22-23

Arealer merket KV er privat veg for én eiendom.

KV23 er deler av nåværende gang- og sykkelveg som gjøres om til skogsbilveg for gbnr. 30/1. Nettselskapet tillates kjøring til sin nettstasjon.

5.2. Fortau, o_FO1-4 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealer merket o_FO er offentlig fortau og plattform tilknyttet kollektivholdeplass. I arealene inngår fortau og skulder.

5.3. Gang-/sykkelvei, o_GS (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Areal merket o_GS er offentlig gang-/sykkelveg. I arealet inngår gang-/sykkelveg og skulder.

5.4. Gangveg/gangareal/gågate, o_GG1-5 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealer merket o_GG er offentlig gangareal. I arealene inngår gangareal og skulder.

5.5. Annen veggrunn - tekniske anlegg, o_AVT01-36 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealer merket o_AVT kan benyttes til frisikt, grøft, skjæring, fylling, rekkverksrom, murer med opptil 3 meter synlig høyde, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal. Det kan oppsettes leskur og sykkelparkeringsplass i tilknytning til kollektivholdeplass. Maks BYA for leskur er 20 m^2.

5.6. Annen veggrunn - grøntareal, f_AVG01-07, AVG08-09, f_AVG10-27 og AVG28-29 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealer merket AVG er arealer for skråningsutslag, grøfter og ulike sikkerhetssoner, på områder som grenser inn mot LNFR-områder.

5.7. Kollektivholdeplass, o_KH1-8 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealer merket o_KH er offentlig kollektivholdeplass.

5.8. Parkeringsplasser, o_PP (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Areal merket o_PP er parkeringsareal som er tilgjengelig for allmenheten.

5.9. Kombinert formål, o_SK (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Areal merket o_SK er areal for kombinert gang-/sykkelveg og adkomstveg.

6. Grønnstruktur (jf. pbl. § 12-5 nr. 3)

6.1. Vegetasjonsskjerm, VS (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Areal merket VS skal fungere som naturlig skjerm rundt steinbrudd og massetak. Skjermen kan bestå av fjell, løsmasser og/eller vegetasjon.

7. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (jf. pbl. § 12-5 nr. 5)

7.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, LNF01-27 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealer merket LNF er LNFR-arealer for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Innenfor LNF24 skal eksisterende gang- og sykkelveg fjernes. Arealet skal tilbakeføres til den opprinnelige naturtypen ved suksesjon, iht. rekkefølgebestemmelse 10.3 første ledd.

7.2. Spredt boligbebyggelse, LSB1-2 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

I arealer merket LSB kan det oppføres spredt boligbebyggelse. Det tillates ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av én sekundærleilighet på inntil 60 m^2-BRA per bolig. Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

7.3. LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål, LAA1-2 (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

Arealer merket LAA skal være areal for LNFR-formål kombinert med samferdselsformål – gartneri/parkering.

7.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl. § 11-7 nr. 6) BSV1-3 (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

I byggeplanfasen skal det prosjekteres tiltak for å unngå at vann med skarpe sprengsteinsartikler og/eller nitrogenforbindelser slippes ut i arealer merket BSV.

Forlengelse av kulverten ved Kotterød skal legge til rette for fremtidig fiskevandring.

8. Hensynssoner (jf. pbl. § 12-6 og § 11-8)

8.1. Sikringssone Frisikt, H140_19-20 (jf. pbl. § 12-7 nr. 4)

Frisiktsonene ved kryss og avkjørsler skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og andre sikthindringer høyere enn 0,5 meter i forhold til tilstøtende vegbane.

8.2. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370_01-03 (jf. pbl. § 12-7 nr. 2)

Arealer merket H370 angir sikringssone rundt høyspenningsanlegg. Gravearbeider innenfor sikringssonene må godkjennes av linjeeier.

8.3. Hensyn landskap, H550_18 (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

I arealer merket H550 skal det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna, og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene er ikke tillatt. Tiltak skal tilpasses stedets og landskapets karakter.

8.4. Bevaring naturmiljø, H560_08-15 (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

Hensynssonene H560_08-15 omfatter naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks, og har naturkvaliteter av nasjonal interesse.

Innenfor hensynssone H560_08 og H560_13 tillates tiltak nødvendige for gjennomføring av anleggsarbeidene. Areal skal settes tilbake til opprinnelig naturtype, iht. rekkefølgebestemmelse 10.3. andre ledd.

Innenfor hensynssone H560_12 skal eksisterende eiketre bevares, inkludert treets rotsone og krone. Nødvendige tiltak tillates, men skal gjøres på en måte som ikke skader rotsone eller trekrone. Krona på eika kan beskjæres av arborist ved behov for å ivareta trafikksikkerheten. Ved tiltak innenfor treets rotsone i anleggsperioden skal arborist være til stede.

Dersom verdifull eik innenfor bestemmelsesområde #02 må felles, skal det legges til forråtnelse innenfor hensynssone H560_12, iht. rekkefølgebestemmelse 10.1. andre ledd.

8.5. Bevaring naturmiljø, H560_05-07 (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

Hensynssonene H560_05-07 omfatter Tufte bekk med kantsoner. Bekkens økologiske funksjon som potensiell fremtidig gytebekk skal bevares. Ved bygging, drift eller vedlikehold av vegareal, skal mulighetene for fremtidig fiskevandring ivaretas.

8.6. Bevaring kulturmiljø, H570_17 (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

Innenfor hensynssone H570_17 skal det gamle gårdstunet med den eldre bebyggelsen på Vegge søndre bevares. Nye tiltak i hensynssonen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser, slik at kulturminneverdiene ivaretas. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets formål, tillates ikke.

8.7. Bevaring kulturmiljø, H570_16 (jf. pbl. § 12-7 nr. 6)

Innenfor hensynssone H570_16 skal mest mulig av steingjerdet (Askeladden-ID 264191-0) bevares. Ved behov for fjerning av deler av steingjerdet i anleggsfasen, skal en sørge for å beholde det opprinnelige uttrykket av kulturminnet. Det skal opparbeides ny avslutning på steingjerdet, og steinene som fjernes skal ikke legges oppå eller tett inntil kulturminnet.

8.8. Ras- og Skredfare, H310_04 (jf. pbl. § 12-7 nr. 12)

Innenfor hensynssone H310 skal det utføres supplerende grunnundersøkelser i byggeplanfasen for å avdekke behov for geotekniske/stabiliserende tiltak. Geoteknisk fagkyndig skal utrede behov for stabiliserende tiltak i byggeplanfasen.

9. Bestemmelsesområder (jf. pbl. § 12-7 nr. 1)

9.1. Bestemmelsesområde kulturminner (#01-02)

#01 (ID-nr. 264040-0) og #02 (ID-nr. 22210-2) omfatter to steinalderlokaliteter det skal foretas arkeologisk utgravning av før anleggsstart, iht. rekkefølgebestemmelse 10.1. andre ledd.

Innenfor #02 er det en verdifull eik, som skal forsøkes bevart i forbindelse med arkeologisk utgraving av kulturminnet. Dersom treet må felles, skal det legges til forråtnelse innenfor hensynssone H560_12, iht. rekkefølgebestemmelse 10.1. andre ledd.

9.2. Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (#03-15)

Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden benyttes til tiltak som er nødvendige for gjennomføring av anleggsarbeidene; riggplass, anleggsvei, massedeponi, lagring av materialer, utstyr o.l., interimsveier for å legge om trafikken på kjøre- og GS-vei, samt andre tiltak knyttet til bygging av nytt GS- og VA-anlegg.

Del av bestemmelsesområde #04 som er innenfor arealformål SM, kan ikke benyttes til riggplass, anleggsvei, massedeponi, lagring av materialer, utstyr o.l. uten skriftlig avtale med drifter av Skaane pukkverk.

10. Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

10.1. Før anleggsstart

Før anleggsstart skal supplerende grunnundersøkelser innenfor hensynssone H310_04 være utført og eventuelle stabiliserende tiltak detaljprosjektert, jf. bestemmelse 8.8.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner ID 22210 og ID 264040, som er markert som bestemmelsesområde #01 og #02 på plankartet, jf. bestemmelse 9.1. første ledd. Vedkommende kulturminnemyndighet skal kontaktes i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Dersom verdifull eik innenfor bestemmelsesområde #02 må felles som del av arkeologisk utgraving, skal det være lagt til forråtnelse innenfor hensynssone H560_12 før anleggsstart.

Før anleggsstart skal matjordplan datert 05.07.2021 være detaljert og fulgt opp i samarbeid med berørte grunneierne, på den måte som fremkommer av bestemmelse 3.4.

Før anleggsstart skal det utarbeides Ytre Miljøplan, på den måte som fremkommer av bestemmelse 3.5.

10.2. Før anlegget tas i bruk

Midlertidige bygge- og anleggsområder skal være ferdig istandsatt/tilbakeført før anlegget tas i bruk, eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

10.3. Etter ferdigstillelse

Senest ett år etter anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk, skal eksisterende gang- og sykkelveg innenfor felt LNF24 være fjernet, og det skal være satt i gang prosess for tilbakeføring til opprinnelig naturtype ved suksesjon, jf. bestemmelse 7.1. andre ledd.

Senest ett år etter anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk, skal det innenfor hensynssone H560_08 og H560_13 være satt i gang prosess for å tilbakeføre arealet til opprinnelig naturtype, jf. bestemmelse 8.4. andre ledd.

Reguleringsformålet midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt.

Beplantning skal opparbeides samtidig med veianlegget, og være ferdigstilt senest ett år etter anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk.

Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Fv. 310
Falkenstensveien,
GS-veg Skaaneveien-Vikveien



Planbeskrivelse

PlanID 3801 00413
Dato: 05.10.2022
Sist revidert: 24.11.2022
Horten kommune

Innhold

Innhold **1**

1. Sammendrag **3**

2. Innledning **7**

3. Bakgrunn for planforslaget **9**
3.1. Planområdet 9
3.2. Målsettinger for planforslaget 10
3.3. Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning 10

4. Planprosess og medvirkning **11**
4.1. Varsler om oppstart av reguleringsplanarbeid 11
4.2. Merknader til varslene om planoppstart 12
4.3. Slik er merknadene fulgt opp i planarbeidet 13

5. Rammer og premisser for planarbeidet **15**

6. Eksisterende forhold i planområdet **18**
6.1. Beliggenhet 18
6.2. Dagens – og tilstøtende arealbruk 18
6.3. Trafikkforhold 19
6.4. Støy 19
6.5. Teknisk infrastruktur 20
6.6. ROS-vurderinger (Risiko og sårbarhet) 22
6.7. Grunnforhold 23
6.8. Nærmiljø/friluftsliv 27
6.9. Landskapsbilde 28
6.10. Naturmangfold 29
6.11. Kulturmiljø og kulturminner 36
6.12. Naturressurser; landbruk, mineralressurser 39

7. Valg av løsninger og standard **43**
7.1. Problemstillinger å avklare 43
7.2. Vurderinger og anbefalinger 43

8. Beskrivelse av forslag til detaljregulering **49**
8.1. Planforslaget 49
8.2. Tekniske forutsetninger 49
8.3. Veganlegg 50

Forsidefoto: Google

8.4. Fundamentering, grunnforhold 52
8.5. Vann og avløp, overvannshåndtering fra veg 52
8.6. Kabler og belysning 53
8.7. Støy og vibrasjoner 53

9. Virkninger av planforslaget – arealbruk og løsninger 55
9.1. Framkommelighet, trafikksikkerhet, universell utforming 55
9.2. Forhold til naboer 55
9.3. Kollektivtrafikk/ buss 59
9.4. Landskapsbilde 59
9.5. Nærmiljø/ friluftsliv 59
9.6. Naturmangfold, forurensning til grunn og luft 60
9.7. Kulturmiljø 71
9.8. Naturressurser Landbruk, mineralressurser 72
9.9. Støy og vibrasjoner 74
9.10. Massehåndtering 75
9.11. Risiko, sårbarhet og sikkerhet (ROS) 75

10. Gjennomføring av planforslaget 76
10.1. Økonomi 76
10.2. Framdrift 77
10.3. Utbyggingsrekkefølge 77
10.4. Trafikkavvikling i anleggsperioden 77
10.5. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), ROS 78
10.6. Ytre miljøplan (YM) for byggefasen 80

11. Vedlegg/ grunnlagsmateriale 83

1. Sammendrag

Bakgrunn
Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK) har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3. Planstrekningen er langs fv. 310 Falkenstensveien i Horten kommune, fra krysset med Skaaneveien til krysset med Vikveien; ca. 2,8 km.

Lengden på planstrekningen har variert i prosjektet. Jfr. historikken nedenfor og kapittel 4.1. I desember 2021 fant VTFK å ikke ville foreslå å etablere ny GS langs fv.310 på strekningen nærmest Nykirke, dvs. strekningen fra krysset med fv.3182/ Hellandveien til krysset med Skaaneveien (0,76 km), for å spare dyrket mark og kostnader.

Reguleringsplanen skal legge til rette for å etablere gang- og sykkelveg (GS-veg) og vann- og avløpsanlegg, og vil bidra til:

- Ca. 8 km sammenhengende gang- og sykkeltilbud fra Horten by til Nykirke
- Avløpssanering og til at Horten by på sikt skal få sikrere vannforsyning

Dagens situasjon
Planområdet ligger øst for tettstedet Nykirke, som ligger ca. 1 km. øst for E18 ved Kopstad og ca. 10 km nordvest for Horten sentrum.

Fv.310 er hovedveg til/ fra Horten by i nord og fungerer som avlastningsveg for riksveg 19 i sør. Fv.310 har ÅDT 8100 og fartsgrenser 70-80 km/t. Langs strekningen Skaaneveien – Søndre Vegge (ca. 2 km) må gående og syklister ferdes langs fv.310. Det går bussruter på strekningen.

Området er landlig, med noen få boliger tett inntil fv.310. Mye av området er ganske flatt, men deler av området er sidebratt, med høyt fjell og vegfyllinger. Det er dyrket mark inntil fv.310 langs ca. 1/3 av planstrekningen. Skaane pukkverk ligger ved fv.310. Det er dårlige grunnforhold langs deler av planstrekningen. Det finnes kulturminner, naturreservat og andre verdifulle områder tett ved planstrekningen.

Reguleringsplanforslaget
Det foreslås å regulere 3,0 m bred gang- og sykkelveg (inkl. vegskuldre), som på tilliggende vegstrekninger. For det meste foreslås 3,0 m bred grøft/ trafikkdeler mellom kjørevegen og gang- og sykkelvegen. Gang- og sykkelvegen foreslås på sørsiden av fv.310. Horten kommune skal legge vann- og avløpsanlegg i gang- og sykkeltraseen. Det foreslås også å justere noen avkjørsler, lage bedre siktsoner og utbedre bussholdeplasser mm.

Konsekvenser
Horten kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning (KU).

Det vil bli tryggere, raskere og mer attraktivt å gå, sykle og reise med buss.

Det er forutsatt at 19 eiendommer må avstå grunn til VTFK for å gjennomføre planen.

En hytte (Falkenstensveien 445) må innløses.

To steinalderboplasser berøres og må utgraves.

Mellom Søndre Vegge og Vikveien foreslås å omklassifisere deler av dagens GS-/ adkomstveg fra fylkeskommunal veg til felles privat veg. Det vil bli egne prosesser for omklassifisering og jordskifte.

Totalt erverves ca. 19800 m2 permanent og ca. 56600 m2 midlertidig i anleggsfasen. Av dyrket mark beslaglegges 7600 m2 permanent og 16600 m2 midlertidig i anleggsfasen.

Det er utarbeidet en matjordplan som beskriver håndtering og disponering av matjord. Jordbruksdrenering vil bli omlagt etter behov. Matjordhåndtering, jordbruksdrenering, jordbruksavkjørsler mm detaljeres senere under byggeplanleggingen, i samarbeid med grunneierne.

Vegskjæringer kommer tett inntil 3 boliger, men det er beregnet å ikke være behov for tiltak mot vegtrafikkstøy.

Under den senere byggeplanleggingen vil det bli arbeidet for å redusere ulempene av prosjektet, og fagfolk vil bli involvert for å detaljere prosjektet og bla sikre at utbygging kan skje trygt og uten uhell.

Økonomi
Pr. oktober 2022 har prosjektet en budsjettramme på 44,6 mill.kr i VTFK.

Totalkostnad for gang- og sykkelanlegget er anslått til om lag 108 mill. kr (2021-prisnivå) for strekningen fra kryss med Skaaneveien til kryss med Vikveien.

For å realisere prosjektet, må det enten skaffes mer midler og/ eller prosjektomfanget må reduseres. Horten kommunes VA-anlegg er ikke inkludert i kostnadsoverslaget, men deler av felles ledningsgrøft er inkludert i kostnadene for GS-anlegget.

Det er viktigst å etablere ny GS-veg langs fv.310 fra kryss med Skaaneveien til Søndre Vegge (ca. 2 km), siden den strekningen helt mangler GS-tilbud.

Nedenfor vises kutt-forslag i prioritert rekkefølge og besparelser i mill.kr (2021-prisnivå) og spart dyrket mark (permanent erverv, og midlertidig erverv i anleggsfasen):

Kutt-forslag; Strekning/ tiltak	Mill.kr, 2021-prisnivå	Permanent erverv (m2)	Midlertidig erverv
1.Søndre Vegge – Vikveien (0,78 km)	10	0	0
2. Oppgradering 4 busslommer-nordsiden av fv.310	2	10	0
Sum besparelser	12	10	0

Med kutt nr. 1 opprettholdes dagens GS-veg ved Kotterød. En fjellskjæring der må sikres og fv.310 må krysses 2 ganger (som i dag), ved Søndre Vegge og ved Øvremølla. Kryssing ved Søndre Vegge bør sikres.

Det bør gjøres noen tiltak i Skaaneveien og Kopstadveien (kommunale veger) for at disse vegene skal bli mer attraktive og trafikksikre å bruke som GS-trasé enn i dag. Bla. bør det komme vegbelysning der dette mangler langs Skaaneveien, siktforhold bør forbedres i avkjørsler, og dagens GS-veg bør tilpasses bedre ved overgangen til Kopstadveien ved dagens Fagerheim skole. Slike tiltak er foreløpig verken planlagt eller finansiert.

Planlagt videre arbeid
Med foreslått budsjett i VTFK, er det nok midler til å få vedtatt reguleringsplanen og gjennomføre byggeplanlegging og grunnerverv i 2022 - 2023. Bygging forutsetter at det kan skaffes finansiering. VTFK og Horten kommune må bli enige om kostnadsfordeling, gjennomføringsstrategi og detaljert framdrift for GS- og VA-prosjektene.

Historikk, involvert personell
I 2018/19 startet Statens vegvesen med reguleringsplanarbeid for GS-veg på strekningen Nykirke – Søndre Vegge (2,8 km). VTFK overtok planarbeidet i 2020. I 2021 ble prosjektet utvidet med strekningen Søndre Vegge – Vikveien (0,8 km), og planstrekningen ble redusert igjen (kryss fv.3182/ Hellandveien – kryss Skaaneveien utgikk; 0,76 km) i desember 2021.

Noen sentrale plan-medarbeidere fra VTFK og/ eller Statens vegvesen:

- Prosjektleder: Ole Fredrik Brunæs
- Vegplanlegging, tegninger: Marianne Fruseth Christiansen
- Geologi: Audun Langelid, Anette Wold Magnussen, Einar Vie
- Geoteknikk: Mario Weise
- Elektro: Espen Vestskogen
- Trafikksikkerhet, kollektivtrafikk: Alf Martin Olsen, Glenn Lauritsen
- Arealforvaltning: Elisabeth Bøen-Johnsen
- Natur-, miljø- og landskapsforhold: Helene Nødtvedt Røed, Lene Rougthvedt
- Byggeledelse: Kirsten Slotte Birkeland

- Grunnerverv, eiendomsforhold: Per Ole Landløpet, Knut Almenningen, Åsne Tunold
- Planleggingsledelse: Øyvind Søfteland / Tone Amundrud

Konsulenter har vært engasjert ved behov, bla:

- Sweco: Overvannshåndtering, Kostnadsberegning, Nyere tids kulturminner, Støy
- Rambøll: Geoteknikk

2. Innledning

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-3 har Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), i samarbeid med Horten kommune, utarbeidet detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg (GS-veg) langs fv. 310 Falkenstensveien mellom krysset med Skaaneveien og krysset med Vikveien, ca. 2,8 km. Horten kommune skal legge vann- og avløpsledninger i gang- og sykkeltraséen.

Tidlig i 2021 var planstrekningen 0,76 km lengre, men i desember 2021 fant VTFK å ville utelate strekningen nærmest Nykirke, dvs. strekningen fra krysset med fv.3182/ Hellandveien til krysset med Skaaneveien, for å spare dyrket mark og kostnader.

Oversiktskart er vist i kapittel 3.1.
Prosjektet fyller et manglende ledd i hovedsykkelnettet i kommunen og vil gi ca. 8 km sammenhengende gang- og sykkeltilbud på samme side av fylkesveg 310 mellom Nykirke og Dampejordet nær Horten by.

Planarbeidet startet i 2018 og planområdet er senere utvidet 2 ganger. Planområdet er vist i kapittel 4.1.

Hensikten med prosjektet er å:

- Gjøre det tryggere, raskere og mer attraktivt å gå, sykle og reise med buss.
- Bidra til avløpssanering og til at Horten by på sikt skal få sikrere vannforsyning.

Reguleringsplanen skal sørge for formelt grunnlag for overnevnte og angi føringer for senere planarbeid og for utførelse. Reguleringsplanen vil bli så detaljert at det ikke senere kreves nabovarsel. Jfr. plan- og bygningsloven § 21-3.

> En detaljregulering er et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse. Detaljregulering skal følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller områderegulering. Formålet med en detaljregulering er derfor å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal utnyttes eller vernes. Detaljreguleringen er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, blant annet ved eventuell ekspropriasjon av grunn.

VTFK har ansvaret for å utarbeide reguleringsplanforslaget. Horten kommune skal gjennomføre høring og offentlig ettersyn av planforslaget og vedta reguleringsplanen.

Reguleringsplanforslaget består av:

- Plankart datert 20.12.2021
- Reguleringsbestemmelser datert 24.11.2022

Plangrunnlag:

- Planbeskrivelse datert 24.11.2022
- Tekniske tegninger datert 05.10.2022
- Diverse rapporter og notater; se kapittel 11

Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn 11.02.2022 med frist for innspill 01.04.2022. Under perioden med høring og offentlig ettersyn har det kommet inn 11 merknader. Det vises «Fv. 310 Falkenstensveien; Notat for merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn» som gir en oppsummering av de innkomne merknadene og Vestfold og Telemark fylkeskommune sin vurdering av disse.

Planforslag er justert etter innkomne merknader. Planforslaget er klargjort for 2. gangs behandling i Horten kommune.

Kommunens vedtak kan påklages til Kommunal- og moderniseringsdepartementet iht. plan- og bygningslovens § 12-12. Avgjørelsesretten i klagesaker er delegert til Statsforvalteren. Eventuell klage stiles til Statsforvalteren og sendes til kommunen.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til:

- Kontaktperson i VTFK: Tone Amundrud, tlf. 99267980, e-post: tone.amundrud@vtfk.no
- Kontaktperson i Horten kommune: Fredrik O. Fløstrand, tlf. 33085086, fredrik.flostrand@horten.kommune.no

3. Bakgrunn for planforslaget

3.1. Planområdet

Planområdet er øst for tettstedet Nykirke, som ligger ca. 1 km. øst for E18 ved Kopstad og ca. 10 km nordvest for Horten sentrum.
Planstrekningen er langs fv.310 Falkenstensveien mellom kryss med Skaaneveien og kryss med Vikveien; ca. 2,8 km.

Fv.310 Falkenstensveien er hovedveg inn til Horten fra nord og fungerer som avlastningsveg for rv.19, som er hovedveg inn mot Horten og ferje til Moss, i sør.
Falkenstensveien er en av hovedsykkelrutene i Horten, iht. hovedsykkelplan fra Horten (2012). Mellom krysset med Skaaneveien og Søndre Vegge må gående og syklende i dag ferdes langs kjørevegen. Strekningen er et manglende ledd i hovedsykkelnettet kommunen.

Eiendommer langs strekningen har private løsninger for vannforsyning og avløp.



Figur 1. Oversiktskart.

Planområdet er vist i kapittel 4.1.

3.2. Målsettinger for planforslaget

Samfunnsmål:

- Veksten i persontransporten skal tas ved sykkel, gange og kollektivtrafikk.
- Prosjektet skal bidra til å forbedre folkehelsen.

Effektmål:

Planforslaget skal vise løsninger som sikrer at;

- Sikkerhet, fremkommelighet og attraktivitet for syklende og gående forbedres.
- Flere trafikanter velger å gå, sykle og bruke kollektivtrafikk.
- God tilrettelegging for kollektivtrafikk.
- Anleggene kan fremstå som attraktive hele året.

Resultatmål:

- Forprosjekt med anbefaling av løsning, samt kostnadsestimat for anbefalt løsning, innen mars 2021.
- Reguleringsplan, vedtatt i kommunen innen mai 2022.
- Kostnadsoverslag vha. Anslagsmetoden

3.3. Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning

Horten kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning (KU).

Det er vurdert at planen og tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltakets utforming og størrelse tilsier en svært begrenset påvirkning på de nevnte forholdene, da det kun gjelder utvidelse av veg. Kommunen mener dermed at ev. negative konsekvenser for miljø og samfunn herunder for natur, landskap og bruk av jordbruksarealer, kan gis en tilstrekkelig utredning gjennom risiko- og sårbarhetsanalyse, samt planbeskrivelse og tilhørende fagutredninger.

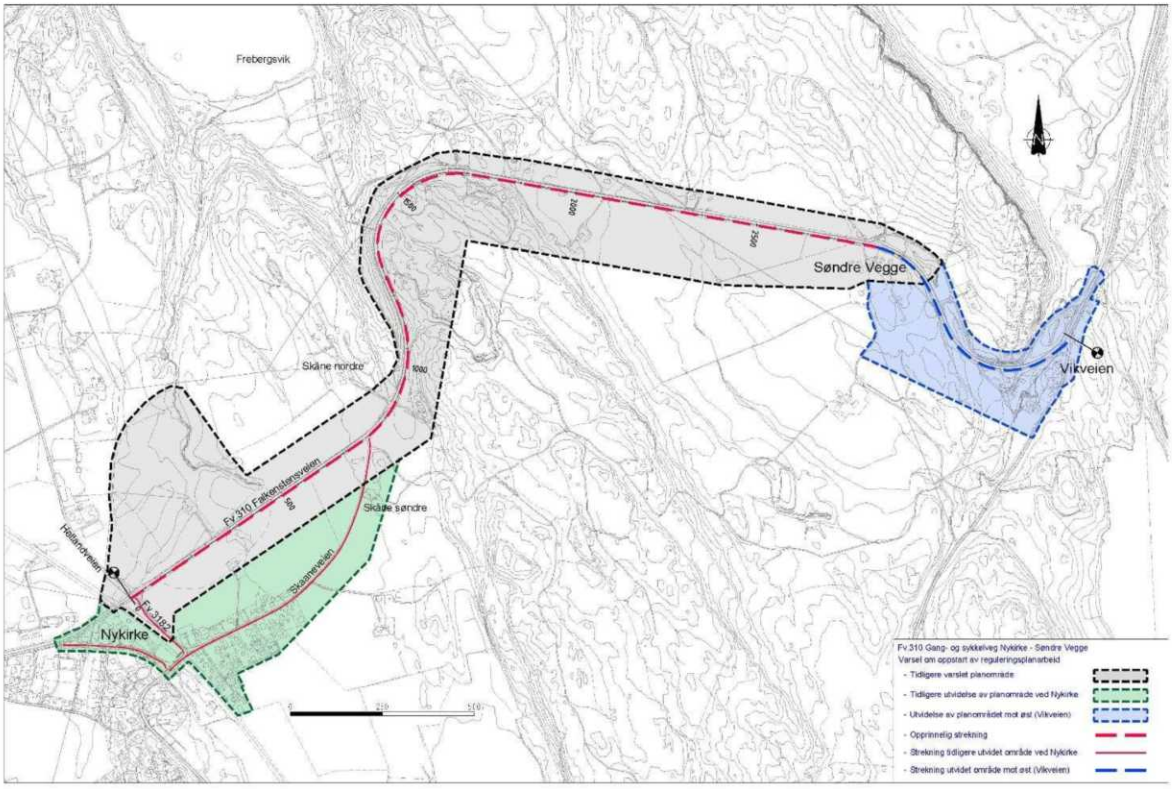
4. Planprosess og medvirkning

Planprosessen er gjennomført i henhold til plan– og bygningsloven.

4.1. Varsler om oppstart av reguleringsplanarbeid

I prosjektet er det varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 3 ganger, som vist i tabellen og på kartskissen nedenfor:

Dato	Ansvarlig	Område på kart	Åpent møte	Oppstartsmøte med kommunen
15/11-2018	Statens vegvesen	Grått	6/12-2018	16/10-2018
24/1-2019	Statens vegvesen	Grønt	26/2-2019	14/1-2019
13/1-2021	VTFK	Blått	4/2-2021	5/1-2021



Figur 2. Oversikt over planområder for varsler om reguleringsplanoppstart.

I 2018 varslet Statens vegvesen oppstart av reguleringsplanarbeid for GS-veg langs fv.310 på strekningen Nykirke – Søndre Vegge (ca. 2,8 km). I merknader til oppstartsvarselet ønsket en del innsendere å få vurdert om Skaaneveien og Kopstadveien (kommunale veger) bør brukes som GS-trasé i stedet for å etablere ny GS-veg langs fv.310 nærmest Nykirke (dvs. mellom kryss med fv.3182/ Hellandveien og kryss med Skaaneveien). Dette vil redusere beslaget av dyrket mark. Dette ønsket er imøtekommet i dette planforslaget.

Mange ønsket også at prosjektet skulle forlenges østover til Øvremølla/ Vikveien, for å oppnå en sammenhengende GS-veg på samme side/ sørsiden av fv.310 og slippe å krysse fv.310 to ganger (ved Søndre Vegge og ved Øvremølla) slik man må i dag, og slik som vist i figur 2 foran. Dette ønsket er også imøtekommet i dette planforslaget.

I 2019 bestemte Statens vegvesen, Vestfold fylkeskommune og Horten kommune å gjennomføre et forprosjekt for å avklare diverse løsninger og standard i prosjektet, og i 2019 ble det varslet planoppstart for et utvidet planområde (grønt område på figur 2) ved Nykirke.

Fom. 2020 overtok VTFK ansvaret for reguleringsplanarbeidet, og planområdet ble utvidet til å ta med strekningen Søndre Vegge – kryss med Vikveien (ca. 0,78 km, blått område på figur 2).

Alle oppstartvarslene er (iht. plan- og bygningslovens § 12-8) blitt annonsert i Gjengangeren og offentliggjort på vegvesenets, kommunens og VTFKs nettsider. Offentlige instanser, grunneiere og andre interessenter er blitt tilskrevet.

4.2. Merknader til varslene om planoppstart

Til sammen er det mottatt 31 skriftlige merknader til varslene om planoppstart, fra 25 ulike parter: 14 fra 8 offentlige etater, 5 fra foreninger og organisasjoner og 12 fra grunneiere og andre privatpersoner.

Disse har gitt skriftlige uttalelser til varslene om planoppstart:

<u>Offentlige etater:</u>

Bane NOR (2018 og 2019), Horten kommune (2018 og 2019), Statsforvalteren/ Fylkesmannen (2018, 2019, 2021), NVE (2018 og 2021), VFK/ VTFK (2018 og 2021), DSB (2021), Statens vegvesen (2021), Direktoratet for mineralforvaltning (Dirmin) (2021).

<u>Foreninger og organisasjoner:</u>

Vestfold Bondelag, Borre og Undrumsdal bondelag, Skagerak Nett AS, Jordvern Vestfold, Nykirke Vel + FAU Espira Nykirke + FAU Fagerheim skole.

Grunneiere/ privatpersoner:

Frank Ugland, Thomas og Bjørn Nilsen-Aas, Rolf Berg, Torbjørn Eiken (alle sammen), Nina Kristiansen, Ivar Andreassen, Jon Wegge, Ole Jan Aasen, Kjetill Mobissen, Gunvald Axner Ims, Alexandr Legkikh, Olav og Aina Tufte, Bjørn Strand, Helge og Iselin Hermansen.

4.3. Slik er merknadene fulgt opp i planarbeidet

Merknadene omtaler en rekke ulike forhold. Noen gjelder planens innhold, med konkrete forslag. Andre er mer temaorientert, eller tar opp forhold som bør utredes nærmere.

Et notat med detaljert oversikt over de enkelte merknadene, med kommentarer, er vedlagt.

Nedenfor er forslagsstillers kommentarer sortert/ samlet under en del tematiske overskrifter.

a) Planløsninger/ tiltak

- Bestemmelser i lovverk og nasjonale og regionale styringsdokumenter og retningslinjer (bla. naturmangfoldloven og kulturminneloven) er fulgt opp.
- Statens vegvesens håndbøker legges til grunn for planlegging og gjennomføring av prosjektet, unntatt hvis det vedtas fravik fra noen av håndbøkene. Eventuelle fravik skal være avklart før planen legges ut på offentlig ettersyn.
- Det er utarbeidet et forprosjekt for å kunne velge hvilke løsninger som bør reguleres. Det er bla vurdert om Skaaneveien bør benyttes som GS-trasé, for å spare dyrket mark.
- Bane NORs uttalelse, med bla. krav til planlegging i nærheten av jernbanen, følges opp etter behov i planarbeidet.

b) Trafikksikkerhet, fartsgrenser

- Bane NORs og noen andre parter har uttrykt bekymring for redusert sikkerhet ved jernbaneplanovergangen pga. økt GS-trafikk dersom Skaaneveien benyttes som GS-trasé. Ny jernbane forventes å bli tatt i bruk i 2025, før GS-anlegget.
- Dagens fartsgrenser beholdes. Ønsker om reduserte fartsgrenser er tatt opp med Statens vegvesen.
- Det er lagt stor vekt på trafikksikkerhet i prosjektet. Det er bla gjennomført en trafikksikkerhetsrevisjon, som er en systematisk gjennomgang av trafikksikkerhetsforhold.

c) Kulturarv, kulturminner

- Mottatt informasjon om kulturminner er tatt til orientering
- Automatisk fredede kulturminner er blitt registrert av Kulturarv i VTFK og Niku
- Nyere tids kulturminner (etter 1536) er også blitt registrert av kvalifisert personell.
- Verneverdige funn er enten blitt sikret med hensynsoner og tilhørende reguleringsbestemmelser etter behov, eller funn foreslås utgravd, i samarbeid med Kulturarv

d) Risiko og sårbarhet (ROS), fare for ras, skred, flom og overvann

- Det er utført ROS-vurderinger iht. Plan- og bygningsloven § 4-3.
- Fare for ras, skred, flom og overvann er undersøkt og vurdert av kvalifisert personell, iht. gjeldende krav og regelverk (bla. fra NVE). Nye vurderinger vil bli gjort i den senere byggeplanleggings- og byggefasen, og er sikret i reguleringsbestemmelsene.
- Områder med fare, risiko eller sårbarhet, er merket i planen som hensynssoner og er omtalt i reguleringsbestemmelsene.
- NVE vil bli involvert i planarbeidet ved behov og vil få tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

e) Landbruk, jordvern

- Det er søkt å minimere beslaget av jord, både permanent og til midlertidig anleggsområde. Et arealregnskap er laget.
- En landbruksfaglig vurdering (vedlagt) foreligger fra Horten kommmune
- En matjordplan er utarbeidet og vil bli fulgt opp under prosjektering og bygging. Oppfølging er omtalt i reguleringsbestemmelsene.
- Under den senere byggeplanleggingen vil det bli samarbeid med berørte grunneiere, bla. om matjord-disponering og jordbruksavkjørsler.

f) Natur- og miljøforhold

- Mottatt informasjon om naturverdier tas til etterretning. Flere registreringer er gjort.
- Tiltakets konsekvenser for omgivelsene er blitt vurdert og tiltak mot miljøskader er beskrevet. Tiltak vil bli detaljert mer under den senere byggeplanleggingen.

g) Forhold til omgivelser, støy, avkjørsler, eiendomsinngrep, tilgang til infrastruktur

- Horten kommune planlegger å legge kommunalt vann- og avløpsnett (VA) på strekningen. Det vil bli pålagt tilknytning til kommunalt VA-nett når VA-anlegget er ferdig. Beboere langs aktuell strekning vil bli varslet før anlegget settes i drift.
- Kabel- og ledningsetater må selv vurdere om det kan bli aktuelt å føre fram fiberkabler eller annet ifm. GS-prosjektet.
- Arbeids- og kostnadsfordeling ved eventuell flytting av kabler og ledninger langs offentlig veg, vil bli gjennomført i henhold til gjeldende rutiner.
- Beregninger av vegtrafikkstøy er gjort. Iht. beregningene og støyretningslinje T-1442/ 2016 er det funnet å ikke være behov for tiltak mot støy, men dette vil bli vurdert nærmere under den senere byggeplanleggingen.
- VTFK vil samarbeide med kabel-/ ledningsetater, offentlige etater, berørte og tilstøtende grunneiere mfl. etter behov i planarbeidet.
- NVE, Dirmin mfl. Etater vil få tilsendt reguleringsplanforslaget for uttalelse ved høring.

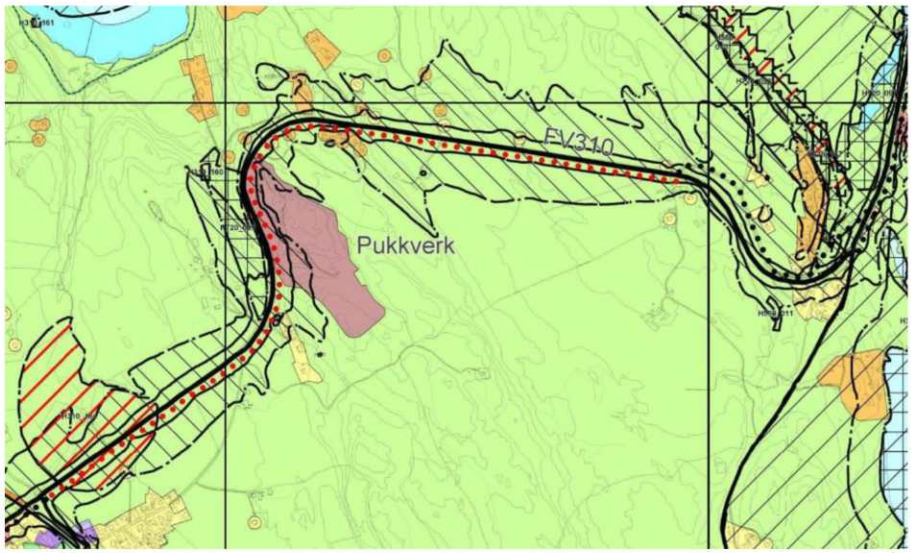
5. Rammer og premisser for planarbeidet

Kommunale planer
Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 ble vedtatt av kommunestyret 09.04.2019, og gjaldt da dette planarbeidet ble startet opp. Planen viser framtidig gang- og sykkelvei langs Fv.310 Falkenstensveien mellom Nykirke og Søndre Vegge, se prikket rød linje på kartet nedenfor. Eksisterende GS-veger er vist med prikket svart linje.
Planstrekningen omgis stort sett av områder for landbruk, natur og friluftsliv (grønn farge) og noen boligområder (gul farge).

Kommuneplanens bestemmelser gir noen føringer for bla. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett (pkt.1.4.1), Universell utforming (pkt.1.8), Hensyn til kulturminner ol. (1.14), Forhold som skal avklares og utredes i reguleringsplanarbeid (1.15 og 3), Landbruks, natur- og frilufts formål (pkt.2.7).

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen (rødprikket linje i figur 3 viser planlagt GS-veg) på strekningen Skaaneveien – Søndre Vegge.
På strekningen Søndre Vegge – Vikveien avviker planen fra kommuneplanen ved at planen foreslår GS-veg på sørsiden av fv.310 og kommuneplanen viser GS-veg på nordsiden.

I tiden etter 1 gangs behandling har ny kommuneplanens areal for 2022-2033 blitt vedtatt. Her vises gs-veien med samme trasé som i tidligere plan, og følger elles opp tidligere arealbruk langs planstrekningen.



Figur 3. Utsnitt fra kommuneplanen 2019.

Hovedsykkelplan for Horten (2012): Hovedsykkelplanen er i samsvar med kommuneplanen på strekningen Nykirke – Søndre Vegge og i samsvar med planforslaget på strekningen Søndre Vegge - Vikveien.

Reguleringsplaner: Prosjektet berører reguleringsplan 0701 00279 - Skaane pukkverk (ikrafttredelse 30.4.2001) og reguleringsplan for GS-veg ved kryss med Vikveien.

Andre rammer og føringer

Vegfunksjon
Siden fv.310 Falkenstensveien er hovedveg inn til Horten fra nord og fungerer som avlastningsveg for rv.19, må fv.310 ha relativt høy standard (vegbredde, fartsgrense mm) og vegstandarden bør ikke reduseres ift. i dag.

Byggegrenser
Langs fv.310 er det 50 m byggegrense. Jfr. kommuneplanen for Horten.

Sykkelstrategi for Vestfold
Sykkelstrategi for Vestfold ble vedtatt i Fylkestinget 27. september 2012. Noen hovedpunkt:

Mer sykling gir reduserte klimautslipp, bedre utnyttelse av vegen og bedre folkehelse. Det er altså gode grunner for å satse på sykling i Vestfold. Det er politiske mål om å møte økt behov for person-transport ved å tilrettelegge for overgang fra bil til miljøvennlig transport som kollektivtransport, sykling og gange.

Trafikksikkerhetsplan Vestfold 2018-2021: Planen ble behandlet i Fylkestinget og Hovedutvalget for samferdsel og areal (HSA) i desember 2017. Noen hovedpunkt:

Fremme overgang til mer miljøvennlig transport. Anlegg for gående og syklende skal prioriteres i kommunen der potensialet er størst for endret transportmiddelvalg (hverdagssyklister og skoleveg prioriteres). Det er et nasjonalt mål om at flere barn skal gå eller sykle til skolen. Da må de også ha en trygg skolevei og sykkelopplæring. Trafikksikkerhetsplanen peker på aktuelle tiltak: Sikkerheten for de myke trafikantene må gå foran fremkommelighet for biltrafikken. Siktutbedring i kryss og avkjørsler samt bedre vegbelysning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging Noen mål i planen:

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.
- Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling og fremme helse- miljø og livskvalitet.

Nasjonal transportplan

Nasjonal transportplan 2018-2029 omfatter et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet. Det er tre hovedmål:

- Bedre framkommelighet for personer og gods i hele landet
- Redusere transportulykkene i tråd med nullvisjonen
- Redusere klimagassutslippene i tråd med en omstilling mot et lavutslippssamfunn og redusere andre negative miljøkonsekvenser

Landbruk

Det er et nasjonalt mål å få til en kraftig reduksjon i årlig omdisponering av de mest verdifulle jordbruksarealene. Som et viktig prinsipp skal minst mulig dyrket mark berøres.

Iht. RPBA punkt 5.4 og retningslinje R10 er det i planer som denne krav om å utarbeide en matjordplan. Dette for å sikre at matjordlaget benyttes til (i prioritert rekkefølge): Nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.
Utarbeidelse av matjordplaner bidrar til å sikre ivaretakelse av matjord, og er et ledd for å sikre oppnåelse av nasjonale og regionale jordvernmål.

6. Eksisterende forhold i planområdet

6.1. Beliggenhet

Planstrekningen er langs fv.310 Falkenstensveien mellom kryss med Skaaneveien og kryss med Vikveien; ca. 2,8 km.

6.2. Dagens og tilstøtende arealbruk

Området er landlig. Deler av området er ganske flatt, med landbruksområder på den ene eller begge sider av fv.310. Deler av området er sidebratt, med høyt fjell og vegfyllinger. Skaane pukkverk ligger ved fv.310. Det er dårlige grunnforhold langs deler av planstrekningen. Det finnes kulturminner, naturreservat og andre verdifulle områder tett ved planstrekningen.



Figur 4. *Foto fra strekningen (Google). Ser nordover ved Skaane pukkverk*



Figur 5. *Foto fra strekningen (Google). Bildet viser «evighetssletta» østover mot Søndre Vegge.*

Nykirke tettsted (ca. 700 innbyggere) ligger vest for planstrekningen.
Fagerheim barneskole ligger på Nykirke og Falkensten Montessorri skole ligger øst for planstrekningen.

6.3. Trafikkforhold

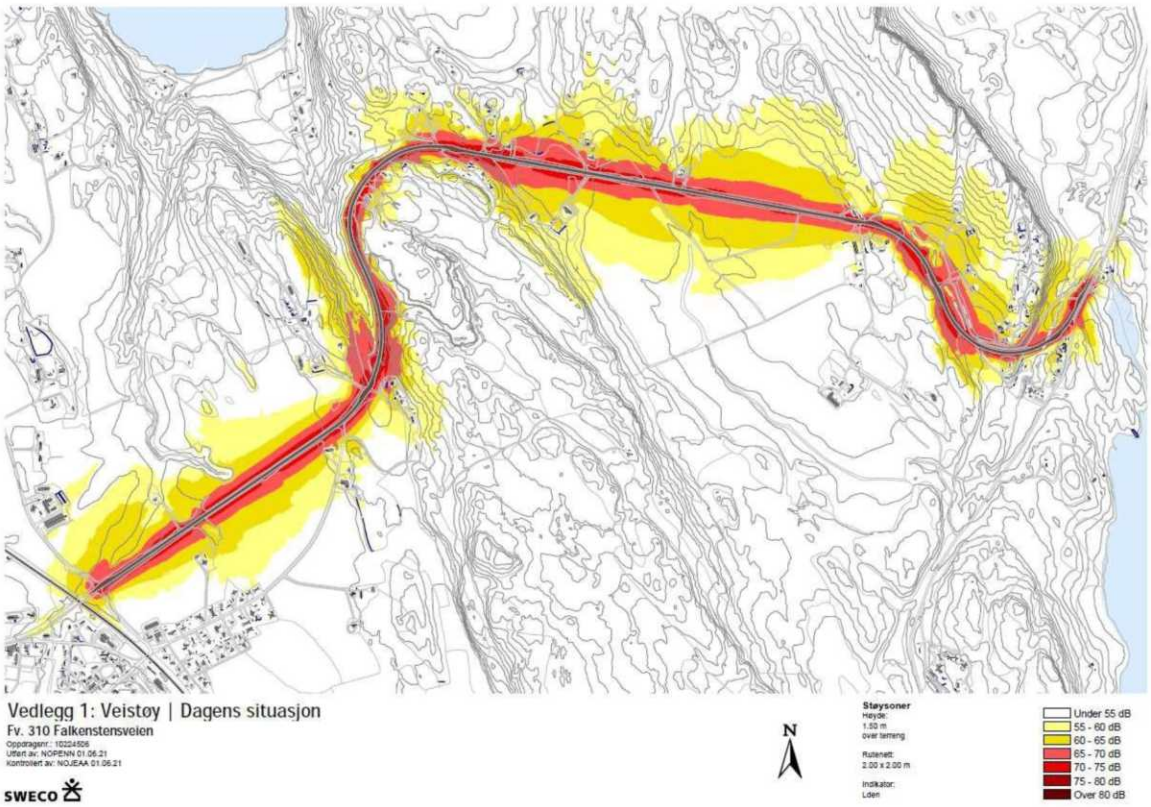
Falkenstensveien har årsdøgntrafikk (ÅDT) 8100 kjøretøy. Andelen lange/ tunge kjøretøy er 8 % (Tall fra 2019). Fartsgrensen er 80 km/t fra vest for kryss Skaaneveien og nesten til Søndre Vegge, og 70 km/t derfra til Vikveien.

Langs fv.310 på strekningen Nykirke – Vikveien, har politiet i perioden 2011-2020 registrert totalt 14 trafikkulykker, herav 3 i krysset med fv.3182/Hellandveien og 2 i krysset med Vikveien. Det var 11 bil-ulykker, 2 MC-ulykker og 1 sykkel-ulykke. Det var 4 utforkjøringer, 3 påkjøring bakfra, 3 møte-ulykker og 3 ulykker med uklart forløp. Det ble minst 9 lett skadde personer. Nesten alle ulykkene skjedde i oppholdsvær, dagslys og med god sikt.

6.4. Støy

Det er beregnet støy for dagens og fremtidig situasjon (med GS-vegen). Støyrapport er vedlagt.

Figuren nedenfor viser vegtrafikkstøy i dagens situasjon. Kraftig rød farge angir høyest støy.



Figur 6. *Vegtrafikkstøy i dagens situasjon*

6.5. Teknisk infrastruktur

Trafikkanlegg
Langs planstrekningen har fv.310 2 kjørefelt med midtlinje og det er ca. 1 m bred vegskulder på hver side.

Tilbud for gående og syklister langs fv.310
Mellom krysset med Skaaneveien og Søndre Vegge (2 km) har gående og syklister ikke egne anlegg langs fv.310 og må ferdes på vegskuldrene av fv.310. Nærmest Nykirke er det mulig å gå og sykle langs Skaaneveien og Kopstadveien, som er kommunale veger med lite trafikk.
Mellom Søndre Vegge og krysset med Vikveien (0,78 km), finnes en kombinert adkomst- og GS- veg på nord-/ østsiden av fv.310. Man må da krysse fv.310 ved Søndre Vegge og ved Øvremølla. Ved Kotterød må man passere en rasfarlig fjellskjæring som krever sikring.

Buss
Bussrute 02 (stamlinje) kjører mellom Horten og Holmestrand t/r. På hverdager går det buss hver halvtime på dagtid, ellers hver time. I helgene er det timesruter.

Ved Nykirke kjører bussen langs Skaaneveien og fv.3182 og på Nykirke ligger hoved- busstoppet ved krysset mellom Skaaneveien og fv.3182.

Langs fv.310-planstrekningen finnes 5 tosidige busstopp, alle med busslommer. Busstoppene mangler universell utforming etter dagens standard og mangler leskur. Busstoppene er lite brukt. Passasjer-påstigningstall i 2019 på busstoppene (listet opp fra vest mot øst):

Busstopp	Påstigninger i begge retninger, i 2019
Skånesvingen	580
Solhøyden	1000
Vegge	445
Kotterød	261
Vikveien	1664

Kryss, avkjørsler

I endene av planstrekningen er det kryss med Skaaneveien og Vikveien (kommunale veger). Det er avkjørsler til Nordre Skåne, Vegge, Skaane pukkverk, Frebergsvik, Åsenstranda, Tufte, til noe annen bebyggelse og til jordbruksavkjørsler. Det er mangelfull sikt i noen avkjørsler.

Vann og avløp (VA)

Det er kommunalt VA-anlegg i starten av GS-vegen ved Nykirke. Ellers er det spredt bebyggelse med private VA-anlegg langs planstrekningen.

Overvann/ drenering langs fv.310

En overvannsplan (vedlagt) beskriver eksisterende forhold og tiltak som må gjennomføres for å realisere reguleringsplanen med hensyn på gjeldende krav og retningslinjer for overvann. Noen hovedpunkt fra rapporten:

- Det finnes stikkrenner langs planstrekningen. Overflatevann fra fv.310 renner ut på områdene inntil vegen og samles i bekker med utløp i Frebergsvik og Falkenstenbukta. Se figuren nedenfor.
- Iht. grunneiere finnes jordbruksdrenering på landbruksarealene på sørsiden av fv.310, men hittil har VTFK ikke mottatt dokumentasjon på dette.



Figur 7. *Bekker i området. Utklipp fra NVE sitt Nevina program*

Elektriske anlegg
Det finnes vegbelysning langs fv.310, men det er behov for nytt/ oppgradert anlegg. Noen få steder ligger høyspentledninger tett inntil, eller krysser, fv.310.

6.6. ROS-vurderinger (Risiko og sårbarhet)

Plan- og bygningsloven § 4-3 krever at det skal gjøres risiko- og sårbarhetsanalyser i arealplanleggingen.

Det er gjort ROS-vurderinger iht. en sjekkliste fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Sjekklistene (vedlagt) viser at følgende risikoelementer må følges opp noen steder langs planstrekningen:

Naturgitte forhold:

- Fare for flom, jord- og/eller steinskred
- Fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)
- Det finnes terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)
- Eventuelle problem med overflatevann, avløpssystem, lukka bekker ol.

Landbruk:

- Tiltaket vil ta areal fra dyrket eller dyrkbar mark

De overnevnte risikoelementene er utredet i planarbeidet.

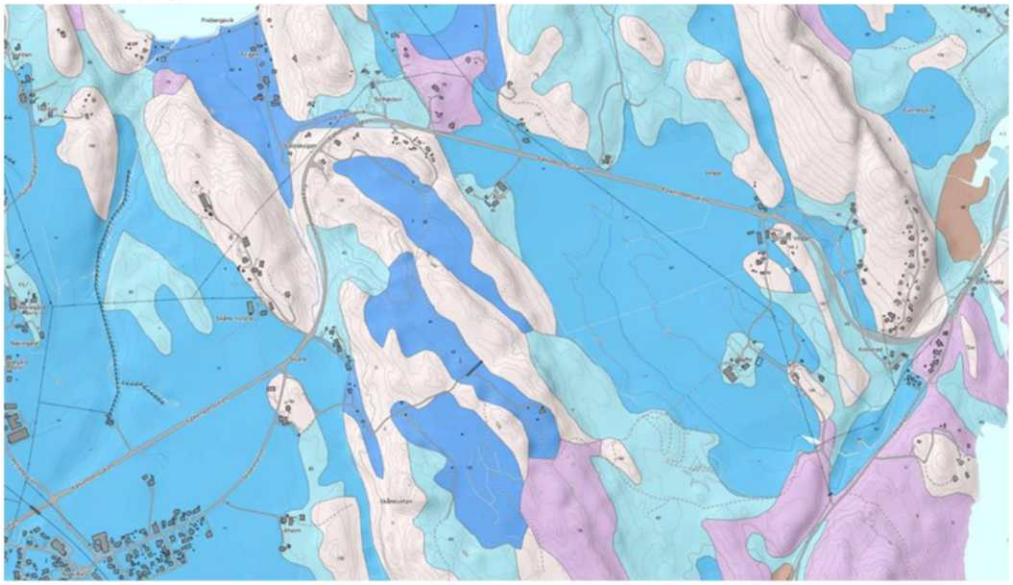
Dagens situasjon, problemstillinger og foreslåtte avbøtende tiltak er beskrevet i vedlagte fagrapporter. Hovedpunktene er tatt inn i denne planbeskrivelsen. Jfr. kapittel 8 og 9.

6.7. Grunnforhold

Geoteknikk/ løsmasser

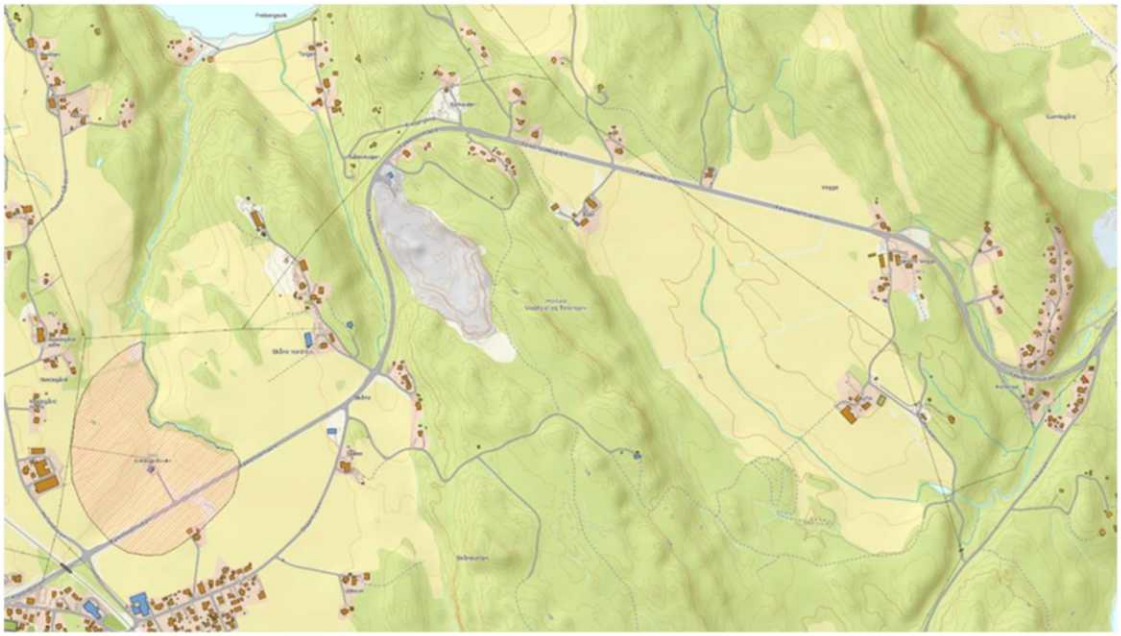
Det er foretatt grunnundersøkelser og det er utarbeidet geotekniske rapporter for hver av strekningene Nykirke – Søndre Vegge og Søndre Vegge – Vikveien. Se vedlegg.
Det er fra tidligere også utført noen relevante grunnundersøkelser i prosjektområdet. Hele planområdet ligger under marin grense, som er 190m her.

Det er løsmasser (med jordbruksarealer) langs mye av planstrekningen.
Iht. NGUs løsmassekart (se utdrag under) består planområdet overveiende av tykk havavsetning (mellomblå farge), i mindre grad av tynn havavsetning (lys blå farge), tykk strandavsetning (mørk blå) og forvitringsmateriale (rosa/lilla farge). Det kvartærgeologiske kartet stemmer bra med de utførte undersøkelsene.



Figur 8. *Kvartærgeologisk kart (www.ngu.no)*

Deler av Horten kommunes VA-ledninger vil gå i en allerede registrert kvikkleiresone (skredområde «Nøklegård Nedre»; rødt skravert område på kartet under, fra www.ngu.no) i vest, nær Nykirke. Der er det tidligere utført stabilitetsforbedrende tiltak, bla. lukking av bekk og oppfylling av raviner.



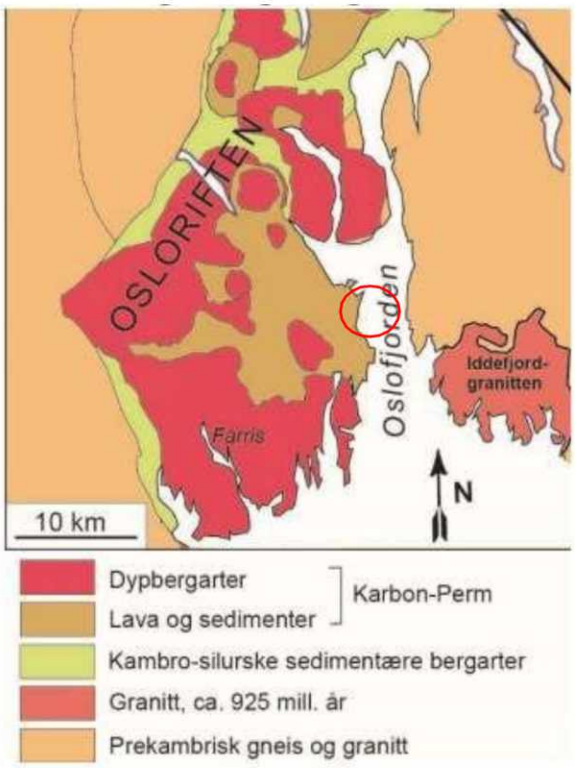
Figur 9. *Kart fra www.ngu.no med Nedre Nøklegård rasområde (rødt skravert område)*

Det er påvist kvikkleire og sprøbruddmateriale også andre steder langs prosjektstrekningen.

Grunnforholdene kan likevel karakteriseres som relativt homogene og oversiktlige. Det er et lag med tørrskorpeleire og/eller fyllmasser, i varierende tykkelse, som øverste lag over marin leire til berg. På partier er det bart fjell (bla. rombeporfyr) i dagen langsetter den planlagt linja.

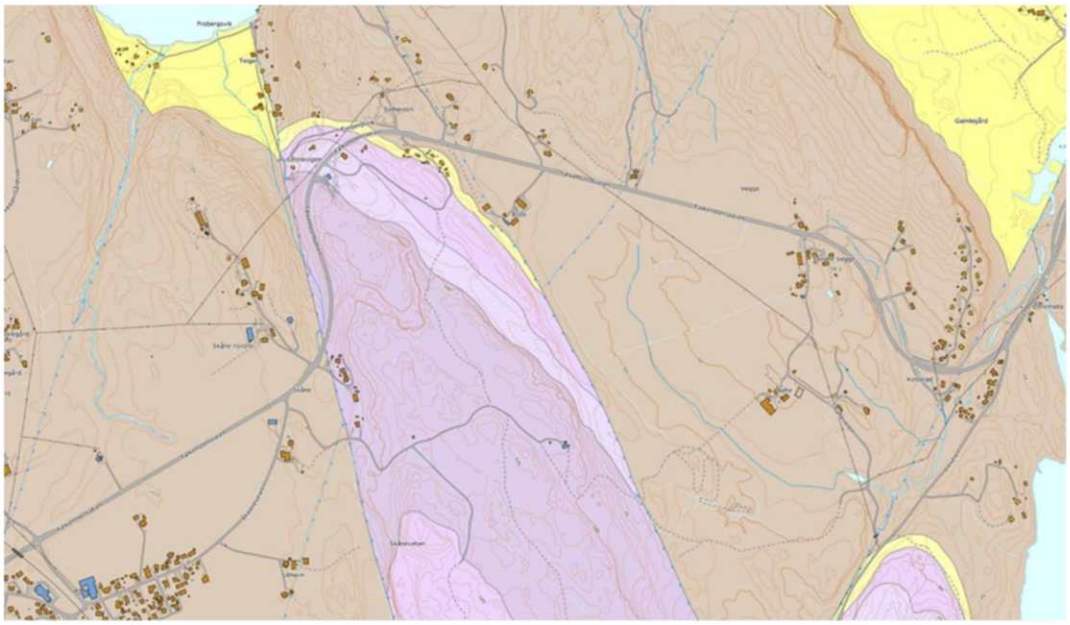
Geologi

Oslofeltet utgjør en 30-60 km bred rift- eller grabenstruktur (Osloriften) fra ytre Oslofjord og nordover til Mjøsa. I øst og vest er Oslofeltet avgrenset av regionale forkastninger mot grunnfjellsbergarter. Osloriften ble dannet ved strekking, fortynning og oppsprekking av jordskorpa i periodene sen-karbon og perm (ca. 290-300 millioner år). Berggrunnen i Oslofeltet består av kambrosiluriske sedimentære bergarter og permiske bergarter som i hovedsak er basalt og rombeporfyr gjennomsatt av ulike typer dypbergarter. Prosjektet ligger i området som er ringet inn på figur 10 nedenfor, og ligger i området med lava og sedimenter.



Figur 10: *Regionalgeologisk kart (Lutro og Nordgulen, 2008)*

Figur 11 nedenfor viser berggrunnskart fra www.ngu.no (Norges geologiske undersøkelser):



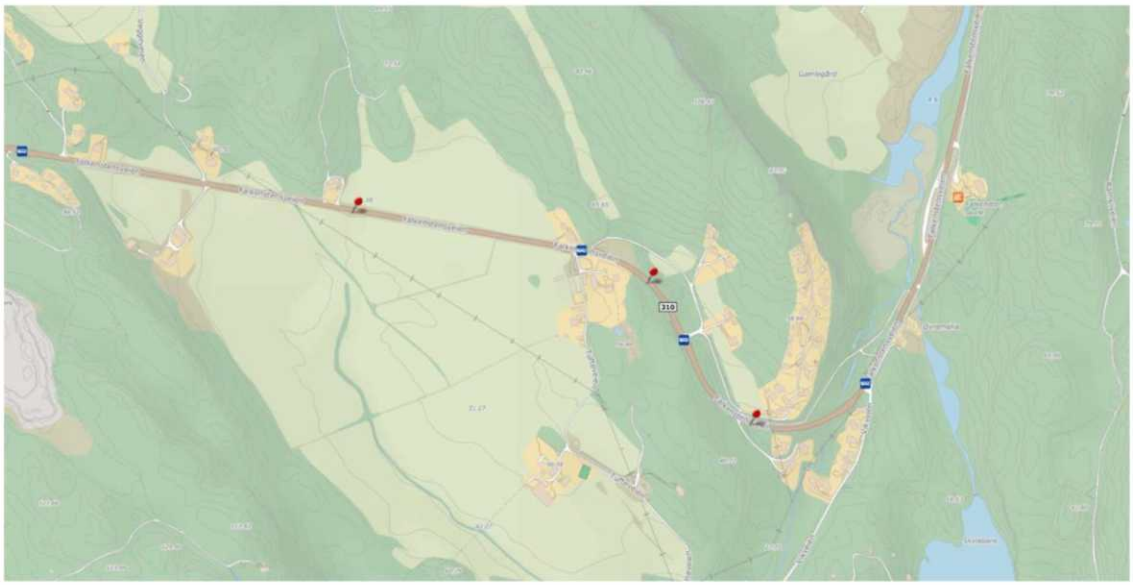
Fargene betyr: Rosa farge: Rombeporfyr-varianter. Brun farge: Basalt. Gult: Konglomerat med bollemateriale av basalt.

På noen partier er det bart fjell i dagen; bla. ved Skaane pukkverk, og sør for Søndre Vegge. Fjellet i disse områdene er oppsprukket. Det må sprenges inn i dagens bergskjæringer langs fv.310, for å etablere ny GS-veg og VA-ledninger.

Det er varierende høyder på fjellskjæringene; opptil 15 – 20 m på det aller høyeste, ved Skaane pukkverk.

Øst for pukkverket finnes et område med urmasser/store steinblokker i bratt skråning opp mot ei hytte (Falkenstensveien 445), i planlagt trase for GS-vegen. Det er usikkert om disse blokkene ligger rett over fast berg eller om det er mye løsmasser under. Verandaen for hytta er fundamentert på blokk. Hytta må innløses/ fjernes for å kunne bygge GS-veg og VA-ledninger trygt i dette området.

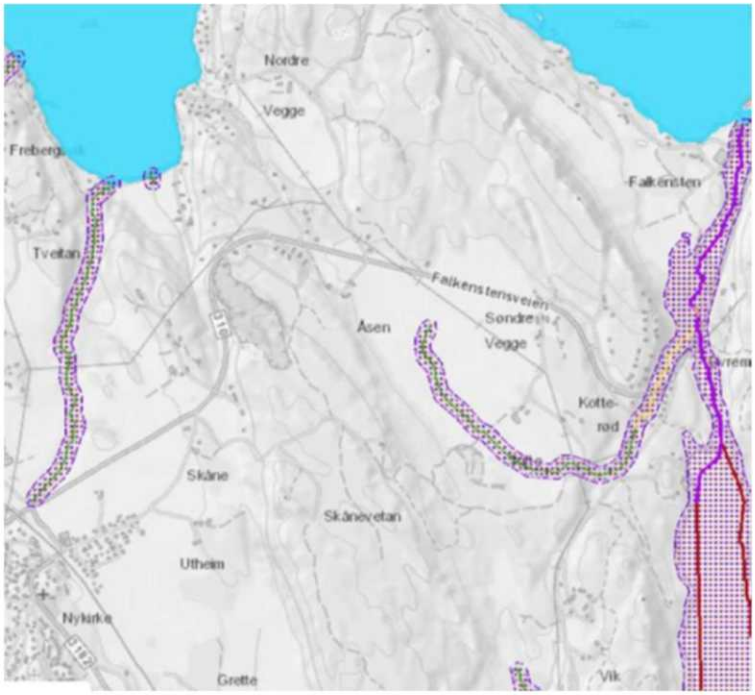
Forurenset grunn
Det er undersøkt for forurensning i grunnen der GS-vegen skal anlegges på sydsiden av fv.310, se figur 12 nedenfor.
Det ble tatt jordprøver jevnt fordelt langs hele planstrekningen da det var grunn til å mistenke veirelatert forurensing i grunnen. Det ble påvist forhøyede verdier inntil tilstandsklasse 4, dårlig ved en lokalitet, «Evighetsletta», langs Falkenstensveien, samt ved to lokaliteter langs Vikveien, inntil tilstandsklasse 4, dårlig.



Figur 12: *Røde prikker viser hvor det er funnet forurensning i grunnen.*

Flomfare

NVE aktsomhetskart for flom viser bekker som kan være utsatt for flomfare. Frebergsvik og bekken like vest for Vikveien er vist med markerte arealer som flomutsatt. Se figur 13 nedenfor.



Figur 13: *Lilla skravering viser bekker som er utsatt for flomfare.*

6.8. Nærmiljø/friluftsliv

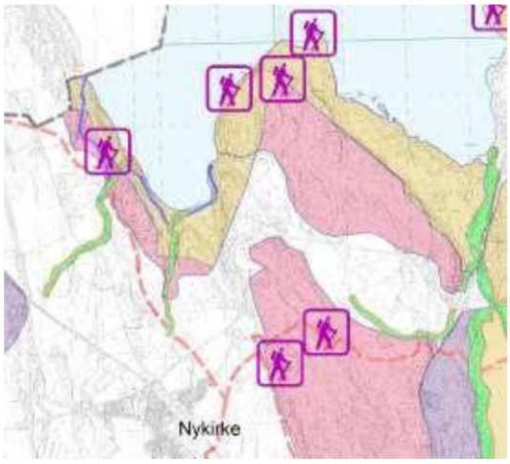
Falkenstensveien er en av hovedsykkelrutene i Horten, iht. hovedsykkelplan fra Horten (2012).

Figur 14 nedenfor viser utdrag fra kommuneplanens arealdel 2015-2027, temakart FRILUFTSLIV/ REKREASJON.

Det er vist turmål (lilla symboler) på begge sider av fv.310. Gule områder angir svært verdifulle turområder, med bla. kyststi. Rosa områder angir verdifulle turområder. Grønne områder angir turområder langs vassdragsområder.

Skihytta ligger på Tufteåsen, med lett adkomst fra Nykirke, pukkverket eller Vikveien. Hytta eies av Horten skiklubb og er åpen søndager fra høsten til påske. Den er et populært utfartsted. Turgåere parkerer i Vikveien, ved pukkverket og nord i Skaaneveien. Dvs.

at friluftsliv medfører ferdsel langs, og kryssing av, fv.310.



Figur 14: *Friluftsliv; utdrag fra kommuneplanens arealdel 2015-2027*

Figur 15 nedenfor viser utdrag fra kommuneplanens arealdel 2015-2027, temakart BARNETRÅKK. Fv.310 er angitt som en farlig strekning og tilstøtende strekninger brukes i fritiden.



Figur 15: *Barnetråkk; utdrag fra kommuneplanens arealdel 2015-2027*

6.9. Landskapsbilde

Planområdet ligger innenfor det som gjennom NIBIOs landskapsregioner klassifiseres som «leirjordsbygdene på Østlandet». Regionen kjennetegnes av mektige leirdekker, sletteland og lave, mellomliggende åser. Innenfor planområdet finner vi landskapselementer som bølgende sletter, ravinedaler og små koller som er typiske for denne regionen.

I planområdet er det åpne landbruksarealer i vest ved Nykirke og over «evighetssletta» som avsluttes ved Søndre Vegge. Det er mer lukkede områder med vegetasjon og fjellskjæring tett på veien ved pukkverket og fra Søndre Vegge og ned til Vikveien.

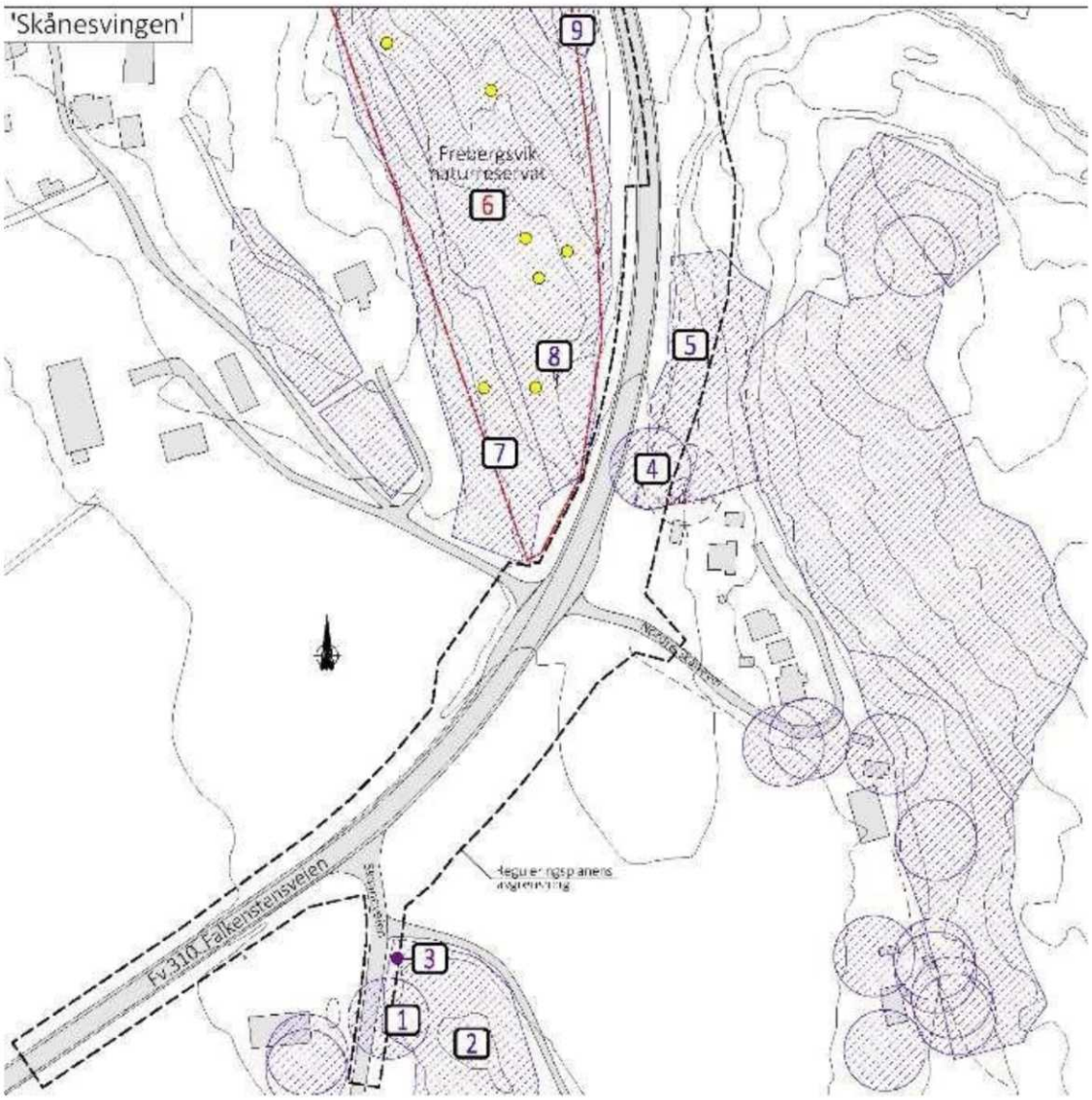
6.10. Naturmangfold

Kunnskapen om naturmangfold i planområdet baserer seg på søk i innsynsløsningen Naturbase og artskart og befaringer langs strekningen. I tabellen nedenfor presenteres alle naturområder som ligger innenfor planområdet.

Verdifulle naturtyper og arter

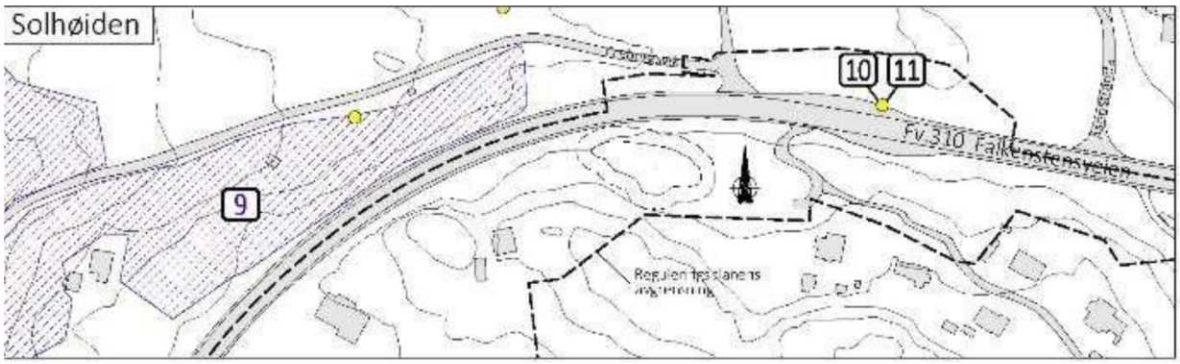
Nr.	Naturområder/arter som behandles i planen	ID-nummer	Nasjonal eller vesentlig regional verdi	Naturtype
1	Skåne 1	NINFP2110047299	Utvalgt naturtype, sentral økosystemfunksjon	Hule eiker, omkrets 200-250 cm
2	Skåne	NINFP2110047307	Truet(VU) på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon,	Hagemark
3	Misteltein ved Skåne	10.393526_59.42939_103546	Fredet art i medhold av naturmangfoldloven	
4	Skåne øst 1	NINFP2110061177	Sentral økosystemfunksjon, moderat kvalitet	Hule eiker, omkrets 208 cm.
5	Skåne øst	NINFP2110061173	Nær truet(NT) på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, moderat kvalitet	Frisk lågurteddelløvskog
6	Frebergsvik naturreservat	VV00000500	Forskrift om fredning for Frebergsvik naturreservat, Borre (Horten kommune, Vestfold	Edelløvskogbestand med forekomst av snelle-askeskog
7	Frebergsvik sør	NINFP2110060027	Nær truet(NT) på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, høy kvalitet	Frisk lågurtedelløvskog
8	Frebergsvik sør 2	NINFP2110060001	Truet(VU) på norsk rødliste for naturtyper, sentral	Høgstaude-edellauvskog

			økosystemfunksjon, høy kvalitet	
9	Frebergsvik sør 1	NINFP2110060020	Nær truet(NT) på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, moderat kvalitet	Frisk lågurtedelløvskog



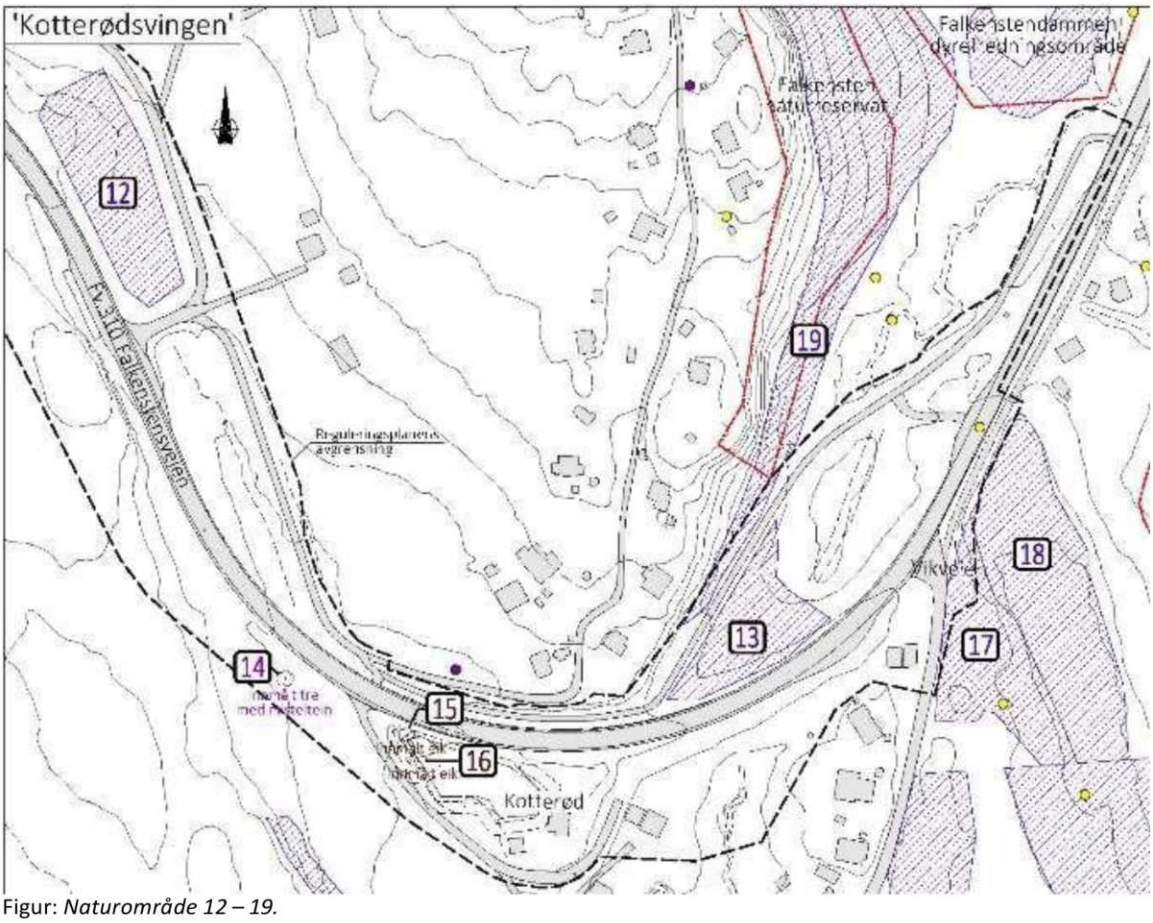
Figur: *Kart som viser naturområde 1 – 9.*

Nr.	Naturområder/arter som behandles i planen	ID-nummer	Nasjonal eller vesentlig regional verdi	Naturtype
9	Frebergsvik sør 1	NINFP2110060020	Nær truet(NT) på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, moderat kvalitet	Frisk lågurtedelløvskog
10	Ask ved Solhøiden	10.398502_59.436261_102409	Art av nasjonal forvaltninginteresse, sterkt truet(EN) på norsk rødliste for arter	Ask med askeskuddsjuke.
11	Barlind ved Solhøiden	10.398502_59.436261_103834	Art av nasjonal forvaltningsinteresse, sårbar(VU) på norsk rødliste for arter	



Figur: *Kart som viser naturområde/arter 9 - 11*

Nr.	Naturområder/arter som behandles i planen	ID-nummer	Nasjonal eller vesentlig regional verdi	Naturtype
12	Søndre Vegge	NINFP1910018442	Truet (VU)på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, lav kvalitet	Høgstaude-edelløvskog
13	Kotterød	NINFP1910018433	Nær truet(NT) på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon	Frisk lågurtedelløvskog
14	Misteltein ved Kotterød	Kartlagt av VTFK	Fredet art i medhold av naturmangfoldloven	Treet står i et område med flere mistelteinforekomster. Disse står på utsiden av planområdet. Vertsplanten som mistelteinen lever i er en selje som ser ut til å være i dårlig forfatning med mye villskudd på stammen og manglende bark.
15	Eiketre ved Kotterød, omkrets 167 cm	Kartlagt av VTFK	Ingen	Eikerekrutt
16	Eiketre ved Kotterød, omkrets 204 cm	Kartlagt av VTFK	Eika står i produktiv skog og er dermed ikke en utvalgt naturtype.	Verdifull eik.
17	Vest for Borrevatnet 2	NINFP1910018427	Nær truet (NT)på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, moderat kvalitet	Frisk lågurtedellauvskog
18	Vest for Borrevatnet 1	NINFP1910018421	Truet (VU)på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, lav kvalitet	Lågurteikeskog
19	Veggen	NINFP1910018059	Nær truet(NT)på norsk rødliste for naturtyper, sentral økosystemfunksjon, høy kvalitet	Frisk lågurtedellauvskog

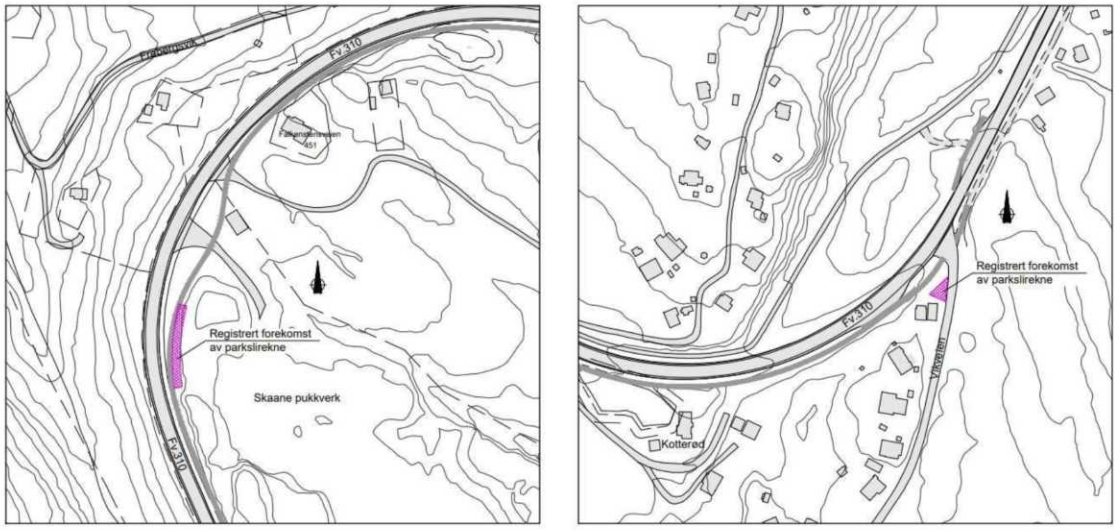


Figur: *Naturområde 12 – 19.*

Deler av planområdet drenerer til Falkenstensdammen dyrefredningsområde og Falkensten naturreservat. Begge disse områdene ligger utenfor planområdet for gang- og sykkelvegen.

Fremmede arter

Det er registrert uønskede, fremmede arter (parkslirekne, lupin) i planområdet. Lilla farge på figur 17 nedenfor, viser kartlagte forekomster av parkslirekne.



Grønt punkt på figur 18 nedenfor, viser funn av lupiner i området:



Vannmiljø

Vannforekomster som ligger i influensområdet, er;

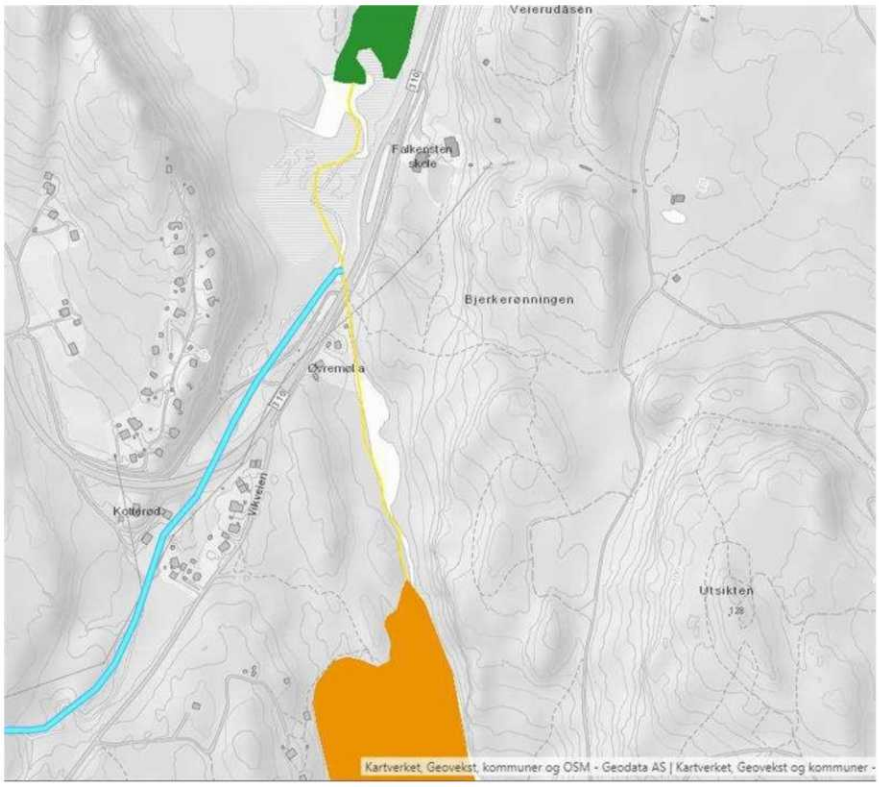
- Frebergsvik bekkefelt (013-165-R) med økologisk tilstand; moderat. Kjemisk tilstand; god.
- Tufte vannforekomst (elv, 013-9-R) med økologisk tilstand; moderat. Kjemisk tilstand; ukjent. Elva renner videre ut i Falkenstenelva som drenerer til Mølledammen.

Begge vannforekomstene er påvirket av diffus avrenning fra fulldyrket mark og spredt forurensning som forårsaker høye verdier av næringsstoffer. Begge vannforekomstene er mulig spredningsvei for forurensning i anleggsfasen.

Det er lite trolig at Tufteelva er fiskeførende da det er vandringshinder nedstrøms ved Mølledammen. Strekningen er heller ikke avmerket som lakseførende i laksregisteret. På VannNett-Portal (vann-nett.no) er det lagt inn biotoptiltak for fiskevandring hvor målet er å forbedre vandrings- og spredningsveier, som for eksempel etablering av fiskepassasjer.



Figur 19: *Vannforekomst Frebergsvik bekkefelt er markert med turkis farge*

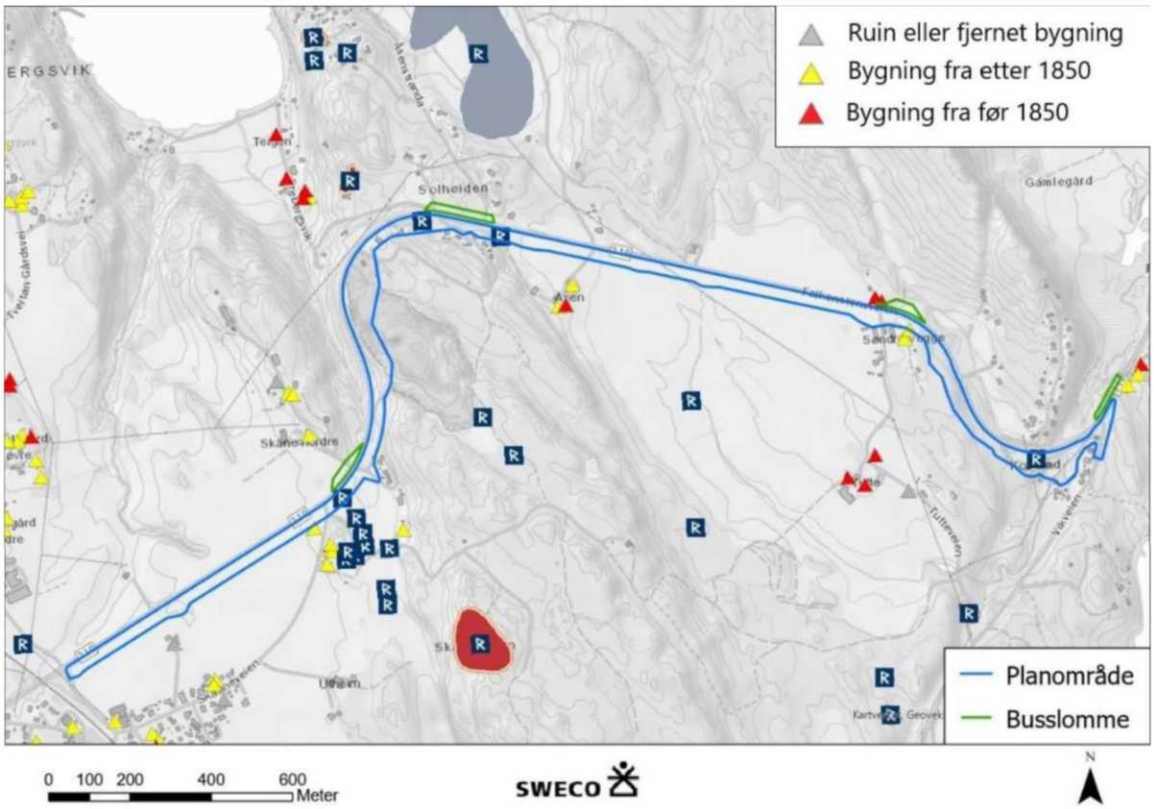


Figur 20. *Vannforekomst Tufteelva er markert med turkis farge.*

6.11. Kulturmiljø og kulturminner

Automatisk fredede kulturminner (fra før 1537) er blitt registrert av Kulturarv i fylkeskommunen (i 2019 og i 2021) og av Niku (med georadar, i 2019). Nyere tids kulturminner er blitt registrert av Sweco i 2021. Rapporter fra registreringene er vedlagt.

Kulturminner i planområdet er vist på figur nr. 21 nedenfor.



Figur 21. *Oversiktskart over arkeologiske lokaliteter (markert med rune-R) og SEFRAK-registrerte bygninger i det gjeldende området.*

Automatisk fredede kulturminner (fra før 1537)

Det finnes 2 stk. automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsforslaget. Disse er:

Askeladden ID-nr.	Type kulturminne	Sted	Merknader
264040-0	Steinalderboplass	Øst for pukkverket	Nytt funn
ID 22210-2	Steinalderboplass	Kotterød, i øst	Nytt funn

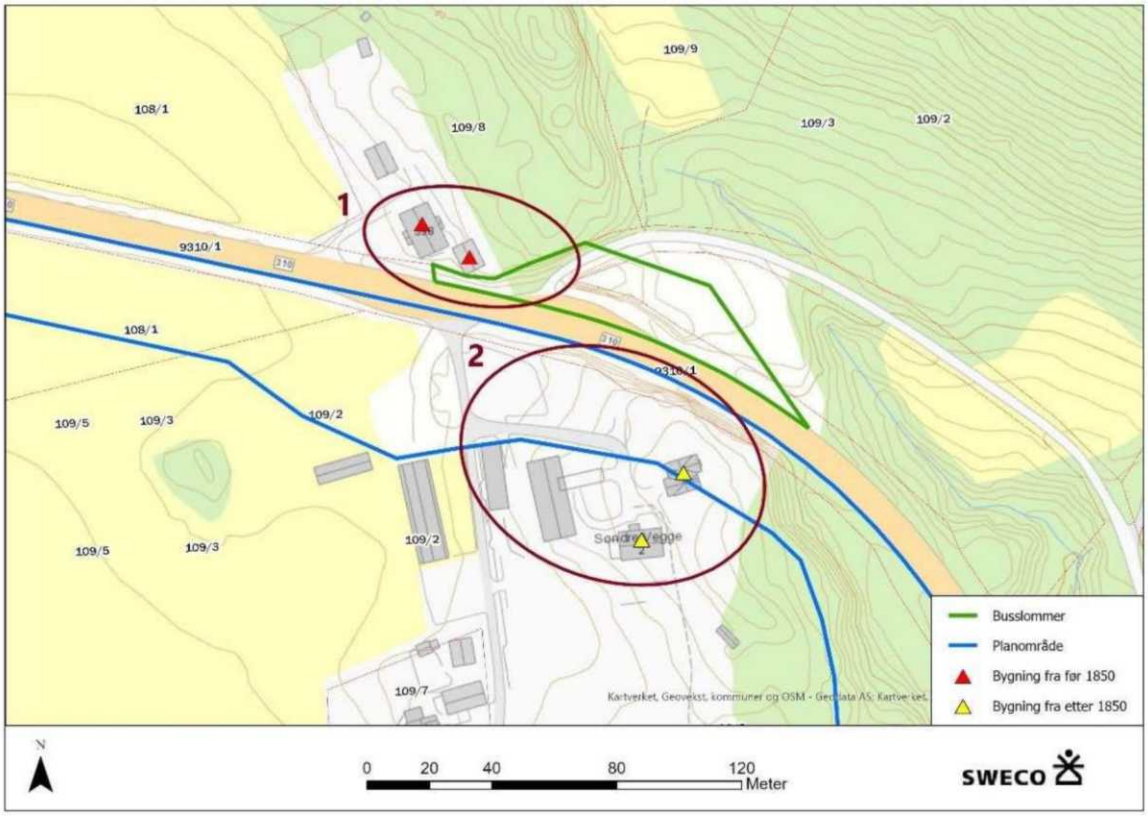
Iht. Kulturarv i VTFK, er en 3.steinalderboplass, med ID 22210-1 (like øst for ID 22210-2), tidligere registrert og nå så skadet at den utgår.

Nyere tids kulturminner (etter 1536)

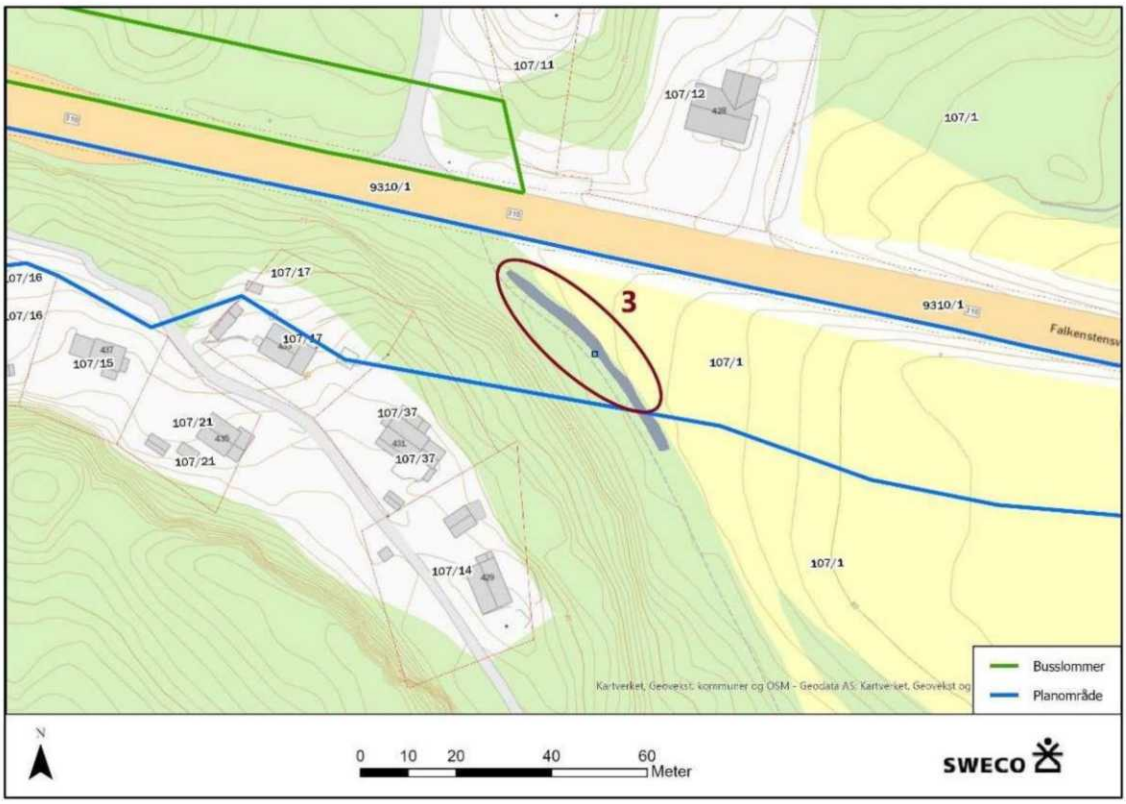
Sweco Norge AS har gjennomført registreringer av nyere tids kulturminner i forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv.310 Falkenstensveien i Horten. Registreringen omfattet også fire områder nord for fylkesveien som er aktuelle for utviding av busslommer. Det ble også gjennomført kontrollregistrering av SEFRAK-registrerte bygninger og

nyere tids kulturminner registrert tidlig på 2000-tallet i forbindelse med prosjektet «Kulturminner i utmark». Registreringen gav ingen nye funn av kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet eller i de planlagte utvidelsene av busslommene.

Den planlagte gang- og sykkelvegen er delvis i konflikt med kulturmiljø med lokalverdi på gnr. 9 bnr. 2, 3 og 5 på Vegge søndre (sirkel nr. 2 på kart under) og på gnr. 7 bnr. 1 på Åsen (oval ring 3), mens utbedring av en busslomme kan komme i konflikt med bebyggelse med høy verneverdi på gnr. 9 bnr. 8 på Vegge søndre (oval ring 1 nedenfor).



Figur 22: *Mulige/ delvise konflikter med nyere tids kulturminner på Vegge søndre, gnr. 109 bnr. 2, 3 og 5 (oval ring 2 på kartet) og gnr. 9 bnr. 8 (oval ring 1 på kartet)*



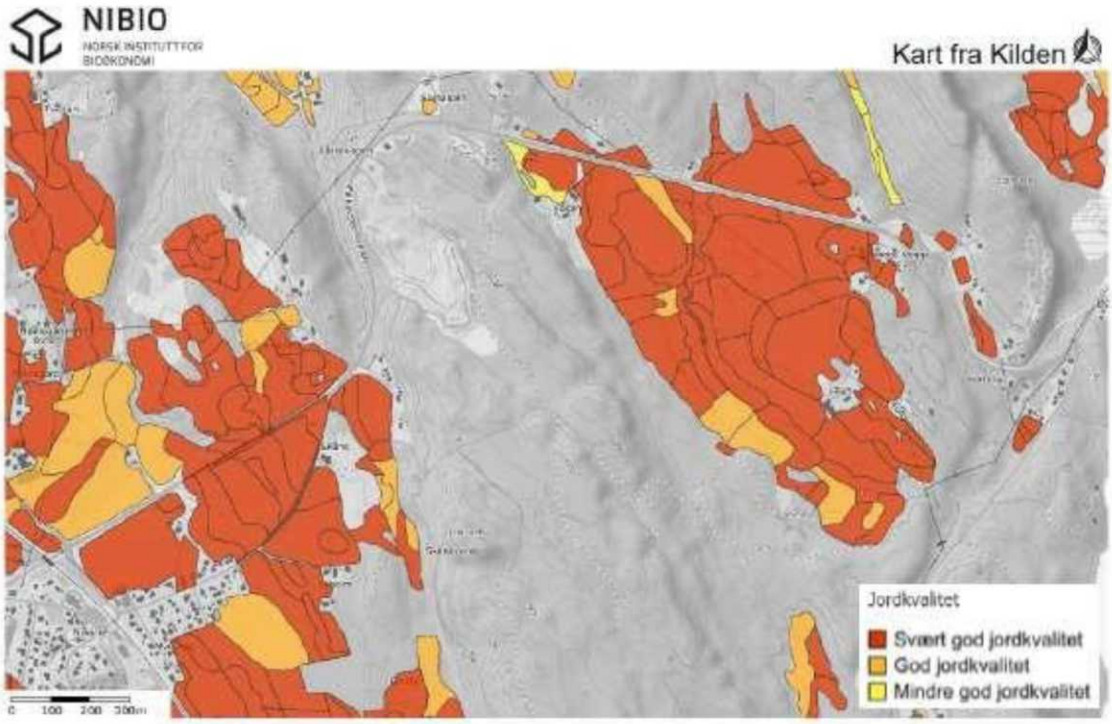
Figur 23: *Gang- og sykkelveien kommer i konflikt med et steingjerde på Åsen (nr. 3 på kartet)*

6.12. Naturressurser; landbruk, mineralressurser

Dyrket mark
Det er utarbeidet en matjordplan (vedlagt) for planområdet. Matjordplanens formål er å sikre at verdifull matjord ikke går tapt, men omdisponeres og gjenbrukes. Planen er basert på veileder til matjordplan utarbeidet av Vestfold fylkeskommune (2019).

Ca. 1/3 (ca. 1 km) av parsellen vil berøre dyrket mark. Tiltaket berører matjord ved 5 eiendommer.

Matjorda som vil bli berørt har i hovedsak svært god jordkvalitet (figur 24).



Figur 24. *Registrert jordkvalitet innenfor berørte område. Kilde: Kilde: www.nibio.no*

I mattilsynets oversikt over registrerte forekomster av det skadegjørende ugresset floghavre, er eiendommer ved Nordre og Søndre Skåne oppført. Gårdbruker nærmest Nykirke bekrefter at det også finnes sporadiske forekomster der. Det foreligger ingen informasjon om forekomster av floghavre ved eiendommene i østre parsell, mellom Åsen og Søndre Vegge.

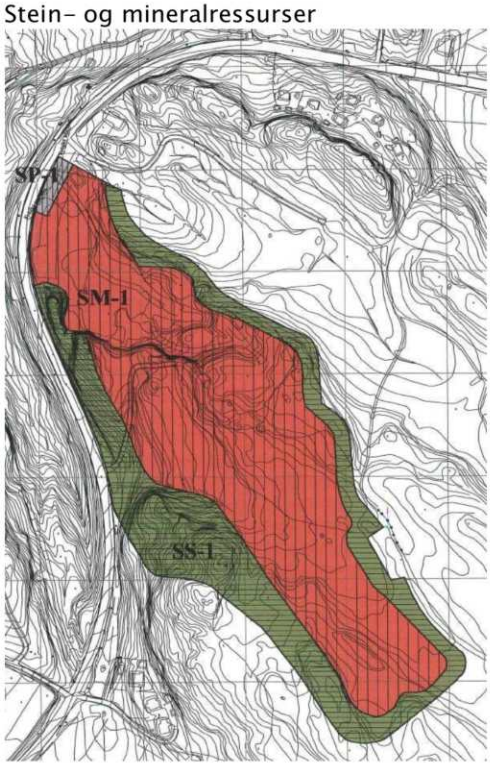
Grunneiere opplyser om forekomst av ugraset hønsehirse ved flere av jordene syd for fylkesveien. Hønsehirse forekommer også langs hele traseen mellom Åsen og Søndre Vegge, med høyest forekomst mot Åsen-gården.

Skog

Langs deler av planstrekningen finnes skog av varierende bonitet (figur 25 under). Mørkest grønnfarge angir høyest bonitet.



Stein- og mineralressurser



Skaane pukkverk ligger inntil fv.310. Reguleringsplan for pukkverket ble vedtatt i 2001. Veidekke AS har konsesjon til å drive pukkverket (konsesjonssøknad 23/3-2018). Naturressursene består hovedsakelig av rombeporfyr (kilde: geo.ngu.no).

Reguleringsplanen er vist her på figur 26. Rødt område er område for masseuttak. Grønn farge angir skjermingsbelte rundt pukkverket. Grått område angir avkjørselen.

Pukkverket er i drift. Veidekke har opplyst at det er varierende årlig uttak av steinmasser og at trafikkløsninger ved pukkverket må dimensjoneres for framtidig uttak fra pukkverket, antatt 10 000 biler pr. år. Massetransport fra pukkverket utføres i stor grad med vogntog (lengde ca. 19 m).

Veidekke har opplyst om at de har kontakt med Bane NOR om eventuelt å ta imot overskuddsmasser (opp til 400 000 m3) fra den pågående utbyggingen av ny jernbanelinje forbi Nykirke. Veidekke er interessert i å motta overskuddsmasser fra GS-anlegget.

Veidekke forventer drift i pukkverket i 50 år til. Når drift av Skoppum pukkverk er avsluttet (om 10 år?), vil Skaane pukkverk bli hoved-steinressurs for Veidekke i Hortensområdet.

Veidekke har opplyst at sjåfører føler at det er utrygt å kjøre ut fra avkjørselen til pukkverket, bla. pga. dårlig sikt med fartsgrense 80 km/t.

Planlegging av anleggsgjennomføring og gjennomføring av tiltak ved og i området til Skaane pukkverk må gjennomføres i nært samarbeid med drifter av Skaane pukkverk.

7. Valg av løsninger og standard

I 2019 bestemte Statens vegvesen, Vestfold fylkeskommune og Horten kommune å gjennomføres et forprosjekt for å avklare diverse løsninger og standard i prosjektet. Forprosjektnotatet er vedlagt.

7.1. Problemstillinger å avklare

1. **Hvor bør GS-traséen ligge nærmest Nykirke?** Bør det etableres ny GS-veg langs fv.310 (stiplet, rød linje i det grå området (på figur 2, kap. 4.1) eller bør de kommunale vegene Skaaneveien (heltrukket, rød linje i det grønne området på figur 2) og Kopstadveien (til Fagerheim barneskole) brukes som GS-trasé? For å spare dyrket mark og kostnader.
2. **Hvilken standard bør GS-anlegget ha?** Hvor bred bør GS-vegen være og hvor bred grøft/ trafikkdeler bør det være mellom GS-vegen og kjørevegen? For bla. å spare dyrket mark.
3. **Hvor bør bussene kjøre og stoppe på Nykirke?** Bør bussene kjøre som i dag via Skaaneveien, eller bør bussene i stedet kjøre langs fv.310, og få ny holdeplass der?
4. **Hvor og hvordan bør GS-trafikk krysse over fv.310 ved Søndre Vegge?** Bør kryssingen være ved Søndre Vegge eller lenger vest? Bør kryssing skje i plan eller planskilt (over-/ undergang)?

I 2021 ble noen **nye problemstillinger** tatt med i forprosjektet:

5. **Hvor bør avkjørselen til pukkverket være?** Der den ligger i dag, eller på et annet sted med bedre sikt, sikkerhet og fremkommelighet?

6. **Hvordan bør GS-vegen føres forbi bolig, ur, hytte og steinalderboplass like øst for pukkverket?** Bør/ kan kjørevegen forskyves nordvestover/ utover for å unngå å innløse boligen og/eller hytta og/eller unngå å komme inn på steinalderboplassen?

7. **Hvor/ hvordan bør GS-vegen plasseres mellom Søndre Vegge og Vikveien?** Utenfor dagens kjørevei, som beholdes uendret, eller bør/kan kjørevegen forskyves slik at GS-vegen kan legges på deler av dagens kjøreveg for å unngå inngrep i fjell?

7.2. Vurderinger og anbefalinger

Konklusjoner fra forprosjekt som er gjennomført (og ble ferdig våren 2021):

1. **Lokalisering av GS-trasé nærmest Nykirke**

- Konklusjon: Ny GS-veg bør etableres langs fv.310.

Fagutredninger som er utført, er basert på dette.

Men i desember 2021 konkluderte VTFK motsatt, og fant å ville utelate ny GS-veg langs fv.310 på strekningen nærmest Nykirke, for å spare dyrket mark og kostnader. Dvs. at Skaaneveien og Kopstadveien tenkes brukt som GS-trasé nærmest Nykirke, i stedet for å bygge ny GS-veg langs fv.310 fra krysset med fv.3182/ Hellandveien til krysset med Skaaneveien.

Utdrag av vurderinger i forprosjektet:

Fordeler med GS-veg langs fv.310 (og ulemper med GS-trasé i Skaaneveien/ Kopstadveien):

- Fv.310 er korteste og flateste veg for GS-trafikk t/r Kopstad-Horten og t/r Hellandveien
- Fv.310 er mest trafikksikkert, fordi en del myke trafikanter uansett vil komme til å ferdes langs fv.310 i stedet for omveien om Skaaneveien
- Man får samme driftsstandard på GS-veg langs fv.310 som på tilstøtende GS-veger
- Fv.310 blir en naturlig del av et hovednett for sykling i Horten, som vist i gjeldende kommuneplan og i hovedsykkelplanen
- Med GS-veg langs fv.310 trengs neppe forbedringstiltak i Skaaneveien/ Kopstadveien for at disse vegene skal bli mer attraktive og trafikksikre å bruke som GS-trasé enn i dag. Bla. bør det komme vegbelysning der dette mangler langs Skaaneveien, siktforhold bør forbedres i avkjørsler, og dagens GS-veg bør tilpasses bedre ved overgangen til Kopstadveien ved dagens Fagerheim skole. Men slike tiltak er foreløpig verken planlagt eller finansiert.

Ulemper med ny GS-veg langs fv.310 (og fordeler med GS-trase i Skaaneveien/ Kopstadveien):

- Ca. 7 mill.kr høyere kostnader (ex.mva) enn med GS-trasé langs Skaaneveien/ Kopstadveien.
- Beslaglegger mer dyrket mark: ca. 3900 m2 mer permanent erverv og ca. 10100 m2 mer midlertidig beslag i byggefasen, enn med GS-trasé langs Skaaneveien.

2. GS-vegstandard langs fv.310

a) Bredde på GS-vegen

- Konklusjon: Gang-/sykkelvegen bør ha 2,5 m asfaltert bredde og 0,25m grusskulder på hver side.

Fordeler med 2,5 m asfaltert bred GS-veg ift. 3 m bred:

- Litt lavere byggekostnader.
- Litt mindre beslag av dyrket mark.
- Samme standard som på tilstøtende GS-veger i begge ender.
- Gir trolig god nok kapasitet for antall framtidige GS-trafikanter.
- Mange uttalelsesparter ønsker smal GS-veg for å spare dyrket mark.

Ulemper med 2,5 m asfaltert bred GS-veg ift. 3 m bred:

- Litt mer sprut av vann og snø inn på GS-vegen fra bilveien.
- Litt dårligere skille/ bredde mellom gående (bla skolebarn) og syklister (i til dels stor fart).

b) Bredde på trafikkdeler mellom kjørevegen og GS-vegen

Ved fartsgrense over 60 km/t, som det er langs planstrekningen, er det iIht. vegnormalene tillatt med 1,5m bred trafikkdeler/ rabatt hvis det settes opp rekkverk i trafikkdeleren. Hvis trafikkdeleren er over 3,0m bred, trengs ikke rekkverk og trafikkdeleren kan for eksempel være en åpen grøft.

- Konklusjon: Det bør i hovedsak være 3m bred trafikkdeler i form av åpen grøf). Smalere (1-1,5m bred) trafikkdeler med rekkverk bør benyttes der det er kort avstand ut til bygg ol. utenfor GS- vegen for å redusere konsekvensene for omgivelsene.

Fordeler med bred trafikkdeler ift. smal:

- Mindre sprut av vann og snø inn på GS-vegen fra bilveien.
- Mer plass til lagring av snø.
- Større dreneringskapasitet.
- Kan heve/senke GS-anlegget ved behov, for å få mindre skråningsutslag på sidene og få lavere skråningshøyde (og muligens unngå rekkverk på utsiden av GS-anlegget) + evt. få slakere stigning.

Ulemper med bred trafikkdeler <-> smal:

- Større permanent arealbeslag.
- Litt dyrere å bygge (pga. økt materialforbruk og arealerverv).

Ulemper med rekkverk i trafikkdeleren:

- Rekkverk er et risikoelement; det kan i dårlig sikt og vi fare for påkjørsel (bla. ved avkjørsler).
- Rekkverk har en kostnad ved anleggelse og gir driftskostnader pga. skader ved brøyting og påkjørsler. Bruk av rekkverk av stål eller betong gir klimautslipp (jf. Kapittel 9.6).

3. Hvor bør bussene kjøre og stoppe på Nykirke?

- Dette punktet utgikk i løpet av arbeidet med forprosjektet. Fordi:

Iht. VKTs trafikkplan for 2019-2025 bør bussene kjøre, og ha busstopp, langs fv.310. Dette vil gi kortere kjøretid og lavere kostnader enn å kjøre (som i dag) via Skaaneveien. Ut fra tilgjengelighet og trafikksikkerhet, bør busstoppene ligge nær ny barneskole som åpnet høsten 2022. I vedtatt reguleringsplan for ny barneskole på Nykirke, tok Horten kommune ikke med nye busstopp der. Planområdet for GS-vegen går ikke så langt vest. GS-planen er dessuten i første rekke en GS-plan, og ikke en kollektiv-plan. Det er også behov for å redusere kostnadene i GS-prosjektet.

4. Hvor og hvordan bør GS-trafikk krysse over fv.310 ved Søndre Vegge?

- Dette punktet utgår hvis det etableres ny GS-veg langs fv.310 på strekningen Søndre Vegge – Vikveien. Hvis det ikke etableres ny GS-veg der, må det gjennomføres tiltak som gjøre det trafikksikkert å krysse fv.310 ved Søndre Vegge.

5. Hvor bør avkjørselen til pukkverket være?

- Konklusjon: Pukkverkavkjørselen bør ligge der den er i dag og den bør forbedres med bla. bedre sikt og innsnevret areal.

Begrunnelse for valg: Det er vurdert å flytte pukkverkavkjørselen ca. 450m lengre sør (se figur 27 nedenfor) for å oppnå bedre siktforhold. Dette vil imidlertid bli dyrere enn å forbedre den eksisterende avkjørselen og vil også «punktere» fjell-«skjermen» rundt pukkverket.



6. Hvordan bør GS-vegen føres forbi bolighus, ur, hytte og steinalderboplass like øst for pukkverket?

- Konklusjon: Dagens kjøreveg bør ligge der den er, og ny GS-veg bør etableres utenfor kjørevegen.



Det er vurdert å forskyve kjørevegen nordvestover/ utover og å etablere GS-vegen på deler av dagens kjøreveg, i stedet for å la dagens kjøreveg ligge som i dag og etablere GS-vegen utenfor/ sør for denne. Tanken var at ved å forskyve kjørevegen kunne man unngå å innløse en bolig (Falkenstensveien nr.451) og/ eller hytte (Falkenstensveien nr.445) på toppen av ei ur og/ eller unngå arkeologisk utgraving av en steinalderboplass (vist med rune-R på kartskissen (figur 28) foran.

Vurderinger:

Det vil bli dyrest å forskyve kjørevegen. En smal vegutvidelse er heller ikke noen god vegteknisk løsning, fordi det kan bli setninger i overgangen mellom dagens kjøreveg og vegutvidelsen.

Det er mulig å anlegge GS-vegen utenfor dagens kjøreveg uten å måtte innløse boligen, ved å etablere en smal trafikkdeler med rekkverk mellom GS-vegen og dagens kjøreveg. Hytta må innløses fordi den muligens er fundamentert på urmasser og for å grave ut ura på en trygg måte. Steinalderboplassen må utgraves.

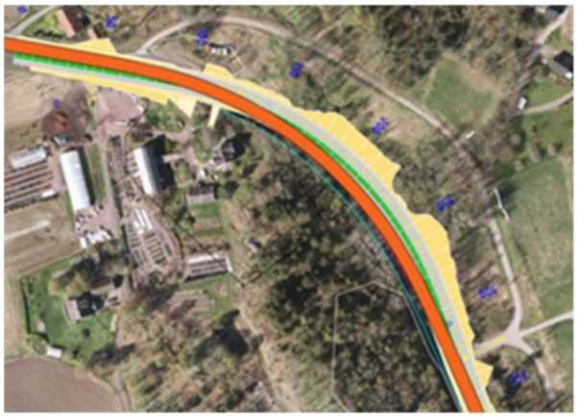
7. Hvor/ hvordan bør GS-vegen plasseres mellom Søndre Vegge og Vikveien?

- Konklusjon: Dagens kjøreveg bør ligge der den er, og ny GS-veg bør etableres utenfor kjørevegen.

Det ble her vurdert å forskyve kjørevegen to steder (ved Søndre Vegge og ved Kotterød), i stedet for å etablere GS-vegen utenfor dagens kjøreveg. Begge steder ble konklusjonen som nevnt over.

Ved Søndre Vegge:

Det er vurdert å forskyve kjørevegen nordøstover og legge GS-vegen på deler av dagens kjøreveg, for å unngå inngrep i høye skjæringer og unngå å komme nært inntil våningshuset (sefrak-registrert) på Søndre Vegge. Jfr. kapittel 6.11.



På figur 29 her: Rødt er dagens kjøreveg, grått er foreslått forskjøvet kjøreveg, grønt er grøft mellom GS-veg og ny kjøreveg.

Fordeler med å la dagens kjøreveg ligge som i dag:

- Det vil bli dyrere å forskyve kjørevegen.
- En smal vegutvidelse er en dårlig vegteknisk løsning.
- Unngår registrerte naturverdier (jfr. kapittel 6.10).

Ved senere byggeplanlegging og bygging må det tas hensyn til våningshuset når det skal sprenges i skjæringer.

Ved Kotterød:

Her er det vurdert å forskyve kjørevegen nordover og legge GS-vegen på deler av dagens kjøreveg, for å unngå å komme tett inntil en bolig på ut-/sørsiden av svingen.

Fordeler med å la dagens kjøreveg ligge som i dag:

- Det vil bli dyrere å forskyve kjørevegen.
- En smal vegutvidelse er en dårlig vegteknisk løsning.
- Unngår registrerte naturverdier (jfr. kapittel 6.10).
- Noe av masseoverskuddet i prosjektet kan brukes i fylling ved Kotterød
- I anleggsfasen vil det bli mindre vegstenging og ulemper for trafikantene enn ved å forskyve kjørevegen.
- Deler av dagens GS-veg på nordsiden av fv.310, kan nedlegges Dette vil spare både (stort behov for) fjellsikring der og senere drift/ vedlikeholdskostnader.

8. Beskrivelse av forslag til detaljregulering

8.1. Planforslaget

Reguleringsplanforslaget består av:

- Plankart datert 05.10.2022
- Reguleringsbestemmelser datert 24.11.2022

Plangrunnlag:

- Planbeskrivelse datert 24.11.2022
- Tekniske tegninger datert 05.10.2022
- Diverse rapporter og notater; se kapittel 11

Reguleringsformål er beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

8.2. Tekniske forutsetninger

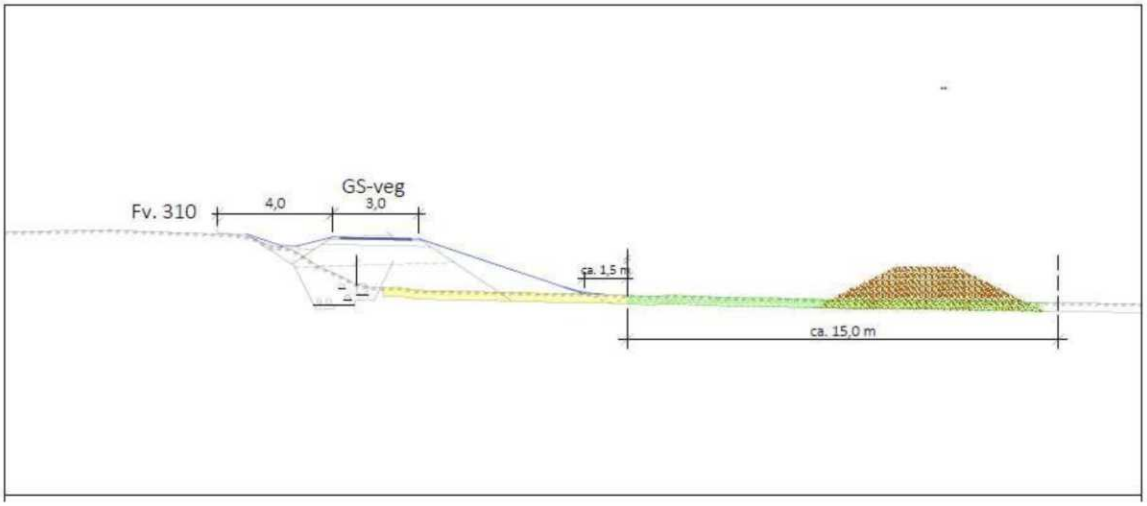
Plangrunnlag:
Reguleringsplanforslaget og tekniske planer bygger på gjeldende vegnormaler hos Statens vegvesen og annet regelverk, og på registreringer og vurderinger i de faglige rapportene og notatene som er produsert i planarbeidet.

I prosjektet er det er ingen fravik fra Statens vegvesens håndbøker.

Grunnerverv

Permanent erverv: Til å etablere GS-anlegget, grøfter og tekniske anlegg, erverves stort sett 1,5 m ut fra fyllingsfot/ skjæringstopp, men mindre der det for eksempel ved hus ligger tett inntil vegen.

Midlertidig erverv: Det erverves et areal med varierende bredde, til bruk midlertidig i anleggsfasen, for å kunne bygge GS-anlegget. Der det er dyrket mark, foreslås bredde 15m ut fra fyllingsfot/skjæringstopp. Dette er for å ha tilstrekkelig bredde til å legge opp ranker av matjord og andre jordlag (som ikke må blandes) og plass til ferdsel og aktiviteter ifm. bygging. Etter bygging tilbakeføres midlertidig erverv til opprinnelig arealformål.
Figur 30 under viser et typisk tverrprofil med fylling på dyrket mark. Fargebruk: Gult er matjord permanent erverv, grønt er matjord midlertidig erverv, rødfarget er matjord lagring i ranke.



Figur 30: *Tverrprofil på «evighetssletta», vest for Søndre Vegge.*

8.3. Veganlegg

Planforslaget omfatter
Gang- og sykkelveg (GS-veg) på sørsiden av fv.310 med skjæringer og fyllinger, bussholdeplasser, krysningspunkt, frisiktsoner, ny vegbelysning, avkjørsels-justeringer, omklassifisering av veg og fjerning av noe GS-veg ved Kotterød, fjellsikring, innløsning av ei hytte, utgraving av 2 steinalderboplasser mm.
Horten kommune skal legge vann- og avløpsledninger i gang- og sykkeltraséen.

Kjøreveger, avkjørsler, busstopp
Fv.310 Falkenstensveien beholdes som i dag og planlagt GS-vegen etableres utenfor kjørevegen. Dagens fartsgrenser beholdes i planforslaget.

Ved den senere byggeplanleggingen vil det arbeides med å optimalisere GS-prosjektet, bla. for å redusere konsekvensene for omgivelsene og redusere kostnader.

I avkjørsler etableres siktsoner iht. gjeldende vegnormaler og dagens fartsgrenser på stedet.

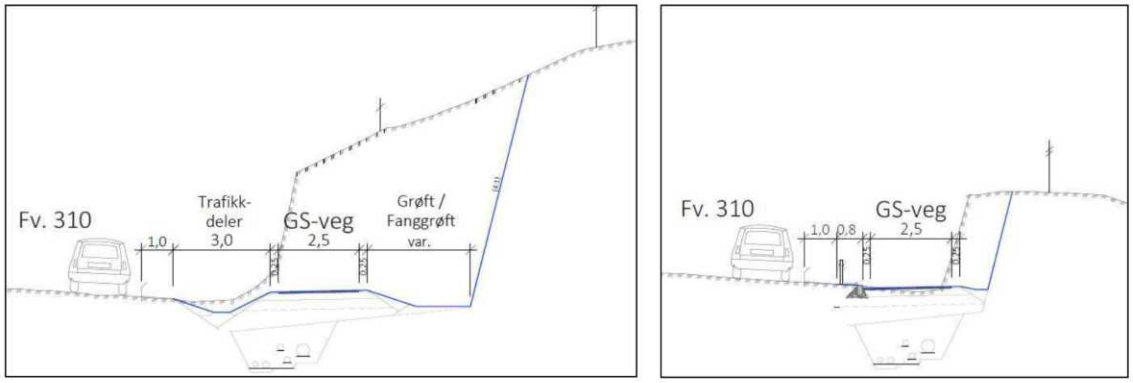
Gang- og sykkelveg, krysningspunkt

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen er planlagt med 2,5 m asfaltert bredde pluss 0,25 m grus-skulder på hver side.

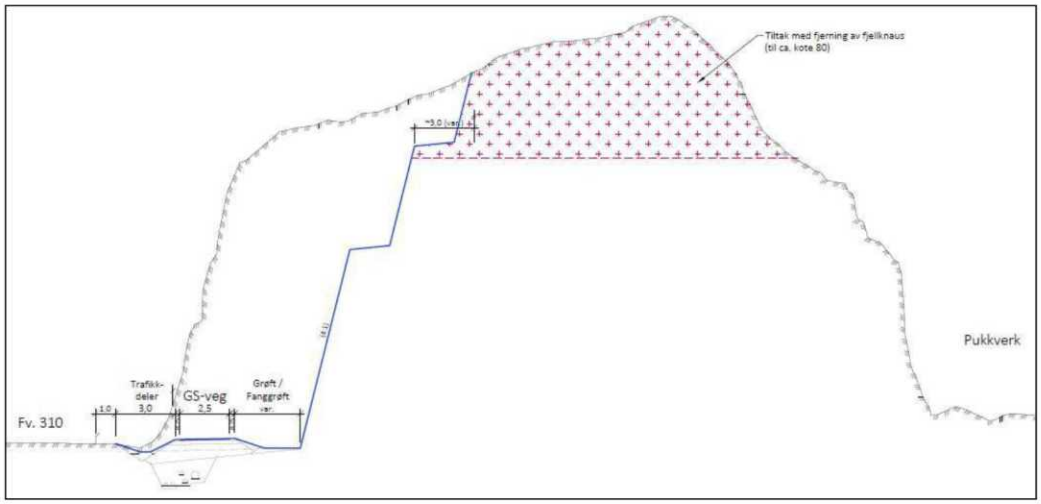
Langs det meste av planstrekningen planlegges det å ha 3 m bred grøft/ trafikkdeler mellom kjørevegen og gang- og sykkelvegen. Langs en ca. 150 m lang strekning ved en bolig like øst for pukkverket, er trafikkdeleren ca. 1,0 m bred og med rekkverk. Dermed unngås å innløse boligen. Jfr. kapittel 7.2. Samme løsning kan bli vurdert på korte strekninger enkelte andre steder under byggeplanleggingen, for å redusere inngrepet i omgivelsene.

Utenfor GS-vegen er det grøft av varierende bredde. Der det er høyt fjell, er grøfta bred, for å unngå at det kan falle steiner og is ned på GS-vegen.



Figur 31 - *Planlagt normalprofil for gang- og sykkelvegen*

På vestsiden av Skaane pukkverk planlegges å sprenge bort toppen av «fjellskalken» som blir stående igjen mellom fv.310/ GS-vegen og pukkverket (se figur 32 under), for at det skal være trygt å ferdes på GS-vegen og å arbeide i steinbruddet.



Figur 32: *Tverrprofil ved pukkverket*

Krysningspunkt

Ved busstopp og ved avkjørsler på strekningen, blir det etablert krysningsmuligheter over fv.310 til/fra GS-vegen, men det blir ingen tilrettelegging med gangfelt eller annet, fordi kriteriene (fartsgrense, antall kryssende mm) for slik tilrettelegging ikke er oppfylt.

Dersom det ikke bygges ny GS-veg langs fv.310 på strekningen Søndre Vegge – Vikveien (jfr. kapittel 10), må det etableres en trygg krysningsløsning over fv.310 ved Søndre Vegge. En slik løsning detaljeres under byggeplanleggingen senere.

8.4. Fundamentering, grunnforhold

Det er gjort grunnundersøkelser og geotekniske og geologiske vurderinger som beskriver nødvendige tiltak for å unngå uhell/ ulykker mm. Jfr. kapittel 10.5.

Fundamentering, dimensjonering av overbygning, skråningshelninger mm. er iht. vegnormaler og andre retningslinjer og iht. vurderinger i fagrapporter som er utarbeidet. Jfr. tegninger.

Relevant fagpersonell vil bli involvert både ved senere byggeplanlegging og ved bygging for å detaljere nødvendige tiltak og sikre at tiltakene gjennomføres som anbefalt. Dette gjelder bla fundamentering, utforming av høye fjellskjæringer og gjennomføring av anleggsarbeidene.

8.5. Vann og avløp, overvannshåndtering fra veg

Vann og avløp

Horten kommune planlegger å etablere kommunale vann- og avløpsledninger i GS-traséen. Dermed kan eiendommer langs strekningen tilkobles kommunalt vann og avløp. Dette følges opp senere i byggeplanleggingen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet i samarbeid med Horten kommune.

Overvannshåndtering

Drensanlegg i planen bygger på overvannsplanen som er utarbeidet (vedlagt). Planen oppfyller krav og bestemmelser i Horten kommunes kommuneplan arealdel for 2019-2031. Jfr. kapittel 10.5.

I dag ledes overvann fra kjørevegen ut i omgivelsene. Overvann fra GS-vegen og deler av kjørevegen er planlagt å bli ledet i hovedsak til grøften mellom vegene. Langs evighetssletta ledes overvann fra GS-vegen ut over fylling til tilstøtende jorder. Det er gjort for å redusere høyden på ytterkanten av GS-vegen og dermed redusere beslaget av dyrket mark.

Ut fra kriterier og råd anbefales lukket overvannsløsning som på Jarlsberglinna; se figur 33 nedenfor.



Figur 33: *Lukket dreneringssystem langs Jarlsberglinna*

Tiltaksområdet er delt i tre avrenningssoner. Beregning av nedslagsfeltene viser at de eksisterende stikkrennene under fv.310 har tilstrekkelig kapasitet i forhold til krav i håndbok N200. Stikkrennene må forlenges under ny GS-veg.

Tiltaket påvirker ikke de sekundære flomveiene stort.

8.6. Kabler og belysning

Det planlegges ny vegbelysning langs hele planstrekningen. Evt. omlegging av eksisterende kabler og ledninger, og/ eller legging av nye, vurderes senere i byggeplanleggingen.

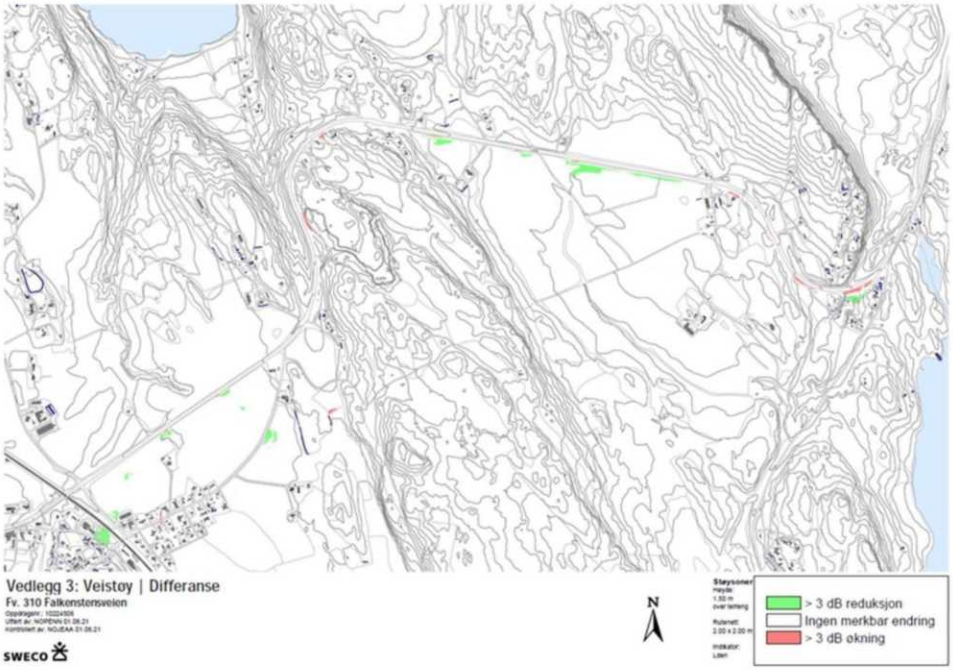
8.7. Støy og vibrasjoner

Utførte støyberegninger viser at det ikke kreves tiltak mot støy som følge av prosjektet. Jfr. kapittel 9.9 og vedlagt rapport.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) er lagt til grunn for prosjektet, iht. krav i Hortens kommuneplan. Prosjektet er et gang- og sykkeltiltak, som er definert som et «miljø- og sikkerhets-tiltak». I henhold til T-1442 kan man gjennomføre miljø- og sikkerhetstiltak uten å utbedre støyforholdene, dersom tiltaket ikke medfører en økning i støynivået med mer enn 3 dB.

Hensikten med støyutredningen er å kartlegge om boliger som etter utbygging har Lden > 55 dB også har fått en merkbar økning i støy (> 3 dB). (Lden er A-veid ekvivalent lydnivå for dag- kveld- natt med 10 dB/5 dB ekstra tillegg på natt / kveld).

Figur 34 nedenfor viser forskjell i vegtrafikkstøy mellom dagens og framtidig situasjon. Grønne felt viser områder med minst 3 dB støyreduksjon. Røde felt viser områder med minst 3 dB støyøkning.



Figur 34: *Forskjeller mellom dagens og framtidig støysituasjon*

9. Virkninger av planforslaget – arealbruk og løsninger

9.1. Framkommelighet, trafikksikkerhet, universell utforming

Planen vil gi ca. 8 km sammenhengende GS-tilbud mellom Kopstad/ E18 og Dampejordet uten at myke trafikanter må krysse fv.310.

Dette vil gi forbedret framkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter i forhold til i dag. Særlig på strekningen mellom krysset med Skaaneveien og Søndre Vegge, der det ikke finnes noe tilbud for myke trafikanter i dag.

Bedre GS-tilbud vil kunne stimulere til at flere vil gå og sykle på strekningen, både til/fra skoler og andre reiseformål, bla. rekreasjon/tur.

Det vil bli bedre framkommelighet og sikkerhet i avkjørsler langs strekningen (bla. til Skaane pukkverk) pga. bedre siktforhold mm.

Statens vegvesens håndbok om universell utforming er lagt til grunn i planarbeidet.

9.2. Forhold til naboer

Beslag av landbruksarealer og andre naturressurser er omtalt i kapittel 9.8. Her omtales andre forhold.

Berørt bebyggelse
Ei hytte (Falkenstensveien nr.445, gnr/bnr 107/1/6) må innløses fordi den muligens er fundamentert på urmasser og for å kunne grave ut ura på en trygg måte når GS-vegen skal bygges.

Vegskjæringer og/ eller -fyllinger kommer nærmere (enn i dag) inntil bolighus ved pukkverksvingen, ved Søndre Vegge og ved Kotterød. Men det er beregnet at de fleste boligene langs fv.310 vil oppleve lite eller ingen endring i støy etter gang- og sykkelveien er ferdig. Jfr. kapittel 8.7.

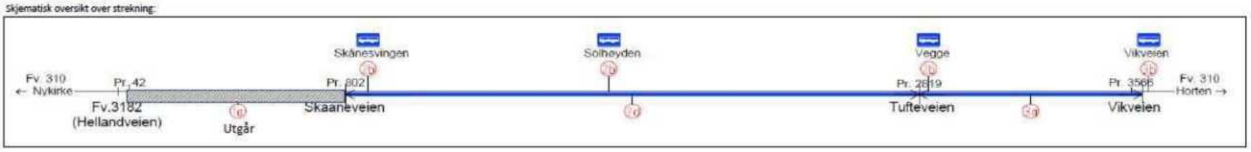
Grunnerverv
Totalt erverves ca. 19800 m2 permanent og ca. 56600 m2 midlertidig i anleggsfasen.

Figur 35 nedenfor viser oversikt over erverv inndelt i arealtyper:

Fv. 310 Falkenstensveien - Oversikt over erverv inndelt i arealtyper (AR5) **Oppdatert per. 20.12.2021**

Strekning			Jordbruk (fulldyrka jord)			Skog (ekskl. impediment)		Bebygd		Åpen fastmark (inkl. impediment fra skog)		Samferdsel (ekskl. offentlig veg)		Merknad
			Permanent areal [m2]	VTFK areal [m2]	Midlertidig areal [m2]	Permanent areal [m2]	Midlertidig areal [m2]	Permanent areal [m2]	Midlertidig areal [m2]	Permanent areal [m2]	Midlertidig areal [m2]	Permanent areal [m2]	Midlertidig areal [m2]	
Sydsiden av fv.310	2a	x Skaaneveien - x Tufteveien	7441	180	16346	5776	9881	434	1317	2511	12091	468	1009	
	3a	x Tufteveien - x Vikveien				1610	8865	691	2524	367	1624	29	524	
Sum sydsiden av fv. 310			**7441**	**180**	**16346**	**7386**	**18746**	**1125**	**3841**	**2878**	**13715**	**496**	**1532**	
Nordsiden av fv.310	2b	x Skaaneveien - x Tufteveien	11		290	278	796			117	346		121	2a) Skånesvingen, Solhøyden og Vegge
	3b	x Tufteveien - x Vikveien				52	279							3b) Vikveien
Sum nordsiden av fv. 310			**11**	**0**	**290**	**330**	**1075**	**0**	**0**	**117**	**346**	**0**	**121**	
Sum totalt			**7452**	**180**	**16636**	**7715**	**19821**	**1125**	**3841**	**2995**	**14061**	**496**	**1653**	

Skjematisk oversikt over strekning:



Figur 35: *Oversikt over erverv inndelt i arealtyper*

Det er forutsatt at 19 eiendommer må avstå grunn til VTFK for å gjennomføre planen. Grunnervervsliste er vist i tabell 36 nedenfor:

Takst-nummer	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Permanent erverv m²]	Midlertidig erverv [m²]
1	103/2	Thomas Nilsen-Aas	5319	15734
2	104/1	Mari Berg	224	1897
3	107/1	Gjermund Aasen	6710	13310
4	107/23	Gjermund Aasen Fester: Linas Kuzmarskis	44	226
5	107/1/6	Gjermund Aasen Fester: Andre Aasheim	49	687
6	107/17	Gjermund Aasen Fester: Elsie og Fritz Kristiansen	40	0
7	108/1	Jon Wegge	4253	8400
8	109/2-3, 5	Josef Johansen	1307	7151
9	110/1	Olaf Karl Tufte	432	2596
10	111/1	Nina Cecilie Aasgaard og Bjørn Harald Strand	886	4011
11	111/41	Vicky M Gestida Solgård og Roy Solgård	163	695
12	111/19	Irina Viljas og Eirik Krogstad	172	552
13	111/9	Sharifeh Shafi og Partizan F A Al-Dohuki	7	93

14	111/7	Heidi Klepperås Jensen og Kai Jensen; Vikveien 3A Alexander Legkikh; Vikveien 3B	109	391
15	30/1	Trond Schmidt	53	288
16	107/9	Rino Myrmæl	0	20
17	107/34	Rino Myrmæl	68	227
18	109/8	Jens-Kristian Sevik		
19	9802/1	Horten kommune		360
		Sum	**19836**	**56638**

Figur 36: *Grunnervervsliste*

Tillegg til tabellen over:

- Permanent klausulert areal [m2] for: Takstnummer 7 [2], 18 [17], 19 [4]. Sum [23]
- Tilbakeført areal [m2] for: Takstnummer 14 [9]

Merknader til tabellen over:

- Takstnummer 5: Hytte forutsettes innløst og revet.
- Takstnummer 8: Areal for snuplass og mindre striper langs eksisterende GS-veg er inkludert i midlertidig erverv. Mulig overføring av fylkeskommunal grunn/vegareal tilbake til opprinnelig grunneier; ca. 2,0 daa.
- Takstnummer 10: Et mindre areal av privat veg på nordsiden av fv. 310 er inkludert i midlertidig erverv. Mulig overføring av fylkeskommunal grunn/vegareal tilbake til opprinnelig grunneier; ca. 8,7 daa. Er usikker eiendomsgrense langs gammel fv. 310.
- Takstnummer 14: Eiendommen er seksjonert
- Takstnummer 15: Mulig overføring av fylkeskommunal grunn/vegareal tilbake til opprinnelig grunneier; ca. 8,8 daa.
- Takstnummer 16: Eiendomsgrenser målt opp 01.12.2021.

Avkjørsler

I avkjørsler er det regulert siktsoner iht. gjeldende vegnormaler og dagens fartsgrenser på stedet. Siktsoner kan gi inngrep på privat grunn.

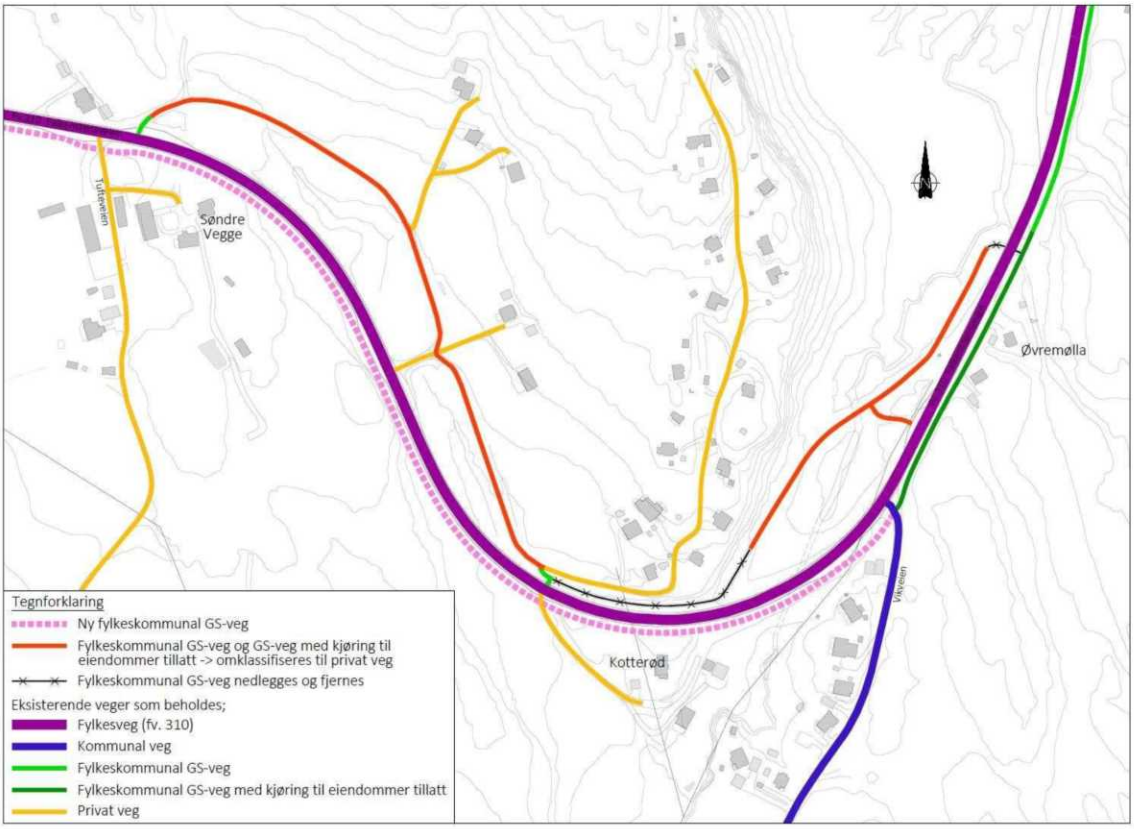
Avkjørselen til Skaane pukkverk innsnevres og plasseres mer vinkelrett på fv.310. GS-vegen legges slik at det blir plass til et ventende vogntog mellom GS-vegen og fv.310. Dette vil gi god framkommelighet og sikkerhet for både dem som ferdes på GS-vegen og for trafikk t/r pukkverket. Avkjørselen til bolighuset i svingen, og til og noen hytter, slås sammen med avkjørselen til pukkverket, for å få færrest mulig avkjørsler til fv.310.

Noen avkjørsler, bla. driftsavkjørsler som opprettholdes, er vist med piler i plankartet og er omtalt i bestemmelsene. Dvs. at antall avkjørsler er fastlagt, men at plasseringen fastlegges under byggeplanleggingen senere.

Omklassifisering og nedleggelse/ fjerning av veger
Det foreslås å omklassifisere noen korte deler av dagens GS-/ adkomstveg fra fylkeskommunal veg til felles privat veg. Det vil bli egne prosesser for omklassifisering og jordskifte.

Mellom Søndre Vegge og Kotterød: Omklassifisering av veg
Med ny fylkeskommunal GS-veg på sør-/vestsiden av fv.310, foreslås at deler av dagens GS- veg/ adkomstveg på nordøstsiden av fv.310, omklassifiseres fra fylkeskommunal til felles privat veg. Fylkeskommunen vil ikke lenger ha behov for denne vegen for å gi et GS-tilbud langs fv.310. Eiendomsretten og driftsansvaret bør derfor overføres til brukerne av vegen. Private vil få økte kostnader. Ved behov kan private evt. opprette et veglag iht. veglova.

Eksisterende og foreslått ny vegstatus er vist på figur 35 nedenfor. Røde linjer viser fylkeskommunal veg som foreslås omklassifisert til privat veg.



Figur 37: *Eksisterende og foreslått ny vegstatus*

I Kotterødsvingen: Nedleggelse/ fjerning av GS-veg
Når det etableres ny GS-veg på sørsiden av fv.310 ved Kotterød, foreslås å fjerne dagens GS- veg forbi fjellskjæringen på nordsiden av fv.310. På kartskissen over, er denne strekningen vist med svart linje med kryss på. Når denne GS-vegen fjernes, unngås ferdsel forbi (det rasfarlige)

fjellet, VTFK vil spare drifts-/ vedlikeholdskostnader og man oppnår et større sammenhengende naturområde enn i dag.

Kotterød - Øvremølla: Omklassifisering av veg
Den østligste delen av dagens GS-veg tenkes opprettholdt som veg, for å kunne brukes av tilliggende grunneier for utnyttelse av skogområder, og som adkomst til Ledes transformator-kiosk. Det foreslås at denne korte vegstrekningen omklassifiseres fra fylkeskommunal til privat veg. Strekningen er vist med rød linje på kartskissen over.

9.3. Kollektivtrafikk/ buss

For noen få bussreisende vil det bli lengre gangavstand til busstopp enn i dag, fordi busstoppet «Kotterød» (det midtre busstoppet av 3 mellom Søndre Vegge og Vikveien) foreslås nedlagt. Dette foreslås fordi busstoppene her ligger tett og er lite brukt. Jfr. kapittel 6.5.

Brukerne av dagens Kotterød-busstopp, henvises til å benytte enten busstopp ved Vikveien eller ved Søndre Vegge. Det legges til rette for kryssing (uten gangfelt) over fv.310 for ferdsel til/ fra busstoppene.

9.4. Landskapsbilde

Planlagt gang- og sykkelveg følger eksisterende fylkesvegs linjeføring. Vegen vil fremstå som noe bredere og areal fra landbruksområdene vil beslaglegges. Dette vil i hovedsak ikke endre det visuelle inntrykket av vegen i landskapet.

I den senere byggeplanleggingen detaljeres utformingen av fjellskjæringer (bla. ved pukkverket), evt. beplantning på fyllinger mm.

9.5. Nærmiljø/ friluftsliv

Ny gang- og sykkelveg vil være positivt for både nærmiljø og friluftsliv. En gang- og sykkelveg kan være med på å bidra til økt bruk av turområder langs Falkenstensveien. Lokalbefolkningen vil også få bedre adkomst til Horten by og det vil bli enklere å gå og sykle i området.

Det foreslås å etablere en parkeringsplass ved Skaane pukkverk, for turbruk. VTFK foreslås å eie og ha driftsansvaret for parkeringsplassen.

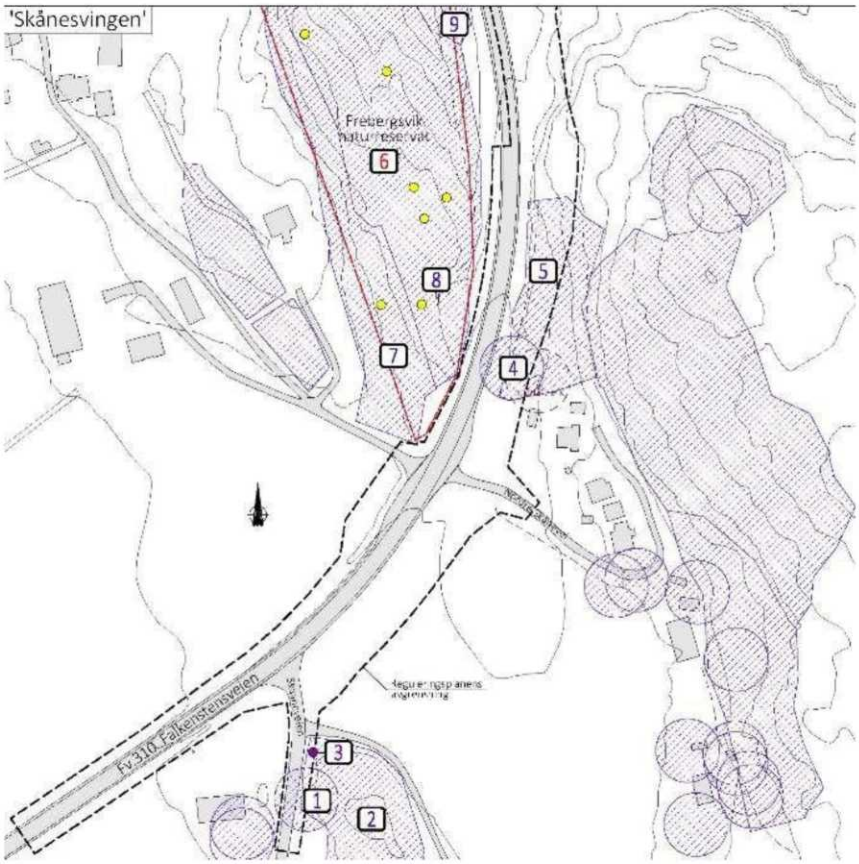
9.6. Naturmangfold, forurensning til grunn og luft

Arealbeslag, inngrep, virkninger og interesseavveining for naturmangfold.

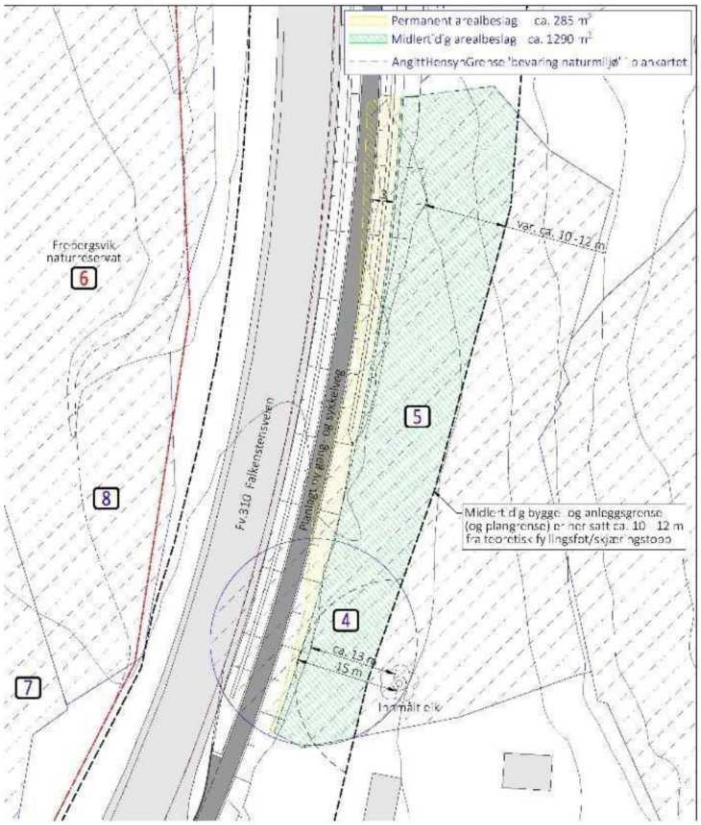
I tabellen presenteres alle naturområder/arter som ligger innenfor planområdet.

Nr.	Naturområder/ arter som behandles i planen	ID-nummer	Midlertidig arealbeslag	Permanent arealbeslag	Andre inngrep	Virkninger	Interesseavveining ved inngrep
1	Skåne 1	NINFP2110 047299	Ingen	Ingen	Evt. noe rydding innenfor sikttrekant	Ikke vesentlige virkninger	Ikke aktuelt
2	Skåne	NINFP2110 047307	Ingen	Ingen	Evt. noe rydding innenfor sikttrekant	Ikke vesentlige virkninger	Ikke aktuelt
3	Misteltein ved Skåne	10.393526_59.42 939_103546	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt
4	Skåne øst 1	NINFP2110061177	Ingen	Det er ca. 13 meter fra treet til teoretisk fyllingsfot for gs-veien. Anbefalt avstand er 15 meter. Det vil derfor bli et inngrep i ytterkant av den anbefalte avstanden.		Treet står betydelig høyere enn planlagt gang- og sykkelvei. Avstanden i meter ut til treet samt høydemetrene opp antas å være tilstrekkelig for å ivareta hoveddelen av treets røtter og greiner. Se kap. 10.6 for avbøtende tiltak i anleggsfasen.	VTFK har valgt å legge gang- og sykkelvegen på sørsiden av fv.310 for å unngå inngrep i Frebergsvik naturreservat på nordsiden av veien. Dette medfører inngrep i naturtypen Skåne øst 1. For å få en sammenhengende gang- og sykkelvei med færrest mulig krysningspunkter er det ikke aktuelt å skifte side.

5	Skåne øst	NINFP2110061173	Inntil 1290 m2 midlertidig arealbeslag til disposisjon for bygging av gs-veien.	285 m2 permanent arealbeslag til gs-vei og 3 m sideareal for drift og vedlikehold.		Det er ikke registrert store trær eller liggende død ved av vesentlig betydning. Det midlertidige arealbeslaget vil utgjøre inntil 42% av det totale arealet. Dette kan bli en betydelig midlertidig reduksjon av naturtypen avhengig av hvor mye av arealet som trengs for anleggsbelte. Det permanente arealbeslaget utgjør ca 9,3 % av det totale arealet. VTFK søker å redusere de negative konsekvensene med avbøtende tiltak presentert i kapittel 10.5.	VTFK har valgt å legge gang- og sykkelvegen på sørsiden av fv.310 for å unngå inngrep i Frebergsvik naturreservat på nordsiden av veien. Dette medfører inngrep i naturtypen Skåne øst. For å få en sammenhengende gang- og sykkelvei med færrest mulig krysningspunkter er det ikke aktuelt å skifte side.
6	Frebergsvik naturreservat	VV00000500	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt
7	Frebergsvik sør	NINFP2110060027	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt
8	Frebergsvik sør 2	NINFP2110060001	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt
9	Frebergsvik sør 1	NINFP2110060020	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt



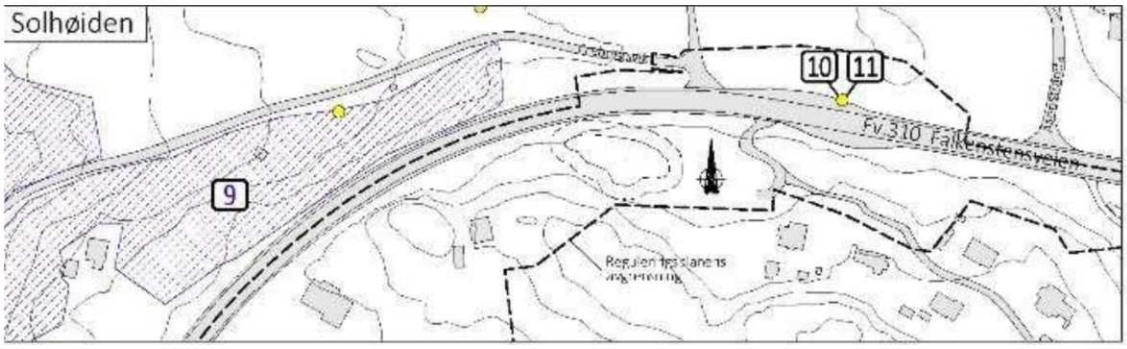
Figur: *naturområder 1 – 9.*



Figur: *Tegning som viser arealbeslag for naturområde 4 og 5.*

Nr.	Naturområder/ arter som behandles i planen	ID-nummer	Midlertidig arealbeslag	Permanent arealbeslag	Andre inngrep	Virkninger	Interesseavveining ved inngrep
9	Frebergsvik sør 1	NINFP2110 060020	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt

10	Ask ved Solhøiden	10.398502_59.436261_102409			Asken må felles	Asken er angrepet av askeskuddsjuken og krona ser ut som den karakteristiske «heksekosten». Dette reduserer levetiden for treet og konsekvensen blir dermed med mindre enn om det skulle være et friskt tre.	Busslomma er planlagt oppgradert med repos og fortau for å gi et bedre tilbud til passasjerene. Det lar seg ikke gjøre å flytte busslomma. Ved flytting mot øst havner busslomma i svingen ved steinbruddet, dette gir for dårlig trafikksikkerhet for inn- og utkjøring. Dersom man flytter busslomma mot øst vil det ta mer matjord. Det vurderes at matjorda er mer verdifull enn asken ved Solhøiden. Etter en samlet vurdering medfører dette at treet må felles.
11	Barlind ved Solhøiden	10.398502_59.436261_103834			Barlind må felles		Busslomma er planlagt oppgradert med repos og fortau for å gi et bedre tilbud til passasjerene. Det lar seg ikke gjøre å flytte busslomma. Ved flytting mot øst havner busslomma i svingen ved steinbruddet, dette gir for dårlig trafikksikkerhet for inn- og utkjøring. Dersom man flytter busslomma mot øst vil det ta mer matjord. Det vurderes at matjorda er mer verdifull enn barlinda ved Solhøiden. Etter en samlet vurdering medfører dette at treet må felles.



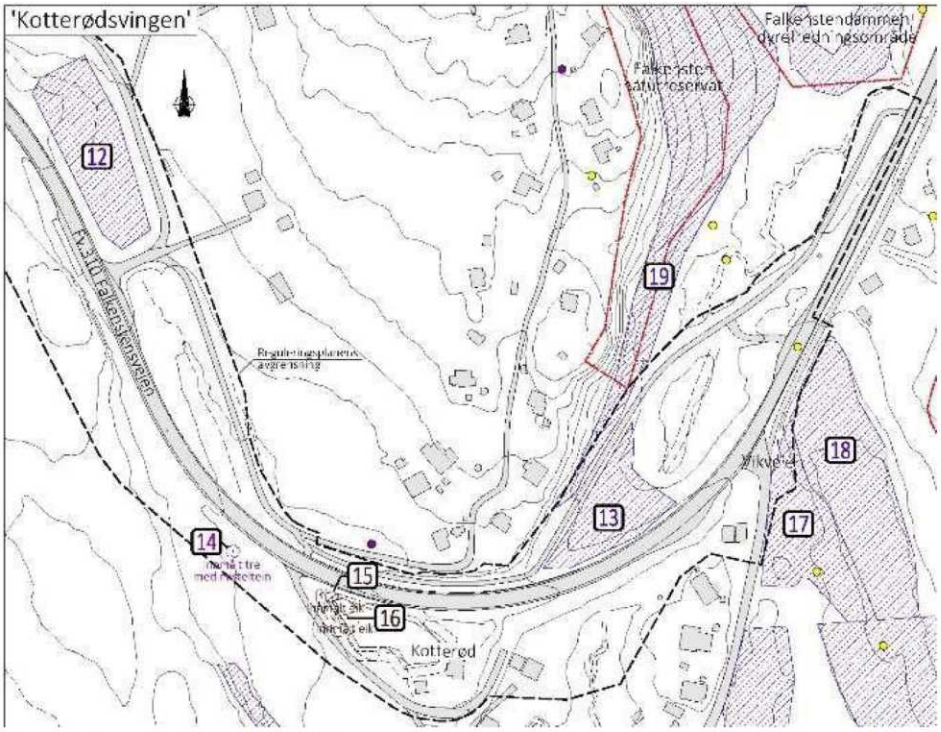
Figur: *Naturområde/arter 9 – 11.*

Nr.	Naturområder/ arter som behandles i planen	ID-nummer	Midlertidig arealbeslag	Permanent arealbeslag	Andre inngrep	Virkninger	Interesseavveining ved inngrep
12	Søndre Vegge	NINFP1910 018442	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt
13	Kotterød	NINFP1910018433	Ingen	Ingen	Ingen	Deler av den gamle gs-vegen som går gjennom Kotterød vil fjernes. Dette medfører at vegens overbygning og asfalt fjernes og dette arealet kan settes tilbake til naturområde likt det som er innenfor Kotterød i dag. Dette vil bedre binde sammen området.	Tilbakeføring av deler av området vil gi en positiv konsekvens for naturområdet.

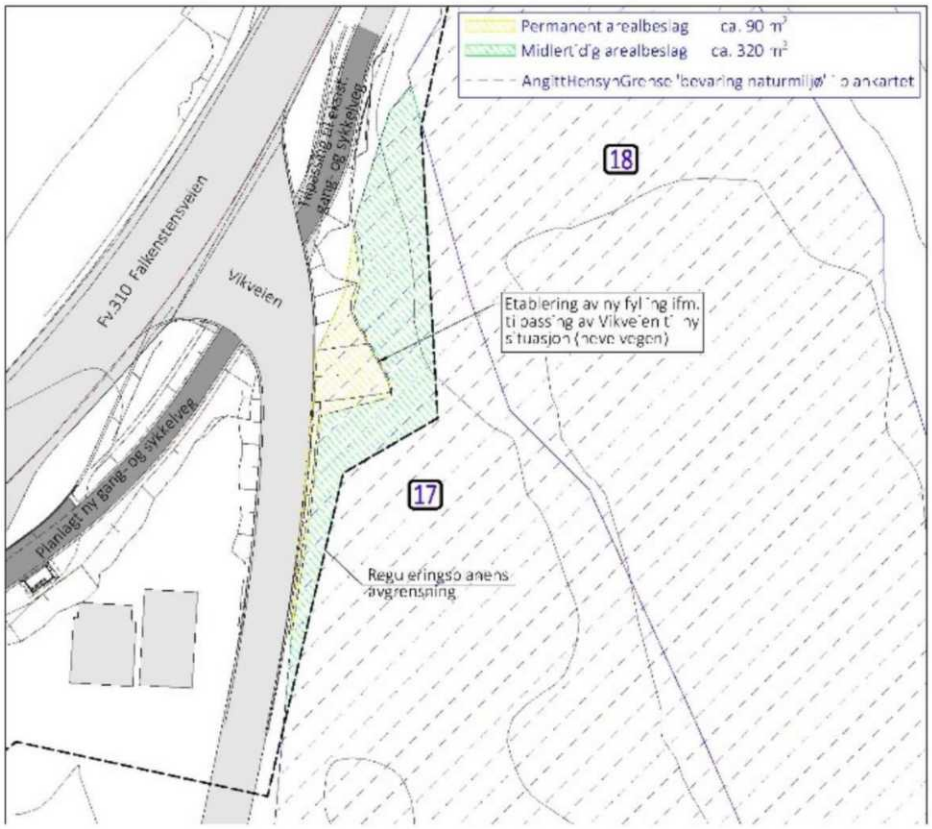
14	Misteltein ved Kotterød	Kartlagt av VTFK	Ingen	Ingen	Vertstreet står innenfor teoretisk fyllingsfot til gs-veien og treet må felles.	Forekomsten står i et område med mye misteltein og vertstreet er i dårlig forfatning. Det antas derfor at det vil være akseptabelt å felle treet som følge av bygging av gs-vegen.	VTFK har valgt å legge gang- og sykkelvegen på sørsiden av fv.310 for å unngå inngrep i Frebergsvik naturreservat på nordsiden av veien. Dette medfører felling av tre med misteltein på sørsiden av veien ved Kotterød. For å få en sammenhengende gang- og sykkelvei med færrest mulig krysningspunkter er det ikke aktuelt å skifte side. Det søkes Statsforvalter om tillatelse til felling før reguleringsplanen vedtas.
15	Eiketre ved Kotterød omkrets 167 ikke synlig hulhet.	Kartlagt av VTFK	Ingen	Ingen	Eika må felles.	Treet er ikke en utvalgt naturtype.	VTFK har valgt å legge gang- og sykkelvegen på sørsiden av fv.310 for å unngå inngrep i Frebergsvik naturreservat på nordsiden av veien. Dette medfører felling av eikerekrutt ved Kotterød. For å få en sammenhengende gang- og sykkelvei med færrest mulig krysningspunkter er det ikke aktuelt å skifte side.

16	Eiketre ved Kotterød, omkrets 204, ikke synlig hulhet.	Kartlagt av VTFK	Ingen	Ingen	Eika kan måtte felles dersom den kommer i konflikt med utgraving av kulturminner i området.	Denne eika kommer i konflikt med utgraving av steinalderboplass på Kotterød og må mest sannsynlig felles. Se avbøtende tiltak for eika i kapittel 10.6.	VTFK har valgt å legge gang- og sykkelvegen på sørsiden av fv.310. Et viktig hensyn bak denne avgjørelsen er å unngå inngrep i Frebergsvik naturreservat. Dette medfører at planlagt veilinje må legges på nordsiden noe som medfører felling av verdifull eik ved Kotterød. For å få en sammenhengende gang- og sykkelvei med færrest mulig krysningspunkter er det ikke aktuelt å skifte side. For å få fullstendig oversikt over området krever det at Kulturhistorisk museum graver ut området. Siden eika ikke er hul vektes kulturminne høyere enn treet her, men eika vil bevares dersom dette lar seg gjøre.
17	Vest for Borrevatnet 2	NINFP1910018427	320 m2 midlertidig arealbeslag for tilpassing av Vikveien til ny situasjon ved å heve vegen.	Det skal etableres ny fylling for Vikveien. Dette gir 90 m2 permanent arealbeslag.		Kryssområdet må løftes. Dette gir en større fylling som krever noe mer arealbeslag.	Ved Vikveien må vegen heves og dette vil gi et permanent og midlertidig arealbeslag. Hevingen gjør at bilistene får bedre sikt inn mot kryssing av gang- og sykkelvei og inn mot Falkenstensveien der biler kommer i høy hastighet. Dette vil gi en mer trafikksikker løsning og en bedre fremføring av gang- og sykkelveien.
18	Vest for Borrevatnet 1	NINFP1910018421	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt

19	Veggen	NINFP1910018059	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ikke aktuelt



Figur: *Naturområder 12 – 19.*



Figur: *Tegning som viser arealbeslag for naturområde 17 – 18.*

Vann, elver, bekker

Det må iverksettes tiltak for å unngå at vann med skarpe sprengsteinspartikler og nitrogenforbindelser slippes ut til Frebergsvik bekkefelt, i Tufteelva og videre ut i dyrefredningsområdet i Mølledammen.

Det planlegges at vann fra vei og drensledninger skal ledes via sandfang og partikler vil tilbakeholdes i sandfangene, slik at skarpe partikler ikke ledes ut i Frebergsvik naturreservat. Løsning detaljeres i byggeplanfasen.

Andre aktuelle tiltak kan for eksempel være avskjærende grøfter som leder bort anleggsvann for naturlig infiltrering i grunnen og/eller at elver legges i midlertidige rør. Kantsonene til bekker skal revegeteres og inngrep slike steder er søknadspliktige etter vannressursloven § 11. Det må også søkes tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag for inngrep i bekken.
Ved Kotterød må den eksisterende kulverten (for Tufteelva) under fylkesveien forlenges og elveløpet må trolig legges om litt for å kunne forlenge kulverten. Prosjektering av løsninger for bekkeomlegging skal utføres i samarbeid med ferskvannsøkolog eller noen med tilsvarende kompetanse.

Per i dag er det ikke registrert fisk i bekkene oppstrøms Mølledammen. Imidlertid kan gjennomføring av planlagte biotoptiltak for fiskevandring som er registrert i https://vann-nett.no/portal/, medføre økt potensiale for bekkene som gyte- og oppvekstområder for fisk igjen. Forlengelse av kulverten bør derfor legge til rette for fremtidig fiskevandring. Fysiske inngrep i vassdrag er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Fylkeskommunen er myndighet.

Fremmede arter
Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter i anleggsfasen.

Forurenset grunn
Ved byggeplanleggingen skal det utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn.
Det vil bli stilt krav til at entreprenør skal gjennomføre massehåndteringen iht. godkjent tiltaksplan.

Luftforurensning
For å illustrere forskjellen i utslipp med og uten rekkverk i trafikkdeleren, er det beregnet klimagassutslipp for å etablere GS-veg fra Nykirke (kryss med fv.3182) til Vikveien for 2 ulike alternativer: a) 1,5 m trafikkdeler med rekkverk og b) 3 m bred trafikkdeler som åpen grøft. Resultatene er vist nedenfor og viser at alternativet med stålrekkverk gir mer klimagassutslipp enn alternativet uten rekkverk:

Trafikkdeler (type og bredde)	Bygging (tonn CO2-ekvivalenter)	Bygging %	Drift/ vedlikehold i 60 år (tonn CO2-ekvivalenter)	Drift/ vedl. %
1,5 m med rekkverk	186	89	2185	130
3 m åpen grøft	209	100	1682	100

Vurdering av de miljørettslige prinsippene naturmangfoldloven §§ 8 - 12
I reguleringsplan med plankart og i tilhørende tegningshefte gjøres det detaljert rede for tiltakets utforming og påvirkning på naturverdiene i området. Kunnskapsgrunnlaget har bestått i søk i relevante databaser som naturbase, vann-nett, artskart samt dialog med Statsforvalter og egne befaringer. Undersøkelser viser at deler av tiltaket kan medføre konsekvenser for noen av de registrerte naturverdiene som er omtalt i kapittel 6.10. Det vurderes at kunnskapen om planens påvirkning av naturmangfold er tilstrekkelig jf. nml. §8 (kunnskapsgrunnlaget).

Det er foreslått flere tiltak for å ivareta naturverdier i byggeplanen jf. naturmangfoldloven §9 (føre var prinsippet): avbøtende tiltak for å hindre utilsiktede utslipp til vann, midlertidige hensynssoner for eikerekrutter, sikring av naturtyper med anleggsgjerde av metall i anleggsperioden.

Siden reguleringsplanforslaget ikke ansees å medføre en betydelig tilleggsbelastning for sårbare forekomster/økosystemer, vurderes det som liten sannsynlighet for økt problematisk samlet belastning jf. §10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). På grunn av planlagt naturrestaurering på nordsiden ved Vikveien ved Kotterød vil den samlede belastningen reduseres.

Ved den senere byggeplanleggingen vil det bli utarbeidet en miljørisikovurdering og en ytre miljø-plan (YM-plan) for byggefasen. Tiltakshaver skal dekke kostnadene med tiltak for å hindre eller begrense miljøforringelse (jfr. naturmiljølova (nml) §11).

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det velges miljøforvarlige driftsmetoder og teknikker samt lokalisering jf. nml. §12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder).

Det er etter tiltakshavers skjønn ingen uavklarte forhold som kan berøre naturmangfoldet utover det som er beskrevet i planbeskrivelsen. Vi mener derfor at kunnskapen om planens påvirkning av naturmangfold er tilstrekkelig (nml § 8) og at det ikke er viktige forbehold som følger av føre-var-prinsippet (nml § 9) som ikke er behandlet. Tiltaket anses å ikke gi en problematisk samlet belastning (§ 10).

9.7. Kulturmiljø

Automatisk fredede kulturminner
GS-prosjektet vil medføre inngrep i 2 steinalderboplasser, som er omtalt i kapittel 6.11. Funnene kan ikke bevares. Kulturarv i VTFK har opplyst at boplassene i sin helhet må utgraves selv om bare deler av disse berøres. Jfr. reguleringsbestemmelsene.

Ifm. offentlig ettersyn vil det bli søkt om dispensasjon til Kulturarv i VTFK om å foreta utgraving av de to steinalderboplassene. Forholdet til funnene må være avklart før planen kan egengodkjennes av kommunen.

Nyere tids kulturminner
Det er registrert 3 konfliktområder for nyere tids kulturminner i planområdet. Jfr. kapittel 6.11.

<u>Konfliktområde 1, Søndre Vegge</u>
Den verneverdige bebyggelsen på Vegge søndre får en hensynssone (H570 bevaring kulturmiljø) i plankartet med planbestemmelser. Videre skal anleggsarbeidet på stedet gjennomføres på en skånsom måte for å unngå eventuell skade på verneverdige bygninger.

<u>Konfliktområde 2, Søndre Vegge</u>

Tiltak som er planlagt skal tilpasses slik at den nye gang- og sykkelveien ikke kommer for nært den eldre bebyggelsen på stedet. Den planlagte utbyggingen vil kreve sprenging av grunnfjellet mot våningshuset. Det er viktig at nye forstøtningsmurer e.l. er tilpasset gårdsmiljøet. Videre skal anleggsarbeidet på stedet gjennomføres på en skånsom måte for å unngå eventuell skade på bygninger og på gårdstunet.

Konfliktområde 3
Steingjerdet ligger delvis innenfor planområdet, og det blir trolig behov for å fjerne deler av det ved bygging av gang- og sykkelveien. Man bør en forsøke å bevare mest mulig av steingjerdet og det opprinnelige uttrykket av kulturminnet. Det bør lages en ny avslutning på steingjerdet, og de fjernede steinene må ikke legges oppå eller i nærheten av kulturminnet. De bevarte delene av steingjerdet som ligger innenfor planområdet er sikret med en hensynssone H570 bevaring kulturmiljø i plankartet og i planbestemmelser.

9.8. Naturressurser Landbruk, mineralressurser

Dyrket mark

Omfang, beslag av dyrket mark:
Total lengde på berørt strekning med dyrket mark er omtrent 1 km, dvs. langs ca. 38 % av planstrekningen. Mesteparten av dyrket mark ligger vestover fra Søndre Vegge.

Det er utarbeidet en matjordplan (vedlagt) iht. RPBA punkt 5.4 og retningslinje R10 «Krav om matjordplan». Det er krav om at matjordlaget skal benyttes til (i prioritert rekkefølge): Nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen beskriver berørt areal/ volumer og hvordan matjorda bør disponeres og håndteres, og er utarbeidet i samarbeid med berørte grunneiere. Det er funnet gode løsninger for å gjenbruke og ivareta berørt matjord ved alle berørte eiendommer.

Arealbeslag og volumer omtalt her i planbeskrivelsen, avviker fra tall i matjordplanen, fordi:

- Strekningen fra fv.3182/ Hellandveien til krysset med Skaaneveien er kuttet ut, og dermed berører planstrekningen nå ca. 0,76 km kortere strekning med matjord.
- Nye beregninger, utført av VTFK 20/12-21, etter at matjordplanen ble laget, viser mindre behov for permanent erverv og større behov for midlertidig erverv enn vist i matjordplanen. For permanent erverv skyldes endringen bedre tilpasning av GS-traseen til terrenget. For midlertidig erverv skyldes endringen i hovedsak at der det er dyrket mark, er bredden av midlertidige bygge- og anleggsområder (i anleggsperioden) økt fra 10 m (matjordplan-forutsetning) til 15 m bredde. Jfr. kapittel 8.2.

Midlertidig erverv er arealer som er nødvendige for å få gjennomført anleggsarbeidene, blant annet anleggsveier, massedeponi, lagring av materialer og veger for trafikkomlegging, og skal tilbakeføres etter at anleggsperioden er ferdig.

Av dyrket mark beslaglegges ca. 7630 m2 (2290 m3) permanent og ca. 16640 m2 (4990 m3) midlertidig i anleggsfasen. Volumet er beregnet ut fra 0,3 m dypt matjordlag.

Beslaget fordeler seg slik på berørte eiendommer:

Nr.	Gnr/bnr	Navn	Permanent erverv matjord		Midlertidig erverv matjord	
			Areal [m2]	Volum [m3]	Areal [m2]	Volum [m3]
1	103/2	Thomas Nilsen-Aas	11	3	290	87
2	104/1	Mari Berg	199	60	1646	494
(2)	9310/1	VTFK	180	54	0	0
3	107/1	Gjermund Aasen	3167	950	5878	1763
4	108/1	Jon Wegge	3983	1195	8037	2411
5	109/2-3,5	Josef Johansen	93	28	785	235
Sum			**7632**	**2290**	**16636**	**4991**

I tabellen er areal for 103/2 på nordsiden av fv.310 for oppgradering av bussholdeplass.

Hovedpunkt fra Horten kommunes landbruksfaglige vurdering (vedlagt) av 10/12-2021 av planforslaget og matjordplanen:

- Kommunen slutter seg i hovedsak til matjordplanens forslåtte disponering av matjord
- Vannet fra de harde asfaltflatene som gang og sykkelveien representerer, innebærer raskere avrenning til bekk. Særlig for området som drenerer til Tuftebekken vil nødvendige fordrøyningstiltak være nødvendig.
- Horten kommune har i sin arealdel til kommuneplan bestemmelser om at bekkelukking ikke er tillatt. Horten kommune behandler og fatter vedtak i saker om nydyrking. Å tillate nydyrking i skrånende terreng er i utgangspunktet ikke kurant.

Videre arbeid:

Matjordplanen, og Horten kommunes merknader til den, oppfølges og detaljeres i den senere byggeplanleggingen, i samarbeid med grunneiere og kommunen.

Håndtering av skadegjørere i matjorda

Det er registrert floghavre og/ eller hønsehirse i planområdet på noen få eiendommer som tilstøter planstrekningen. Grunneiere i området opplyser at bestanden er under kontroll og kun bestående av spredte forekomster som ikke utgjør produksjonstap og medfører liten skade. Men det medfører at matjord ikke kan flyttes mellom eiendommene og det kreves spesielle tiltak i anleggsfasen for å unngå å spre skadelige vekster. All jord skal omdisponeres og gjenbrukes innenfor de berørte eiendommene.

Skog og annen fastmark
For planstrekningen, fra kryss med Skaaneveien til kryss med Vikveien, er det beregnet å bli et permanent tap av skogsarealer på ca. 7700 m2. I tillegg beslaglegges ca. 19800 m2 skog midlertidig i anleggsfasen. (VTFK-beregninger 20/12-2021; figur 35).

Stein-/ mineralressurser, Skaane pukkverk
Skaane pukkverk vil få en bedre og mer trafikksikker avkjørsel enn i dag. Jfr. kapittel 9.2.

I skjermingssonen rundt Skaane pukkverk vil fjellet/ «skjermen» på vestsiden, mot fv.310, bli lavere enn i dag, siden toppen fjernes. Men skjermen vil fortsatt virke godt mot innsyn og støy/støv og det vil gi minst like trygge forhold som i dag for arbeid i pukkverket. Jfr. kapittel 8.3.

9.9. Støy og vibrasjoner

Gang- og sykkelvegen vil komme forholdsvis tett inntil noen boliger:

- Falkestensveien nr.451 i svingen like øst for pukkverket
- Falkestensveien nr.2; våningshuset for Vegge gård, gartneri og hagesenter
- Falkestensveien nr.369, 373 og Vikveien 3 - 9 ved svingen ved Kotterød

Konklusjoner fra utførte støyberegninger:

- Det kreves ingen støytiltak som følge av prosjektet. Jfr. kapittel 8.7.
- De fleste boliger i nærheten vil oppleve lite eller ingen endring i støy etter gang- og sykkelveien er ferdig. Støysituasjonen etter utbygging er i stor grad den samme som før.
- Noen områder i «innersvingene» sør for veien mister noe av den naturlige skjermingen terrenget gir.
- Ingen boliger vil ha stor økning (> 3 dB) i støynivå som følge av den nye gang- og sykkelveien, og det kreves ingen tiltak på boliger som følge av utbyggingen av GS-veg.
- Det bør allikevel vises aktsomhet ved arbeidene ved de boligene nærmest veien. Her trengs det ikke store avvik fra planlagt terreng før støyen kan endres mye som følge av redusert skjerming fra terrenget. Dette følges opp under byggeplanlegging og bygging. Reguleringsbestemmelse sikrer støygrenseverdier under anleggsfasen.

9.10. Massehåndtering

Det vil bli masseoverskudd ved gjennomføringen av planen.
Håndtering av masser vil bli vurdert nærmere ved den senere byggeplanleggingen.

Matjord
Matjordplanen (vedlagt) gir en rekke anbefalinger om hvordan matjord og annet jordsmonn bør håndteres i anleggsfasen, når arbeidet bør utføres, hvilket utstyr som bør benyttes mm. Dette følges opp ved senere byggeplanlegging og bygging.

Stein, annet
Noe steinmasser kan benyttes i vegkonstruksjonen, noe kan kanskje leveres til pukkverket eller andre. Dette vurderes nærmere ved den senere byggeplanleggingen.

9.11. Risiko, sårbarhet og sikkerhet (ROS)

Påviste risikoelementer i utførte risiko- og sårbarhetsvurderinger er utredet (jf. kapittel 6.6 og vedlegg) og planen tar med nødvendige tiltak for å unngå at uhell og ulykker skal kunne skje.

Tiltakene vurderes nærmere ved den senere byggeplanleggingen og gjennomføres ved bygging.

Trafikksikkerhet

Gjennomføring av planen vil medføre økt trafikksikkerhet og trygghet langs planstrekningen ift. i dag, særlig for myke trafikanter. Jfr. kapittel 10.5.

Ras, utglidninger

De planlagte tiltakene er relativt små og vil ikke påvirke områdestabiliteten negativt.

De geotekniske vurderingene viser stort sett at de planlagte tiltakene kan utføres uten avbøtende tiltak under visse forutsetninger. Jfr. kapittel 10.5.

Vannhåndtering, flomfare

De planlagte tiltakene påvirker ikke de sekundære flomveiene stort.

10. Gjennomføring av planforslaget

10.1. Økonomi

Kostnader

GS-anlegget ble den 26/8-2021 beregnet å koste ca. 108 mill.kr eks. mva for strekningen fra kryss med Skaaneveien til kryss med Vikveien. Kostnadene er beregnet etter Anslag-metoden til Statens vegvesen. Nøyaktighetskrav er standardavvik 10-20 % for reguleringsplan.

Kostnadene inkluderer alle byggetiltak, grunnerverv, regulerings- og byggeplanlegging, omlegging av eksisterende kabler og ledninger iht. gjeldende regelverk, utgravning av to steinalderboplasser, tiltak iht. matjordplanen, trafikkavvikling i anleggsfasen, byggherrekostnader mm.

Horten kommunes VA-anlegg er ikke inkludert i kostnadsoverslaget, men deler av felles ledningsgrøft er inkludert i kostnadene for GS-anlegget.

Finansiering

Pr. november 2021 har prosjektet budsjettramme 44,6 mill.kr i VTFK. (Kilde: Vedlegg til HS-saksdokument PS 100/21 (møte 24/11-21) om Portefølje investeringsprosjekter fylkesvei 2022 (HS = Hovedutvalg for samferdsel)).

Lønns- og prisstigning fram til gjennomføringstidspunktet må også finansieres.

VTFK og Horten kommune må bli enige om kostnadsfordeling, gjennomføringsstrategi og detaljert framdrift for GS- og VA-prosjektene.

Tiltak for fullfinansiering

Siden kostnadene oversiger tilgjengelige midler pr. nå, må det enten skaffes økt finansiering og/eller kostnadene må reduseres. Det kan spares mest ved å redusere omfanget av prosjektet.

Det er viktigst å etablere ny GS-veg langs fv.310 fra kryss med Skaaneveien til Søndre Vegge, siden den strekningen helt mangler GS-tilbud.

Nedenfor vises kutt-forslag i prioritert rekkefølge og besparelser; mill.kr (2021-kr) og spart erverv av dyrket mark (permanent erverv, og midlertidig erverv i anleggsfasen):

Kutt-forslag; Strekning/ tiltak	Mill.kr, 2021-prisnivå	Permanent erverv (m2)	Midlertidig erverv
1.Søndre Vegge – Vikveien (0,7 km)	10	0	0
2. Oppgradering 4 busslommer-nordsiden av fv.310	2	10	0
Sum besparelser	12	10	0

Med kutt nr. 1 opprettholdes dagens GS-veg ved Kotterød. En fjellskjæring der må sikres og fv.310 må krysses 2 ganger (som i dag), ved Søndre Vegge og ved Øvremølla. Kryssing ved Søndre Vegge bør sikres.

Det bør gjøres noen tiltak i Skaaneveien og Kopstadveien (kommunale veger) for at disse vegene skal bli mer attraktive og trafikksikre å bruke som GS-trasé enn i dag, men slike tiltak er foreløpig verken planlagt eller finansiert. Antatt behov for tiltak: Vegbelysning der det mangler langs Skaaneveien, siktforhold bør forbedres i avkjørsler, trafikksikringstiltak ved butikken i Kopstadveien, og dagens GS-veg bør tilpasses bedre ved overgangen til Kopstadveien ved dagens Fagerheim skole.

10.2. Framdrift

Med foreslått budsjett i VTFK, er det nok midler til å få vedtatt reguleringsplanen og gjennomføre byggeplanlegging og grunnerverv. Bygging forutsetter at det kan skaffes fullfinansiering. VTFK og Horten kommune må bli enige om kostnadsfordeling, gjennomføringsstrategi og detaljert framdrift for GS- og VA-prosjektene.

- Februar – mars 2022 Høring/ offentlig ettersyn, og åpent møte
- Høst 2022 Gjennomgå høringsuttalelser og justere planforslaget ved behov
- Tidlig 2023 Planvedtak i Horten kommunestyre
- 2023 - 2024 Byggeplanlegging og grunnerverv
- ? Bygging

10.3. Utbyggingsrekkefølge

Rekkefølgen på utbyggingen avklares i byggeplanfasen og etter at entreprenør er valgt.

10.4. Trafikkavvikling i anleggsperioden

Endelig plan for trafikkavvikling avklares i byggeplanfasen. Utfordringer i forbindelse med trafikkavvikling blir trolig først og fremst i forbindelse med fjellsprenging?

10.5. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), ROS

Det henvises til vedlagte fagrapporter for ytterligere informasjon om registreringer, tiltak og anbefalinger om videre arbeid i byggeplanfasen. Noen hovedpunkt nevnes nedenfor.

SHA
Det er gjort en første vurdering (vedlagt) av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) i anleggsfasen. Disse forholdene vil bli vurdert nærmere under byggeplanleggingen.

ROS: Grunnforhold; geologi, sprenging

Forhold som må følges opp i den senere byggeplanleggingen:

- Byggherren må involvere geologisk og geoteknisk kompetanse også i de neste fasene av prosjektet; under byggeplanleggingen, ifm. utarbeidelse av konkurransegrunnlag, og under bygging. For å sikre trygge, gode løsninger, trygg gjennomføring av arbeidet mm.
- Bergskjæringene bør i utgangspunktet utformes etter kravene i SVV Håndbok N200 Vegbygging, men avgjøres av geolog under byggeplanleggingen, særlig for de høyeste bergskjæringsområdene. Jfr. kapittel 8.3 – 8.4.
- Det må tas spesielt hensyn til pukkverket ved sprengning inn i dagens bergskjæringer.
- Sprengningsplaner må utarbeides fortløpende av utførende entreprenør i forkant av salvene som skal sprenges.
- Det må foretas sikring av fjell både før og etter sprenging, i samråd med geolog.
- Under arbeidet med byggeplan må det gjennomføres bygningsbesiktigelse av omkringliggende bygninger og konstruksjoner som kan tenkes å bli påvirket av sprengnings – og grunnarbeidene.
- Hvor sensitive løsmassene er i nærheten av berg som skal sprenges, nærhet til bygning(er) og andre konstruksjoner; samt de geologiske forutsetningene på stedet vil være avgjørende for sprengningsmetode, salvestørrelse og eventuelt behov for forbolting av berget før det sprenges. Geotekniker må vurdere sprengningsarbeider som foretas i nærheten av sensitive masser
- Under byggeplanleggingen vurderes hvordan fjellmassene i prosjektet bør brukes.
- Risikoutsatte arbeidsoperasjoner (bla. arbeid med høye fjellskjæringer) må identifiseres i byggeplanleggingen og inngå i konkurransegrunnlag og SHA-plan (Sikkerhet Helse og Arbeidsmiljø) for prosjektet.

ROS: Grunnforhold; geoteknikk, løsmasser

Forhold som må følges opp i den senere byggeplanleggingen:

Nykirke – Søndre Vegge

Det er utarbeidet geoteknisk rapport (vedlagt) for strekningen. Noen hovedpunkt:

- Områdestabilitet er utredet i dokument «FV. 310 GS- Falkenstenveien - Utredning for områdestabiliteten – Geoteknisk vurderingsrapport» og «Geoteknisk notat for Søndre Vegge – Vikveien».
- GS veien kan bygges på alle andre områder enn innenfor hensynssone H310 (veiprofil 900-1000), så lenge anbefalinger i NVE veileder angående små inngrep i kvikkleiresoner, REF. 6 er ivaretatt.
- Supplerende grunnundersøkelser og detaljering av tiltak for stabilisering innenfor hensynssone H310 utføres i byggeplanleggingsfase.
- Innenfor hensynssone H310 skal det, dersom nye geotekniske undersøkelser viser behov for dette, utføres stabiliserende tiltak med maseutskifting med lettklinker til min 1,5m så tiltaket tilfredsstiller krav på dagens materialfaktor eller %-vis forbedring.
- Graving i sensitive masser må unngås uten omfattende stabiliserende tiltak.
- Langs «evighetssletta» østover mot Søndre Vegge er det viktig at eventuelle nye linjejusteringer (senke veglinja) i terrenget, eller bruk av delvis lette masser, vurderes. Dette må kontrolleres av geotekniker ved senere prosjektering.
- Beregninger for anleggsfasen og endelig situasjon anbefales utført under byggeplanleggingen.
- I henhold til veilederen og TEK17, kap. 7-3 med veiledning havner tiltaksområdet inn under tiltakskategori K4.
- Fjerning av matjord, vegetasjonsdekke samt bløte topplag må foretas under alle fyllinger
- Det anbefales å separere og erosjonssikre undergrunnsmaterialer fra vegfyllingen med geotekstil / fiberduk
- Ved alle fyllinger i tverrhellende terreng med helling 1:3 eller brattere må det vurderes bruk av fortanning og etablering av stabil fyllingsfot

Søndre Vegge – Vikveien

Det er utarbeidet geoteknisk notat (vedlagt) for strekningen. Noen hovedpunkt:

- Planlagte tiltak medfører ingen endring av dagens tilstand med tanke på område-stabilitet. Basert på dette vurderes områdestabiliteten som tilfredsstillende.
- Det anses å ikke være et stabilitetsproblem med å fylle ut i skråningen ned mot bekkedalen ved Kotterød. Hovedsakelig er det svært liten overdekning over antatt berg i hele det aktuelle området.
- Det gis råd om fundamentering og forlengelse av kulverten under fyllingen.
- Prosjektet er vurdert å tilhøre geoteknisk kategori 1.

Vannhåndtering

Forhold som må følges opp i den senere byggeplanleggingen:

- Få oversikt over, og detaljere, inngrep og justering av jordbruksdrenering
- Detaljere ledninger, sluk/sandfangkummer, infiltrasjonskapasitet og stikkrenner som må forlenges under eksisterende fv.310
- Foreta kontroll av fordrøyningsgrøft mht. grunnvannsnivå
- Foreta kontroll av utfordrende tverrsnitt med bratte graveskråninger og evt. grensesnitt med vegoppbyggingen

10.6. Ytre miljøplan (YM) for byggefasen

YM/ Naturmangfold
Ved den senere byggeplanleggingen vil det bli utarbeidet en miljørisikovurdering og en ytre miljøplan (YM-plan) for byggefasen. Tiltak for å hindre eller begrense miljøforringelse skal dekkes av tiltakshaver jfr. naturmangfoldlova §11.

Avbøtende tiltak

Nr.	Naturområder/arter som behandles i planen	ID-nummer	Naturtype	Avbøtende tiltak
1	Skåne 1	NINFP2110047299	Hule eiker	Berøres ikke
2	Skåne	NINFP2110047307	Hagemark	Berøres ikke
3	Misteltein ved Skåne	10.393526_59.42939_103546		Berøres ikke
4	Skåne øst 1	NINFP2110061177	Hule eiker	Arborist vil tas med i byggeplanfasen og anleggsfasen for å sikre treet og planlegge nødvendige tiltak. Rotsone vil gjerdes inn slik at denne ikke overkjøres.
5	Skåne øst	NINFP2110061173	Frisk lågurteddelløvskog	Midlertidig beslaglagt areal settes tilbake til opprinnelig naturtype. Jorda rankes opp før anleggsstart og legges utover ved anleggslutt. Det plantes pisk av trær som er naturlig innenfor naturtypen. VTFK vil se på muligheten for å redusere midlertidig arealbeslag i

				anleggsfasen. Det vil utarbeides en rigg- og marksikringsplan for å ivareta området på best mulig måte i anleggsfasen.
6	Frebergsvik naturreservat	VV00000500	Edelløvskogbestand med forekomst av snelle-askeskog	Berøres ikke
7	Frebergsvik sør	NINFP2110060027	Frisk lågurtedelløvskog	Berøres ikke
8	Frebergsvik sør 2	NINFP2110060001	Høgstaude-edellauvskog	Berøres ikke
9	Frebergsvik sør 1	NINFP2110060020	Frisk lågurtedelløvskog	Berøres ikke
10	Ask ved Solhøyden	10.398502_59.436261_102409		Ingen aktuelle tiltak
11	Barlind ved Solhøyden	10.398502_59.436261_103834		Ingen aktuelle tiltak
12	Søndre Vegge	NINFP1910018442	Høgstaude-edelløvskog	Berøres ikke.
13	Kotterød	NINFP1910018433	Frisk lågurtedelløvskog	Berøres ikke.
14	Misteltein ved Kotterød	Kartlagt av VTFK	Forekomst i lauvtre	Treet må felles, ingen aktuelle tiltak
15	Eiketre ved Kotterød, omkrets 166			Treet må felles, ingen aktuelle tiltak
16	Eiketre ved Kotterød, omkrets 204			Det kan bli aktuelt å felle treet dersom utgraving av kulturminner krever det. Dersom det må felles vil det legges til forråtnelse i hensynssone H560_12.
17	Vest for Borrevatnet 2	NINFP1910018427	Frisk lågurtedelløvskog	Midlertidig beslaglagt areal settes tilbake til opprinnelig naturtype. Jorda rankes opp før anleggsstart og legges utover igjen ved anleggsslutt. Det plantes pisk av trær som er naturlig innenfor naturtypen på det arealet som ikke berøres permanent. Under prosjektering vil fyllingen optimaliseres hvor det vil ses på forskjellige skråningsutslag for å minimere arealbeslaget. Det vil utarbeides en rigg- og marksikringsplan for å ivareta

				området på best mulig måte i anleggsfasen.
18	Vest for Borrevatnet 1	NINFP1910018421	Lågurteikeskog	Berøres ikke

Forhold som må innarbeides i ytre miljøplan og følges opp i den senere byggeplanleggingen:

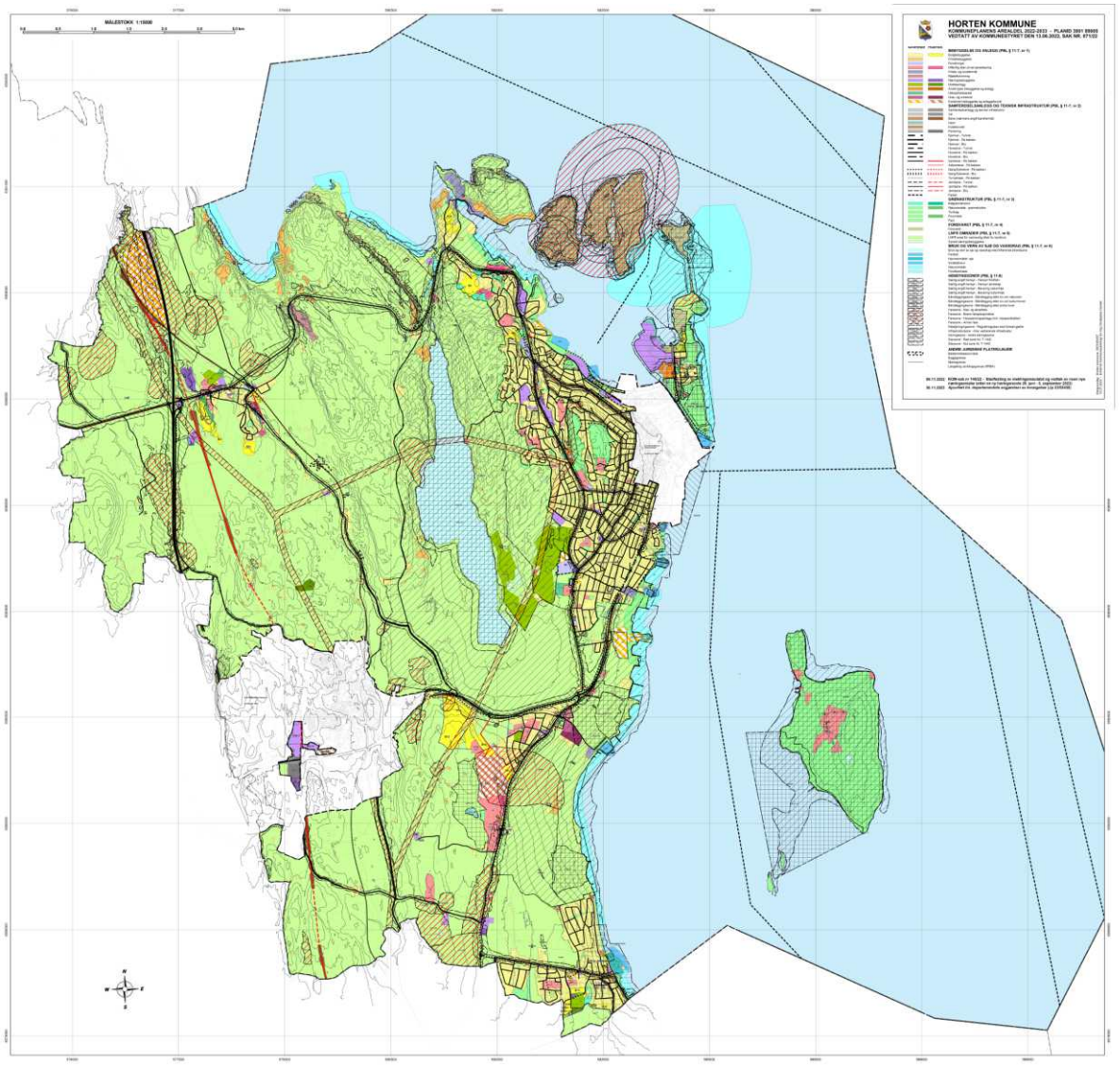
- Tiltak for å unngå å spre fremmede skadelige arter, jf. Forskrift om fremmede arter. Det utarbeides en tiltaksplan for fremmede arter.
- Tiltak for å unngå spredning av planteskadegjørere ved matjordhåndtering.
- Unngå avrenning til Frebergsvik naturreservat.
- Generelt søke å unngå, eller gjøre minst mulig, inngrep i sårbar/ verdifull vegetasjon. Jfr. kapittel 9.6.
- Planlegge og gjennomføre tiltak mot forurensning av vann, elver og bekker. Jfr. kapittel 9.6.

11. Vedlegg/ grunnlagsmateriale

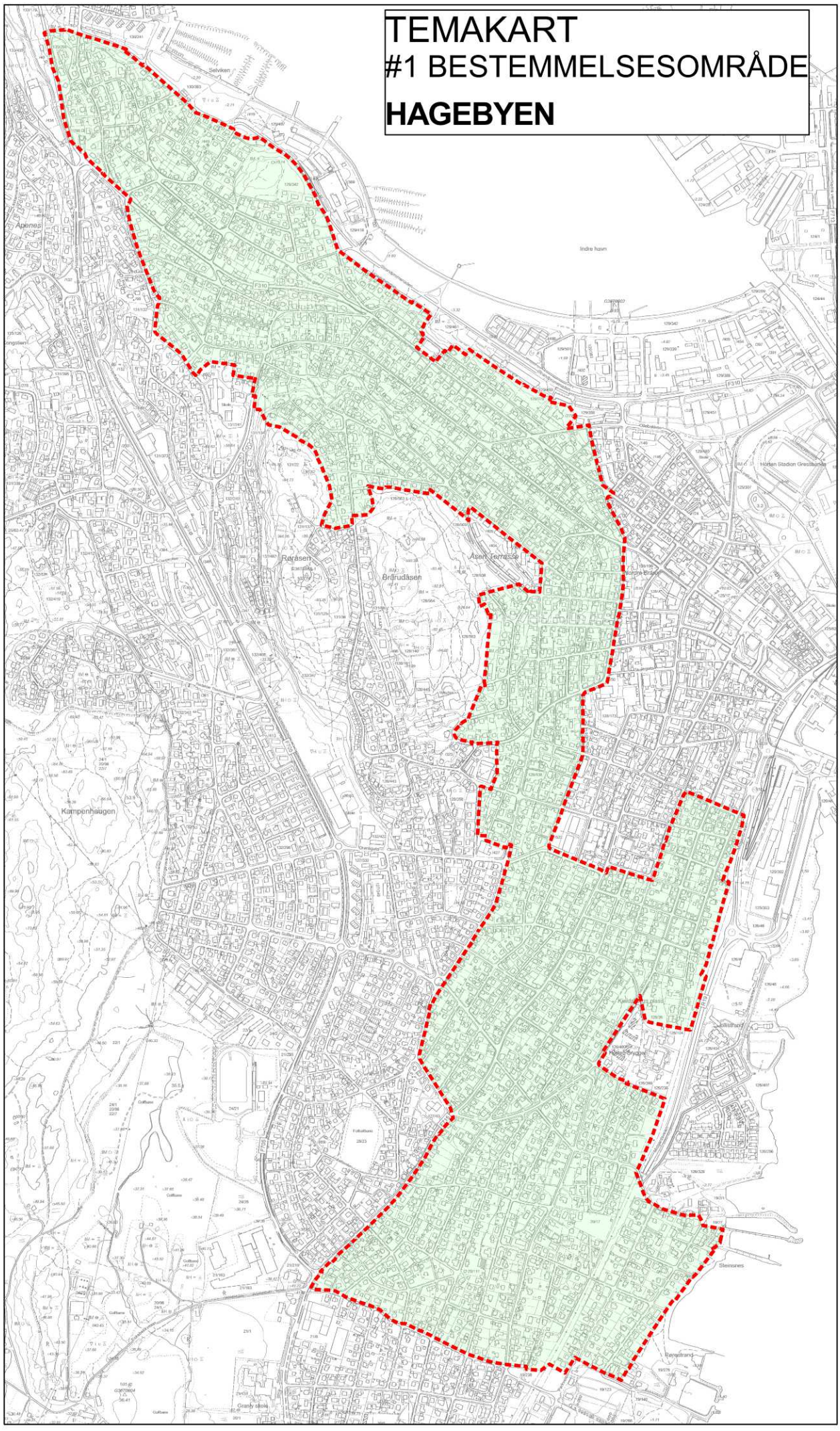
- Tekniske tegninger datert 6/1-2022
- ROS-vurdering datert 7/11-2018, supplert 14/07-2022 Nykirke – Søndre Vegge
- ROS-vurdering datert 30/11-2020 Søndre Vegge – Vikveien
- SHA-vurdering datert 15/12-2020
- Trafikksikkerhetsrevisjon datert 5/8-2021
- Trafikkulykkeoversikt 2011-2020 datert 17/8-2021
- Geoteknisk rapport datert 13/3-2020 for Nykirke – Søndre Vegge (Zd-326A)
- Geoteknisk notat datert 11/5-2021 for Søndre Vegge – Vikveien (Rambøll)
- Geologisk rapport datert 30/1-2020 for Nykirke – Søndre Vegge
- Notat datert 7/1-22 med innkomne uttalelser til varsler om planoppstart, med VTFKs kommentarer.
- Automatisk fredede kulturminner datert 19/11-2019 Nykirke – Søndre Vegge
- Automatisk fredede kulturminner datert 10/6-2020 (Niku)
- Automatisk fredede kulturminner datert 9/7-2021 Søndre Vegge - Vikveien
- Nyere tids kulturminner datert 15/9-2021 (Sweco)
- Matjordplan datert 5/7-2021 (Sweco)
- Overvannshåndtering datert 28/4-2021 (Sweco)
- Støy datert 1/6-2021 (Sweco)
- Landbruksfaglig vurdering av 10/12-2021 fra Horten kommune
- Notat om forurenset grunn, datert januar 2021
- 101016 - Fv. 310 Nykirke Søndre Vegge områdestabiliteten rapport med tegninger, datert 13/7-2022 (Efla)
- Fv. 310 Falkenstensveien; Notat for merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn, datert 16/9-2022
- Avklaringsmøte_SF_090522_siste_versjon100622

Vestfold og Telemark fylkeskommune
vtfk.no

Postadresse: Postboks 2844, 3702 Skien
Besøksadresser: Fylkesbakken 10, Skien / Svend Foynsgate 9, Tønsberg
Kontakt: 35 91 70 00 / post@vtfk.no


MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2033 – PLANID 3991 85005
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2022, SAK NR. 071/22

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22.
Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22 og departementets avgjørelse av innsigelser i brev datert 30.11.2023 (Jp. 23/52435)

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.

Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER 3
1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET 3
1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 3
1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3) 4
1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3) 4
1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4) 4
1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4) 5
1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.8 UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 8
1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5) 8
1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6) 9
1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6) 9
1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7) 10
1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8) 11
2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 13
2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5) 13
2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5) 14
2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 16
2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2) 18
2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5) 19
2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6) 20
2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 20
2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3) 21
3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 23
3.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a) 23
3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b) 24
3.3 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c) 24
3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d) 25
4. BESTEMMELSESOMRÅDER 25
5. EKSISTERENDE PLANER 27

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.

Det finnes også plankrav under enkelte arealformål, jfr. pkt. 2.5.1, 2.5.5, 2.8.2 og 4.3 i bestemmelsene.
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 reguleringsplan for områder ved USN/Borre og nåværende jernbane (pbl § 11-9 nr. 1)

- Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor områdene KB1, KB2, UN1, TY1, TY5, B9, B10 og V1 skal det foreligge godkjent områdereguleringsplan.
- Etterbruk av arealer som benyttes til nåværende jernbane skal avklares i reguleringsplan.

Forhold som skal avklares og belyses nærmere i områdereguleringsplanen framgår av pkt. 1.15.8 i bestemmelsene.
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nåværende jernbane skal bruk til gang- og sykkelvei og tilbakeføring av arealer til landbruksformål vurderes.

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 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) Mindre tilbygg og utvidelser innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse så fremt det er i henhold til bestemmelsene i pkt 2.4.
d) 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
e) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder dersom tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger
f) Navigasjonsinstallasjoner for å sikre trygg og sikker ferdsel til sjøs

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.

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 utbyggingsformål 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 utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, drikkevann, slokkevann, 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 Adkomst til områdene KB1, KB2, TY5, B10 og B11

Utbygging innenfor områdene KB1, KB2, TY5, B10 og B11 kan ikke gjennomføres før planlagt adkomstvei V1 er etablert.
Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan, jfr. pkt. 1.1.2, kan det vurderes om enkelte delområder innenfor KB1, KB2, UN1 og TY1 kan bygges ut i påvente av ny adkomstvei V1.

1.5.3 Jernbanedeponi / idrettsformål (SKB)

Området kan ikke tas i bruk til idrettsformål før jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde og område for massedeponi er gjennomført.

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

Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesvegene utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen nedenfor:

Meget streng holdning	• Fv 310 (Falkenstensveien, Mellom Keisemark, Torggata, Skippergata, Ollebakken, Strandpromenaden, Midgardsveien) • Fv 311 (Kjærveien, Grev Wedels gate, N.C. Nielsens gate) • Fv 325 (Hortensveien, Raveien, Kirkebakken) • Fv 705 (Trimveien, Holtanveien) • Fv 715 (Borreveien, Storgata)
Streng holdning	• Fv 680 (Kopstadveien)
Mindre streng holdning	• Fv 460 (Bakkegata, Stangs gate) • Fv 530 (Adalsveien) • Fv 665 (Solerødveien) • Fv 666 (Tokerødveien, Pauliveien, Moskviveien) • Fv 670 (Vikveien, Nykirkeveien, Kirkesvingen) • Fv 675 (Bruserudveien)

Innholdet i holdningsklassene spesifiseres i vedtak gjort av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012, sak 87/12.

Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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.

1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5)

1.7.1 Byggegrense langs fylkesvei

Byggegrenser for fylkesveg utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen nedenfor:

Byggegrense	Fylkesvei
50 meter	Fv 310, 311 og 325
30 meter	Øvrige fylkesveier

Byggegrense i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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)
Lavblokk og høyblokk	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 m²/boenhet	**Minste stille areal m²/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.

Nærlekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m² 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 m² 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 m² (alternativt 2 x 2500 m²) 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.

Lekeplassene bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til gang- og sykkelveier og grøntområder og være skjermet fra trafikkstøy eller annen forurensning. Naturgitte kvaliteter og god soleksponering bør ivaretas ved lokalisering og opparbeiding.

1.9.5 Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen 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	Sone 2	Sone 3
Bolig	Boenhet inntil 120 m2 BRA	Min 0,5 Maks 1,5	Min 1 Maks 2
Bolig	Boenhet over 120 m2 BRA	Min 1 Maks 2	Min 2 Maks 3
Kontor	100 m2 BRA	Min 0,5 Maks 2	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 1,5 Maks 2	Min 1,5 Maks 3,5

I kommuneplanens arealdel er det kun område UN1, Campus Vestfold, som ligger innenfor sone 2. Øvrige deler av planområdet er sone 3. Sone 1 og sone 2 er for øvrig definert innenfor virkeområdet for kommunedelplanen for Horten sentrum.

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. I sone 2 kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt.*
- *Ved stasjoner og knutepunkt legges det til rette for innendørs sykkelparkering.*
- *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, og følger som vedlegg til kommunedelplan for Horten sentrum vedtatt 7.9.2015.

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 skal 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 eiketrær 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 og der 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 naturmangfoldloven § 53 til § 56.

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 søkes bevart og ikke 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.
- Tillatte byggehøyder for ulike byggeområder i sentrum skal underordnes hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, miljøkarakter og hensynssoner der disse kommer i konflikt.

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

Arealer på land

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.

Arealer i vann

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

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 kommuneplanen skal legges til grunn, og følges opp ved framtidig regulering og utbygging.

Flom, stormflo og bølgepåvirkning
I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i 1. etasje skal ikke settes lavere enn 2,6 m (høydereferanse NN2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

Teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning og restriksjoner for beskyttelse av dette.

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. 3.1.4 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 i ytre byområder/småhusbebyggelse/rekkehus 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 detaljplan 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

I saker som medfører nedbygging av matjord og dyrkbar mark kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m^3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet om at jorden er fri for floghavre.

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 Områderegulering for KB1, KB2, B9, B10, TY5, UN1, TY1 og V1.

Områdereguleringen skal avklare de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening. Det skal vises hvordan området kan knyttes sammen med Borre og hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. Detaljregulering av delområder kan inngå som en detaljert del av områdereguleringen. Innenfor område KB1 skal fordelingen mellom næringsarealer og arealer til boligformål avklares.

Ved regulering av området skal:

- det settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat.
- salamanderdammer i området sikres.
- det gjennomføres tiltak som sikrer at grunnvannstanden i området ikke senkes.
- det sikres en grønn korridor øst – vest gjennom området for vilt og friluftsliv.
- ivaretagelse av naturtypen hagemark i områdene KB1, KB2, B9 og TY1, samt eiketrær som faller inn under forskrift om utvalgte naturtyper, utredes og avklares
- tilfredsstillende sikkerhet i forhold til ras- og skredfare dokumenteres, jfr. hensynssone, faresone ras- og skredfare (H310)
- kryssløsning ved Rv 19 avklares

1.15.9 Orerønningen B6

Det skal foreligge en plan for etablering og gjennomføring av anlegg for snowboard og skileik i Nordlibakken senest samtidig som plan for Orerønningen B6 fremmes.

1.15.11 Aasheim B4

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal aktuelle tiltak for å bedre sikkerheten for myke trafikanter avklares. Trafikksikker løsning for myke trafikanter, herunder skolevei for barn, skal dokumenteres. Adkomst fra fv.670 skal gis en tilfredsstillende utforming.
Forholdet til kirkestedet og Nykirke kirke skal belyses. Ny bebyggelse må utformes på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med kirkeloven eller kulturminnelovens bestemmelser.
Dersom det i reguleringsarbeidet legges til rette for utbygging av området mens dagens jernbane er i drift må området risikovurderes i forhold til økt trafikk over Nykirke planovergang.

Adkomst til B4 skal utformes iht. SVV's vegnormal N100.

1.15.12 Bjerketun N5

Før utbygging kan gjennomføres, skal det settes av areal til mulig rundkjøring i krysset Borreveien og Trimveien. Bygging av rundkjøringen avklares i reguleringsplan på bakgrunn av trafikkanalyse.
Det skal sikres en buffersone mot Borreveien. Alléen ved Sembsporten og selve Sembsporten skal bevares og tas hensyn til ved videre utvikling.

Ved detaljregulering av område N6 skal det forhandles om utbyggingsavtale hvor utbyggers økonomiske bidrag til planlegging eller utbedring av krysset Borreveien x Trimveien avklares.

1.15.13 Bakkemyra B16

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet.

1.15.14 Verftsbassenget N1

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal naturmangfoldregistreringer gjennomføres.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.1.1 Handelsvirksomhet

- Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold.
- Utenfor definerte sentrumsområder (ref. kommunedelplan for Horten sentrum) tillates ikke oppført handelsvirksomhet større enn 1 000 m²-BRA og / eller flere enn ti butikker. Etablering av handelsvirksomhet eller detaljhandel skal bygge opp under eksisterende senterstruktur.
- Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan.

Ved tiltak utover 1000 m² vil det gjøres en skjønnsmessig vurdering og kunne stilles krav om en handelsanalyse med vurdering av virkninger på etablerte sentrumsområder. Med handelsvirksomhet forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

2.1.2Byggegrenser langs sjø

I byggeområder er byggegrense langs sjø angitt på plankartet og skal gjelde foran pbl § 1-8.

2.1.3 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl § 1-8).

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for følgende mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel og vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ellers er oppfylt:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, levegger, oppmurte peiser og lignende mindre tiltak. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller lang. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5)

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse

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.

Fordeling av boligutbygging, felter og tid

Område:	Områdenavn:	Areal (daa):	Utnyttelse:
B1	Sletterødåsen	50	Regulert (2012), PlanID: 355
B2	Sletterødåsen syd	16	Lav
B3	Klokkerskogen	34	Regulert (2020), PlanID: 415
B4	Åsheim	13	Lav og middels
B5	Skavli vest	60	Regulert (2006), PlanID: 319
B6	Orerønningen	20	Lav
B7	Karljohansvern	7	Regulert (2015), PlanID: 385
B8	Karljohansvern	5	Regulert (2015), PlanID: 385
B9	Borre	20	Regulert (1955), PlanID: A0003
B10	Tonsåsen	79	Lav og middels
B11	Tonsåsen	115	Lav og middels
B12	Borre hageby	106	Lav og middels
B13	Myrløkken	15	Regulert (2018), PlanID: 398
B14	Stang vest	4	Lav
B15	Stang øst	9	Regulert (2018), PlanID: 398
B16	Bakkemyra	21	Lav

		2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storg 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Rørestrand	75		75	
Golftunet	50	50	0	
Regulering pågår:				
Orerønningen	36	36		
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand				
Diverse fortetting	**50**	20	20	10
Bakkemyra	**35**		35	
Sum:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum				
Kommunedelplan Skoppum	380	50	185	145
Sum:	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre				
Borre inkl Tonsåsen	280		100	180
Nykirke				
Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum:	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt:	**2 115**	**500**	**800**	**815**

2.2.2 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

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

2.2.3 Garasje

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

2.2.4 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.

2.2.5 Sekundærleilighet i bolig

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

2.2.6 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha 15 kvm uteoppholdsareal 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel.

Med hybel menes et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Alternativt, at hybelen har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.
Søknadsplikt inntrer ved oppdeling av boenhet til to eller flere hybler. Det er det totale antallet hybler i bygningen og/eller på eiendommen som medfører at oppdelingen omfattes av søknadsplikt, inkludert eksisterende hybler. Boenhet som deles opp i inntil en hybel utløser ikke søknadsplikt.

2.2.7 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse kan det 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, kundetrafikk i særlig grad, eller økt behov for slokkevann.

2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.3.1 Næringsområde N2

Innenfor område N2 tillates lager, logistikk og transportintensive virksomheter.

2.3.2 Næringsområde N4

Innenfor område N4 tillates etablert industri-, lager- og håndverksvirksomheter.

2.3.3 Næringsområde N5, Bjerketun

Det tillates etablert mindre næringsvirksomhet, samt handel for plasskrevende varer begrenset oppad til 3000 m^2 BRA.

Med mindre næringsvirksomhet menes verksted og mindre servicebedrifter som for eksempel håndverkere.

2.3.4 Næringsområde N6 og N10, Kimestad

Det tillates ikke etablert støyende og /eller forurensende virksomhet innenfor området.

2.3.5 Næringsområde N7, Kopstad

Innenfor området tillates entreprenørvirksomhet og transportintensiv næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablering av forretninger. Utvidelse av Kopstad Næringspark mot nord kan ikke finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401.

2.3.6 Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold UN1

Reguleringsplan for Høgskolen i Vestfold vedtatt 15.03.2004 med senere vedtatte endringer for område 3 og 4, gjelder med følgende utfyllende bestemmelser:
Innenfor området kan det i tillegg til gjeldende regulering bestemmelse § 4. a) plasseres boligbebyggelse (studentboliger), næringsformål, studentbarnehage og mindre forretnings- og servicefunksjoner på til sammen maks 1000 m^2 - BRA. BYA skal ikke overstige 35 % av regulert byggeområde. Det åpnes for bebyggelse i inntil kote 100 moh. Underordnede bygningsdeler som tekniske rom, overlystak med mer skal være tilbaketrukket fra gesims og kan være høyere. Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Innenfor byggeområdet skal ny bebyggelse etableres ved gate med inngang på gatenivå. Parkeringsplasser skal etableres i p-hus på minimum 3 etasjer over bakken og/eller under terreng. Campus Vestfold regnes innenfor sone 2 i henhold til punkt 1.10 Parkering, det tillates ikke etablert ny overflateparkering.

2.3.7 Utviklingsområde Campus KB1

Utviklingsområdet skal utnyttes til universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse.

2.3.8 Fogdeskogen KB2

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.9 Vestmannrød KB3

Området kan utnyttes til studentboliger og offentlig og privat tjenesteyting knyttet til Universitetet i Sørøst-Norge etter nærmere avklaringer i detaljreguleringsplan (ref pkt 1.1).

Vestmannrød ligger i et verneverdig kulturlandskap og i en buffersone rundt Borreparken. Eiendommen har med sin bebyggelse og verdifulle vegetasjon stor kulturhistorisk verdi og betydning for landskapsrommet. Det skal samarbeides med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet i utformingen av planen. Fylkesmannen sin protokoll fra mekling 21.11.2011 skal legges til grunn i detaljreguleringen.

2.3.10 Område KB4

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.11 Område KB5

Området kan nyttes til forretning og bolig.

Området ligger noe eksponert til ved en bakketopp og på grensen til hagebyen Horten. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til omgivelsene.

2.3.12 Område KB6

Området kan nyttes til bolig, næring, kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

Ved en tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner kreves reguleringsplan / reguleringsendring.

2.3.13 Område KB7

Området kan nyttes til bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur.

2.3.14 Område KB8

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

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2)

2.4.1 Fritidsbebyggelse

I hele kommunen er det kun tillatt med én fritidsbolig pr. eiendom på områder avsatt til fritidsbebyggelse. Parkering for bebyggelsen vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Adkomst til fritidsbebyggelse skal utformes og etableres i henhold til godkjenning fra veieier.

Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer.

Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tillates kun tilknyttet bebyggelsen med samlet areal inntil 30 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge lavest mulig. Flaggstenger kan oppføres inntil 10 meter fra fasadelivet.

Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.

For fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet skal samlet areal ikke overstige 120 m²- BRA.

Nye hytter og eller fortetting skal skje ut ifra følgende kriterier:

- *Ny hytte tillates ikke dersom den vil være til hinder for allmenn ferdsel.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med trekkruter for vilt, områder vernet etter naturmangfoldloven, forekomster av nasjonalt prioriterte arter eller naturtyper samt lokaliteter som er kartlagt som viktige for biologisk mangfold.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med verdifulle landskaps- og kulturelementer.*

Med eiendom menes også festetomt.

2.4.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen

Innenfor de rammene som følger av pkt. 2.4.1 kan det gjennomføres tiltak i områdene avsatt til fritidsbebyggelse mellom 100-metersgrensen mot sjø og byggegrensen med følgende tillegg / begrensninger:

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.

Samlet areal skal ikke overstige 90 m^2-BRA. For disse områdene gjelder i tillegg:

a) Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4,0 meter. Bruksareal under 1. etasjes plan tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne. Etterfylling av sand på eksisterende strender er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf pbl § 1-6.

c) Badestamp, utedusj, levegger og lignende tillates som del av terrasse innenfor rammene i punkt 2.4.1.

d) Maksimal fasadelengde 14 meter. I eksponert retning mot sjøen maksimum 12 meter.

2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5)

2.5.1 Råstoffutvinning

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljreguleringsplan. Planen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift og deponier.

Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.
Ved uttak over 500 m^3 masse skal det, senest 30 dager før oppstart av drift, sendes en melding til Direktoratet for mineralforvaltning.

2.5.2 Grav- og urnelund ved Borre og Nykirke kirker

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger på gravlundene.

2.5.3 Fritids- og turistformål

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.

Tiltak bør ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.5.4 Idrettsformål SKB

Området inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Hensikten med område avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en framtidig skytebane. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til dette formålet skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde / område for massemottak. Nødvendig areal til adkomstvei tas med i reguleringsplanen.

2.5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, renseanlegg TY4

Det er krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), lokalisering av anlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. I reguleringsarbeidet skal det i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

2.5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, snøopplag ABA1

Område ABA1 kan benyttes til permanent snøopplag.

2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6)

2.6.1 Natur-, miljø – og frilluftsliv

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt, men det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.6.2 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

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

2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

2.7.1 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.

Landbruksbebyggelse inklusive våningshus bør 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 bør gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskap.

2.7.2 Frittliggende boliger (vist med sirkelrunde byggeområder) (pbl § 11-11 nr 2)

Det tillates 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.

2.7.3 Semb hovedgård LSN, LNF spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr 2)

Eksisterende landbruksbebyggelse kan benyttes til kontor og næringsvirksomhet. Trafikksikker adkomst må utredes og sees i sammenheng med Golftunet og Bjerketun næringsområde. Det tillates ikke nybygg.
Utearealer skal ikke benyttes til lagring og/eller deponering.

2.7.4 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og fangst. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100metersbeltet. Det samme gjelder for tillatelse til å gjenoppføre våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for landbruksdriften av eiendommen, etter brann eller annen naturskade, med samme plassering og omfang som tidligere.

Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på landbrukseiendommen utenfor 100-meters beltet.
Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jfr. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

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

Langs Falkenstensvassdraget til og med Borrevannet og videre Sandeelva til Tønsberg grense og løpet mot Nykirke til Guttulsrød og vassdraget mellom Kopstadveien og E18 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.

2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3)

2.8.1 Ferdsel og farleder

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Installasjoner eller andre tiltak som hindrer fremkommeligheten eller svekker sikkerheten i farledene er ikke tillatt.

2.8.2 Småbåthavn

I planarbeidet skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Konsekvenser for nyttetrafikk, andre sjøfarende og andre brukere av farvannet skal belyses. Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser. Nye bryggeanlegg skal ha redningsstige og badeplass i tilknytning til båthavna. Bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn eller flerbrukshavn.

Nye småbåthavner skal ha godkjent miljøvennlig løsning for fjerning, håndtering og oppbevaring av bunnstoff og andre forurensede stoffer, samt tømming av septikk fra båt.

Mudring bør unngås. Nye felles bryggeanlegg kan tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller i sjøen. Steder med enkel adkomst fra landsiden og med naturlig skjerming for vær og vind, er å foretrekke for å kunne unngå sprenging, planering og bygging av molo. Konflikter med viktige friluftsområder og naturverdier må unngås. Der det er naturlig bør det innpasses badetrapp og område for bad i forbindelse med nye bryggeanlegg.

2.8.3 Akvakultur

Det tillates ikke etablering av akvakultur for matfisk.

2.8.4 Natur- og friluftsområder i sjøen

Naturområdene skal være inngrepsfrie. I natur- eller friluftsområdene er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

a) Naturmiljøet skal bevares.
b) Eksisterende brygger skal ikke endres.
c) Det tillates ikke VA-ledninger og moringer.
d) Mudring eller kunstige sandstrender er ikke tillatt.

3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

3.1.1 SIKRINGSSONE MILITÆR VIRKSOMHET, H190

Innenfor sonen skal det ikke oppføres nye bygg for varig opphold.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.1.4 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.

3.1.5 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG, H310

Hensynssonene viser områder med både mulige løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Innenfor sonene skal det gjøres geotekniske undersøkelser for tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

3.1.6 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE, H350

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6.

3.1.7 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Det skal det ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynsonens avgrensning på plankartet.

3.1.8 FARESONE, FORURENSET GRUNN, H390

Innenfor hensynssone forurenset grunn hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og fastsette hvilke tiltak som skal gjennomføres i anleggsperioden og hvilke som skal gjennomføres etter at bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet for å minimere forurensning.

Sonene er vist på temakart og er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til «Forskrift om begrensning av forurensning».

3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b)

3.2.1 INFRASTRUKTURSONE – KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME, H410

Innenfor områder for fjernvarmekonsesjon, vist med hensynssone H410, skal nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m^2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunens forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkrete byggetiltaket. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom det konkrete byggverket kan dokumentere en bedre miljømessig løsning, jf. § 27-5.

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

3.3.1 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.

3.3.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP – KULTURLANDSKAP, H550

I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, bør det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene bør ikke tillates. Ved vurdering av tiltak bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses stedets og landskapets karakter. Det bør ikke tillates ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.

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

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

Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vil vurderes strengt, områdene er nærmere omtalt i planbeskrivelsen i forhold til hva hensynet skal ivareta.

Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt og nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for

vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Generelle bestemmelser til Kulturminner og kulturmiljø pkt 1.14 og Byggeskikk pkt 1.13 også gjelder for hensynssonene.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares. Strandlinjen med dens naturlige formasjon og små eldre brygger skal bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Særlig gjelder dette for fredede bygg/ anlegg og fornminner.

Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Tiltak innenfor landbruksdriften knyttet til faste driftsinstallasjoner og bygninger skal tiltakene utformes mht farge- og materialbruk, og plassering på tun og i landskap slik at de ikke kommer i unødig konflikt med bevaringshensynet.

3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

3.4.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD, H720

Området er båndlagt med hjemmel i lov om forvaltning av naturens mangfold.

Tiltak i hensynssonene reguleres etter naturmangfoldloven og forskrifter gitt i medhold av loven.

3.4.2 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Området 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 området Møringa (K1) er både bygninger / kulturminner og del av området fredet 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.

3.4.3 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER, H740

Området er båndlagt etter sikkerhetsloven § 7-5.

4. BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Hagebyen Horten #1

I tillegg til fellesbestemmelsene under punkt 2.2 gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

Føringene i bestemmelsenes pkt. 1.13 «Byggeskikk» bør legges til grunn ved vurdering av «hagebyens» karakter, jfr. bokstav e) ovenfor.

4.2 Andre områder for handel #2 og #3

Område #2 omfatter handelsvirksomheten i Horten Handelspark.
Innenfor område #3 ved nye Horten stasjon tillates det etablert ett varehus med et samlet bruksareal på 3.000 m^2.

4.3 Midlertidig massedeponi #4 - 6

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates i områdene # 4 – 6.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), deponiets omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen.
Det tillates kun oppfylling av rene masser. Etter endt deponering skal arealene tilbakeføres til landbruksformål.

Med rene masser menes naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normverdier, jfr. Forurensningsforskrftens kapittel 2, vedlegg 1.

4.4 Midlertidig byggeområde / båtopplag # 7 og 8

I område #7 tillates midlertidige lagerhaller o.l. for næringsvirksomhet i tilgrensende område. Dersom dette blir aktuelt kan etablert båtopplag flyttes midlertidig til område #8. Område #8 skal tilbakeføres til friområde når midlertidigheten opphører og senest innen 01.01.2025.

5. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer (pbl § 1.5)

- Bestemmelsesområde #3 med tilhørende bestemmelser i pkt. 4.2 supplerer kommunedelplanen for Skoppum (PlanID 90007).
- Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).
- Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel.
- Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.
- Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
  - Områdereguleringsplan for Karljohansvern (planID 00385), vedtatt 22.06.2015
  - Områderegulering for Åsgårdstrand (planID 00398), vedtatt 11.12.2018
  - Reguleringsplan IC Nykirke – Barkåker – detaljregulering for jernbane og deponier – konsekvensutredning for deponier (planID 00401), vedtatt 19.06.2018

  For følgende planer gjelder i tillegg:

  - Reguleringsplan for Langmyra Skoppum (planID B0042), vedtatt 07.05.1981: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA. Tiltak vil utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.
  - Reguleringsplan for Langmyra II (planID B0057), vedtatt 20.06.1984: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA.

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.

Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens 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.

HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2033

Planbeskrivelse

Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22
Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22.

Innhold

1. Innledning 5
2. Arealene i Horten kommune 6
3. Planforutsetninger 7
2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer 7
2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 9
2.3 Bærekraftig byutvikling 10
2.4 Boligsosiale forhold 11
2.5 Folkehelse 13
4. Arealer til boligbebyggelse 14
5. Skoler og barnehager 17
6. Natur- og friluftsområder 18
7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 20
8. Hensynssoner 21
9. Vestfoldbanen 22
10. Pistolbane 23
11. Trafikk og vei 23
12. Utviklingen i de enkelte tettsteder 25
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn) 25
12.2 Nykirke 27
12.3 Borre 28
12.4 Skoppum 30
12.5 Åsgårdstrand 31
13. Langsiktig utviklingsperspektiv 32
13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune 33
14. Forslag til ny arealplan 35
14.1 Generelt om planforslaget 35
pla14.2 Næringsarealer 37
14.3 Andre områder for handel 51
14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet 55
14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum 59
14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6 60
14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø 62
14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer 63
14.9 Andre områder 64

14.10 Justeringer i plankartet 69
15. Konsekvenser av forslaget 74

1. Innledning

I kommuneplanen fra 2019 utgjør følgende punkter hovedsatsingen i arealdelen:

- Satsing på Horten sentrum (kommunedelplan for Horten sentrum) – en levende by med mange nye boliger.
- Satsing på Universitetet i Sørøst-Norge med utvikling av Campus Vestfold med kunnskapsbasert næringsutvikling, studentboliger og nødvendig infrastruktur med vegløsning mot nord
- Sikring av Hagebyen Horten med strengere regler for fortetting i typiske småhusområder,
- Boligutvikling i Horten og på Skoppum og Borre
- Satsing på offentlig tjenesteyting og gode skoler
- Utvikling av eksisterende tettsteder
- Hensyn til naturverdier og kulturlandskap
- Ingen nye byggeområder på dyrket mark
- Ingen nye byggeområder i Hortensmarka

Arealdelen er basert på hovedprinsippet om **spredt konsentrasjon**. Prinsippet betyr at det skal satses på å videreutvikle eksisterende tettsteder, og det er et mål å unngå spredt utbygging og tiltak som er konfliktfylte i forhold til landbruk og miljø.

Ved behandling av kommunal planstrategi for perioden 2021-2023 vedtok kommunestyret (KOM-176/20) at det skulle foretas en mindre revisjon av kommuneplanens arealdel. Planprogrammet ble fastsatt 17. juni 2021 (KOM-78/21) og inneholder følgende hovedpunkter for revisjonsarbeidet:

- Næringsarealer
  herunder søke å endre arealformål på allerede ferdig regulerte boligarealer (som ikke er tatt i bruk) med nærhet til E18 og Rv19, utrede muligheten for utvidelse av eksisterende næringsareal på Ra, samt en ny vurdering av område BN6 fra Kommunedelplanen for Skoppum
- Andre områder for handel
- Arealer til kommunens egen virksomhet
- Etterbruk av jernbanen
- Areal for deponering av rene masser
- Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø og vurdering av behov for permanente eller midlertidige snødeponier
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, spesielt punkt 2.2.5 vedrørende Hagebyen Horten

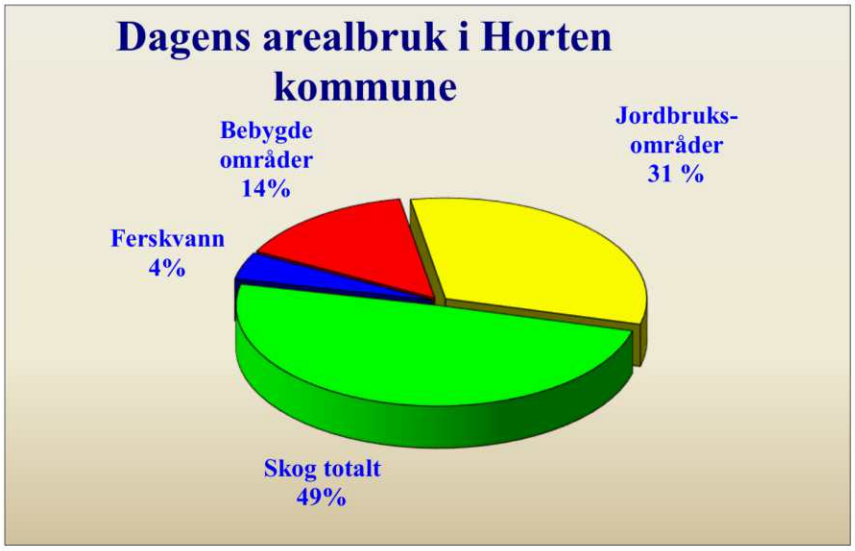
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

Kapitel 14 og 15 er nye kapitler som omhandler endringer i denne revisjonen. Endring av arealbruk som ikke direkte er forankret i planprogrammet framgår av kapitel 14.9. Dette gjelder området ved Fagerheim skole på Nykirke og Bakkemyra i Åsgårdstrand, samt for to eiendommer i Horten. Områder med endret arealbruk er utredet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder» mens de samlede virkningene av planendringene framgår av kapitel 15.

2. Arealene i Horten kommune

Horten kommune er en liten kommune i utstrekning. Kommunen har et areal på bare 69 kvadratkilometer og er Vestfolds minste kommune i areal. Samtidig har Horten kommune 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019) og er Vestfolds fjerde største kommune regnet etter folketall. Kommunen har Vestfolds høyeste befolkningstetthet med 396 innbyggere pr kvadratkilometer. Horten har betydelige jordbruksressurser med dyrket mark av god kvalitet og viktige skogressurser. I tillegg har kommunen store naturverdier med et rikt biologisk mangfold.

Til sammen fører dette til et betydelig press på arealene i Horten. Arealfordelingen er vist i figuren under.



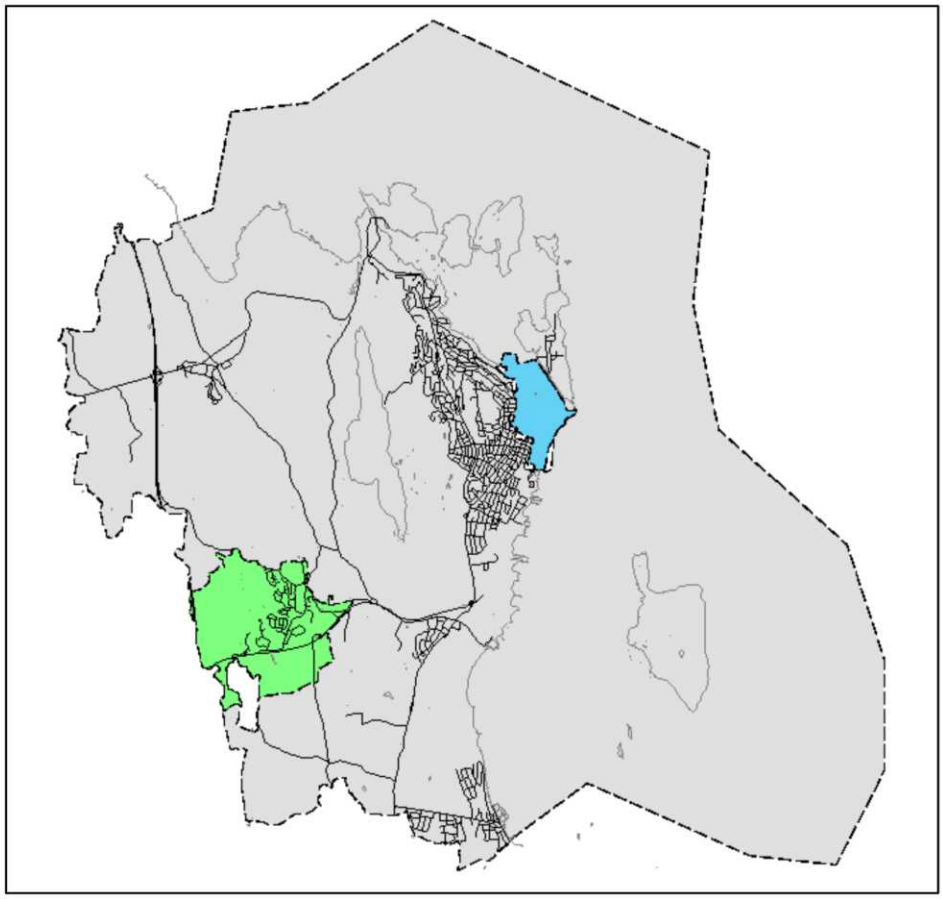
Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.



Jordbrukslandskapet ved Adal

3. Planforutsetninger

I Horten har vi tre overordnede arealplaner som til sammen dekker hele kommunens areal. Områdene som inngår i kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum er vist med blå og grønn farge på figuren nedenfor. Resterende områder omfattes av kommuneplanens arealdel.



Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum.

2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

Kommuneloven og plan- og bygningsloven er det formelle utgangspunktet for arbeidet med kommuneplaner. Arealplanen er en del av den langsiktige delen av kommuneplanen. Planen omfatter forvaltning av arealer og andre naturressurser. Gjennom plan- og bygningsloven gis de overordnede rammene for kommuneplanarbeidet. Lovverket pålegger kommunene å drive arealplanlegging og fastsetter saksbehandlingsregler og innhold.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har gitt forskrifter og utarbeidet rundskriv og veiledningsmateriell som er viktig for arbeidet. Sentralt er en forskrift om konsekvensutredninger. Den slår fast at det skal utarbeides konsekvensutredning også for kommuneplanens arealdel. Rammene for dette arbeidet er gitt i planprogrammet som ble vedtatt av kommunestyret.

Denne planbeskrivelsen skal sammen med vedlagte «Konsekvensutredning av enkeltområder» og temakart dekke kravet til konsekvensutredning.

Regjeringen har også vedtatt en forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister. Den fastsetter nøyaktig hvordan arealplankartet skal se ut.

I medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser er det gitt statlige planretningslinjer som er sentrale for arealplanarbeidet. Disse retningslinjene er ikke juridisk bindende privatrettslig, men skal legges til grunn ved kommunens planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Følgende statlige planretningslinjer er viktige for arealplanarbeidet i Horten:
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Gjeldende regionale planer:
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA (2019)
- Regional plan for folkehelse (2019)
- Regional plan for verdiskaping og innovasjon (2015)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014)

I tillegg til plan- og bygningsloven er det en rekke andre lover som har betydning for arbeidet med arealplanen. Særlig aktuelle er jordloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven og kulturminneloven.

I jordlovens *§ 1* (formålsparagrafen*)* står det bl.a.:

> *"..... Forvaltninga av arealressursane skal væra miljøforsvarleg og mellom anna ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter."*

Bestemmelsen legger bl.a. til rette for praktisering av et strengt jordvern knyttet til matproduserende areal, og understreker at jordvernspørsmål må ses i et langsiktig perspektiv. I 2021 la Regjeringen fram en oppdatert jordvernstrategi med en målsetning om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 dekar.

Tilrettelegging for alle og retningslinjer for universell utforming er viktige nasjonale føringer. Kravet til universell utforming er kraftig styrket i den nye plan- og bygningsloven.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) angir hvordan støy skal behandles i plan og byggesaker. De støyutsatte områdene er delt i en rød og en gul sone. Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I sentrumsområder og kollektivknutepunkt kan det defineres avviksområde for støy. I disse områdene kan arealbruk i støyfølsomme bruksformål vurderes i rød og gul støysone, dersom de tilfredsstiller konkrete krav til tiltak.

Rød og gul støysone er vist som hensynssoner og på eget temakart.

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2015-2027 er det vedtatt fire fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

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



Det er definert overordnede målsettinger og strategier for hvordan målene skal oppnås til hvert enkelt fokusområde.

"**Innovasjon" og "engasjement**" er verdier og egenskaper som skal gjennomsyre både holdninger og metoder for hvordan kommuneorganisasjonen skal møte utfordringene som står fremfor oss. Det er et mål i seg selv at både politisk miljø, ansatte i alle nivåer og innbyggerne skal verdsette dette fra sine ulike ståsteder, til felles beste.

"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

"**Bærekraft**" er også et begrep som skal være gjennomgående. Med dette menes her både økonomisk, sosial, kulturell og miljømessig, slik at vi bevarer, foredler og forvalter tilgjengelige ressurser på en god måte for kommende generasjoner.

2.3 Bærekraftig byutvikling

Ved bærekraftig utvikling menes det en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens forbruksbehov, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine. Horten kommune har ulike overordnede strategier som bygger opp under en bærekraftig byutvikling for fremtiden.

Hovedprinsippet om spredt konsentrasjon, der en videreutvikler de eksisterende tettstedene fremfor å åpne opp for spredt boligutvikling er viktig for å sikre et mer bærekraftig samfunn. Fortettingen skal primært forekomme på såkalt «grå arealer» i sentrum. Med det menes bl.a. parkering og transformasjons-områder. På den måten får en høy utnyttelse av sentrumsnære arealer som har nærhet til gode kollektivakser og knutepunkt. Satsingen på knutepunktutvikling og tilhørende fortetting i de nærliggende arealene, er viktig for å redusere utslipp fra personbiler og tilrettelegge i størst mulig grad for offentlig transport. Samtidig som det er arealeffektivt, reduserer en også klimautslippene og muliggjør en infrastruktur med «grønn» mobilitet som er bærekraftig for fremtiden.



Illustrasjon pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet» - Lala

Satsingen på Campus Vestfold med utredning av autonome kjøretøy mellom campus og nye Horten stasjon, er et viktig signal for fremtidens arealdisponering i sammenheng med utvikling av infrastruktur, sett fra et klima- og miljø ståsted. Det skal heller ikke tas av LNF – arealer (Landbruk, natur og friluftsområde) og omregulere det til andre arealformål. Beliggenheten til tettstedene, sett i forhold til topologien og landskapet som omkranser de, medfører at jordvernet har stått sterkt og er noe som blir videreført i Horten kommune, i samsvar med nasjonale retningslinjer.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

Horten kommune står ovenfor en fremtid med store utviklings-muligheter. Det er viktig med en enda større bevissthet og fokus på en bærekraftig utvikling. Eksempler er satsing på miljøhus med lave utslipp og et positivt eller lavt klimaavtrykk.

Klimatilpasning
Klimatilpasning er viktig for å sikre seg mot de endringene en ser i klimaet. Dette er derfor en viktig og sentral del av planen. For eksempel kan innarbeiding av «blågrønn faktor» i nye reguleringsprosesser sikre en bedre drenering av overvann ved intens nedbør og sikre tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp. I de utfyllende bestemmelsene er det innarbeidet noen viktige klimatilpasningstiltak. Det er bestemmelser om vann og overvann. Dette er en tilpasning til et klima med større og mer intensive nedbørsperioder. Videre er det bestemmelser om bygging i forhold til forventet havnivåstigning og stormflo samt bestemmelser og hensynssoner om ras og skred.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

2.4 Boligsosiale forhold

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de aller fleste bor godt i Horten kommune i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp.

Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Vi vil derfor forsterke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi må løse oppgavene sammen. Horten kommune har fire kommunalområder som jobber sammen om det boligsosiale arbeidet;

- Kommunalområde Helse og velferd; Utrede boligbehov for vanskeligstilte grupper, oppfølging av brukere for mestring av boforholdet og formidle husbankens virkemidler
- Kommunalområde Teknisk; Eiendomsforvaltning, vurderer kjøp og/eller nybygg, oppfølging av eksisterende boligmasse og Husbankens by- og tettstedsprogram
- Kommunalområde Kultur og samfunn; Arealplanlegging, folkehelse, by- og samfunnsutvikling
- Kommunalområde NAV; Midlertidig bolig, akuttplasseringer og økonomiske virkemidler

Oppgaver og ansvar legges til kommunalområder og enheter etter kompetanse og tilsvarende ansvarsområder. Kommunen mener boligarbeidet styrkes gjennom tydelig ansvarsdeling, noe som fører til tettere tverretatlig samarbeid og forankring i kommunens administrative og politiske ledelse. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Innbyggerne, lokale velforeninger samt brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal høres i utviklingen av egen kommune.

Temaplan for boligsosialt arbeid ble revidert i 2018, grunnet ny intern organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen. Arbeidet bygger på KOM-136/16 Vedtak: «Temaplan boligsosialt arbeid 2016-2019 vedtas. Foreslåtte tiltak følges ved rullering av Økonomi- og handlingsplan. Anskaffelse av nye boliger for vanskeligstilte, ut over det boligstiftelsen kan tilby innenfor stiftelsens egne budsjettrammer, skal skje i regi av Horten kommune, med kommunen som eier. Horten kommune skal samarbeide med Boligstiftelsen for å sikre at stiftelsens eksisterende boligmasse til enhver tid er tilpasset kommunens behov.»

Hensikten med arbeidet er også å øke samhandlingen internt og eksternt. Gjeldende temaplan er ikke godt nok forankret i kommuneplanens arealdel.

Dette søkes bedret gjennom revisjon av begge planene, som foregår parallelt.

Planen bygger blant annet på den nasjonale strategien «Bolig for velferd 2014 – 2020» og Husbankens by- og tettstedsprogram, som Horten kommune er en del av.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver fire fokusområder som alle har innvirkning på det boligsosiale arbeidet. Under hovedutfordringer fremover (s. 29) står det:
" Utfordringer med et begrenset botilbud for sårbare grupper som bl.a. flyktninger, innvandrere og andre med spesielle behov fører til at en må være oppmerksom på at en uheldig manglende integrering kan medføre en uønsket oppdeling av boområder."

Nye boliger kan erverves ved oppkjøp av brukte boliger. I tillegg er det mulig å sette av en mindre del av nybygde boliger i et område. Begge delene bør skje ut fra et prinsipp om spredning av slike boliger.

Kommunen solgte det meste av boligmassen til Horten kommunale boligstiftelse på 1990-tallet. Siden har behovene for boligtyper endret seg. Blant annet har behovet for store boliger til barnerike familier økt. Anskaffelse av slike og andre kommunale boliger kan skje på flere måter, etter behov og hensiktsmessighet. Med hensyn til store boliger kan kommunen kjøpe bruktboliger fortløpende i det åpne markedet, og eventuelt tilpasse boligen etter behov. Kommunen kan regulere og bygge på tomter i kommunalt eie, og/eller kjøpe areal. Samtidig eier kommunen lite areal utover grøntområder. På Borre, Skoppum og Nykirke er det regulert areal til boliger. Her kan kommunen sette av areal til boliger til utbygging i kommunalt eie. Det er også mulig å benytte ordninger via Husbanken, som blant annet sikrer kommunal tildelingsrett i boligprosjekter. Kommunen kan også benytte seg av utbyggingsavtaler som gir kommunen rett til å kjøpe en andel av boliger i nye prosjekter til markedspris. Muligheter for kjøp av kommunale boliger gjennom utbyggingsavtale er nedfelt i bestemmelsene.

I tråd med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel om å legge til rette for integrering er det viktig med spredning av kommunale boliger. Spredning bidrar til at kommunen disponerer boliger i flere områder.

Det er mange hensyn som må avveies, og kommunen har utarbeidet noen prinsipper som skal ligge til grunn ved anskaffelse av kommunale boliger. Den kommunale boligsosiale strategien skal bidra til:

- Stabilitet
- Spredning
- integrering

I kommuneplanen er det mulighet for å gi bestemmelser eller retningslinjer som gir kommunen fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris. Det sikrer en mulighet for kommunalt oppkjøp av boliger. Dette er ivaretatt i de utfyllendebestemmelsene, og gjennom utbyggingsavtale kan kommunen sikres fortrinnsrett til å kjøpe boliger til markedspris.

2.5 Folkehelse

Hvordan arealene disponeres er av stor betydning for folkehelsen. Et av målene i folkehelsearbeidet er å redusere sosiale forskjeller i helse, samt øke opplevelsen av mestring, tilhørighet og trygghet for innbyggerne. Kvaliteter i nærmiljøet ar av stor betydning for befolkningens trivsel og helse, og har potensiale for å motvirke de negative helseeffektene som følger av sosial ulikhet. Folkehelseperspektivet er søkt ivaretatt gjennom hele planen, men av spesiell betydning kan nevnes:

Nærhet og tilgang til natur- og rekreasjonsområder: Tilgang til natur- og rekreasjonsområder er av stor betydning for den er enkeltes helse og livskvalitet. Å ivareta naturområder, og legge til rette for økt bruk, er av betydning for folkehelsen. I kommuneplanens arealdel vil grensen til Hortensmarka ivaretas. Ved å hindre videre utbygging unngås fragmentering og forringelse av rekreasjonsområder. Utbygging skjer etter et prinsipp om spredt konsentrasjon, hvilket bidrar til å ivareta landbruks-, natur- og friluftsområder. Fra forskning vet vi at utsatte grupper i mindre grad oppsøker naturområder utenfor sentrum. Det er derfor viktig å ivareta grøntområder, som egner seg til fysisk aktivitet, lek og sosialt samvær, også i sentrumsnære områder.

Gode kollektivtilbud: Spredt konsentrasjon åpner for en satsning på transportknutepunkter. Det gir mulighet for et bedre kollektivtilbud, hvilket er av betydning både for å begrense biltrafikk, og for god tilgjengelighet til kommunens fasiliteter - også for de som ikke disponerer bil. Et universelt utformet transporttilbud øker befolkningens mulighet for inkludering og deltakelse i samfunnslivet, noe som er av stor betydning for innbyggernes livskvalitet, helse og trivsel.

Satsing på aktiv transport: Det ligger store folkehelsegevinster i økt fysisk aktivitet i befolkningen. Aktive hverdagsliv skapes blant annet gjennom tilrettelegging for aktiv transport. Kommuneplanens arealdel ivaretar en satsning på sammenhengende gang- og sykkelveier, samt hensiktsmessige stier og traseer. Dette motiverer til, og muliggjør, valg av aktiv transport til skole / jobb, offentlige tjenester og til transportknutepunkter.



Horten har en lang strandlinje

4. Arealer til boligbebyggelse

Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

Horten kommune har hatt befolkningsvekst hvert år siden sammenslåingen i 1988. Den årlige veksten har variert fra 0,04 % til 1,49 % med 0,67 % veskst som gjennomsnitt for hele perioden. Tabellen under viser gjennomsnittlig vekst for de siste fem, ti, femten og tyve år. Fra 2009 var det fem år med høy befolkningsvekst i Horten. I den perioden var gjennomsnittlig vekst rundt 1,2 %. Antall innbyggere i Horten kommune har økt med ca 5.000 de siste 25 år.

De siste fem årene er den gjennomsnittlige veksten redusert til 0,43 %. I 2018 var veksten bare 0.07 %. Samtidig er også prognosene fra Statistisk sentralbyrå (SSB) justert ned.

Befolkningsvekst:

Snitt siste 5 år	117	0.43 %
Snitt siste 10 år	186	0,71 %
Snitt siste 15 år	202	0,64 %
Snitt siste 20 år	188	0,74 %



I forbindelse med behandlingen av mål og strategier for areal- og sentrumsutvikling i 2015 ble det lagt til grunn et mål for befolkningsveksten i Horten på rundt 1 % i gjennomsnitt.

Dette synes høyt i dag. Det er også et spørsmål om det er riktig å knytte målet til en prosentvis vekst. Et annet alternativ er å ha et vekstmål knyttet til et fast antall hvert år. En slik tilnærming samsvarer bedre med prognosene fra SSB. I den siste prognosen fra SSB i juni 2018 viser hovedalternativet et forventet befolkningstall på 30 800 innbyggere i 2040. Det er en gjennomsnittlig vekst på 158 innbyggere pr år tilsvarende en gjennomsnittlig årlig vekst på rundt 0,6 %. Kommunen bør imidlertid være mer ambisiøs enn middelalternativet til SSB. Det er derfor tatt utgangspunkt i en vekst på **250 innbyggere pr år.** Det tilsvarer en gjennomsnittlig vekst med rundt 0,8 % pr år og gir ca. 32 800 innbyggere i 2040. Dette gir et behov for rundt 125 nye boliger pr år (totalt ca. 1500 boliger i planperioden på 12 år). Planen omfatter en periode på 12 år med rullering hvert fjerde år. Derved er det gode muligheter for å korrigere tallene underveis.

Boligbyggingen har variert over tid. Siden år 2000 har det i gjennomsnitt blitt bygget 111 boliger pr år. Da er studentboliger medregnet. Uten studentboliger er gjennomsnittet 91boliger pr år.

Tidligere har det vært lagt til grunn at det skal bygges ut boliger med en gjennomsnittlig tetthet på 1,5 bolig pr dekar, dvs 667 kvadratmeter pr bolig. Det er imidlertid ønskelig med en betydelig differensiering av dette. I sentrumsområdene er det aktuelt med en tettere utbygging, mens andre områder bygges mindre tett.

I regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er det lagt til grunn en tetthet på 4 boliger pr dekar. Dette er et gjennomsnittstall for alle områdene. I Horten sentrum er det flere store utviklingsområder hvor det er lagt opp til en høy tetthet. Det er et mål å få en gjennomsnittlig tetthet som tilfredsstiller kravene i RPBA.

Det er et ønske om å kunne tilby boliger eller tomter av ulik størrelse og standard. For eksempel mener næringslivet at det ikke er tilstrekkelig med attraktive boliger eller tomter i kommunen. Det er ønskelig å ha tomter med ulik pris og størrelse. Det er også behov for leiligheter med god beliggenhet, utsikt og høy standard.

Utbyggingen vil dessuten kunne påvirke bruktmarkedet. For eksempel vil bygging av leiligheter ofte være interessant for eldre mennesker. Dette kan føre til at flere brukte eneboliger blir tilgjengelige på boligmarkedet.

Det er fortsatt betydelige arealer som er satt av til boligformål, men som ennå ikke er utbygd. Derfor er det ikke behov for et stort antall med nye boligområder. I Horten kommune er det nå arealer for bygging av mer enn 1500 boliger. Av dette er det i overkant av 1000 i Horten by. Det omfatter Indre havneby, flere fortettingsprosjekter i sentrum samt prosjektene Skavli vest og Drasundodden. I tillegg kommer planlagte boligområder på Skoppum, på Nykirke og litt i Åsgårdstrand.

Regionalanalysen fra Telemarksforskning viser at bostedsattraktiviteten har vist en synkende tendens de siste årene. Denne utviklingen må snus, dersom kommunen skal få den ønskede befolkningsvekst.

Tabellen nedenfor viser planlagt boligbygging i perioden 2019 til 2031. Den største boligbyggingen er planlagt i Horten. I tillegg kommer en satsing på Borre i tilknytning til utviklingen ved Campus Vestfold og en satsing på Skoppum med et nytt knutepunkt i forbindelse med nye Horten stasjon. Utgangspunktet er et boligbehov i perioden på 1500 boliger. Erfaringsmessig er det alltid noen områder som ikke blir utbygd eller blir utsatt i lang tid. Det er derfor tatt med flere boliger i oversikten.

Sted:	Ant. boliger	2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storgt. 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Regulering pågår:				
Rørestrand	75		75	
Orerønningen	36	36		
Golftunet	50	50	0	
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten:	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand (div. fortetting)				
Diverse fortetting	50	20	20	10
Bakkemyra	35		35	
Sum Åsgårdstrand:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum (kommunedelplan)	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre(inkl. Tonsåsen)	**280**		**100**	**180**
Nykirke				

Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum Nykirke	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt	**2 115**	**500**	**800**	**815**

I tabellen er det vist en planlagt fordeling mellom de ulike tettstedene og en fordeling i tre fire års perioder. 1300 boliger er planlagt i Horten, 280 i Borre, 380 på Skoppum, 70 på Nykirke og 85 i Åsgårdstrand. Alle tettstedene, unntatt Åsgårdstrand, har tilstrekkelig med ikke realiserte boligområder. Åsgårdstrand er omkranset av dyrket mark og vanskelig finne nye byggeområder som ikke er dyrket eller dyrkbar mark. Da kommunestyret har godkjent et privat planinitiativ vedrørende regulering av boligområde ved Bakkemyra er dette området tatt med i oversikten.

Ordningen med byggesirkler for eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF videreføres. Dette forenkler behandlingen av kurante byggesaker. Dette gjelder ikke innenfor strandsonen. Der varslet fylkesmannen innsigelse ved forrige rullering. Byggesaker for eksisterende boliger og fritidsboliger i strandsonen må derfor fortsatt behandles som dispensasjonssaker.

5. Skoler og barnehager

Skoler

I dag er det seks barneskoler og tre ungdomsskoler i kommunen. Det er fire innenfor Horten by, en på Nykirke (Fagerheim), en på Skoppum (Lysheim) og en i Åsgårdstrand (Åsgården). Det er god kapasitet på Fagerheim, Lysheim og Åsgården, mens det er begrenset kapasitet på skolene i Horten. Situasjonen er bedret nå som Granly er utbygd til tre paralleller. Ny skole på Nykirke er under bygging.

Barnekullet ligger nå mellom 300 og 350 elever hvert år. Selv om det er forventet en befolkningsvekst på rundt 250 innbyggere i året, vil ikke barnekullene øke vesentlig. Det er fordi prognosene viser at befolkningen blir eldre. Etter MMMM prognosen fra Statistisk sentralbyrå skal barnekullet i gjennomsnitt for aldersgruppen 6 – 12 år være 326 i 2020 og 339 i 2040. Det er sannsynlig at den største veksten kommer i deler av Horten. I noen områder må man forvente en nedgang i elevtallet.

Det er også et mål at alle tettsteder skal ha en barneskole. I dag er det ikke barneskole på Borre. Innbyggerne på Borre har et klart ønske om en ny barneskole. Borre er det tettstedet som nå har størst befolkningsvekst. Det er imidlertid god skolekapasitet på Lysheim og etter hvert som Borre bygges ut vestover vil avstanden dit forkortes.

Barnehager

Horten kommune har tilnærmet full barnehagedekning. Det har vært noen utfordringer med dårlig bygningsmasse og varierende uteområder. Med barnehagen på Baggerødbanen og på Nykirke er situasjonen blitt bedret.

6. Natur- og friluftsområder

Sikring av viktige natur- og friluftsområder er en viktig del av kommuneplanen. Disse områdene er vist på kartet som LNF-områder. Det viktigste grepet for å ta vare på disse områdene er den langsiktige utviklingsstrategien. I tillegg kommer markagrenser og strengere vern av strandsonen. Det er et eget temakart om friluftsliv og rekreasjon, om naturverdi og om landskap.

Det er også vist soner med særlig hensyn til friluftsliv, landskap og bevaring av naturmiljø. For soner med særlig hensyn til friluftsliv er det tatt med viktige strandområder i tillegg til Hortensmarka med Borrevannet. For hensynssone landskap er det kulturlandskapet med Falkensten, Borrevannet og Borreskåla og Fjugstadområdet som er tatt med. For hensynssone bevaring av naturmiljø er det tatt utgangspunkt i naturtypekartleggingen. Alle A-områder er vist med hensynssone. Det fanger bl.a. opp en god del gamle og hule eiker.



Misteltein er en fredet plante som er svært vanlig i Horten

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen omfatter vesentlige deler av Horten kommune. Virkeområdet følger tidligere FV 670 fra Res grense til RV 310. Derfra følges RV 310 inn til Horten. Tettbebyggelsen i Horten og Åsgårdstrand omfattes ikke av retningslinjene. Fra Rørestrand følges bebyggelsen opp til Borreveien og fram til RV 19. Fra RV 19 går grensen for virkeområdet sørover midt på Tonsåsen slik at Adalstjern og det foreslåtte verneområdet kommer innenfor virkeområdet. En slik linje følges sørover til Adalsveien. Derfra går grensen for virkeområdet østover til grensen for bebyggelsen i Åsgårdstrand. Virkeområdet er fastsatt av Klima og Miljødepartementet.

Naturgrunnlag
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Det er viktig å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av sjømat uten helserisiko.

Kulturminner og kulturmiljøer
Det legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Rekreasjon
Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

Det er nå blitt større fokus på 100 meters sonen og fastsatte byggegrenser. Byggegrenser er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplaner og omfatter bare byggeområder.



Sikring av strandsonen er et viktig tema i Vestfold

Det er et generelt byggeforbud i hundre meters beltet med mindre byggegrense er fastsatt i plan. I byggeområdene i Horten by og Åsgårdstrand samt hytteområder på Løvøya, Falkensten og Frebergsvik er det fastsatt byggegrenser. Grensene er vist på arealplankartet.

Markagrense mot Hortensmarka i vest i er vedtatt tidligere og det foreslås ingen endring.



Hortensskogen og Lystlunden

7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Horten kommune har mange vakre og viktige kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap. Disse stedene er kilder til opplevelse og gjør kommunen attraktiv. Regionalt verneverdige kulturlandskap er vist på temakart landskap og med hensynssone knyttet til plankartet

Kommunen har flere områder som er fredet etter kulturminneloven. Det gjelder blant annet områder på Karljohansvern og ved Borrehaugene. Fredete områder er vist med hensynssone båndlagt etter annet lovverk. Her gjelder fredningsbestemmelsene foran kommuneplanen. Automatisk fredete kulturminner er også vist på kart.

Området rundt Borrehaugene er et viktig område for veiledning og opplevelse av kulturminner. Midgard historiske senter med den nye Gildehallen er viktig i så måte. Dette sammen med kyststien og mye bruk, gjør dette til et viktig område for både natur, kultur og friluftsliv.

Horten kommune har tre middelalderkirker som representerer viktige kulturminner.

Sone med særlig hensyn bevaring av Kulturmiljø er benyttet for å markere områder med bevaringsverdig bebyggelse. Det er tatt utgangspunkt i de kartlagte områdene fra sentrumsplanen. I tillegg kommer et område i øvre Keisemark som Riksantikvaren har kartlagt.

I tillegg er eksisterende områder som er regulert som spesialområde for bevaring markert med hensynssoner. Det er utarbeidet retningslinjer til disse hensynssonene.

Regionalt viktige kulturmiljøer i by og i andre områder er vist på eget temakart.



Borrehaugene med kulturlandskapet omkring av viktig for kultur, opplevelser og friluftsliv i Horten kommune

8. Hensynssoner

Plan- og bygningsloven av 2009 innfører hensynssoner som et nytt virkemiddel i kommunal arealplanlegging. Formålet med sonene er å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av arealene. I lovens § 11-8 gis det hjemmel for å angi ulike typer hensynssoner og rammer for å knytte utfyllende retningslinjer og bestemmelser til dem. Sonene angis på plankartet med ulike skravur og nummereres etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner og digitalt planregister.

Følgende hensynssoner er brukt:

a) Sikrings-, støy og faresoner
   - Faresone, ras og skredsone (kvikkleire)
   - Faresone, ras og skredsone (steinsprang)
   - Faresone springflo
   - Faresone Forurenset grunn
   - Faresone høyspentanlegg
   - Støysone 1 (rød sone)
   - Støysone 2 (gul sone)
   - Sikringssone ammunisjonslagring

b) Sone med særlig krav til infrastruktur
   - Sone som skal sikre muligheten for gjennomføring av ny dobbeltsporet jernbane
   - Sone med særskilt krav til vannbåren varme (område som skal forsynes med fjernvarme)

c) Sone med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
   - Sone med særlig hensyn til landskap
   - Sone med særlig hensyn til friluftsliv
   - Sone med særlig hensyn til naturmiljø (naturmangfold)
   - Sone bevaring kulturmiljø

d) Sone for båndlegging
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om naturvern
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om kulturminner

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
   - Sone med krav om felles planlegging for eiendommer tilhørende Horten kommune og Bane NOR eiendom.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

For sikrings-, støy og faresonene er det fastsatt bestemmelser om tiltak i sonene. For sone b om krav til infrastruktur er det også fastsatt bestemmelser om krav til vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme. Det er også bestemmelser som sikrer avklaring av veitrase og jernbanetrase før nærliggende boligområder utbygges.

Til sone c med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø er det knyttet retningslinjer for å signalisere kommunens holdning til arealbruk og hensyn som bør ivaretas ved eventuelle tiltak etter loven.

Sone d med båndlegging etter annet lovverk viser soner hvor annet lovverk fastsetter arealbruken. Det gjelder 15 områder som er vernet etter naturmangfoldsloven. Her er det vernebestemmelser til hvert område som styrer arealbruken. Det er også 4 områder som er fredet etter kulturminneloven. Her er det fredningsbestemmelser for hvert område.

9. Vestfoldbanen

Utbygging av Vestfoldbanen er et sentralt tema for den videre utviklingen i Horten kommune.

Fastlegging av trase og valg av stasjon skjedde gjennom en kommunedelplan for InterCity Nykirke - Barkåker. Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret 31.10 2016. Da ble alternativ 3 med den vestligste korridoren (Skoppum vest) og stasjon på Viulsrød på Skoppum valgt.

Deretter har BaneNor utarbeidet en detaljreguleringsplan som ble vedtatt i kommunestyret 19.juni 2018.

Jernbanetraseen fra BaneNors detaljregulering er vist som planlagt jernbane på plankartet.



Utbygging av Vestfoldbanen. Nye Horten stasjon ved Viulsrød.

10. Pistolbane

Horten og omegn pistolklubb hadde tidligere en øvingsbane for pistolskyting ved Skavli i Hortensmarka. Etter hvert som bebyggelse kom nærmere og det ble mye turtrafikk i området, måtte banen legges ned. Pistolklubben har i lang tid arbeidet for å finne en ny bane. Andre steder har man hatt gode erfaringer med å bruke deponiområder for stein eller jordmasser. Et eksempel er jernbaneparsellen mellom Larvik og Porsgrunn.

Pistolklubben har vært i kontakt med BaneNor og en grunneier om å etablere en pistolbane i et deponiområde nord for Snapsrød. BaneNor skal bruke området til anleggsvirksomhet og deponi av masser. Når anlegget er avsluttet skal området tilbakeføres til LNF. I planen er nå området satt av til idrettsformål. Det er en bestemmelse som sier at reguleringsplanen for jernbane gjelder foran ved motstrid. I tillegg sikrer en rekkefølgebestemmelse at pistolbanen ikke kan etableres før jernbaneanlegget er avsluttet.

11. Trafikk og vei

Nordoverveien

Fra Horten sentrum har det i mange år ligget inne en ny veiforbindelse mot nord. Det er fv. 310 som skulle følge Strandpromenaden og komme ut på den gamle veien rett nord for Dampejordet. Tanken var at fergetrafikken mot nord skulle følge denne veien. Etter at fergeoppstillingsplassen er flyttet og ny rv. 19 er ferdig, går fergetrafikken på nye rv. 19. Det er ikke ønskelig å lede fergetrafikk nordover gjennom Horten sentrum.

Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en slik veg de nærmeste tiårene. En nedgradering av denne veien er også positivt for planløsninger i Indre havneby.

Selv om den store nordoverveien er uaktuell, vil fortsatt den indre delen fra sentrum til Falkenstensveien få betydning som en avlastningsvei ut fra sentrum. Deler av trafikken fra Karljohansvern, ny videregående skole og fra Indre havneby vil kunne bruke denne veien. De kritiske arealene mellom Major Wetlesens gate og Falkestensveien er kommunalt eide. Denne forbindelsen er vist som framtidig vei i plankartet.

Ny veiløsning for Campus Vestfold

I kommuneplanen har det ligget inne et forslag til en veiforbindelse mellom fv. 325 i Gunnerødbrekka til rv. 19 ved Glenneundergangen. Dette forslaget hadde to hensikter. Det var en ny vegforbindelse mot nord for campus og næringsområdene, og den skulle fjerne ulempene med trafikken gjennom Kirkebakken. Det har vært stor motstand mot forslaget og mange har ment at man bare flytter et problem.

Horten kommune har i samarbeid med Vestfold fylkeskommune engasjert Rambøll AS til å utarbeide en trafikkanalyse for Campus Vestfold. Analysen viser at den fylkesvegen som har ligget inne i kommuneplanen er en dårlig løsning. Den vil få stor trafikk og bli en vesentlig barriere i det nye tettstedet. I tillegg vil trafikken på rv. 19 fra Glenneundergangen til rundkjøringa ved Borre bli så stor at det må anlegges fire felts veg på den strekningen. Dette er ikke aktuelt. Kostnadene er også svært høye ved denne løsningen.



Planlagt ny atkomstveg (gult) fra Campus til Glenneundergangen

Rambøll har også utredet en atkomstveg fra Glenneundergangen til campus, næringsområder og nye boligområder. USN og grunneierne i området er positive til denne løsningen. Framtidig veiforbindelse ligger inne i planen og vil gi en god forbindelse til den nye stasjonen for buss og gang / sykkel.

<u>Omkjøringsvei Åsgårdstrand</u>
Det har i mange år vært en diskusjon om en omkjøringsvei for å hindre gjennomgangstrafikk gjennom Åsgårdstrand. Kommunestyret har fattet et vedtak om å kontakte Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune med sikte på å planlegge en ny vei fra Blixekilen og ut til fv. 325. En slik vei går i sin helhet i Tønsberg kommune.

12. Utviklingen i de enkelte tettsteder

Horten kommune har to byer og tre tettsteder med til sammen 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019). Det er Horten by med 19 454 innbyggere, Åsgårdstrand med 3 205 innbyggere, Borre med 1 455 innbyggere, Skoppum med 2 145 innbyggere og Nykirke med 1 216 innbyggere.

De siste tiårene har Horten blitt utvidet betydelig vestover og nordover i Hortensmarka. I tillegg har en del utbygging skjedd som fortetting. Skoppum har hatt en betydelig utbygging vest for jernbanestasjonen. Åsgårdstrand og Kirkebakken har blitt bygget ut noe vestover, mens det bare har vært mindre utbygging på Nykirke.

Generelt er det et stort utbyggingspress sør og øst i kommunen. På Skoppum, Nykirke og nord i Horten er det områder som har vært planlagt for boligbygging uten at områdene har blitt bygget ut.

12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)

I Horten by bor det rundt 19.000 mennesker. På lengre sikt kan det være mulig å bygge 2.000 – 2.500 nye boliger ved transformasjon av «grå» arealer i sentrum.

I områdereguleringsplanen for Indre havneby er det lagt til rette for 600 – 800 nye boliger. Første delområde med boliger er realisert og sjøfronten mot Indre havn er opparbeidet. Det er også etablert en ny småbåthavn i dette området. Reguleringsarbeid for «Indre Havneby midtre» og «Indre Havneby øst» er igangsatt.

Områdereguleringsplanen for Horten Havn ble vedtatt i 2020. Havneplanen legger til rette for at Horten by kan knytte seg tettere mot sjøen, blant annet gjennom en trinnvis utvikling av sjønære områder, transformasjon av «grå» områder og gjennom å stimulere til flere boliger i sentrum.

Utenom sentrum kan det etableres rundt 180 boliger på områder som tidligere er avsatt til boligbygging, men ennå ikke utbygd (Skavli og Drasundodden). I løpet av de siste årene er det etablert leiligheter ved Golfkroa, det pågår utbygging på Rørestrand (Parkveien) og regulering av den gamle slalombakken ved Orerønningen er igangsatt.



Store deler av Horten har utsikt til sjøen

For å unngå at Horten etter hvert gror sammen med de andre tettstedene i kommunen er det viktig å beholde klare grenser mot LNF-områdene omkring. Hortensmarka og kyststien er spesielt viktige

friluftsområder for Hortens befolkning. Derfor har kommunestyret vedtatt en markagrense mot vest og mot sør. Den har i hovedsak vært uendret siden 1991.

Det bør fortsatt satses på fortetting i Horten. Dette bør imidlertid gjennomføres på en slik måte at Horten beholder preget av å være en grønn hageby. Det betyr at man må ta vare på de grønne lungene som finnes. I tillegg bør forholdene legges til rette for å beholde private hager som en del av kommunens grønnstruktur. Fortetting bør særlig skje på «grå arealer» og ved å bygge tettere i sentrumskjernen.

Hagebyen Horten

Som en del av befolkningsveksten og utviklingen av Horten, utvikles det nye boligområder samt fortetting i de eksisterende. Fortetting av eksisterende boligområder kan være utfordrende for berørte parter og kan frembringe en del spørsmål i prosessen. Et av de spørsmålene er hvordan en skal sikre identiteten og særegenheten til de ulike områdene, samtidig som en legger til rette for videre utvikling.



Eksempel på boligstruktur med tilhørende grøntstruktur i Horten

Boligstrukturen i Horten har blitt til ved en tydelig og helhetlig planlegging helt tilbake til slutten av 1800-tallet. Strukturen og egenskapene den helhetlige planleggingen har gitt byen, er en sterk identitet som «hagebyen» Horten. Eneboliger med private hager danner en overordnet grønnstruktur som strekker seg gjennom hele byen, fra Apenes og Keisermark, gjennom sentrum og ut til Tveiten. Det gir byen et særpreg og en idyll som er til stor verdi for innbyggerne og tilreisende. Det er nettopp den identiteten, særpreget og kvaliteten det gir, som er en sterk bidragsytere til å gjøre Horten attraktiv for innbyggere og tilflyttere. Fortetting i de eksisterende boligområdene kan gå på bekostning av den eksisterende bolig- og grøntstrukturen. Områdene kan sakte men sikkert miste sitt særpreg, da større hager kan blir bygget ned med rekkehus og lavblokker.

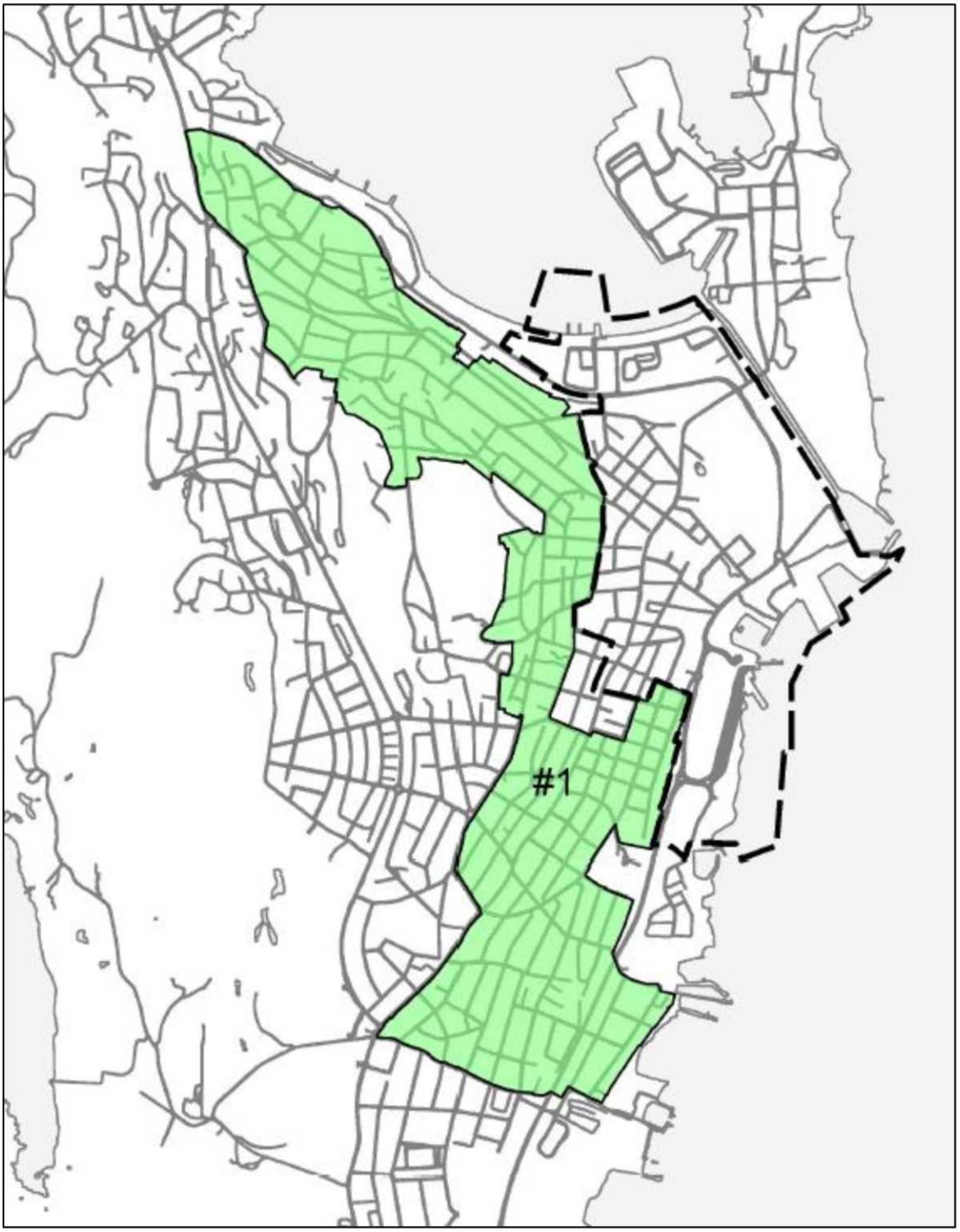
Hensikten med bevaringen

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, vil det være nødvendig å sikre bevaring av «hagebyen Horten», samtidig som det legges til rette for modernisering og fortetting der det er forsvarlig. Hensikten med virkemiddelet er å bevare bebyggelsen med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Det skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter. Dette er knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, grønnstruktur og bomiljø. Det skal sikre at fremtidig fortetting er tilpasset omgivelsene og harmonerer med områdets karakter.

Avgrensning

Det geografiske området som utgjør «Hagebyen Horten» er avsatt som bestemmelsesområde #1 på plankartet. Området har bestemmelser som er mer restriktive enn arealdelen generelt. Se arealdelens tilhørende reguleringsbestemmelser, for de eksakte bestemmelsene.

Grepet med bevaring av hagebyen Horten, gir en forutsigbarhet for både innbyggerne og utbyggere. Horten kommune har allerede en eksisterende overordnet strategi om at fortetting skal skje på såkalt «grå» arealer i sentrumsområdene. Med dette grepet bygger vi opp under og forsterker den eksisterende strategien. Vi unngår fortetting i «eple hagene» rundt sentrum og får kanalisert fortettingen til de store utviklingsområdene i sentrum.



Avgrensning av «Hagebyen Horten».

12.2 Nykirke

Nykirke er det minste av tettstedene i Horten. Rundt 1230 personer regnes med til Nykirke.
Av disse bor ca. 670 i selve tettstedet. Dette er i minste laget for å kunne opprettholde et lokalsamfunn med de ønskelige servicefunksjoner. Det er derfor ønskelig med flere innbyggere i Nykirke.

Områdereguleringsplanen fra 2012 legger til rette for boligbygging i Sletterødåsen, hvor det også er etablert barnehage. Ved kommuneplanrevisjon i 2019 ble det lagt til rette for tre nye boligområder på Nykirke; et mindre område i forlengelsen av Sletterødåsen i syd, Klokkerskogen og Aasheim sør for jernbaneovergangen. Detaljreguleringsplan for Klokkerskogen ble vedtatt i 2020.

Etablering av ny Fagerheim skole ved idrettsplassen åpner for at tidligere skolearealene kan benyttes til andre formål.



Området rundt butikken og Oleanestua på Nykirke

12.3 Borre

I kommuneplanen fra 2007 ble det vedtatt et nytt utbyggingsområde på Borre fra forskningsparken og nordover til Glenne senter. Bakgrunnen er behovet for å styrke Borre som tettsted. Nå bor det bare drøye 1000 mennesker i selve tettstedet og det er for lite til å kunne opprettholde et lokalsamfunn med vanlige service-institusjoner. I arealplanen fra 2011 ble det lagt til rette for bygging av rundt 240 nye boliger ved Glenne / Tonsåsen. Dette er et område som ligger godt til rette for bygging av attraktive eneboliger. Det ble også vedtatt to nye boligområder med til sammen 188 dekar i dette området. I tillegg kommet et mindre utfyllingsområde på 17 da ved Gunnerødbrekka.

USN – campus Vestfold

Universitet i Sørøst-Norge (USN) består av åtte campus, hvor Campus Vestfold med om lag 5000 studenter og 600 ansatte er størst. Sammen med forskningspark og planlagt teknologipark er campus et nav for utvikling og innovasjon, både for kommunen og regionen i helhet. Campus er et satsingsområde i kommuneplanen og det er et strategisk viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

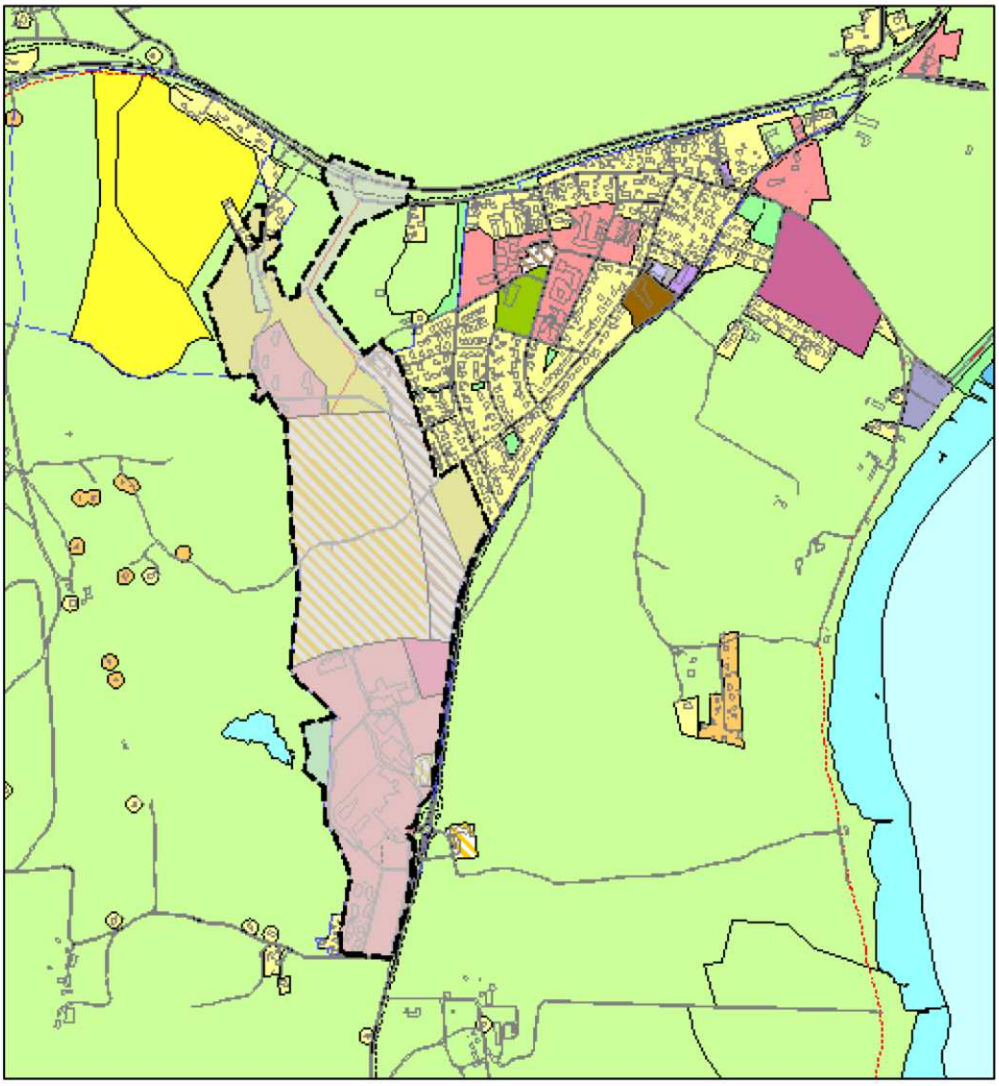
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold*. Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling vil kunne utløse videre utbygging av området. Også fra andre campus har man gode erfaringer med å utvikle en kombinasjon av forskningspark, næring og bolig.

Område KBA2 har tidligere vært avsatt til en veiforbindelse mellom fv. 325 og rv. 19. Denne vegen er ikke lenger aktuell ettersom det er planlagt ny veg fra Glenneundergangen til Campus. Området er avsatt til blandet planformål, men det kan være aktuelt med en større boligandel i dette feltet enn i område KBA1. Det er utfordringer med viktig naturmangfold og en kvikkleireforekomst.

På sikt er tanken at campusområdet og boligområdet Borre skal vokse sammen til en ny bydel. Dette prinsippet ligger til grunn for mulighetsstudiet som ble laget i forbindelse med campusplanen i 2013.

Lokalisering av jernbanestasjonen til Skoppum Vest har imidlertid gitt nye utfordringer for campus som også påvirker utviklingen av Borresamfunnet. Det er veg mot nord og det er forbindelse til nye Horten stasjon på Skoppum. Utfordringene søkes løst gjennom å utarbeide en helhetlig områdeplan for Campus

Vestfold og tilliggende områder. Utarbeidelse av en områdereguleringsplan som dekker arealet som er vist på kartet nedenfor er igangsatt. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor disse områdene skal det foreligge en områdereguleringsplan.



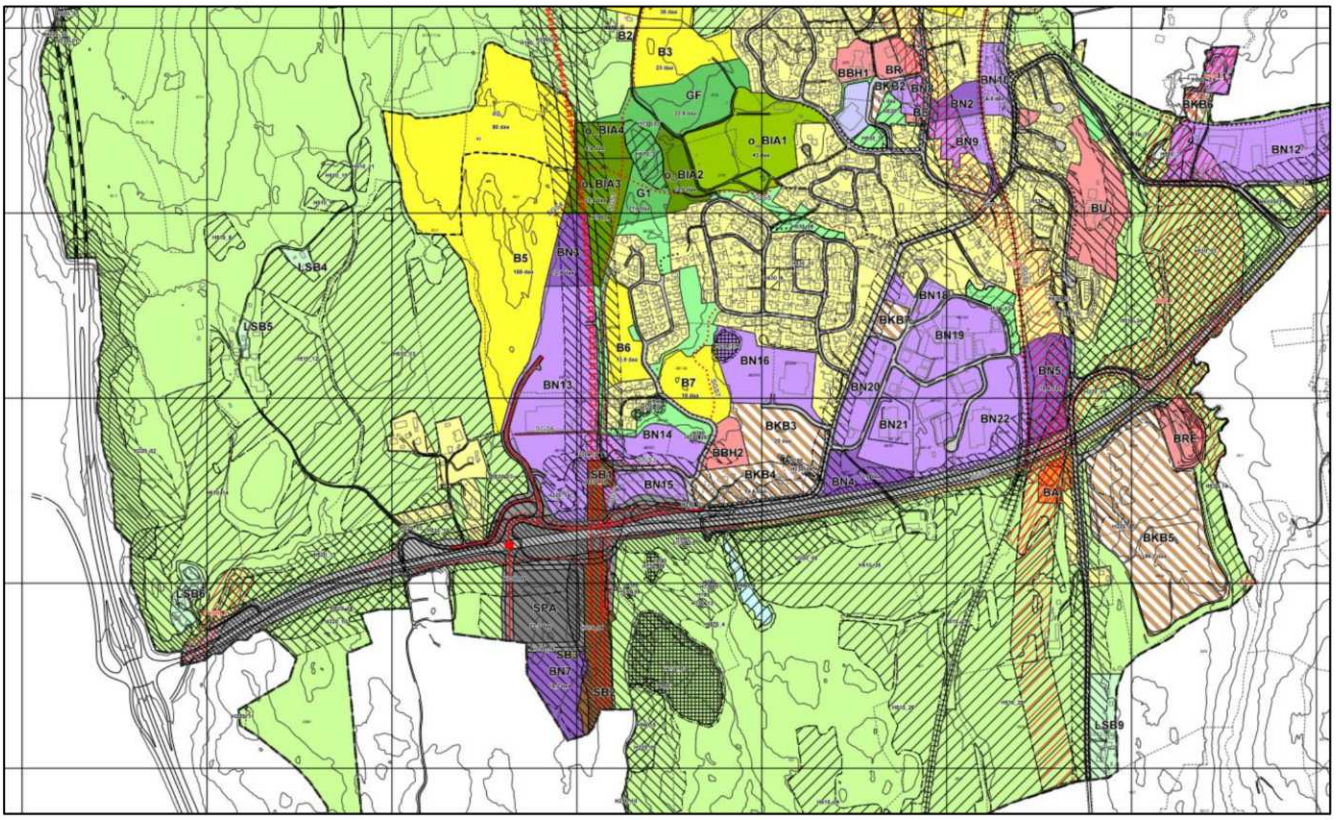
Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.



Utsikt fra Glenne mot Borrevannet

12.4 Skoppum

Kommunedelplan for Skoppum 2021-2032 ble vedtatt av kommunestyret i 2021.



Utsnitt av kommunedelplan Skoppum.

Kommunedelplanen legger til rette for knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon, blant annet ved at nye bolig- og næringsarealer er lokalisert i nærheten av det nye stasjonsområdet. Det er lagt til rette for at Skoppum kan utvikles videre med 350-400 nye boenheter vest for tettstedet og i regulerte boligområder i Viulsrødåsen. Nord for idrettsplassen planlegges det etablert et «nullutslippsområde». Tilrettelegging for grønn mobilitet er et prioritert tema i planen.

12.5 Åsgårdstrand

Åsgårdstrand er regnet som et av de mest attraktive boområdene i kommunen. Det er ønske om flere boliger i Åsgårdstrand. I en tidligere rullering av arealplanen ble Myrløkken endret fra næringsområde til planlagt bolig og offentlig formål. Dette er nå bygd ut. Det er fortsatt noen mindre boligprosjekter igjen i Åsgårdstrand.

Med unntak av Åsgårdstrand har alle tettstedene i kommunen tilstrekkelig boligarealer som ennå ikke er utbygd. Det er vanskelig å finne nye boligprosjekter uten å komme i konflikt med jordvern eller viktige lekeområder for barn og unge.

Det har vært gjennomført et omfattende planarbeid med en områderegulering i Åsgårdstrand. Den har bl.a. hatt fokus på kulturmiljø, bystrategi og trafikk. Åsgårdstrand er derfor i liten grad behandlet i denne arealplanen.

Det vises for øvrig til områdereguleringen for Åsgårdstrand. Områdeplanen ble vedtatt i desember 2018.

Det er bestemmelser som sikrer at områdereguleringen vil den gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.



Småhusbebyggelse med god utsikt er typisk for Åsgårdstrand

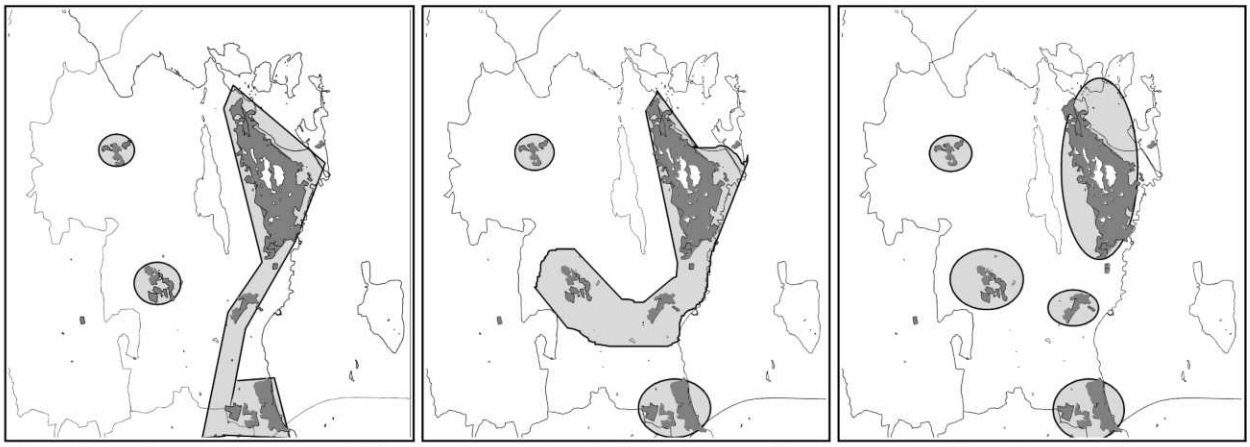
13. Langsiktig utviklingsperspektiv

Det kan tenkes flere muligheter for videre utvikling av tettstedene i Horten kommune. I tidligere kommuneplan har det vært drøftet følgende tre alternativer. Det er "Båndbyalternativet", "J-alternativet" og "Spredt konsentrasjon".

Dersom bare markedet skal styre utviklingen, er det sannsynlig med en betydelig utbygging sørover i kommunen. Med begrensning på strandområdene vil en utbygging langs FV 325 være sannsynlig. Utviklingen på Universitetet i Sørøst-Norge på Campus Vestfold forsterker en slik trend. I løpet av noen tiår kan det være etablert en sammenhengende bebyggelse mellom Horten og Tønsberg. Byene vil gro sammen til en større båndby. For fylkesmyndighetene har det vært et klart mål å unngå en slik båndby.

Alternativt kan man tenke seg en utbygging sørover som ikke er knyttet til FV 325. De siste årene har det vært mye diskusjon om utbygging av boligområder på Eik, Langgrunn, Kirkebakken og Tonsåsen. Dersom slike planer realiseres, kan tettstedene Horten, Borre og Skoppum kunne gro sammen. I løpet av noen tiår vil man få en sammenhengende tettbebyggelse fra Horten gjennom Kirkebakken og til Skoppum. Dette er det såkalte "J-alternativet" hvor man får et stort tettsted som ser ut som en J. En utvikling med bygging sørover fra Horten mot Borre er imidlertid konfliktfylt i forhold til jordvern, kulturminner og strandsonen.

I første fase er det sannsynlig at tettstedet Borre vokser mot Skoppum. Vedtatte utbyggingsområder i Tonsåsen og nye forslag vestenfor illustrerer en slik utvikling.



Utbyggingsalternativer med "Båndbyalternativet" til venstre og "J-alternativet" i midten og "spredt konsentrasjon" til høyre. Eksisterende tettbebyggelse er vist med mørk gråfarge, mens framtidig utbygging er grovt illustrert med lyst grått. ". Det må understrekes at dette er en illustrasjon av et prinsipp og det betyr f.eks. ikke at det skal bygges i Hortensmarka og på Mellomøya.

I rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging legges det vekt på et utbyggingsmønster som reduserer det totale transportbehov og legger til rette for bruk av kollektivtransport. Båndbyalternativet vil være klart i strid med disse retningslinjene. I SPR for strandsonen i de såkalte åpne områdene skal skje i tilknytning til eksisterende tettsteder. Områdene sør for Horten, Borre og langs FV 325 omfattes av disse retningslinjene. Båndbyalternativet, og delvis også J-alternativet er derfor i strid med SPR for strandsonen.

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*. Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder.



Ved å satse på utbygging etter prinsippet med "spredt konsentrasjon" er det større mulighet for å ta vare på kulturlandskapet utenfor tettstedene.

13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune

Mål og strategier for kommuneplanens arealdel ble vedtatt av formannskapet i januar 2015.

Verdier: Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune.

Mål og strategier for arealutviklingen i Horten kommune:

Mål for kommuneplanens arealdel

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

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

1. **Satsing på byer og tettsteder**
2. **Satsing på grønn mobilitet**
3. **Knutepunktsutvikling**
4. **Sikre arealer til næring og vekst**
5. **Skape attraktive og helhetlige bomiljøer**
6. **Sikre trygghet for alle**
7. **Ta vare på dyrket mark**
8. **Sikre tilgang til natur- og friluftsområder**
9. **Bevare verdifulle kulturmiljø**

"*Spredt konsentrasjon*" skal fortsatt være en langsiktig utbyggingsstrategi

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon".*

Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre/Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder. Dette er en naturlig oppfølging av en satsing på en bærekraftig arealbruk og styrking av folkehelsen. Det bidrar også til å sikre en attraktiv kommune med gode natur og friluftsområder

Satsing på Campus Vestfold

Campus Vestfold er en motor for framtidig verdiskapning i regionen og i Horten kommune. Sammen med en moderne forskningspark og den planlagte teknologiparken er dette et nav for utviklingen i kommunen. I kommuneplanen er 196 dekar avsatt til universitet og forskningspark (eksisterende område), og 181 dekar til framtidig universitetsrettet næring (område KBA1). I tillegg kommer betydelige boligområder i Tonsåsen. På sikt vil Campus vokse sammen med tettstedet Borre til en ny kraftfull bydel i kommunen. Det er startet et arbeid med en overordnet plan for utvikling av Campus Vestfold.

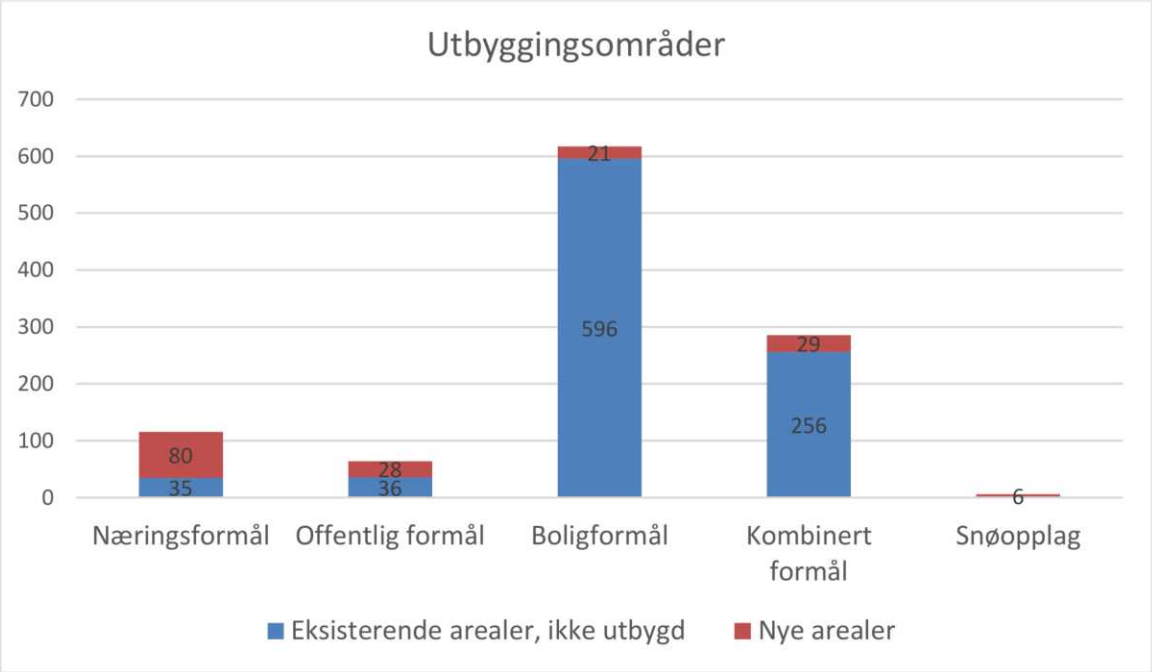
Satsing på Horten sentrum
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene for Indre havneby og Horten Havn, samt andre sentrumsprosjekter, har et potensial for rundt 2.500 boliger.

I hovedsak er det godt samsvar mellom nasjonale mål, målene i fylkesplanen og de overordnede retningslinjer som kommunen har vedtatt å legge til grunn for arealplanen.

14. Forslag til ny arealplan

14.1 Generelt om planforslaget

Arealer som tidligere er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, men som enda ikke er utbygd, er vist som eksisterende arealer (blå farge) i diagrammet nedenfor. Nye arealer som tas inn i denne kommuneplanrevisjonen er vist med rødt. Områder som ligger innenfor kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum inngår ikke i denne oversikten.



Oversikten viser at det er relativt godt med boligområder som ikke er utbygd i kommuneplanen. Det samme gjelder arealer avsatt til kombinerte formål, hvor områdene KB1 og KB2 nord for USN / forskningsparken utgjør 234 dekar av de eksisterende ubebygde arealene.

Områder som tidligere er avklart til utbyggingsformål, men ikke utbygd er listet opp i tabellen nedenfor. For å synliggjøre utbyggingspotensialet er alle områdene vist som «framtidige / planlagte» utbyggingsområder på plankartet.

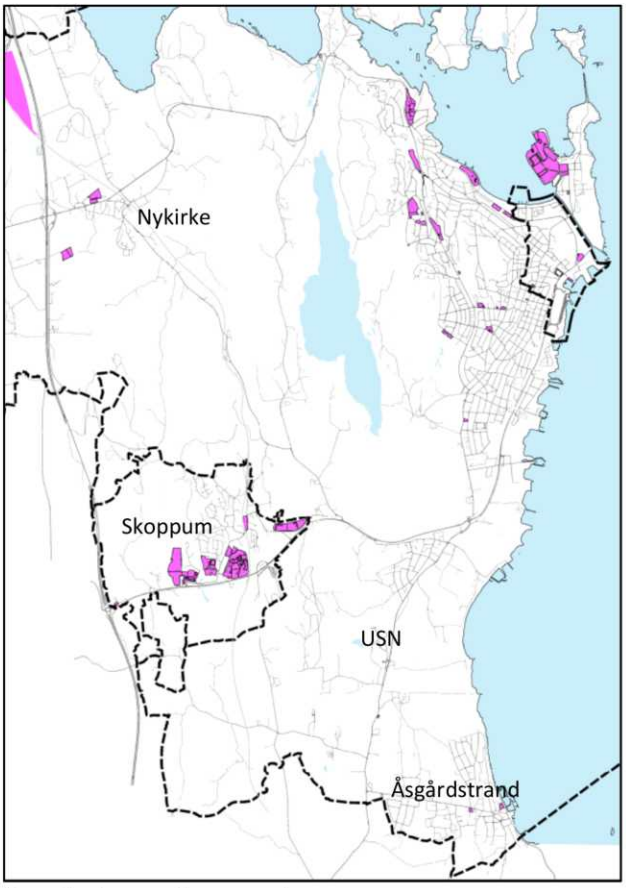
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Næringsformål:	N5	6	Bjerketun v/Horten handelspark
	N7	19	Kopstad næringsområde (regulert)
	N8	5	Ved Nordbetong på Nykirke
	N9	5	Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert)
Sum:		**35**	
Offentlig formål:	TY1	13	Forskningsparken, USN (regulering igangsatt)
	TY2	7	Klokkeråsen syd, Nykirke
	UN2	16	Skavli (regulert skoletomt)
Sum:		**36**	
Boligformål:	B1	51	Sletterødåsen, Nykirke (regulert)
	B2	16	Sletterødåsen syd, Nykirke
	B3	34	Klokkerskogen, Nykirke (regulert)

	B4	13	Åsheim, Nykirke
	B5	60	Skavli vest (regulert)
	B6	20	Orerønningen (regulering igangsatt)
	B7-B8	12	Karljohansvern (områdereguleringsplan)
	B9	20	Borre (regulering igangsatt)
	B10	79	Tonsåsen (regulering igangsatt)
	B11	115	Tonsåsen
	B12	106	Borre hageby
	B13	15	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B14	3	Åsgårdstrand syd
	B15	9	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B19	43	Drasundodden
Sum:		**596**	
Kombinerte formål:	B/F/K/T	11	Gamle herredshuset på Borre (regulert)
	KB1	181	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB2	53	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB3	6	Vestmannrød
	KB4	5	Gannestad
Sum:		**256**	

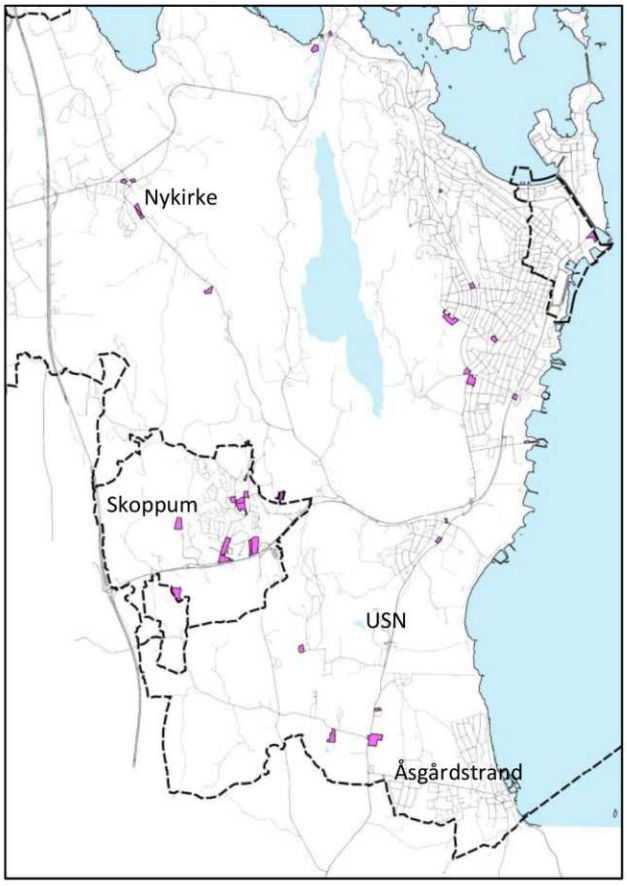
14.2 Næringsarealer

I Horten kommune er totalt 1202 dekar avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende arealplaner. 953 dekar omfattes av gjeldende reguleringsplaner. Av de uregulerte områdene på 249 dekar utgjør framtidige / planlagte næringsområder avsatt på kommuneplannivå 72 dekar.

Lokalisering av næringsarealene er vist på kartskissene nedenfor. Tykk stiplet strek viser avgrensning av kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum, samt kommunegrensen.



Regulerte næringsarealer



Uregulerte næringsarealer

73 prosent av næringsarealene er lokalisert til følgende tre steder:

- 23% er lokalisert til Kopstad Godsterminal (272 daa)
- 16% er lokalisert til Horten Industripark (196 daa)
- 34% er lokalisert til Skoppum (409 daa)

Reguleringsplanen for Kopstad Godsterminal legger til rette for etablering av godsterminal i tilknytning til Vestfoldbanen. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt at området hovedsakelig skal benyttes av bedrifter som bruker jernbanen i sin godstransport i dag eller som på sikt skal benytte jernbanen. Utvikling av godsterminal er således viktig for logistikkbasert næringsvirksomhet. Kopstad Godsterminal er utpekt som et regionalt viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). Horten og Holmestrand kommuner har igangsatt et interkommunalt plansamarbeid for å regulere et toplanskryss på E18 ved Helland, og adkomst til godsterminalen er et sentralt tema i dette reguleringsarbeidet. Det forventes at forslag til reguleringsplan vil bli lagt fram for 1. gangs behandling våren 2022. Finansiering av et framtidig toplanskryss er ikke avklart.

Horten Industripark (HIP) er et svært viktig næringsområde for kommunen, og gjeldende reguleringsplan for Karljohansvern legger til rette for videre utvikling av området. Potensiale for ny næringsbebyggelse på HIP er betydelig, både i form av produksjons- og kontorlokaler. Næringsarealene i Strandpromenaden, på Bekkajordet, i Knudsrødveien og i Kongeveien er eksempler på andre næringsarealer som ligger i tilknytning til Horten by.

På Skoppum utgjør Tverrmyra/Langmyra/Origo og Sande Næringspark hovedtyngden av næringsarealene. Arealene ligger med god tilgjengelighet til riksveg 19, og avstanden fra E18 er mellom 1,1 og 2,8 kilometer. 93 prosent (67 daa) av områder avsatt til «framtidig / planlagt» næringsbebyggelse på kommuneplannivå er lokalisert innenfor avgrensningen av kommunedelplanen for Skoppum (vedtatt 2021).

Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold

Universitetet er regulert til «offentlige bygninger» og inngår således ikke i oversikten over arealer avsatt til «næringsbebyggelse». Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at det i tillegg til «skolebygg» kan plasseres «bygg for forskning» og «beslektet næringsrettet virksomhet» innenfor området. USN / forskningsparken utgjør totalt 162 dekar.

USN har ca. 5000 studenter og 600 ansatte. Horten kommune har klare målsetninger om å styrke universitetet og legge til rette for en positiv utvikling. I kommuneplanens samfunnsdel er det blant annet beskrevet at man ser for seg at Campus Vestfold utvikles som en regional, nasjonal og global innovasjonsarena og kunnskapssenter for utdanning og forskning. I RPBA er Campus Vestfold løftet fram som et strategisk viktig område for næringsutviklingen i Vestfold, og universitetet er beskrevet som en viktig motor for næringsutvikling i regionen. Området har også en moderne forskningspark.



I kommuneplanens arealdel er det avsatt et utbyggingsområde (KB1) på 181 dekar nord for USN / forskningsparken. I de utfyllende bestemmelsene er det forutsatt at dette området skal utnyttes til *«universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse».* I dette området vil det være viktig å prioritere virksomheter som styrker klyngesatsingen innen teknologi og maritime næringer. Horten kommune legger opp til at Campus og tettstedet Borre etter hvert vil gro sammen, og det er blant annet lagt til rette for nye attraktive boligtomter i området mot Tonsåsen.

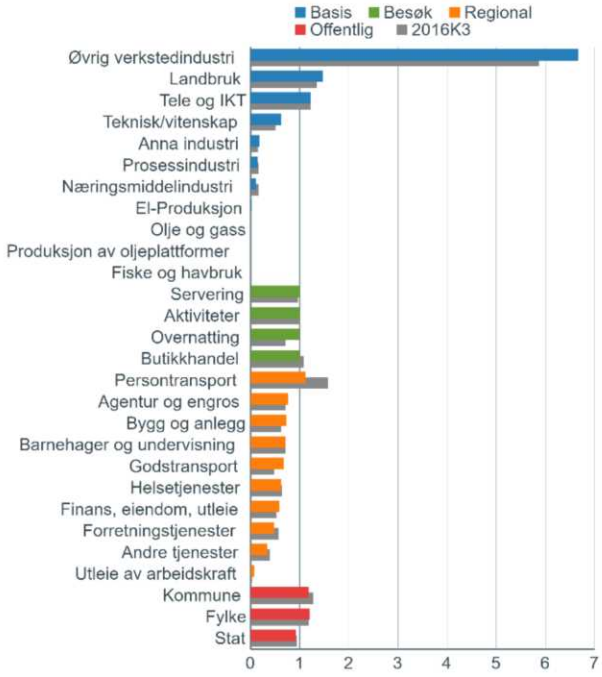
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat, sikres en grønn korridor for vilt og friluftsliv øst-vest gjennom området, naturtypen «hagemark» og viktige eiketrær skal ivaretas, samt at registrerte salamanderdammer skal sikres. Utførte kartlegginger av naturmangfold, friluftsliv og kulturminner i reguleringsprosessen har avdekket ytterligere arealinteresser i området. Alle disse arealinteressene må vurderes i reguleringsprosessen og konsekvensene av framtidig arealbruk skal belyses. Pågående reguleringsprosess vil således avklare den endelige fordelingen av arealformålene i området. Det forventes at forslag til områdereguleringsplan vil bli lagt fram til 1. gangs behandling våren 2022.

Bransjestruktur

Lokaliseringskvotientene til de ulike bransjene til næringslivet i Horten i 2. kvartal 2021 framgår av figuren til høyre. Bransjer med lokaliseringskvotient over 1 er bransjer som Horten kommune har relativt mye av.

En svært stor andel av arbeidsplassene i Horten er innenfor bransjen «øvrig verkstedsindustri», som omfatter elektronikkindustrien. Det er også en relativt høy andel innenfor «tele og IKT», mens det er relativt små andeler i de andre bransjene. Horten har således et ganske sterkt spesialisert næringsliv.

Horten har landets mest konsentrerte bedriftsmiljø innen mikroteknologi og marineelektronikk (SensoNor, Kongsberg Maritime, Kongsberg NorSpace, GE Vingmed sound, Norautron m.fl.). Universitetet i Sørøst-Norge satser sterkt på mikro- og nanoteknologi, autonomi og ingeniørutdannelse og har et godt samarbeid med bedriftene i området.



Bransjestrukturen i Horten (Telemarksforkning, Regional analyse). De grå søylene viser lokaliseringskvotienten bransjen hadde i starten av 2016.

Arealreserver i gjeldende arealplaner

I arealdelen fra 2019 er det beskrevet at ca. 350 dekar er avsatt til framtidig / planlagt næringsbebyggelse, og at de største arealene er knyttet til Campus Vestfold og Haugan næringspark. Etter en justering av kommunegrensen i 2020 ligger Haugan næringspark nå i Tønsberg kommune.

I forbindelse med denne kommuneplanrevisjonen er det utarbeidet et eget faktagrunnlag som inneholder en oversikt over alle næringsarealene som er avsatt i gjeldende arealplaner, samt en redegjørelse for hvilke arealer som er vurdert som udisponerte / ledige for framtidig næringsbebyggelse. Oppsummeringen av udisponerte arealer fra faktagrunnlaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

		Kort sikt (regulert)		Lengre sikt (- 12 år)
		Dekar	**Bruksareal (BRA)**	**Dekar**
Regulert	Ledige næringstomter	75 daa		
	Kopstad godsterminal	272 daa		
	Horten Industripark (fortetting)		90.000 m²	
	Fortetting på bebygde næringseiendommer	28 daa		
	Kombinert formål - næringsbebyggelse		11.000-137.000 m²	
	Kombinert formål (Langgrunn; BKA5, BKA9)	8 daa		
Uregulert	Fortetting i eksisterende næringsområder			30 daa
	Kombinert formål – næringsbebyggelse			88 daa
	Framtidige næringsområder			45 daa
	Sum:	**383 daa**	**101.000-227.000 m²**	**163 daa**

Udisponerte arealreserver i gjeldende planer

Arealreserven kan oppsummeres i følgende punkter:

- Ferdig regulert (udisponert) næringsarealer utgjør ca. 110 dekar, hvorav 28 dekar utgjør fortettingspotensial på eksisterende næringstomter
- Kopstad Godsterminal (272 daa) har stort potensiale for logistikkbasert næringsvirksomhet
- Det er betydelig kapasitet til ny næringsbebyggelse i Horten Industripark
- Pågående reguleringsprosess ved USN / Borre vil avklare hvor mye av det planlagte utbyggingsområdet KB1 (181 daa) som kan tas i bruk til næringsbebyggelse
- Utvikling av Indre Havneby og Horten Havn vil foregå over lang tid. Vedtatte områdereguleringsplaner legger til rette for at det kan etableres noe næringsvirksomhet, og framtidige detaljreguleringsplaner vil avklare hvor mye næring det blir tilrettelagt for i disse områdene
- På kommuneplannivå er det er begrenset med arealer som er avsatt til framtidig næringsbebyggelse

Hvis vi ser bort fra Kopstad Godsterminal, Horten Industripark, Indre Havneby og Horten Havn er omtrent halvparten de udisponerte næringsarealene (arealreserven) lokalisert til Skoppum. Næringsarealene i dette området er hovedsakelig regulert til «industri/lager» med tilhørende funksjoner. Det forventes at arealene ved knutepunktet nye Horten stasjon blir enda mer attraktive for arbeidsplassintensive virksomheter når stasjonen åpner i 2025. Kommunedelplanen for Skoppum legger til rette for en slik utvikling.

Vurdering av behov for nye næringsarealer
Av kommuneplanens samfunnsdel går det fram at Horten kommune skal «sikre attraktive og fleksible næringsarealer». I denne målsetningen ligger det at kommunen må ha evne til å reagere raskt slik at positive muligheter i næringslivet kan utnyttes. Erfaring viser at veksten i næringslivet kommer i de bransjene og i den type næringsliv som kommunen har forutsetning for, og derfor stort sett i de bransjene som finnes fra før. Som nevnt tidligere står industribedrifter innenfor elektronikk, teknologi og maritim virksomhet for en høy andel av de private arbeidsplassene i vår kommune og andelen er nesten fem ganger så høy som landsgjennomsnittet.

Teknologiindustrien
Næringsarealene på Skoppum utgjør en betydelig næringsklynge med arealreserver som vurderes som godt egnet for teknologiindustrien. I tillegg er det et betydelig fortettingspotensial i Horten Industripark. Det vil også bli klarert betydelige arealer til næringsbebyggelse i pågående områderegulering for Campus Vestfold/Borre. Det vurderes således at tilgangen på næringsarealer for denne bransjen vil være tilfredsstillende i neste kommuneplanperiode (12 år). Tilrettelegging for utvidelsesmuligheter ved eksisterende bedrifter bør vektlegges der forholdene ligger til rette for det. Eventuelle samlokaliseringer av eksisterende bedrifter vil også kunne frigjøre arealer til nye virksomheter.

Transport/logistikk, industri-, håndverks- og lagervirksomhet
Kopstad Godsterminal representerer et stort potensiale innenfor logistikkbasert næringsvirksomhet. Havnevesenets etablering av Dry port (senter for omlasting av sjølast til innlandsdestinasjoner) på Viulsrød har frigjort arealer på Langgrunn til andre virksomheter. Det er noen regulerte arealer spredt rundt i kommunen som kan ha noe potensiale for håndverks- og lagervirksomhet, men det er utfordrende å finne ledige tomter. Det er behov for arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer.

Kontorvirksomhet
Gjeldende arealplaner legger til rette for etablering av kontorarbeidsplasser i sentrum og ved kollektivknutepunkter. Dekningen vurderes som tilfredsstillende.

Prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger vekt på at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.

Mye av de samme føringene finner vi igjen i RPBA hvor hovedgrepet er at den største veksten skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser skal bidra til utvikling av kompakte og levende byer og tettsteder. RPBA legger føringer for at virksomheter med mange ansatte eller besøkende / kunder bør lokaliseres i eksisterende byer og tettsteder. Eksempler på slike er kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service. Prinsippet kan også gjelde for virksomheter med en blanding av kontor og produksjon. Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan med fordel lokaliseres i næringsområder utenfor byene og de større tettstedene.

En del større private bedrifter vil av hensyn til rekruttering og pendleavstander ønske å etablere seg sentralt i forhold til viktige trafikknutepunkter som E18 og jernbanestasjoner. For at vår kommune skal være attraktiv for slike virksomheter vil det være nødvendig med fleksible løsninger.

Attraktive næringsarealer
Like viktig som at kommunen har nok næringsarealer, er det om arealene er attraktive. Arealene må ha kvaliteter som gjør de så attraktive at de tiltrekker seg etableringer og på den måten skaper arbeidsplasser og bidrar til verdiskaping. I rapporten «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold» (Vestfold fylkeskommune, 2018) pekes det på fire forhold som i særlig grad påvirker attraktiviteten til næringsareal:

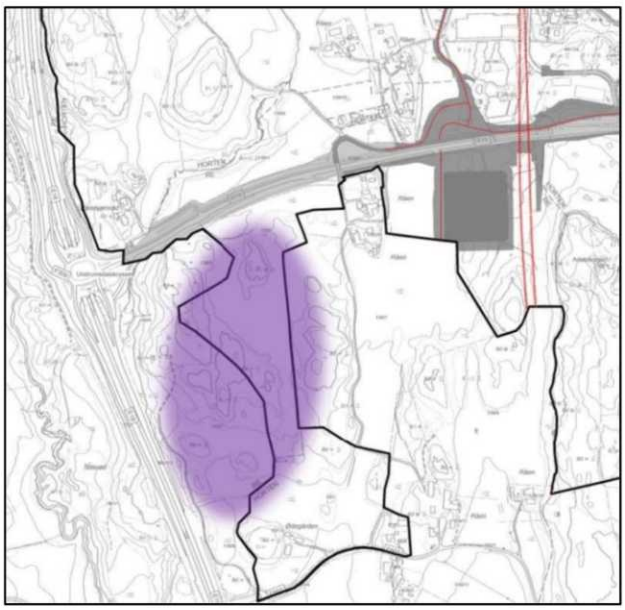
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

Rapporten peker på at det kan være krevende å ivareta alle punktene fullt ut i alle tilfeller, og effektiv tilgang til E18 vil være viktigst ut fra hensynet til næringsattraktivitet. Tilgang til kompetanse er en av de viktigste lokaliseringsfaktorene for bedrifter, og da er det E18 som gir best tilgang til det regionale arbeidsmarkedet.

Andre faktorer som kan spille inn på et områdes attraktivitet er:

- Nærhet til relevant infrastruktur som havn, flyplass, tekniske anlegg
- Tomtepris og kostnader forbundet med utvikling av arealet
- Områdets omdømme og renomme
- Intern infrastruktur, estetikk og organisering av området
- Krav fra myndigheter og marked i forhold til bærekraft blir en stadig viktigere faktor for næringslivet. Områder som har egenskaper som gir en positiv bærekrafteffekt for bedriftene forventes å bli mer attraktive i tiden framover

Arealene ved Undrumsdalskrysset og Kopstad krysset vil være svært attraktive for næringsetableringer. Nye Horten stasjon etableres i kort avstand fra E18 og vil bli et viktig trafikknutepunkt i framtiden. Næringsarealer i tilknytning til knutepunktet vil således ha en sentral beliggenhet med effektiv tilgang til både E18, riksvei 19 og jernbanen. I arbeidet med kommunedelplanen for Skoppum ble et areal mellom nye Horten stasjon og E18 trukket fram som et aktuelt framtidig næringsområde.



Arealet som er markert på kartskissen til høyre utgjør ca. 150 dekar og berører i liten grad landbruksinteresser. Kommunegrensen (sort strek) innebærer imidlertid at en eventuell planmessig avklaring av området må gjøres i samarbeid med nabokommunen. Horten kommune tok initiativ til et slikt samarbeid i forbindelse med planprosessen på Skoppum uten at det ga resultater.

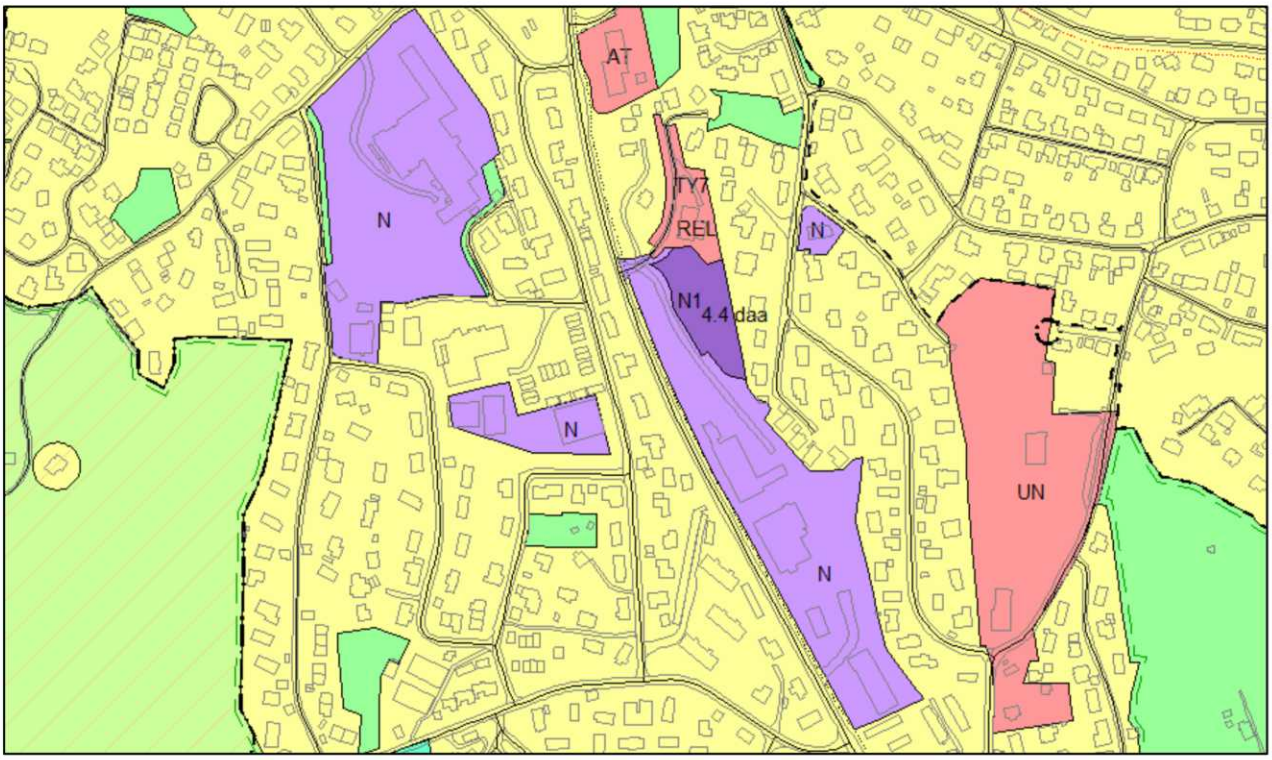
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar nærhet til krysset består av dyrka mark og vil således ikke være aktuelle til næringsbebyggelse.

Nye næringsarealer

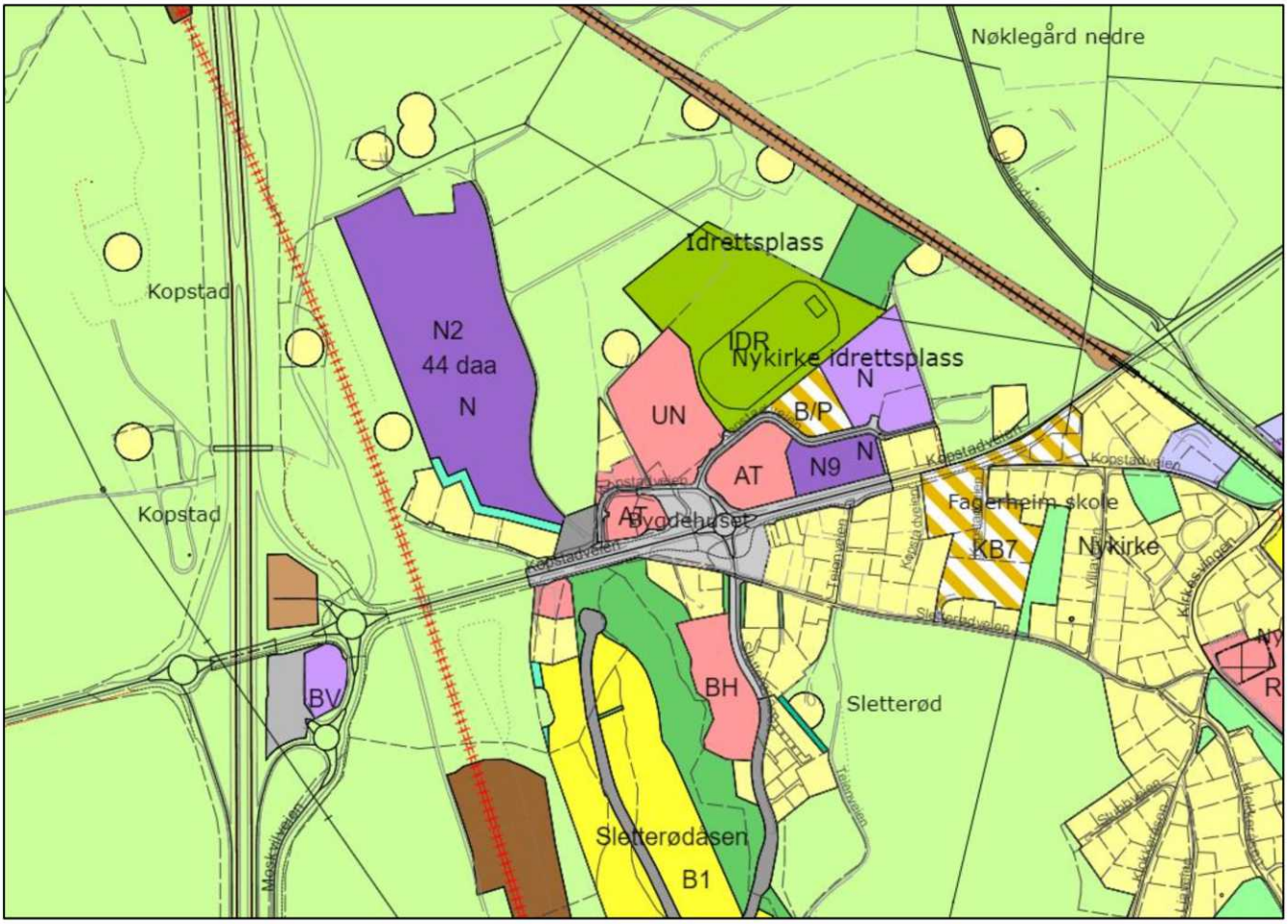
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

Arealformål:	**Område nr (plankartet)**	**Areal (daa):**	**Merknader:**
Næringsformål:	N1	4	Verftsbassenget
	N2	44	Øst for Kopstadkrysset
	N3	18	Vest for nye Horten stasjon på Skoppum (tidligere benevnt som BN6). Uavklart innsigelse!
	N4	10	Utvidelse Ra næringspark
	N7	3	Utvidelse Kopstad Næringspark
	N10	1	Utvidelse av næringsareal i Kimestadveien, jfr. område N6.
Sum:		**80**	

Område N1 (4,4 daa)
Området er konsekvensutredet som område nr. 25 i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder – 2. gangs behandling». N1 grenser inntil eksisterende næringsområde, og vil således være en utvidelse av dette. Adkomst vil være via privat vei fra Holtanveien. I punkt 1.15.14 i de utfyllende bestemmelsene stilles det krav til registrering av naturmangfold ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. I påfølgende reguleringsarbeid bør det også vurderes nærmere om det bør settes av areal til en buffersone mot eksisterende bebyggelse i nord og øst.

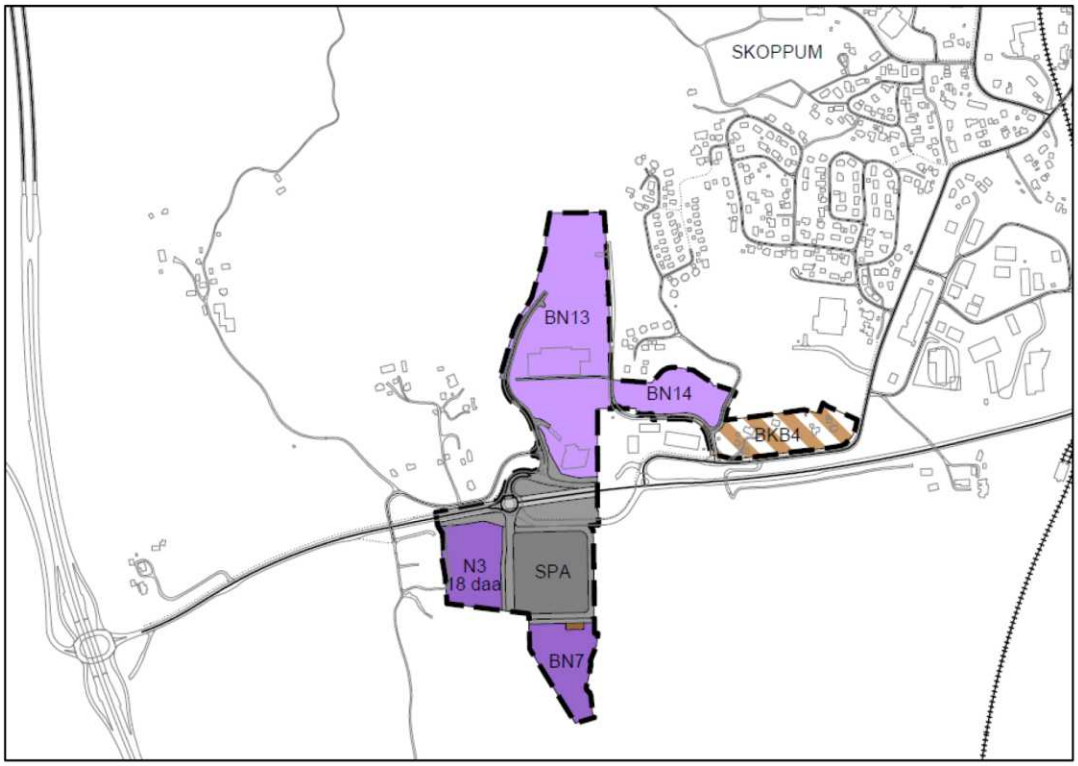


Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt tema i videre detaljplanlegging dersom adkomst til næringsarealet planlegges via rundkjøringen på Kopstadveien.



Område N3 (18 daa) Uavklart innsigelse
Arealbruken i områdene BN7, BN13, BN14, BKB4 og SPA som er vist på kartskissen nedenfor er tidligere avklart i reguleringsplaner eller kommunedelplanen for Skoppum.

Område N3 ligger vest for innfartsparkeringen (SPA) ved nye Horten stasjon. Arealet er tidligere benyttet som massedeponi, men består i dag av dyrka mark. Næringsområdet vil få enkel tilgang til riksveien via etablert rundkjøring. Den sentale beliggenheten gjør arealet svært attraktivt for arbeidsplassintensive virksomheter og vil være et viktig bidrag til utvikling av knutepunktet nye Horten stasjon.



Det samme området ble også foreslått omdisponert i tidligere planprosess for kommunedelplanen for Skoppum. Området var i denne planen omtalt som område BN6. I planprosessen fremmet Fylkeskommunen og Statsforvalteren følgende innsigelser til omdisponeringen.

Innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune (05.04.2021):
Næringsområdet ligger på dyrka mark og er dermed i konflikt med en nasjonal og regional viktig interesse. Innsigelsen rettes ut fra føringer i Nasjonal jordvernstrategi, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Plan- og bygningsloven § 3-1 b) og retningslinje R9 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Administrasjonens merknader:
Av kapittel 1.4 i RPBA går det fram at den regionale planen kan brukes som grunnlag for å fremme innsigelse til kommunale arealplaner. Adgangen til å fremme innsigelse skal imidlertid bare benyttes i viktige konfliktsaker, og innsigelsesspørsmålet skal i følge RPBA bero på en helhetlig vurdering av hvordan det aktuelle planarbeidet ivaretar de ulike samfunnsinteressene som blir berørt. I denne saken har fylkeskommunen kun lagt til grunn at næringsområde BN6 innebærer omdisponering av dyrka mark og at forslaget derfor er i strid med retningslinje R9. En vurdering av næringsområdets lokalisering i forhold til RPBAs samfunnsmål om å sikre attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv er derimot utelatt. Formålet med RPBA er, i tillegg til å ta vare på viktige arealverdier, å legge til rette for vekst og utvikling. Dette kommer til uttrykk i retningslinje R5 «Lokalisering av næringsvirksomhet». Ved rullering av kommuneplanens arealdel forventer fylkeskommunen blant annet at kommunene «gjennom en næringsoffensiv holdning sikrer at det finnes et balansert tilbud av byggeklare næringsarealer og attraktive næringslokaler i byene og tettstedene til å møte en løpende etterspørsel i markedet». Av kapittel 5.2 i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Skoppum går det fram at tilgangen til ledige næringstomter er begrenset, og dette er utgangspunktet for at det er foreslått tre nye næringsområder i planforslaget. Administrasjonen mener derfor at næringsperspektivet ikke er tilfredsstillende belyst i fylkeskommunens uttalelse. Det bemerkes også at det i kapittel 2.8 i RPBA går fram at «Det forventes at regional og kommunal planlegging støtter opp om (InterCity-)satsingen gjennom høy arealutnyttelse rundt stasjonsområdene».

Administrasjonen har i brev datert 08.10.2020 bedt fylkeskommunen om en nærmere begrunnelse for innsigelsen. Tilbakemelding på henvendelsen er ikke registrert."

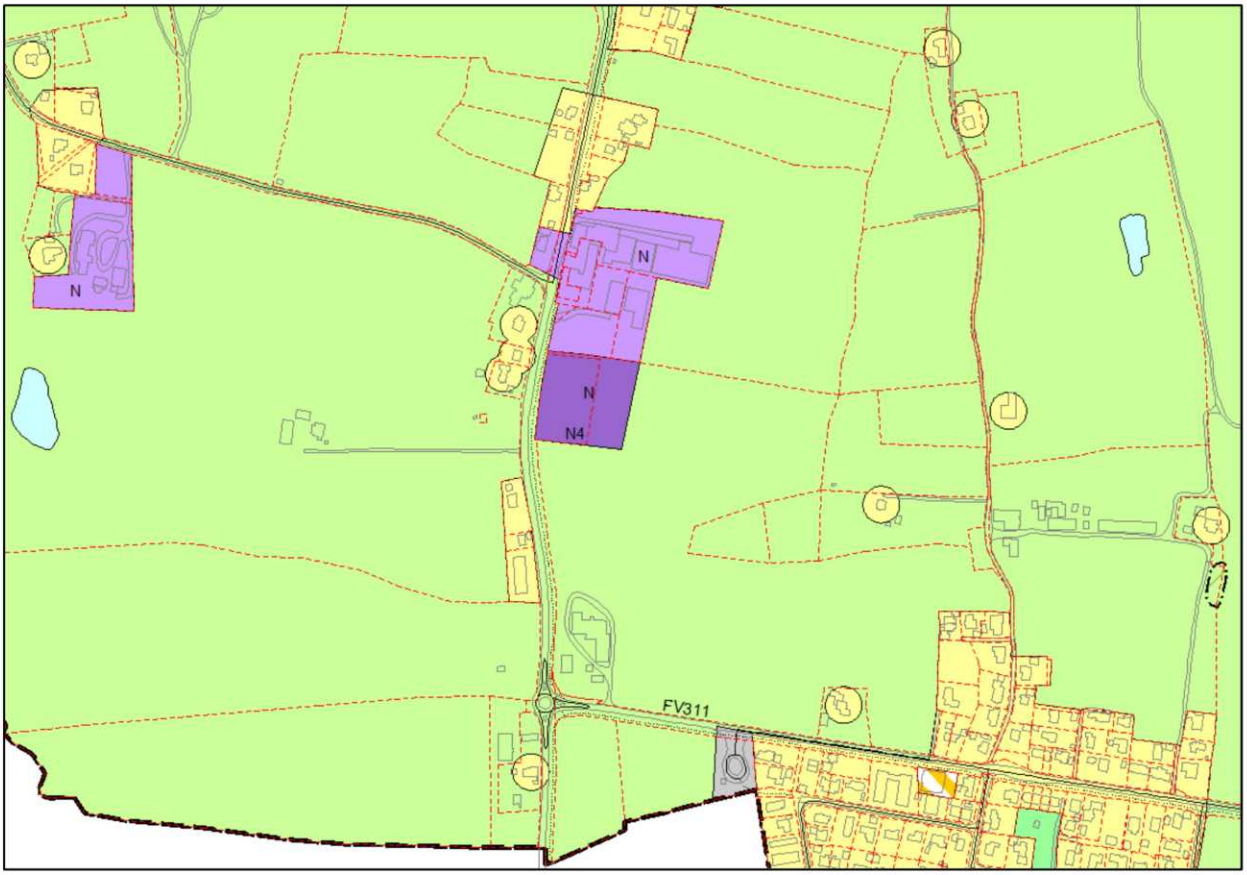
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)
Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», og FM kan ikke se at fortettingspotensialet er tilstrekkelig analysert og utnyttet som grunnlag for foreslått omdisponering av jordbruksarealet. FM mener heller ikke at samfunnsnytten forsvarer omdisponeringen. I avveiningen mellom sentral beliggenhet og nasjonale jordvernhensyn fremmer FM innsigelse til næringsområde BN6.

Administrasjonens merknader:
Målet med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det går også fram av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og at potensialet for fortetting og transformasjon bør være kartlagt ved forslag om omdisponering av verdifull dyrka jord. Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for for arbeidet med egne planer.

I kapittel 5.2 i planbeskrivelsen er det gjort rede for status på eksisterende næringsområder i tilknytning til knutepunktet nye Horten stasjon. Etter administrasjonens vurdering bør denne kartleggingen, som viser at tilgangen på ledige næringstomter er begrenset, være tilfredsstillende dokumentasjon for å legge ut nye arealer ved trafikknutepunktet til næringsformål. Knutepunktsutvikling og sikring av arealer til næringsvirksomhet er sentrale satsingsområder i kommunens arealstrategi. Det vises også til at RPBA, hvor blant annet sikring av attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv og tilrettelegging for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen er sentrale punkter, skal legges til grunn for kommunens planer."

Ved sluttbehandling av kommunedelplanen for Skoppum vedtok kommunestyret at området skulle videreføres som LNF-formål, men vurderes på nytt i kommuneplanrevisjonen. I forbindelse med at området nå på nytt foreslås omdisponert til næringsformål vises det til at planforslaget også innebærer tilbakeføring av 15 dekar dyrka mark på Borre som tidligere er avklart til utbyggingsformål. Dette arealet er nærmere omtalt i kapittel 14.9.

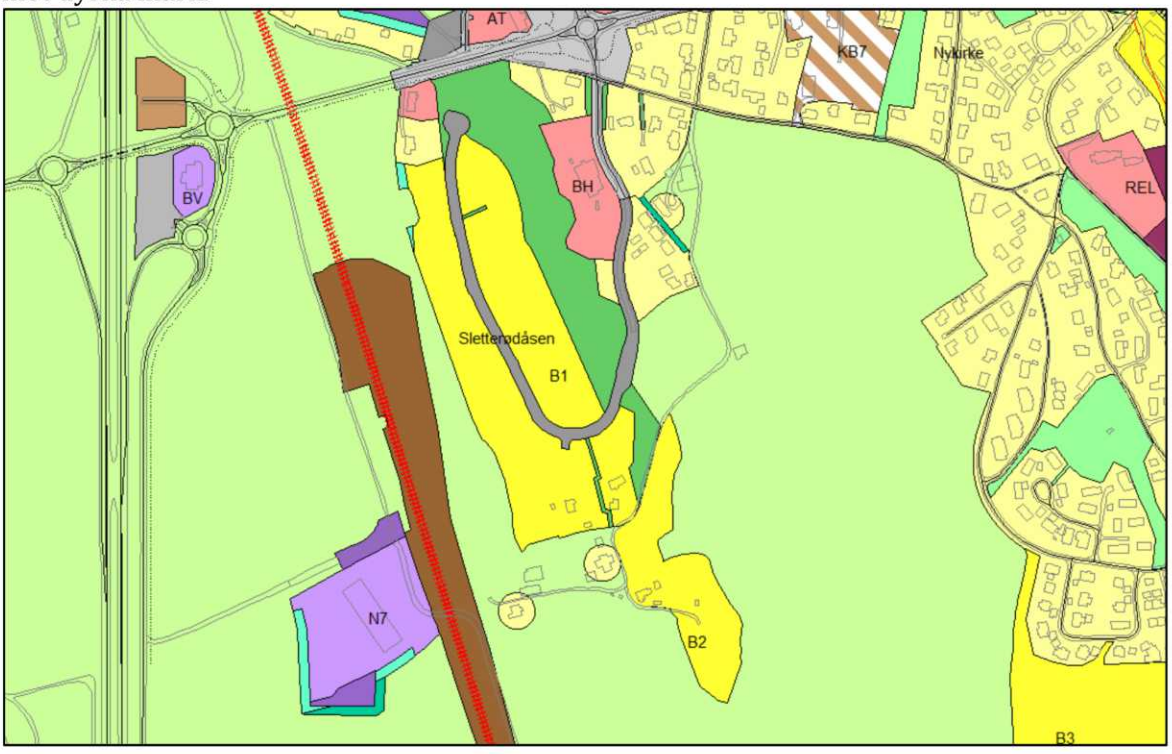
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at fylkeskommunen opprettholder adgang til å fremme innsigelse til en framtidig reguleringsplan dersom reguleringsplanen legges ut på offentlig ettersyn med forslag om en fjerde adkomst fra fv. 325. Dette innebærer at det i påfølgende reguleringsarbeidet ikke bør legges opp til en egen adkomst til område N4 fra fylkesveien. N4 bør dermed ses i sammenheng med tilstøtende næringsareal, og det bør tilstrebes felles adkomstløsninger ved utarbeidelse av reguleringsplan.



Område N7 (3,1 daa)

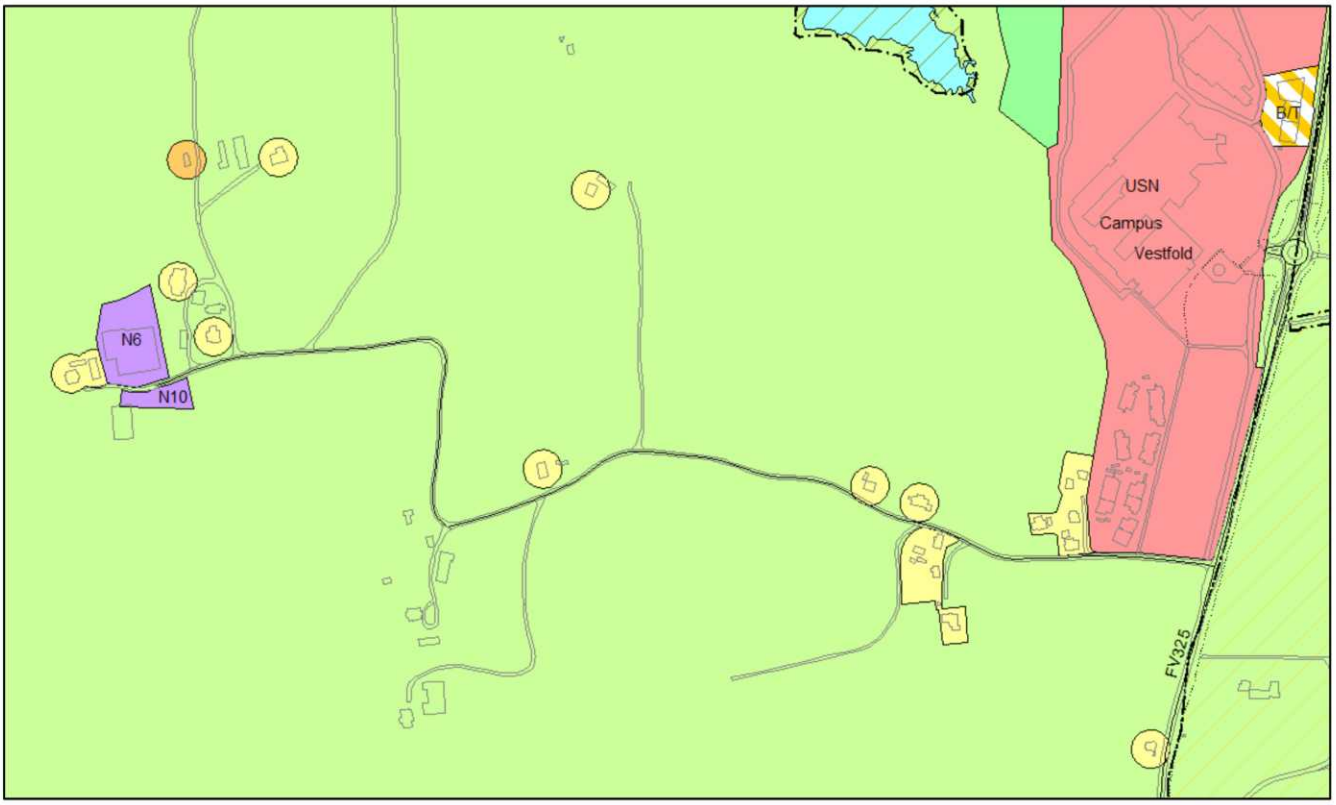
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn.

I sydvest kan eksisterende næringsareal utvides med 1,4 dekar. Det er avsatt en ti meter bred buffersone mot dyrka mark.



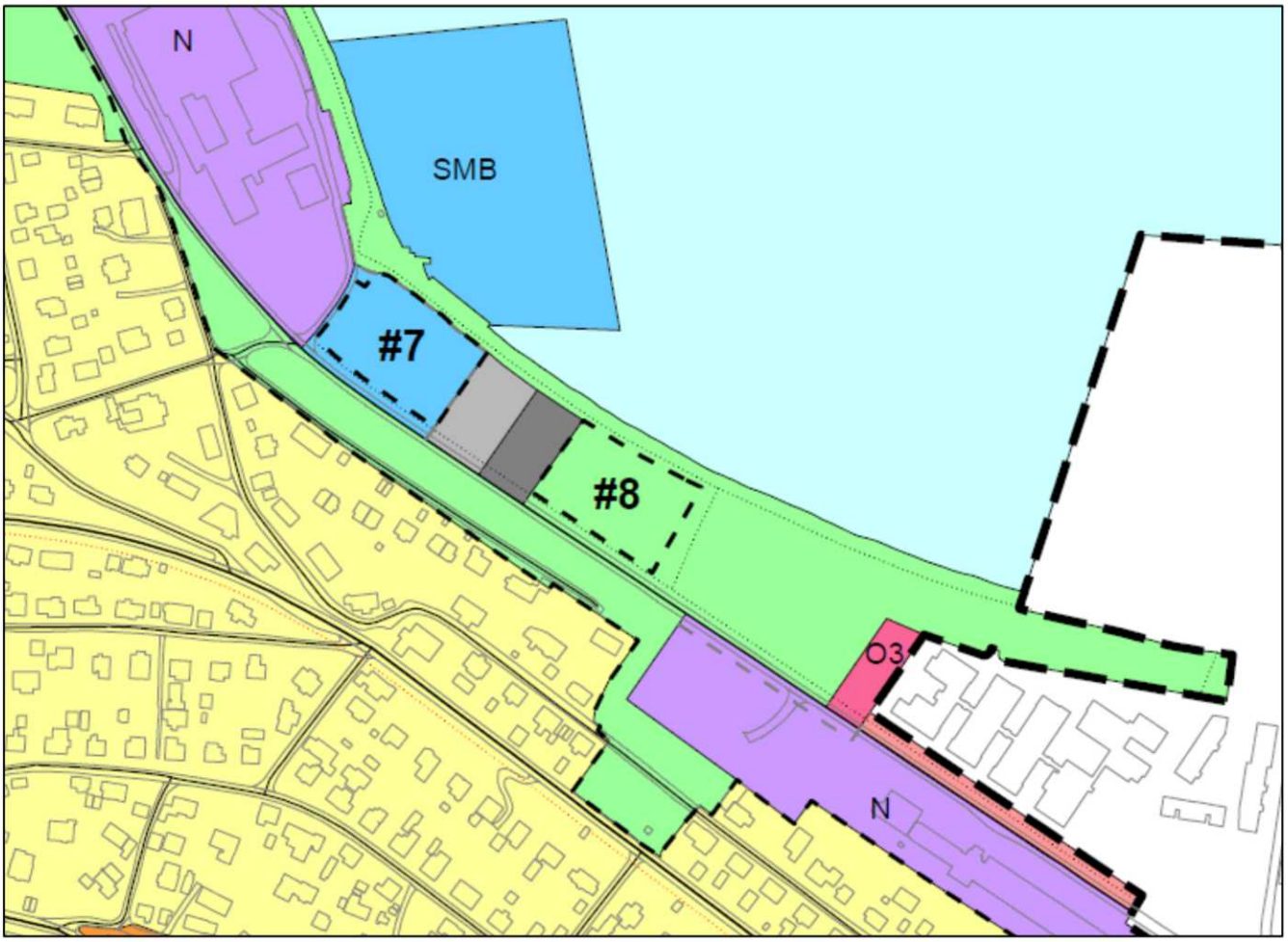
Område N10 (1,5 daa)

Område N10 omfatter en asfaltert plass som ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde N6. Ifølge punkt 2.3.5 i de utfyllende bestemmelsene tillates det ikke etablert støyende og / eller forurensende virksomhet i område N6. Bestemmelsen er utvidet til å omfatte område N10.



Bestemmelsesområdene # 7 og 8

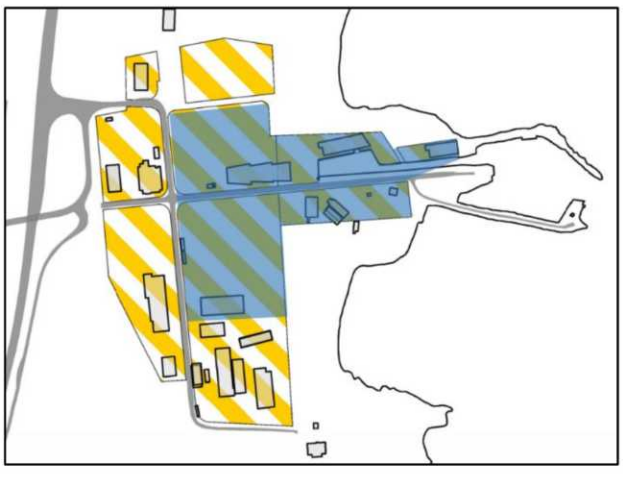
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig næringsutvikling og verdiskaping. Det vil også ha stor betydningen for den viktige klyngen av teknologibedrifter som finnes i kommunen.



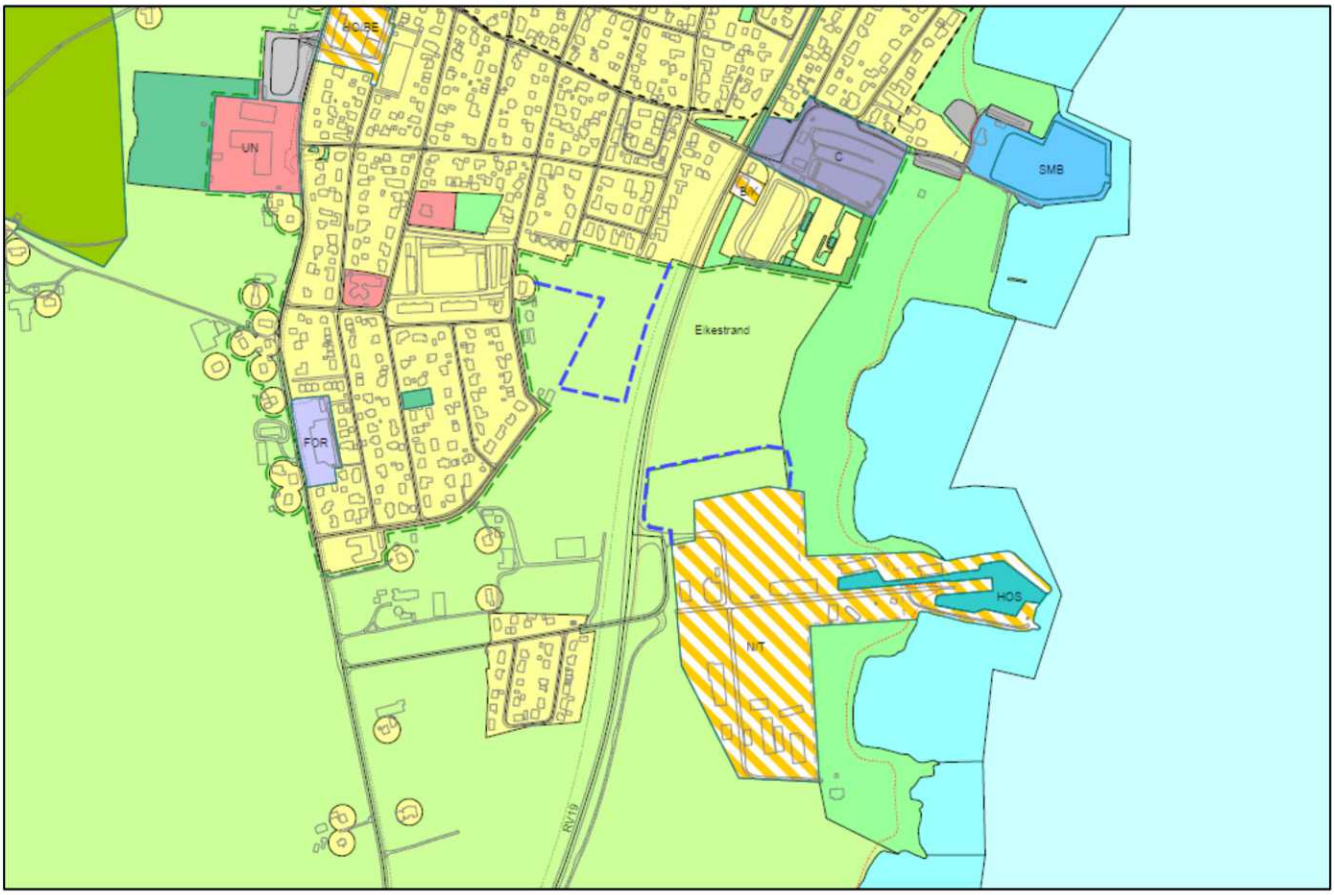
I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en midlertidig bruk som båtopplag.

Langsiktig utviklingsgrense (LUG), Langgrunn

Redningsselskapet (RS) har nylig vedtatt at RS Noatun skal utvides til å bli Redningsselskapets nye hovedsete, og innen 2024 skal administrasjonen flyttes fra Oslo til Langgrunn. Dette innebærer bygging av hovedkontor med 75 arbeidsplasser, samt nybygg med 40 rom for overnatting. Til sammen utgjør arealene som Redningsselskapet disponerer 37,9 daa på Langgrunn, jfr. arealer vist med mørk farge på kartskissen. Arealet syd for RS leies ut til eksisterende virksomhet (10 års leieavtale), og i vest er det etablert storkjøkken og energistasjon. Per i dag foreligger det ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene nord for RS.



I forbindelse med høringen av Strategisk næringsplan høsten 2021 har Redningsselskapet kommet med innspill om at det må tas hensyn til den mangfoldige driften de har og planlegger på Langgrunn, og at kommunen legger til rette for en naturlig vekst i tilstøtende arealer. Redningsselskapets satsing på Langgrunn er svært viktig for framtidige arbeidsplasser og næringsutviklingen i kommunen, og i et langsiktig perspektiv bør det vurderes om næringsområdet kan utvikles noe mot nord.



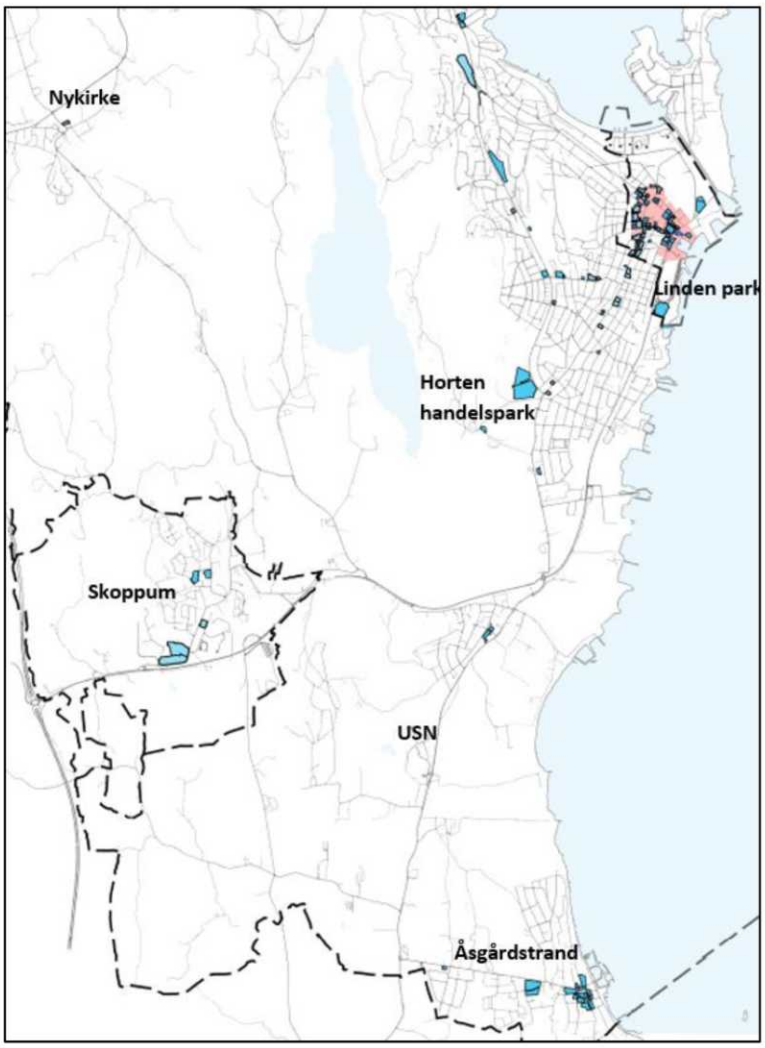
På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

Stiplet blå strek i tilknytning til boligområdet nordvest for Langgrunn er tidligere avklart langsiktig utviklingsgrense (LUG) som ligger inne i kommuneplanen.

14.3 Andre områder for handel

I sak KOM-013/21 besluttet kommunestyret at det i kommuneplanrevisjonen skal legges til rette for at Biltema skal kunne etablere seg i Horten. Biltema ønsker å bygge et varehus på 7.000 m² og har et samlet arealbehov på 15 – 20 dekar. Denne typen varehus defineres som «detaljhandel», vil ha ca. 30 ansatte og det forventes ca. 1000 kunder pr. dag.

Blå arealer på kartskissen til høyre viser områder som i gjeldende arealplaner er tilrettelagt for forretning / handelsvirksomhet. I de utfyllende bestemmelsene til arealdelen er det nedfelt at det ikke tillates oppført handelsvirksomhet større enn 1000 m² BRA eller flere enn ti butikker utenfor det som er definert som sentrumsområde i kommunedelplanen for Horten sentrum (markert med rødt på kartskissen). Det går videre fram at det ikke tillates etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanen og gjeldende regional plan.



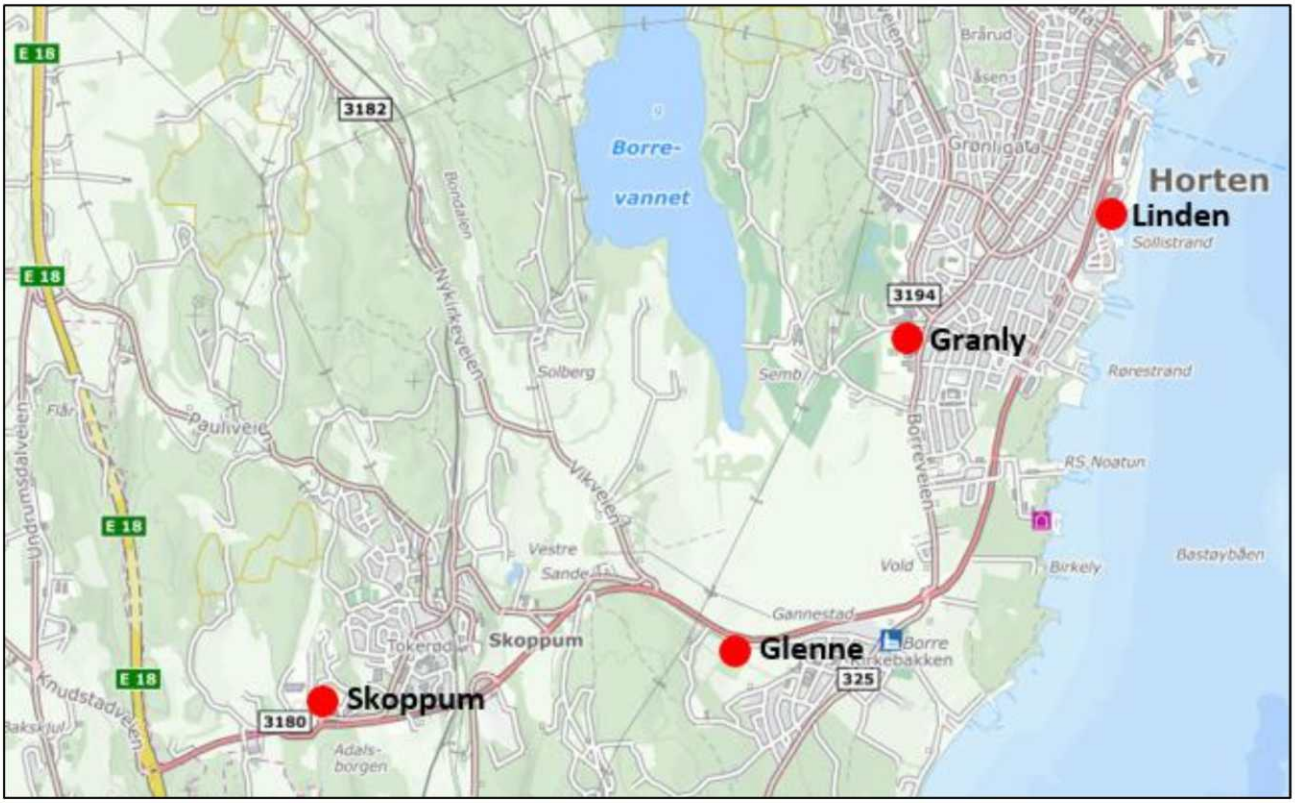
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

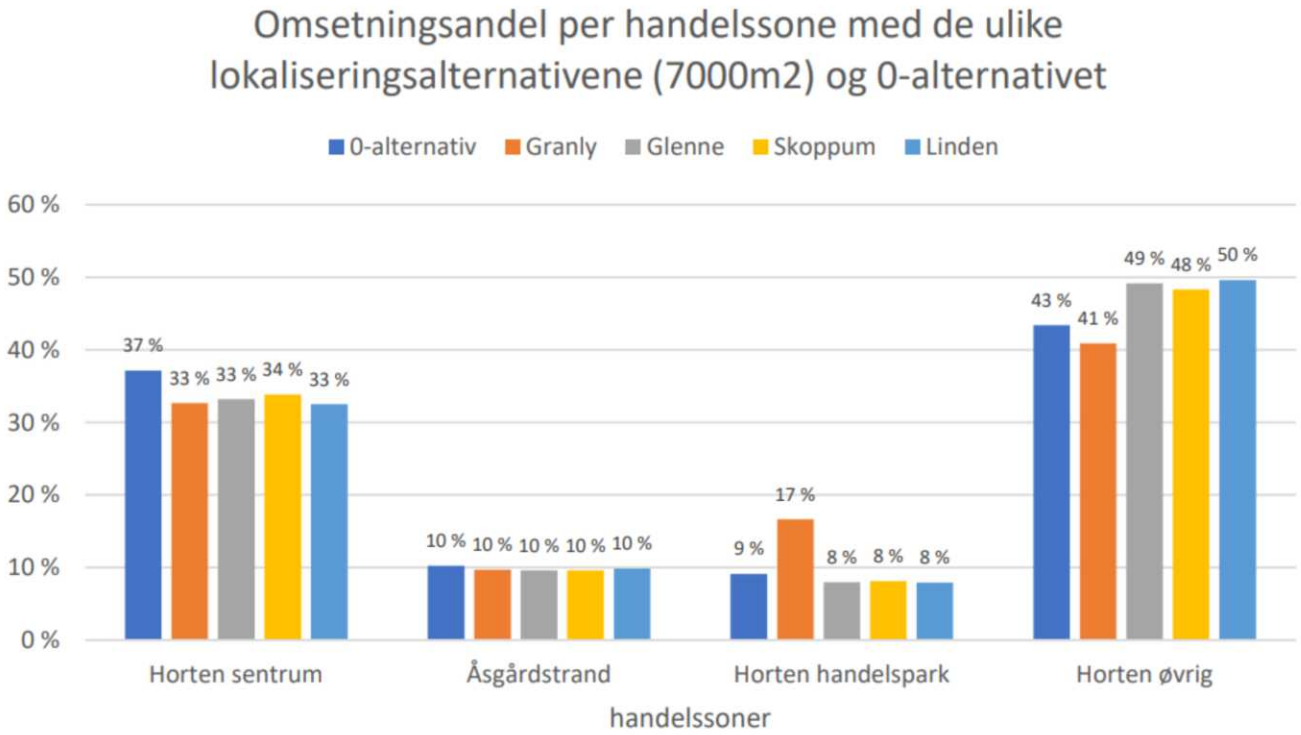
«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6 og R7.»

I RPBA forutsettes det at kommuneplanens arealdel tar stilling til hvor handel kan etableres og til hvor mye handel som kan etableres i det enkelte område. Handel som det ikke er hensiktsmessig å etablere innenfor definerte by- og tettstedssentre, henvises til egne områder (andre områder for handel) . RPBA forutsetter videre at virkningene av nye handelsetableringer utredes i en handelsanalyse.

Et større varehus for Biltema kan vanskelig etableres innenfor definert sentrumsområde i Horten by. Det samme gjelder områdene Horten handelspark og Linden park som tidligere er avklart som «andre områder for handel». Det er derfor behov for å avklare andre alternative lokaliseringer i kommuneplanen.

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen har Asplan Viak AS vurdert fire lokaliseringsalternativer med utgangspunkt i modellberegninger i ATP-handelsmodell for Vestfold.





Markedsandeler for handelssonene i Horten kommune med de ulike lokaliseringsalternativene (7000 m²) og 0-alternativet.

Handelsanalysen viser at ved alle de fire lokaliseringsalternativene syker markedsandelen for Horten sentrum med i underkant av 5 prosent sammenliknet med 0-alternativet. Ingen av alternativene vil gi noen vesentlig påvirkning av omsetningen i Åsgårdstrand. En lokalisering på Granly vil gi en økning på nesten 10 prosent for omsetningen i handelssonen Horten handelspark, samtidig som dette alternativet

vil medføre størst nedgang (-2 % sammenliknet med 0-alternativet) i markedsandelene til handelssonen Horten øvrig. Lokalisering på Glenne, Skoppum og Linden gir tilnærmet samme utslag på handelssonene. Etablering av Biltema på en av disse lokaliseringsalternativene vil ta markedsandeler fra Horten sentrum spesielt, men også noe fra Horten handelspark. Handelssonen Horten øvrig vil få rundt seks prosent større markedsandeler sammenliknet med 0-alternativet. Analysen viser at markedsandelen for Horten sentrum synker noe mindre ved etablering av butikk på 3500 m² fremfor 7000 m², uavhengig av lokaliseringsalternativ.

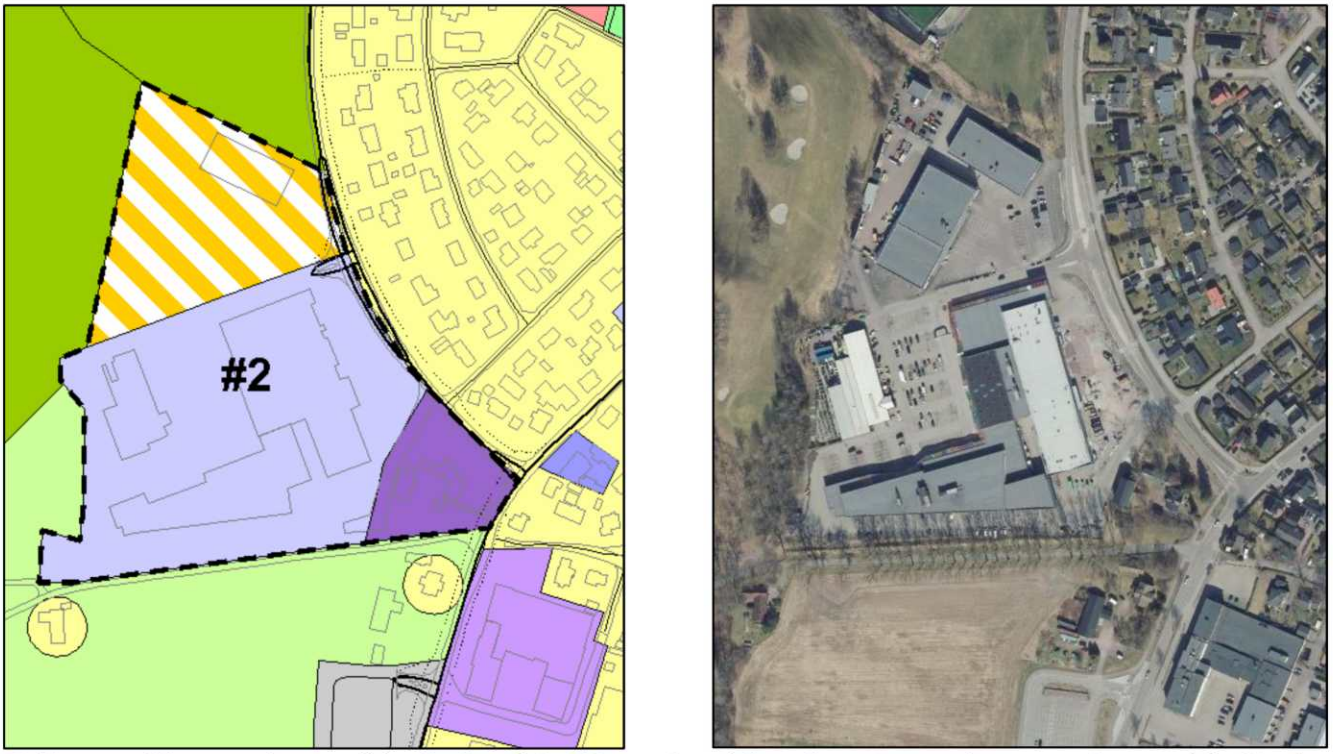
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor, så en lokalisering på Skoppum vil antagelig i større grad ta markedsandeler fra tilgrensende kommuner og eventuelt flere gjennomreisende på E18 enn fra internt i kommunen.

Handelsanalysen peker også på at en lokalisering på Skoppum eller Glenne vil bidra til at det opprettes nye handelsområder utenfor eksisterende handelstilbud i kommunen, og at en slik spredning av handelstilbud vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen. En eventuell samlokalisering med andre handelstilbud vil kunne bidra til å begrense dette. Ut fra dette perspektivet vil lokaliseringsalternativene Granly og Linden være fordelaktig. Området mellom Linden park og Strandparken barnehage er imidlertid for lite for konseptet som Biltema ønsker å etablere i Horten, og dette alternativet vil således bare være relevant for et mindre varehus. Den største ulempen ved Granly-alternativet er knyttet til omdisponering av inntil 20 dekar dyrka mark. Regionale landbruksmyndigheter har tidlig i planarbeidet signalisert at det vil bli aktuelt å fremme innsigelse dersom dette alternativet fremmes i kommuneplanen.

Lokaliseringsalternativene Glenne og Skoppum vurderes tilnærmet likt i handelsanalysen. Alternativene er imidlertid ganske forskjellige når det gjelder arealdisponering. Selv om ny vei fra Glenneundergangen til Universitetet i Sørøst-Norge er under planlegging, vil Glenne-alternativet i stor grad innebære en isolert etablering omkranset av dyrka mark, i tillegg til at lokaliseringen i seg selv innebærer omdisponering av eksisterende LNF-område. Alternativet på Skoppum innebærer muligheter for å etablere Biltema i et tettsted, på arealer som allerede er avklart til utbyggingsformål i nærheten av kollektivknutepunktet nye Horten stasjon. I planforslaget er det avsatt et bestemmelsesområde #3 som omfatter områdene BN7, BN13, BN14 og BKB4 i kommunedelplanen for Skoppum, samt forslag til nytt næringsområde N3 vest for innfartsparkeringen. Bestemmelsesområdet definerer «andre områder for handel» med en tilhørende bestemmelse som legger til rette for at det kan etableres ett varehus på 7000 m² innenfor området. Bestemmelsesområdet # 3 med tilhørende bestemmelse i arealdelen supplerer arealbruken som er fastsatt i kommunedelplanen for Skoppum, jfr. pkt. 5 i de utfyllende bestemmelsene.



Bestemmelsesområde #3, «andre områder for handel» #3 Uavklart innsigelse



Tidligere avklart «andre områder for handel» i Horten handelspark er vist som bestemmelsesområde #2 på plankartet.



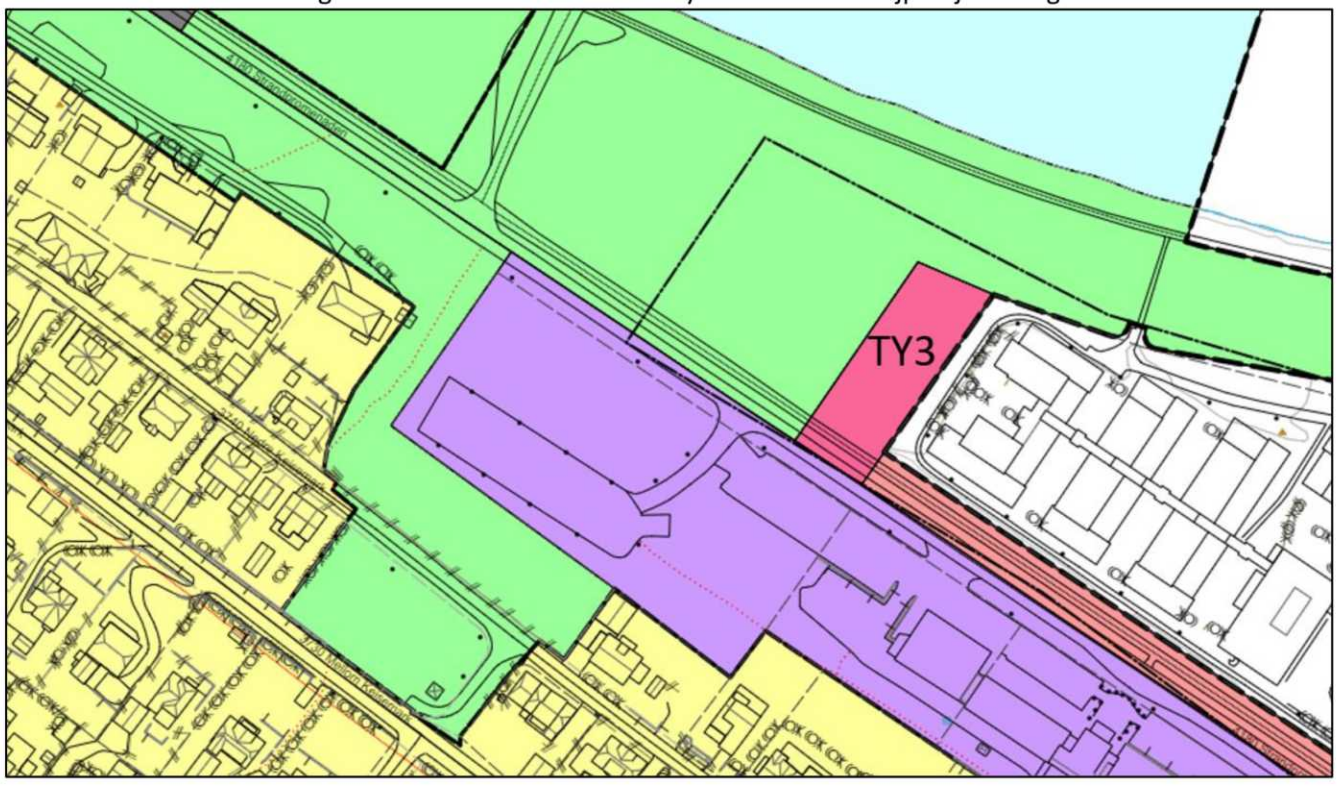
Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.

14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

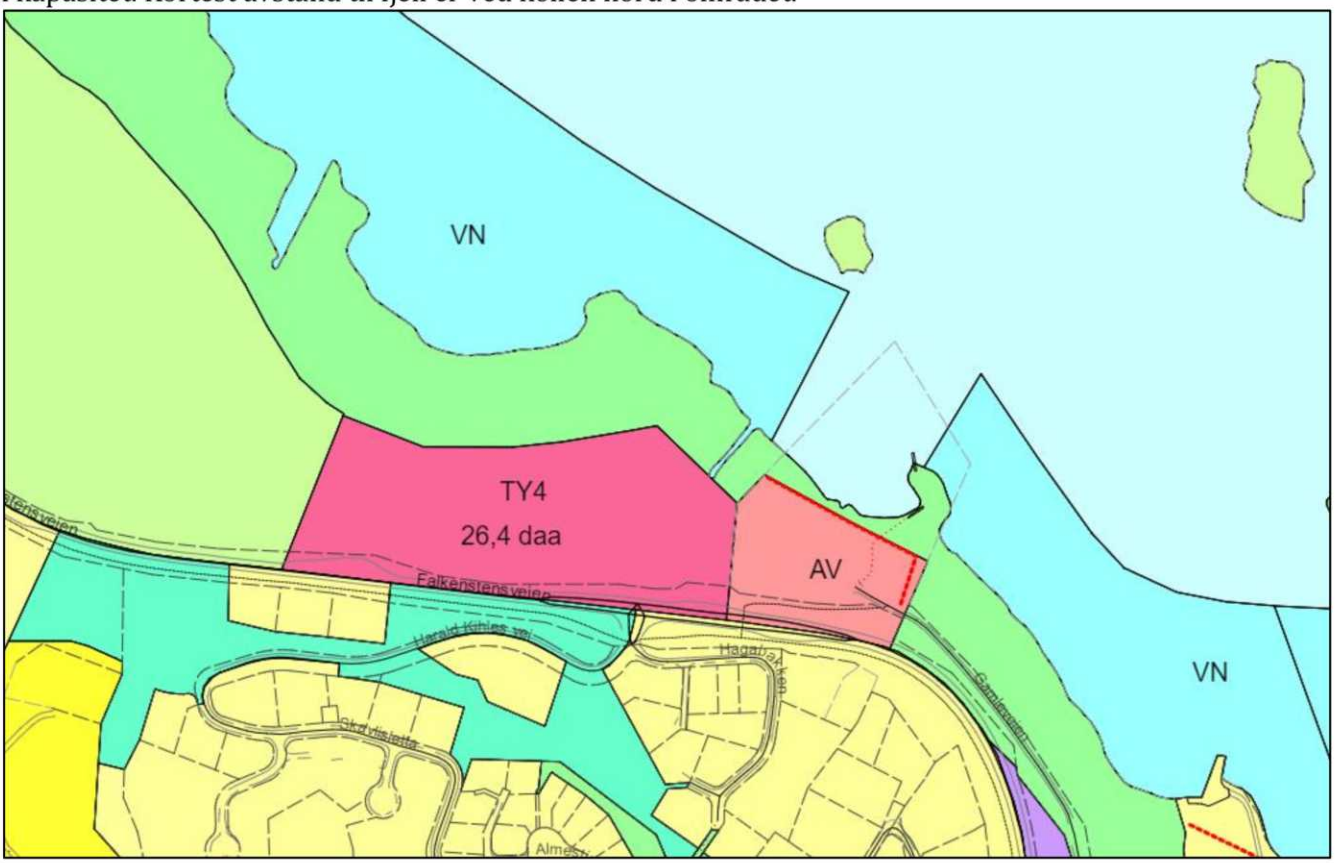
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Offentlig formål:	TY3	1,5	Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse
	TY4	26,4	Utvidelse Falkensten renseanlegg.
Sum:		**27,9**	

Indre Havn sykehjem, TY3 (1,5 daa) Uavklart innsigelse
Det er behov for å etablere flere parkeringsplasser i tilknytning til Indre Havn sykehjem. Sykehjemmet omfattes av reguleringsplanen for Indre Havneby vest (PlanID: 393) og Kommunedelplanen for Horten sentrum. Tilstøtende areal mot vest ser ut til å være eneste nærliggende areal som kan dekke parkeringsbehovet. I reguleringsplanen for Strandpromenaden fra 1981 er område regulert til trafikkområder; båtopplag og kjørevei, mens det er avsatt til friområde i kommuneplanen. En omdisponering av 1,5 daa fra friområde til offentlig formål (parkering) anses å ha små negative konsekvenser for andre arealbruksinteresser i området. Grunnforhold og forurensede masser må hensytas i videre detaljprosjektering.



Falkensten renseanlegg, TY4 (26,4 daa)
For å kunne tilfredsstille aktuelle framtidige rensekrav (miljøgifter, medisinrester, nitrogen og mikroplast) må det legges til rette for nye arealer som kan benyttes til renseanlegg. «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (utgitt av Klima- og miljødepartementet i 2021) gjeninnfører fokus på nitrogen som forurensningsbidrag også i ytre Oslofjord, og behovet for nitrogenrensing skal utredes. En lokasjonsstudie utført i 2019, hvor ni ulike alternative lokaliseringer til renseanlegg ble vurdert, konkluderer med at dagens lokalisering av Falkensten renseanlegg er den eneste plasseringen som er realistisk, da andre plassering vil medføre behov for ombygging av store deler av

avløpsnettet. En utvidelse av området ved dagens anlegget innebærer at andre viktige arealbruksinteresser som jordbruk og naturmangfold blir berørt. Det er imidlertid ikke behov for å benytte hele det foreslåtte arealet (26,4 daa) til renseanlegg, men det vil være nødvendig med ytterligere detaljplanlegging for å avklare nærmere hvor renseanlegget kan plasseres samtidig som de berørte arealbruksinteresser ivaretas på en best mulig måte. Grunnforhold er et viktig tema ved valg av plassering, og utførte undersøkelser viser at en større utvidelse av dagens anlegg kun kan foregå mot vest. Eksisterende renseanlegg må i anleggsperioden kunne driftes uten større restriksjoner og reduksjon i kapasitet. Kortest avstand til fjell er ved kollen nord i området.



I de utfyllende bestemmelsene (punkt 2.5.5) stilles det krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4. Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet, lokalisering av renseanlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. Det skal i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

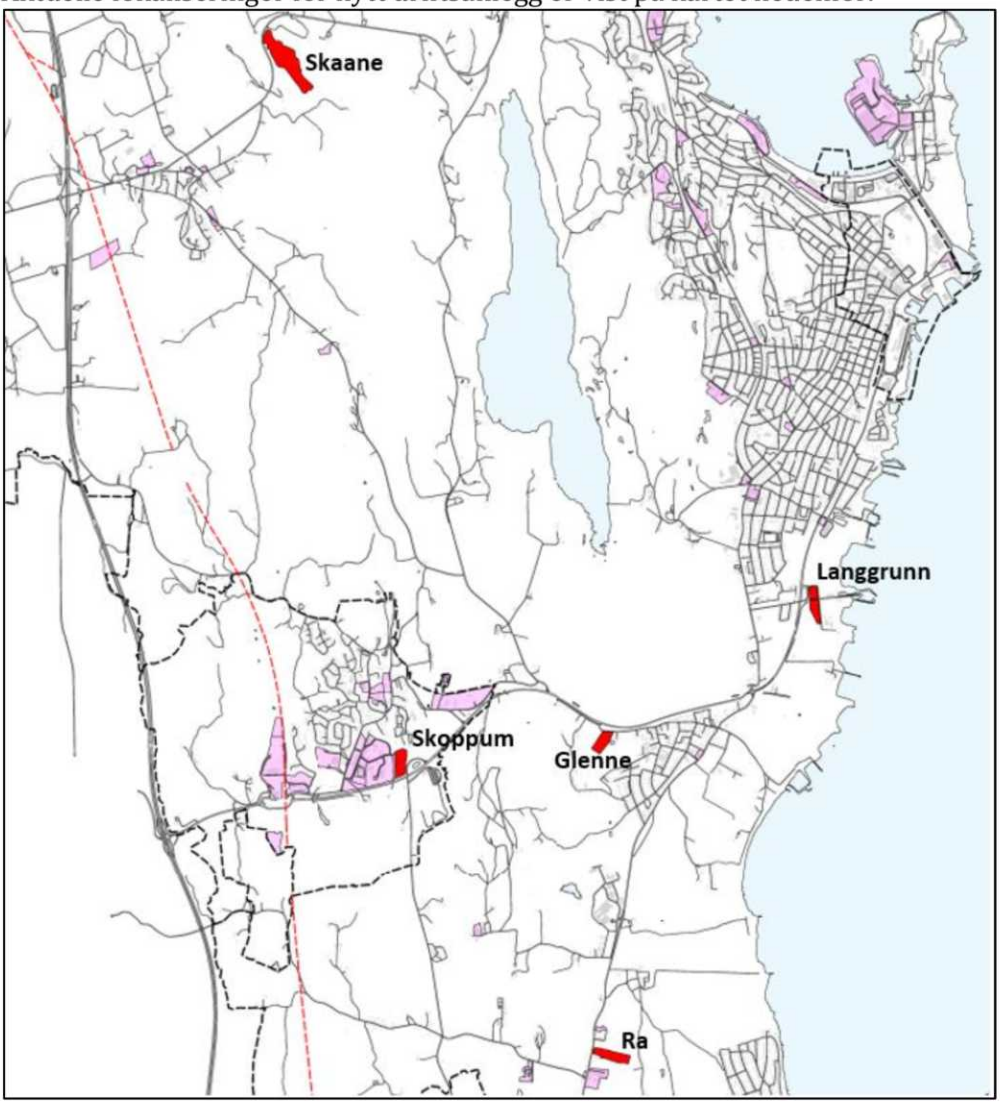
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

Det kommunale driftsanlegget er i dag lokalisert i bygningsmassen på HAC i Horten sentrum. Anlegget inngår i nylig vedtatt reguleringsplan for Horten Havn, og må flyttes før havneplanen kan realiseres. I sak KOM-009/21 vedtok kommunestyret at ny lokalisering av kommunalt driftsanlegg skal vurderes i kommuneplanrevisjonen.

Arealbehovet for et nytt driftsanlegg er vurdert til vel 15 dekar. Driftsanlegget bør inneholde kontorer (65 stk), parkering, garasjer, lager, verksted og lagringsplass for rørmateriell og strøsand. Sentrale kriterier for lokalisering er:

- Sentral plassering med kortest mulig kjøreavstander
- Samlokalisering av enhetene gir betydelige synergier og bidrar til effektiv drift

Aktuelle lokaliseringer for nytt driftsanlegg er vist på kartet nedenfor.



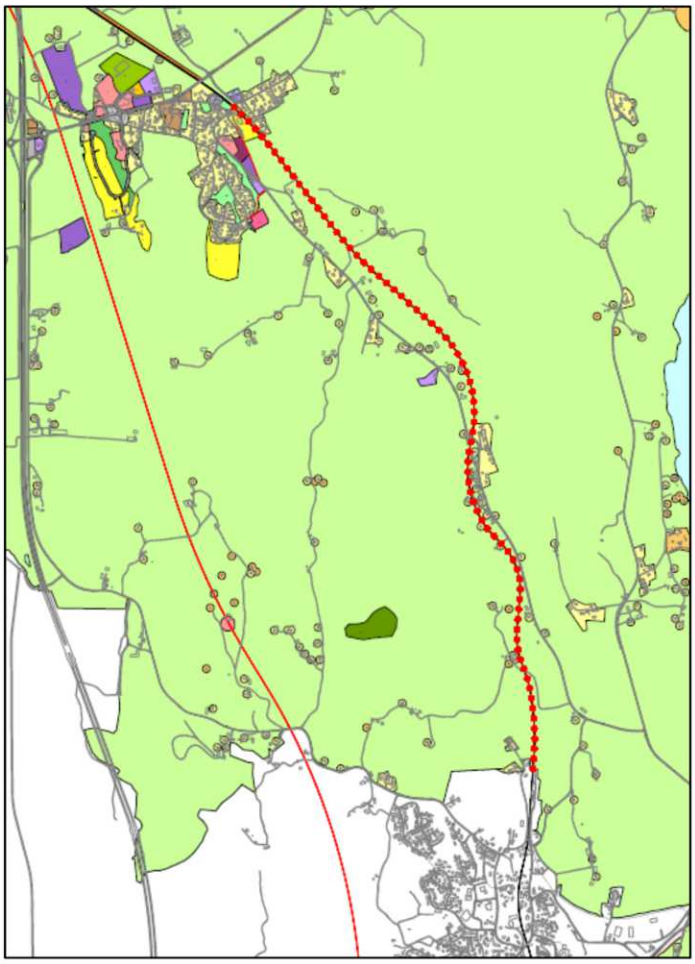
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

Alternativ lokalisering:	Fordeler:	Ulemper:
Skaane (11 min reisetid til Rustadbrygga)		Det forventes at driften av pukkverket i området vil vare i ytterligere 15 år. Alternativet er således ikke aktuelt.
Langgrunn (3 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 20 daa) - Nærhet til sentrum - Ferdig regulert tomt eid av Horten kommune - Teknisk infrastruktur	
Glenne / Sandeveien	- Tilstrekkelig areal (17 daa)	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Tomt må erverves - Større tiltak for å håndtere overvannsproblematikk i området må påregnes - Stor mulighet for marin leire i området
Skoppum (10 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal - Horten kommune eier en tredjedel av et samlet areal på ca. 18 daa - Avsatt til byggeområde (næring) i KDP Skoppum	- Høyspent luftledning som går over tomta må fjernes for at tomta skal kunne benyttes (anslått kostnad til 15 mill av Lede AS)
RA (8 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 21 daa) - Tomt eid av Horten kommune - Ingen kjente konflikter knyttet til kulturminner eller rekreasjonsinteresser	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Ikke tilrettelagt for vann og avløp eller bredbånd - Adkomst til offentlig vei kan være utfordrende - Aktsomhetsområde for kvikkleire berører den vestligste delen av tomta

Skaane og Skoppum vurderes som urealistiske lokaliseringsalternativer for nytt driftsanlegg, mens Ra og Glenne vil innebære omdisponering av LNF-arealer. I Kommunedelplanen for Klima og Energi 2020-2032 er det nedfelt en målsetning om at direkte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet skal være redusert med 90 prosent innen 2032. Med tanke på å minimere transportarbeidet vil Langgrunn være det klart beste lokaliseringsalternativet. Kommunalområde Teknisk har i tillegg beregnet at denne lokaliseringen gir både lavest investeringskostnad og lavest driftskostnader. Langgrunn er eneste alternativ hvor lokalisering av driftsanlegg med tilhørende kontorer er avklart planmessig, og området anses som godt egnet til formålet. Hvorvidt en etablering av nytt driftsanlegg også skal legge til rette for en samlokalisering av fem enheter med totalt 65 kontorarbeidsplasser er en organisatorisk beslutning som bør tas i andre prosesser enn kommuneplanens arealdel. En generell føring i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er at virksomheter med mange ansatte eller besøkende bør lokaliseres til eksisterende byer.

14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum

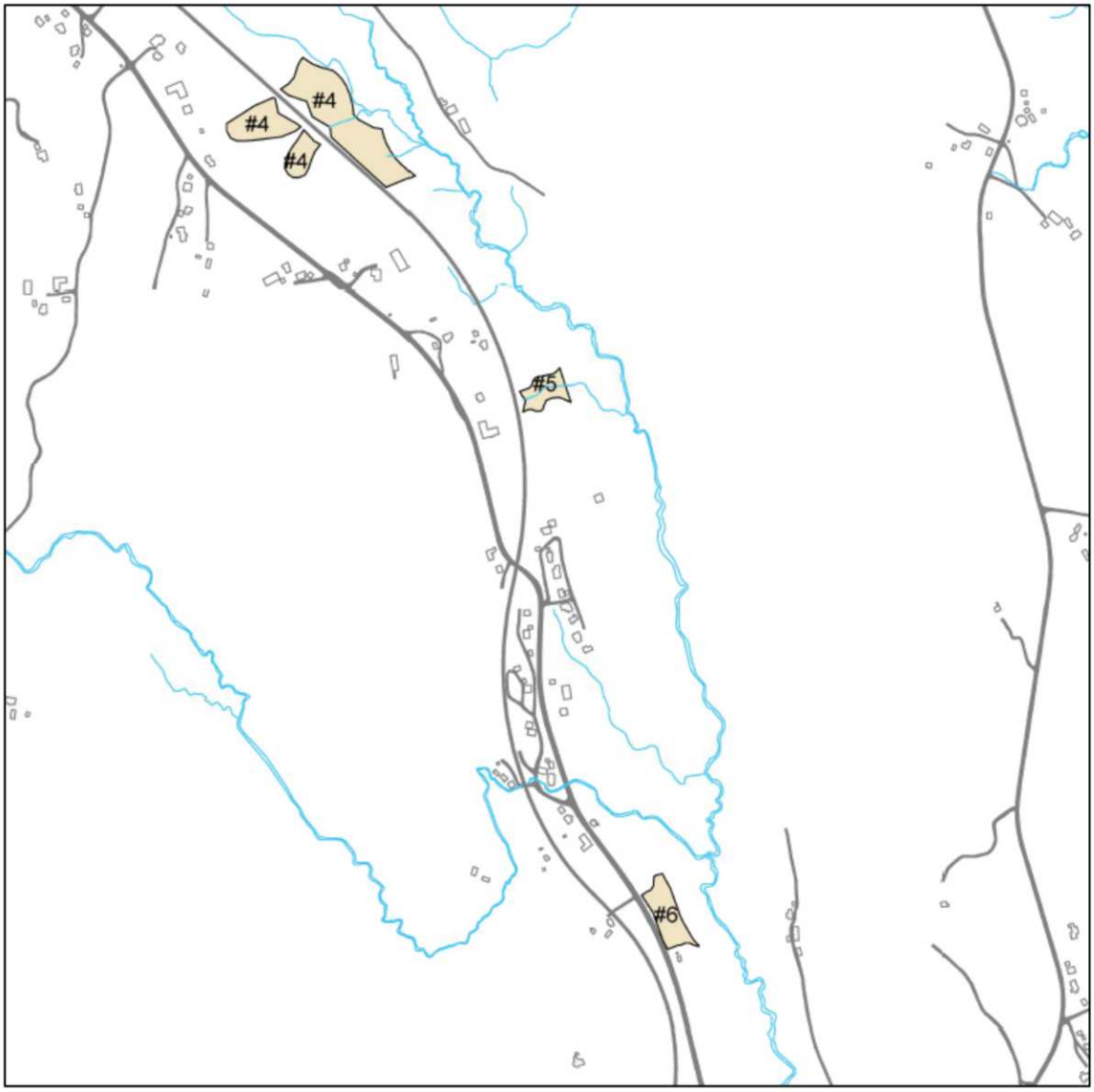
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom Nykirke og Skoppum også legges til rette for gang- og sykkelvei vil det bli et sammenhengende sykkelveinett som knytter alle disse stedene sammen. Vedtak i sak KOM-162/21 innebærer at dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum skal prioriteres til framtidig gs-vei, og framtidig arealbruk er avsatt i henhold til vedtaket.

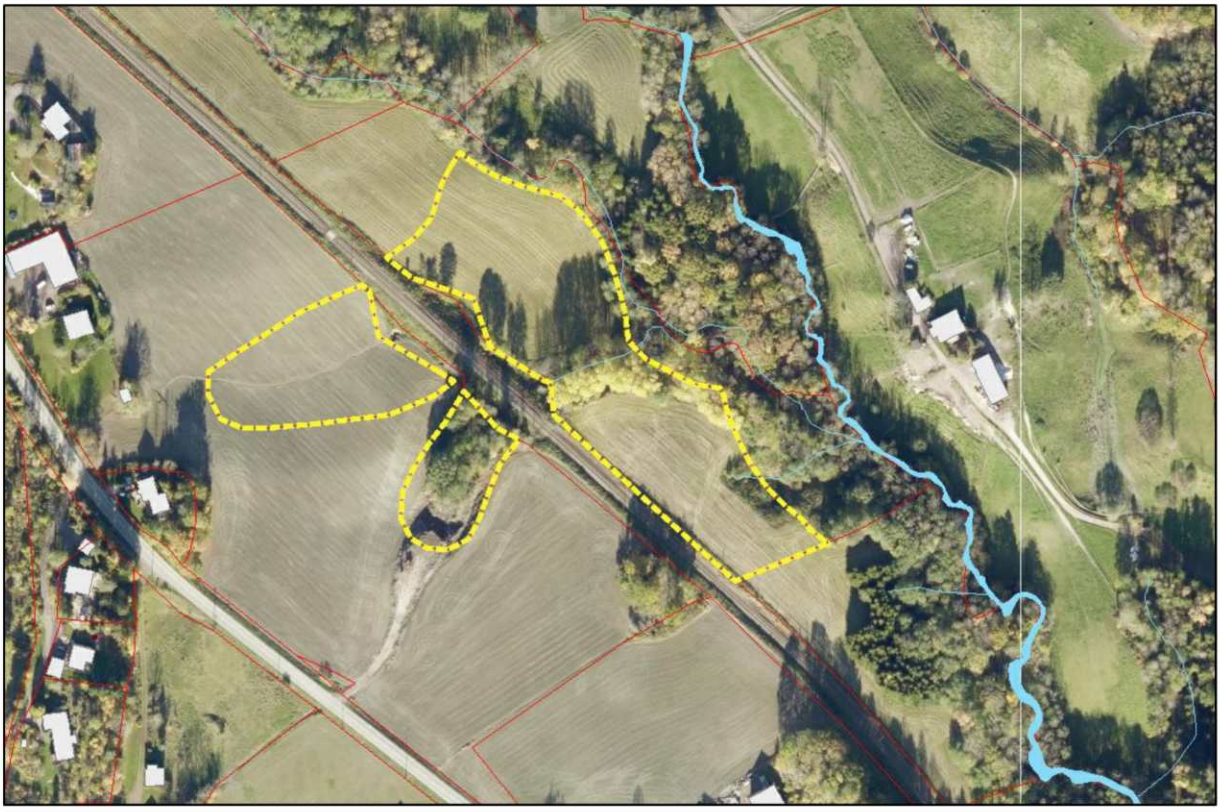


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien, og ikke bare en transportstrekning mellom tettstedene.

14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6

I planen er det lagt til rette for at tre områder mellom Nykirke og Horten kan benyttes som midlertidige massedeponier. LNF-formålet opprettholdes for disse arealene som avmerkes som «bestemmelsesområder». I de utfyllende bestemmelsene er det stilt krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates. Reguleringsprosessen skal avklare adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (ligger under marine grense), deponienes omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak. I bestemmelsene er det også presisert at det kun tillates oppfylling av rene masser, og at arealene skal tilbakeføres til landbruksformål etter endt oppfylling. Områdene er avgrenset slik at en 50 meter buffersone mot vassdraget i øst opprettholdes, jfr. pkt. 2.7.5 i bestemmelsene. De tre områdene utgjør til sammen 30 dekar, hvor område # 4 representerer størst potensiale med en anslått kapasitet på inntil 50.000 m³ rene masser.





Område #4, 22 dekar



Område #5, 3 dekar

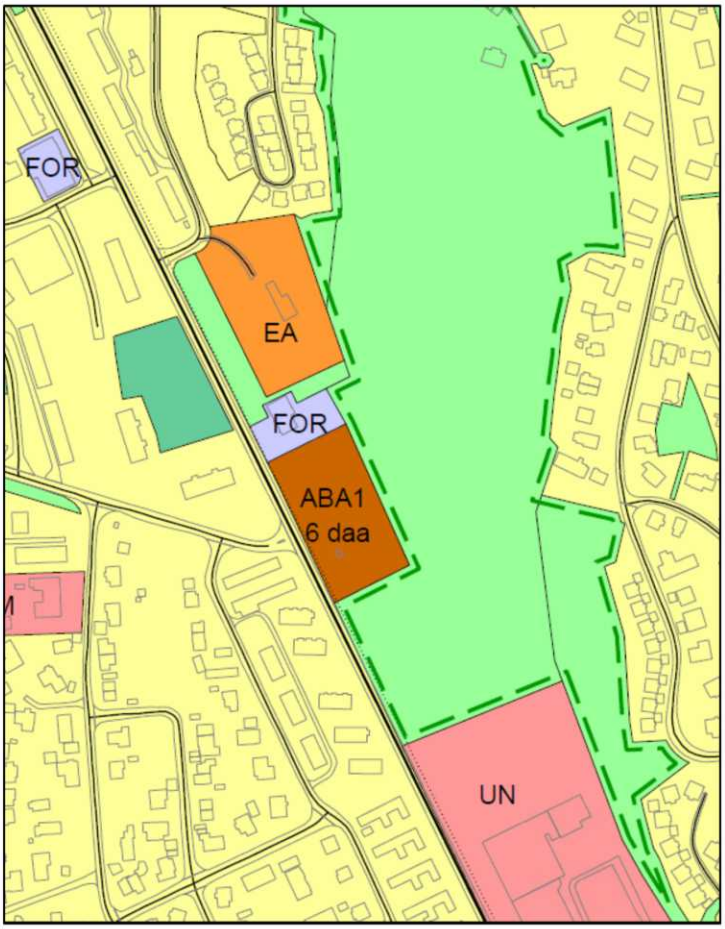


Område #6, 4,2 dekar

14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø

Det har blitt tatt prøver (ikke mikroplast) fra snø over flere år, og resultatene viser ikke forurensing i stor grad. Den lave forurensingen i prøvene kan henge sammen med hurtig deponering av snø, og at kommunale veier ikke saltes.

Et område ved Indre Havn har vært benyttet til snødeponi i lengre tid, og krav fra Statsforvalteren har aktualisert behovet for et permanent deponiområde. Ved en permanent løsning må smeltevannet kunne samles opp og renses. I kommuneplanrevisjonen er det to aktuelle områder vurdert, et ved Indre Havn og et i Holtandalen, jfr. område 18 og 19 i konsekvensutredningen. Område ABA1 er avsatt til permanent snødeponi i planen.



14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

I planprogrammet er det nedfelt at punkt 2.2.5 i de utfyllende bestemmelsene skal vurderes i kommuneplanrevisjonen. Bestemmelsen gjelder for området som er definert som «hagebyen Horten» og har følgende ordlyd:

2.2.5 #1 hagebyen Horten
I tillegg til fellesbestemmelsene gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

I bestemmelsens bokstav b) er det tydelig definert at det kun tillats oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig innenfor hagebyen, mens det i bokstav d) stilles krav til 200 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan etableres hybler. Innledningsvis i bestemmelsen er det imidlertid presisert at «hagebybestemmelsen» gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene. Dette innebærer blant annet at punkt 2.2.7 som omhandler hybler også gjelder innenfor hagebyen. Rekkevidden av bestemmelsene kan illustreres ved et eksempel:

> I en tomannsbolig innenfor hagebyen er det ønskelig å etablere to hybler i tillegg til de to boenhetene som er i bygningen fra før. Hagebybestemmelsen (2.2.5) krever 200 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, til sammen 400 m^2. Hybelbestemmelsen (2.2.7) krever 50 m^2 uteoppholdsareal per hybel, til sammen 100 m^2. Totalt gir dette krav om 500 m^2 uteoppholdsareal for tomannsboligen inkludert to hybler.
>
> I tillegg er det krav om 1 parkeringsplass per hybel og 1 – 2 parkeringsplasser per boenhet (avhengig av bruksareal).

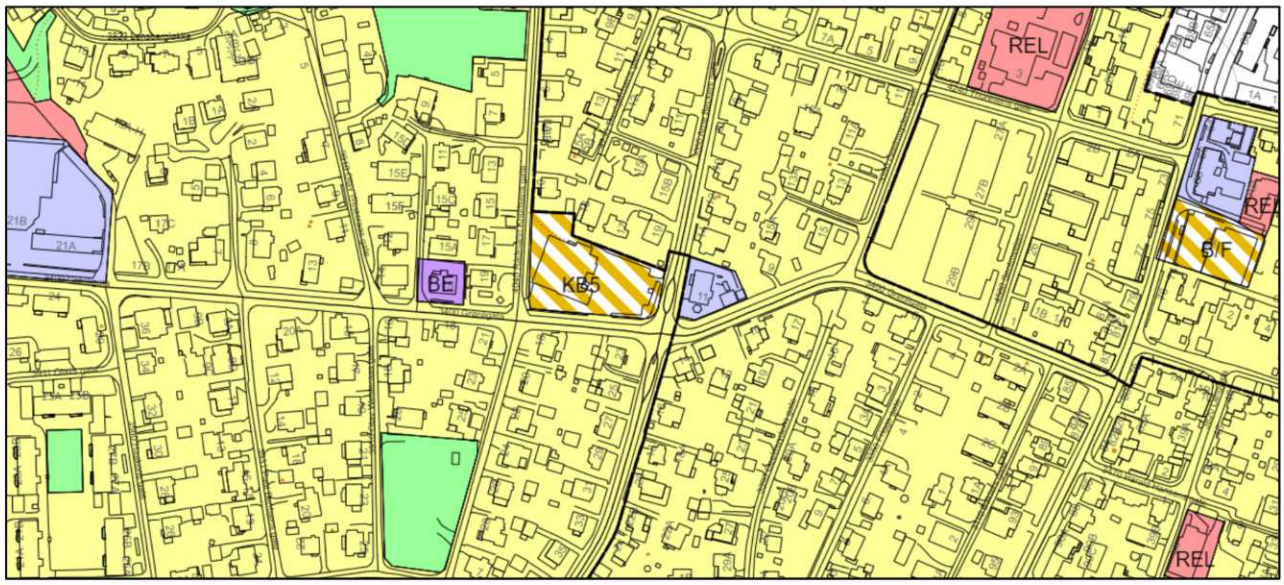
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

14.9 Andre områder

Endret arealbruk innenfor områder avsatt til «Bebyggelse og anlegg»:

Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Kombinerte formål:	KB5	3	Grønnligata
	KB6	8	Sollistrand
	KB7	18	Fagerheim skole, Nykirke
Sum:		**29**	

Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan, med leiligheter over. Eiendommen har en sentrale beliggenhet med kort vei til Horten sentrum. Bestemmelsesområde for «Hagebyen Horten» grenser til eiendommen i nord og øst, jfr. sort stiplet strek på kartutsnittet.



Da en tilrettelegging for boligformål vil kunne gi flere sentrumsnære boenheter, er formålet i kommuneplanen endret til kombinert formål; forretning / bolig. Det er ikke tatt stilling til utnyttelsesgrad og byggehøyder, da dette best kan avklares ved en konkretisering av prosjektet i påfølgende detaljregulering. Eiendommen ligger noe eksponert til, på grensen til hagebyen Horten, og tilpasning av ny bebyggelse til omgivelsene må således vektlegges spesielt i videre planarbeid.

Område KB6 (8 daa)
Området KB6 i Sollistrandveien er regulert til kontor/allmennyttig formål. Vestfold tingrett er i dag leietaker, men skal samlokaliseres i Tønsberg. Det er i den forbindelse fremmet ønske om noe mer fleksible rammebetingelser for framtidig bruk av eiendommen, hvor boligformål også kan vurderes. Området har en sentral beliggenhet i østbyen, med boligbebyggelse på tre kanter, og Kjeldsbergs Plass ligger i umiddelbar nærhet. Gjeldende reguleringsplan er store deler av eksisterende bygningsmasse gitt et vern ved regulert hensynssone «bevaring kulturmiljø» / spesialområde bevaring. En endring av

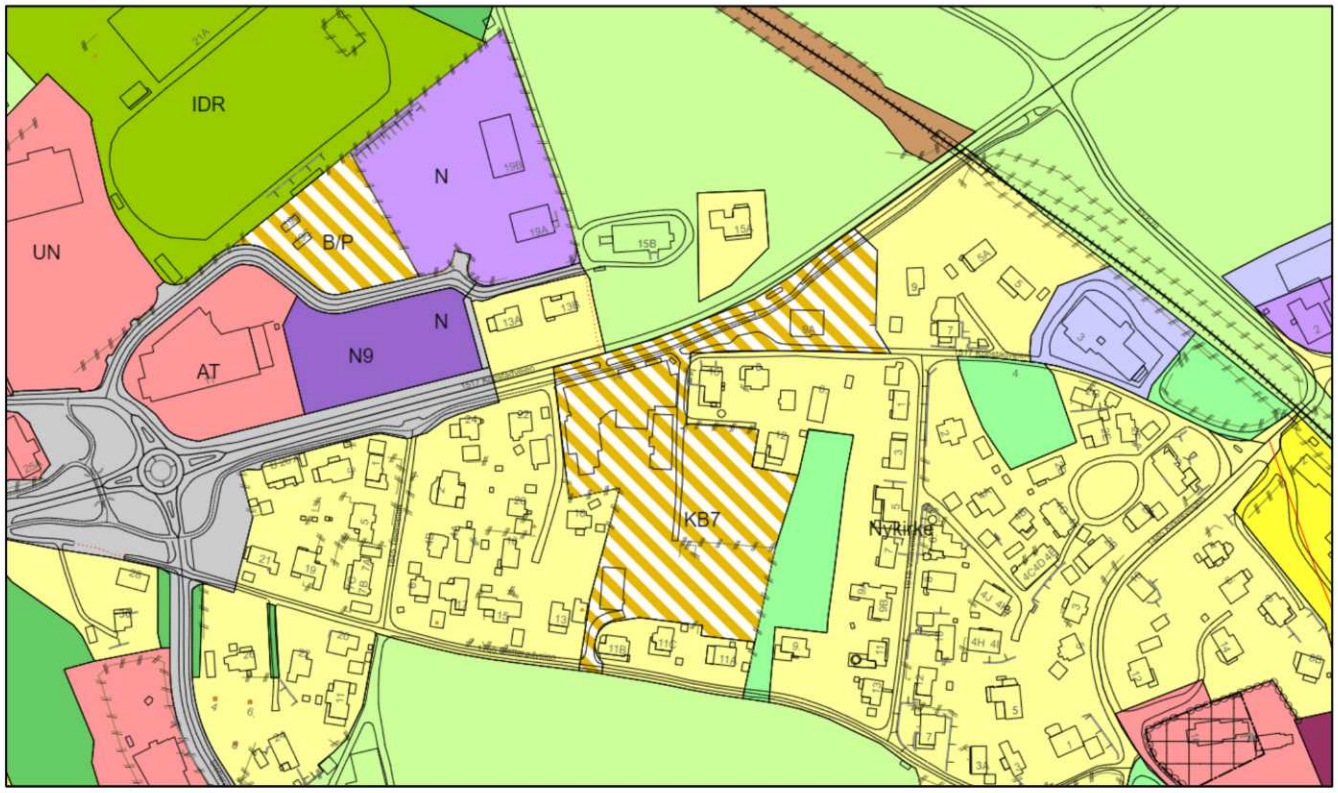
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.



Formålet i kommuneplanen er endret fra Offentlig/privat tjenesteyting til kombinert formål; bolig, næring, kontor og tjenesteyting. En eventuell framtidig tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner må avklares i en detaljreguleringsplan / reguleringsendring.

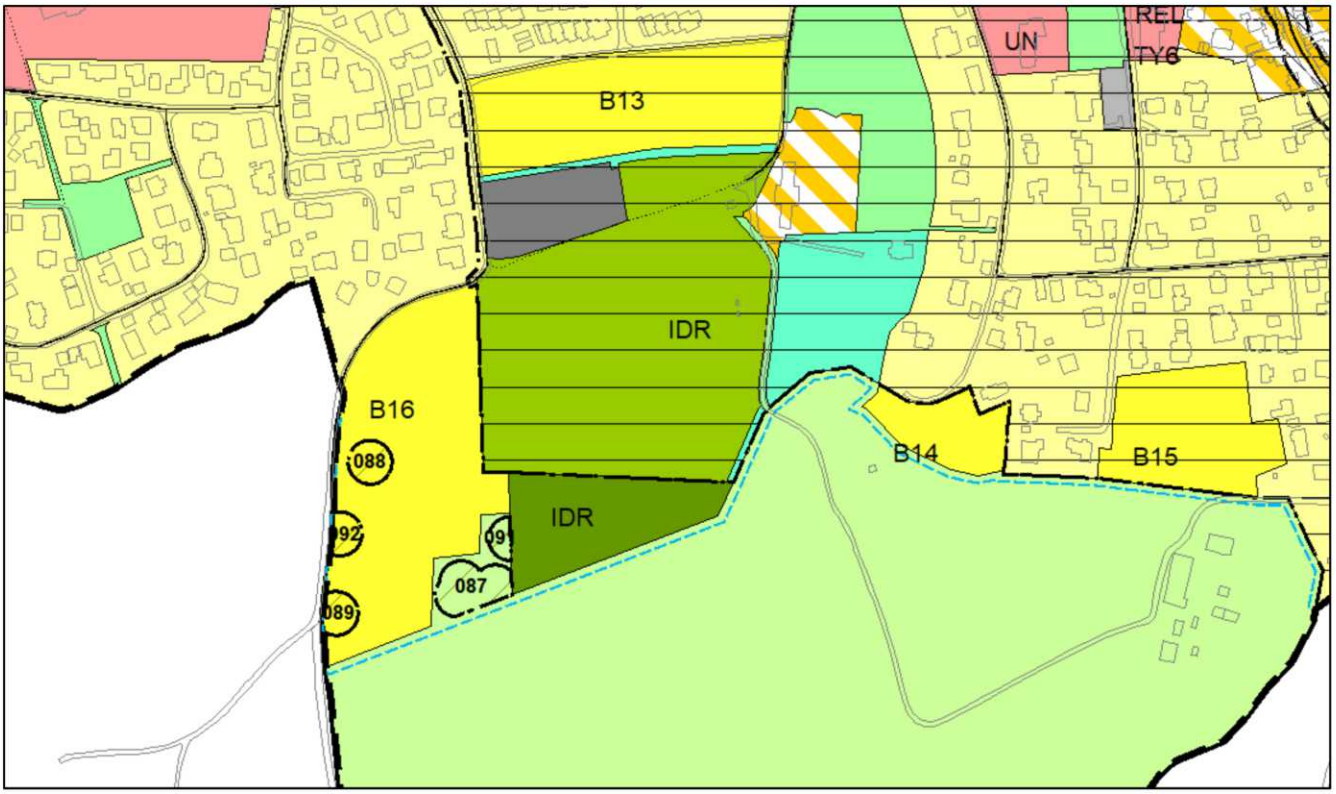
Område KB7 (18 daa)

Område KB7 omfatter området ved dagens skole (Fagerheim) på Nykirke. Ny skole er under etablering ved idrettsanlegget, og når denne tas i bruk kan den gamle skoletomta transformeres til andre formål. Området som i dag er avsatt til offentlig formål er endret til kombiner formål; bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur i kommuneplanen. Framtidig arealbruk avklares nærmere i en reguleringsprosess.



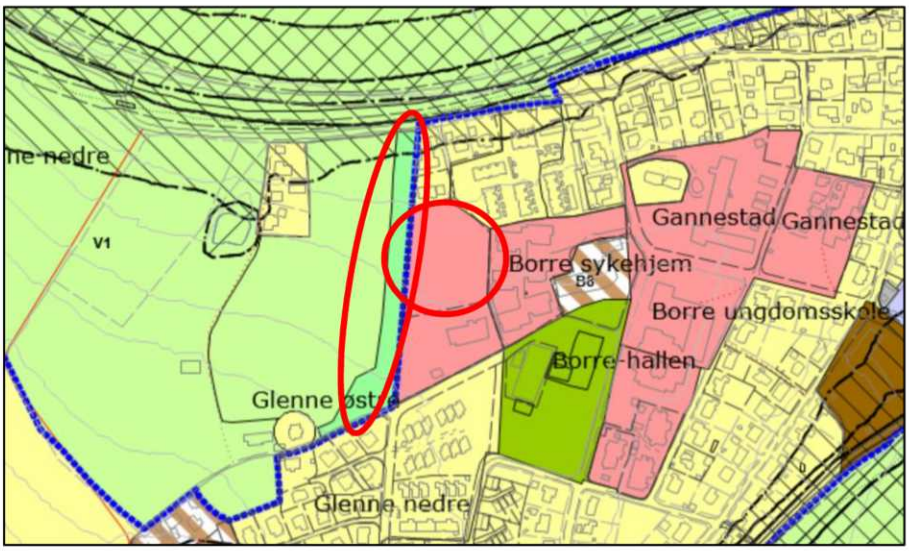
Område B16 (21,4 daa)
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i sak KOM-114/21 godkjent et privat planinitiativ for detaljregulering til boligformål. Arealet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanen.

Endelig avgrensning av område B16 ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at miljøvernavdelingen og kommunen skulle fortsette dialogen etter møtet, for å forsøke å bli enige om en bestemmelse for ivaretaking av naturtypen hule eiker. En omforent løsning ble vedtatt i kommunestyrets møte den 9. november 2022, jfr. sak KOM-140/22. I tillegg til å sette av 2,6 dekar i syd-østre del av området til LNF-formål, ble følgende formulering tatt inn i de utfyllende bestemmelsene, jfr. punkt 1.15.13: *«Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet»*.



Tilbakeføring av byggeområde / friområde til LNF-formål

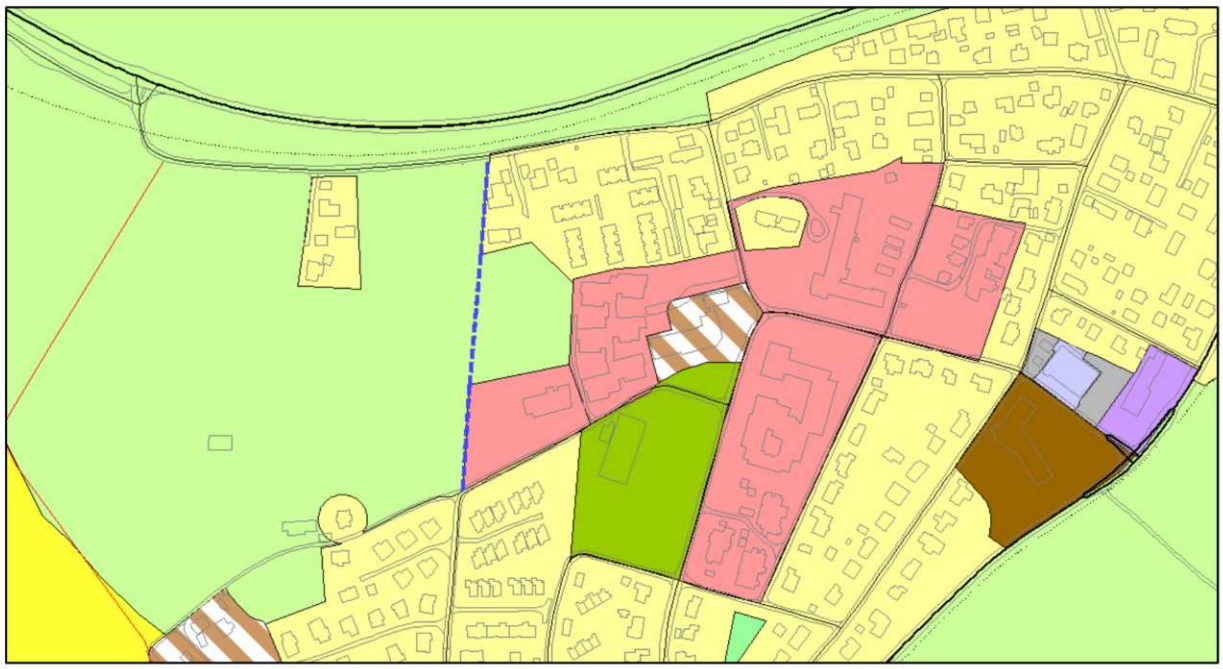
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til LNF-formål slik at dagens landbruksdrift kan opprettholdes. Tilstøtende areal (7 daa) mot vest er tilbakeført fra friområde til LNF-formål da dette arealet også består av fulldyrka jord med god jordkvalitet. Endringen innebærer tilbakeføring av ca. 15 dekar dyrka mark som tidligere er godkjent omdisponert til andre formål.



Kommuneplan fra 2019. Byggeområde og friområde som tilbakeføres til LNF-område er vist med rød strek.



Ortofoto som viser at området består av dyrka mark.



Kartutsnitt fra revidert plankart. Blå strek viser langsiktig utbyggingsgrense (LUG).

Byggeområdet som tilbakeføres til LNF-formål ligger «inneklemt» med bebyggelse på tre sider, og arealets størrelse tilsier at det arronderingmessig ikke er optimalt for moderne landbruksdrift. Dersom det i framtiden skulle oppstå behov for å ta i bruk arealet til offentlig / privat tjenesteyting bør dette kunne vurderes på nytt. På plankartet er langsiktig utbyggingsgrense (LUG) tatt med for å markere dette.

14.10 Justeringer i plankartet

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan og fastsatt arealbruk er bindende for nye tiltak. Det er således viktig at plankartet har en tilfredsstillende nøyaktighet. Første generasjon av plankartet til kommuneplanens arealdel ble utarbeidet i liten målestokk med tanke på trykking på papir. Med dagens digitale kartløsninger kan kommuneplanen ses i store målestokker og i kombinasjon med andre kartdata som for eksempel eiendomsgrenser og reguleringsplaner. For at plankartet skal være mest mulig entydig er det viktig at plandataene har tilfredsstillende nøyaktighet, og i denne kommuneplanrevisjonen er følgende lagt til grunn for å forbedre lesbarheten og kvaliteten:

- arealbruken er justert i samsvar med nylige vedtatte reguleringsplaner
- formålsgrenser er justert i samsvar med reguleringsplaner og / eller eiendomsgrenser der det er åpenbart at grensene skal være sammenfallende
- regulert grønnstruktur er innarbeidet i plankartet for å unngå tvil om hvilken arealbruk som er gjeldende (samsvar mellom reguleringsplaner og arealdelen)
- for å bedre plankartets lesbarhet er «markagrensen» og «byggegrense» (mot sjø) lagt henholdsvis 5 og 0,5 meter til siden for formålsgrensen (grensen mellom to ulike arealformål) – ved praktisering av planen skal nærliggende formålsgrense legges til grunn både for markagrensen og byggegrensen
- byggeområder som ikke er utbygd er vist som «planlagt / framtidig» byggeområde
- Veier er i liten grad avsatt som arealer til samferdselsanlegg (vei) i kommuneplanen. Dette innebærer at veiareal hovedsakelig er vist som LNF-område eller som en del av tilstøtende byggeområde. Da det vil være ressurskrevende å få innarbeidet samferdselsanlegg på en tilfredsstillende måte i plankartet er det i denne revisjonen valgt å legge inn veiene som «samferdselslinjer». E18 er vist som «fjernvei», riks- og fylkesveier som «hovedvei» og kommunale veier som «samlevei».
- Planlagte / framtidige byggeområder er gitt en uavbrutt nummerering

Påskrift

Kommunal- og moderniseringsdepartementets anbefalte forkortelser for arealformål er lagt til grunn for plankartet. Forkortelser som er benyttet er listet opp nedenfor.

ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi)
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
AV	Avløpsanlegg
B/F	Bolig/forretning
B/F/K/T	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
B/N	Bolig/næring
B/P	Bolig/parkering
B/T	Bolig/tjenesteyting
B	Boligbebyggelse
BH	Barnehage
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KDP Skoppum)
BN	Næringsvirksomhet (KDP Skoppum)
BV	Bensinstasjon
C	Campingplass
EA	Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg
FOR	Forretning
FOR/BV	Forretning/bensinstasjon
GO	Golfbane
GU	Grav- og urnelund
HO	Hotell
HO/BE	Hotell/bevertning
HOM	Helse-/omsorgsinstitusjon
HOS	Havneområde i sjø
IDR	Idrettsanlegg
KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
KU	Kulturinstitusjon
LSN	LNF-område for spredt næringsbebyggelse (Semb hovedgård)
N	Næringsvirksomhet
N/F	Næring/forretning
N/T	Næring/offentlig eller privat tjenesteyting
O	Offentlig eller privat tjenesteyting
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
SB	Samferdsel, bane
SKB	Skytebane
SMB	Småbåthavn
SPA	Samferdsel, parkering
UN	Undervisning

Markagrensen og langsiktig utviklingsgrense (LUG)

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er det anbefalt at langsiktige utviklingsgrenser vises i kommuneplanens arealdel eller på et eget temakart. Langsiktige utviklingsgrener markerer yttergrensene for hvor framtidig utbygging kan skje. I kommuneplanen for Horten er det tre steder hvor fastsatt LUG åpner for ytterligere utvidelse av bebygde områder; Horten syd ved Eik, vest for Tonsåsen og syd i Åsgårdstrand.

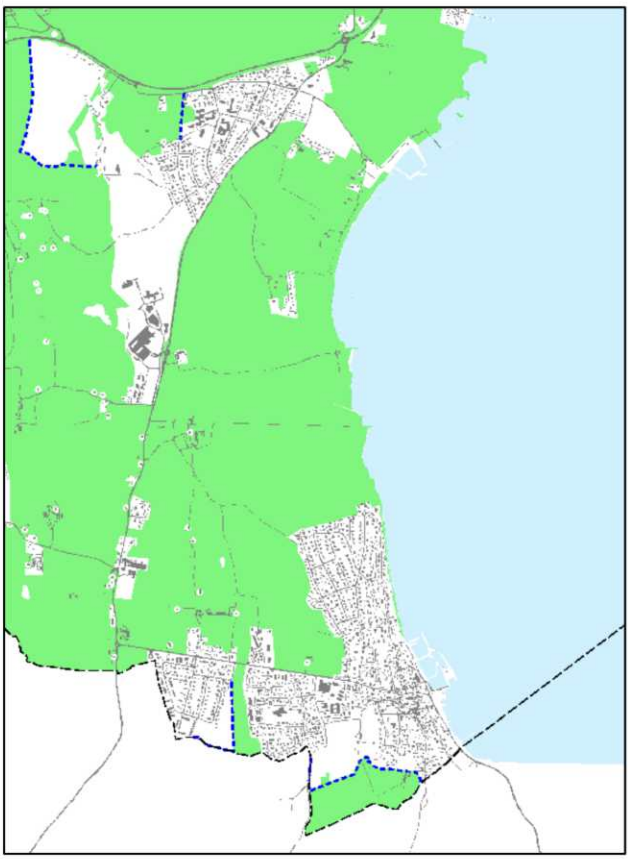


Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten



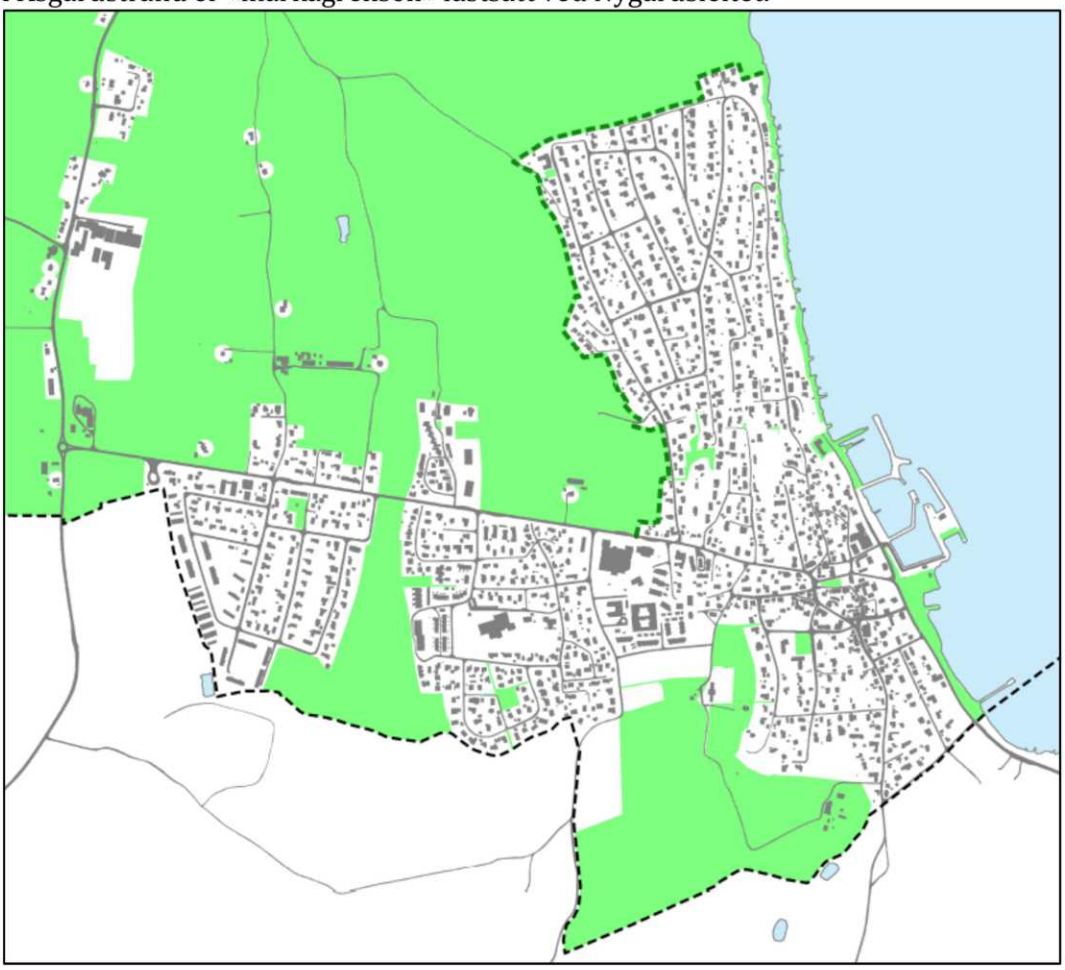
Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten

På kommuneplankartet fra 2019 kan det være vanskelig å se markagrensen og «langsiktig utviklingsgrense» da det er flere linjer som ligger over hverandre. De to linjene er sammenfallende ved Horten by, med unntak av ett område ved Eik hvor LUG inkluderer deler av LNF-området (markert med rød strek på kartet til høyre ovenfor). For å bedre plankartets lesbarhet er markagrensen nå lagt noen meter utenfor formålsgrensen og den viser tydelig skillet mellom bebygde områder og tilstøtende utmarksområder. Det bør således ikke være nødvendig å vise «langsiktig utbyggingsgrense» på plankartet i tillegg der den er sammenfallende med markagrensen. På revidert plankart er langsiktig utbyggingsgrense tatt med der den avviker fra markagrensen, mens den i sin helhet vises i planbeskrivelsen.



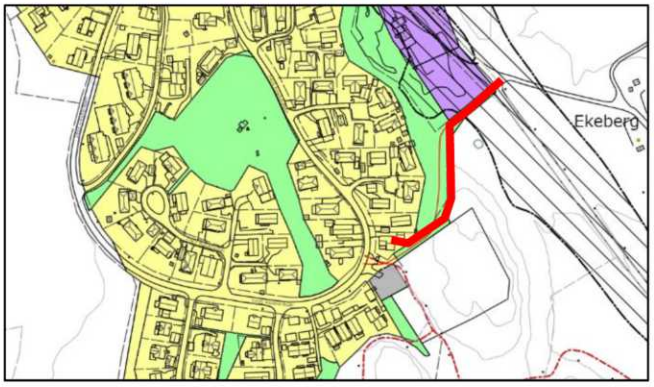
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



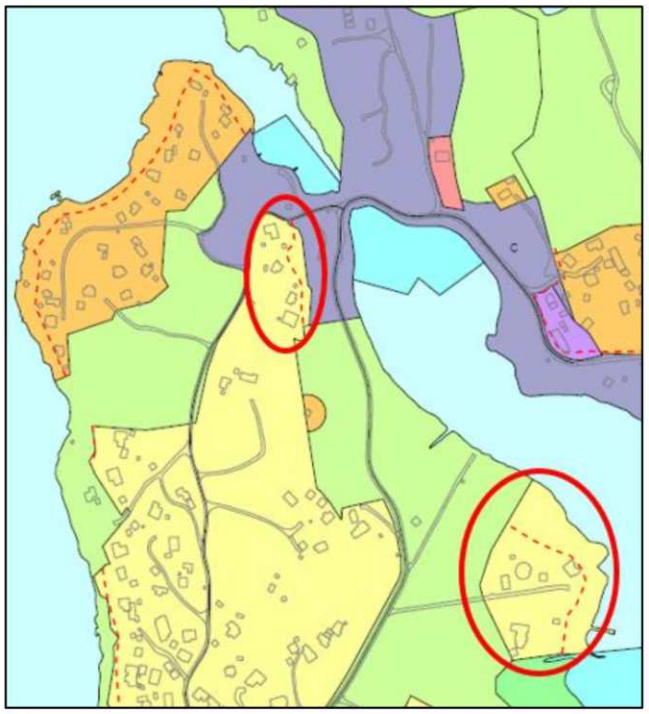
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

Ved behandling av forslag til planprogram i sak KOM-013/21 ble ny adkomstvei mellom Nykirkeveien og Klokkeråsen lagt på is, da nylig vedtatt reguleringsplan for Klokkerskogen konkluderte med at et sammenhengende fortau fra Kokkerskogen opp langs Klokkeråsen var den beste trafikale løsningen. På bakgrunn av dette er planlagt adkomstvei tatt ut av plankartet.



Byggegrense mot sjø

På plankartet fra 2019 er det er to eksisterende boligområder, som delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det ikke er fastsatt «annen byggegrense». Dette innebærer at byggeforbudet gjelder i hele 100-metersbeltet i disse områdene, også for eventuelle tilbygg og boder som ønskes oppført lengre bort fra sjøen enn eksisterende bebyggelse. I andre byggeområder er det innenfor 100-metersbeltet fastsatt en byggegrense som ivaretar de sjønære arealene samtidig som det kan tillates nye tiltak i allerede bebygde områder. I revidert plankart er det lagt inn byggegrense etter samme prinsipp som i andre tilsvarende områder, jfr. områdene som er markert med råd på kartutsnittet til høyre. Området lengst mot nord omfatter eiendommene gnr 30 bnr 1, 84, 101 og 259, mens området i syd omfatter gnr 30 bnr 13 og 264.



Boligformål ved Birkelystranda, gbnr 18/9

En liten del av eiendommen gbnr 18/9 ved Birkelystranda er avsatt til boligbebyggelse helt ned til sjøen, mens de sjønære arealene på de andre eiendommene i området er avsatt til friområde. Da det er vanskelig å se logikken i dette plangrepet antas det at arealdisponeringen er utilsiktet, og det foreslås at friområdet forlenges slik at det blir gjeldende planformål mellom sjøen og hele boligområdet ved Birkelystranda.



15. Konsekvenser av forslaget

Konsekvensutredning av de enkelte utbyggingsforslag framgår av dokumentet "Konsekvensutredning av enkeltområder". Det henvises til beskrivelsene i dette vedlegget, samt temakart.

I sum innebærer planen omdisponering av 85,9 dekar LNF-områder til utbyggingsformål. I dette tallet er det tatt hensyn til at 15 daa avsatt til offentlig formål / friområde på Borre tilbakeføres til LNF-formål.

Det er to områder i planen hvor ny arealbruk innebærer at dyrka mark beslaglegges. Det ene er område N3 ved nye Horten stasjon hvor 17,7 dekar omdisponeres til næringsformål. Det andre området TY4, som ligger i forlengelsen av Falkensten renseanlegg, utgjør totalt 26,4 dekar. Av dette er 21,3 daa fulldyrka jord. I plandokumentene er det tidligere beskrevet at arealet som er avsatt i planen er mye større enn det reelle behovet for et nytt renseanlegg tilsier. Da endelig plassering av nytt renseanlegg først vil bli avklart ved senere detaljprosjektering er det vanskelig å si nøyaktig hvor mye dyrka mark som kan bli omdisponert. Da eksisterende renseanlegg med trafikkareal utgjør 4,3 dekar kan ca. 6 dekar være et realistisk anslag. Legges dette til grunn innebærer planen omdisponering av totalt ca. 23,7 dekar dyrka mark. Samtidig tilbakeføres 15 dekar (dyrka mark) avsatt byggeområde på Borre til LNF-formål. Planens «forbruk» av dyrka mark blir da 8,7 dekar.

Fremtidig næringsområde N4 på Ra innebærer omdisponering av 4,4 dekar dyrkbar mark.

Planen innebærer omdisponering av totalt 11,9 dekar som i tidligere plan var avsatt til friområde. Seks dekar omdisponeres til snødeponi (ABA1), 4,4 dekar til næringsbebyggelse (N1) og 1,5 dekar til offentlig formål / parkeringsplass ved Indre Havn sykehjem (TY3). I tillegg er det lagt til rette for midlertidig omdisponering av 5 dekar til båtopplag (#8).

Endret arealbruk i planen berører i liten grad kjente forekomster av truet eller annet verdifullt naturmangfold.

Innenfor område N2 ligger det et automatisk fredet kulturminne (ID: 22208-1, gravrøys). Utover dette berører ikke områder med endret arealbruk kjente automatisk fredede kulturminner. Område TY4 (utvidelse av Falkensten renseanlegg) ligger i sin helhet innenfor hensynssone – bevaring kulturmiljø (regionalt viktig kulturmiljø).

Nye næringsarealer er lokalisert til områder med tilgang til kollektivtransport. Knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon bidrar til en mer effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. I utarbeidet handelsanalyse vedrørende etablering av Biltema pekes det på at tilrettelegging for «andre områder for handel» på Skoppum vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen.

I samsvar med vedtatt utbyggingsprinsipp er nye utbyggingsområder lokalisert i tilknytning til eksisterende tettsteder. Område N4 og N10 er lokalisert i tilknytning til et eksisterende næringsområder, og kan således ses på som en videreutvikling av disse arealene.

Område:	Endret arealbruk fra LNF-formål:		Endret arealbruk fra friområde	Endret arealbruk fra idrettsformål	Omdisponering av:		Merknader:
	Permanent	Midlertidig			Dyrka mark	Dyrkbar mark	
N1			4,4				Verftsbassenget.
N2	44				0	0	Av KU går det fram at dyrka og dyrkbar mark ikke berøres dersom arealet reduseres (opprinnelig forslag: 107 daa)
N3	18				17,7	0	Uavklart innsigelse.
N4	9,6				0	4,4	Det er ikke registrert dyrkbar mark på «Ra-banen» (Kilde: NIBIO). Justert areal etter mekling.
N7	1,4				0	0	Utvidelse av Kopstad Næringspark. Registrert som «åpen fastmark» (AR5). I tillegg er 1,7 daa i nordøst omdisponert fra «annen banegrunn» til «næringsbebyggelse»
N10	1,5						Asfaltert plass (AR5: «bebygd»), Kimestadveien.
TY4	26,4				(21,3) 6,0	0	Avsatt større areal (21,3 daa) enn det reelle arealbehovet for nytt renseanlegg. Endelig plassering av renseanlegg innenfor område TY4 avklares i påfølgende reguleringsprosess. Arealbehov er anslått til ca. 6 daa.
#4		22					Midlertidig massedeponier - LNF-formålet endres ikke. Tatt hensyn til 50 m vegetasjonsbelte langs vassdrag. Krav om detaljregulering (og matjordplan) i de utfyllende bestemmelsene.
#5		3					
#6		4,2					
ABA1			6				Snødeponi
TY3			1,5				Uavklart innsigelse. Parkering Indre Havn sykehjem
B16				21,4			Dyrkbar mark som tidligere er godkjent omdisponert til «bebyggelse og anleggsformål, idrettsformål». Arealet er redusert fra 24 til 21,4 daa etter mekling.
Sum:	100,9	29,2	11,9	21,4	23,7	4,4	
Tilbakeføring til LNF:	-15				-15		Kirkebakken, se planbeskrivelse s. 67
Sum totalt:	**85,9**	**29,2**	**11,9**	**21,4**	**8,7**	**4,4**	

Oversikt over områder med endret arealbruk i denne kommuneplanrevisjonen.

Forholdet til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Hovedgrepet i RPBA er at all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder (retningslinje R1). Horten kommune har over mange år satset på fortetting og transformasjon av grå arealer, blant annet i Indre Havneby og Horten Havn. Videre utvikling av området nord for Campus Vestfold er et satsingsområde, og knutepunktutvikling i tilknytning til nye Horten stasjon var et viktig tema ved utarbeidelse av kommunedelplanen for Skoppum. Flere av intensjonene i RPBA er også lagt til grunn for denne kommuneplanrevisjonen. Blant annet er det utarbeidet et faktagrunnlag for å vurdere behovet for nye næringsarealer, det er lagt vekt på å sikre attraktive næringsarealer for å møte en løpende etterspørsel i markedet og virksomheter med mange ansatte eller besøkende/kunder lokaliseres til eksisterende byer og tettsteder. Horten kommune har imidlertid lite med arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer. Lokalisering av denne typen næringsvirksomhet til byer/tettsteder vil nødvendigvis ikke være riktig arealdisponering.

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

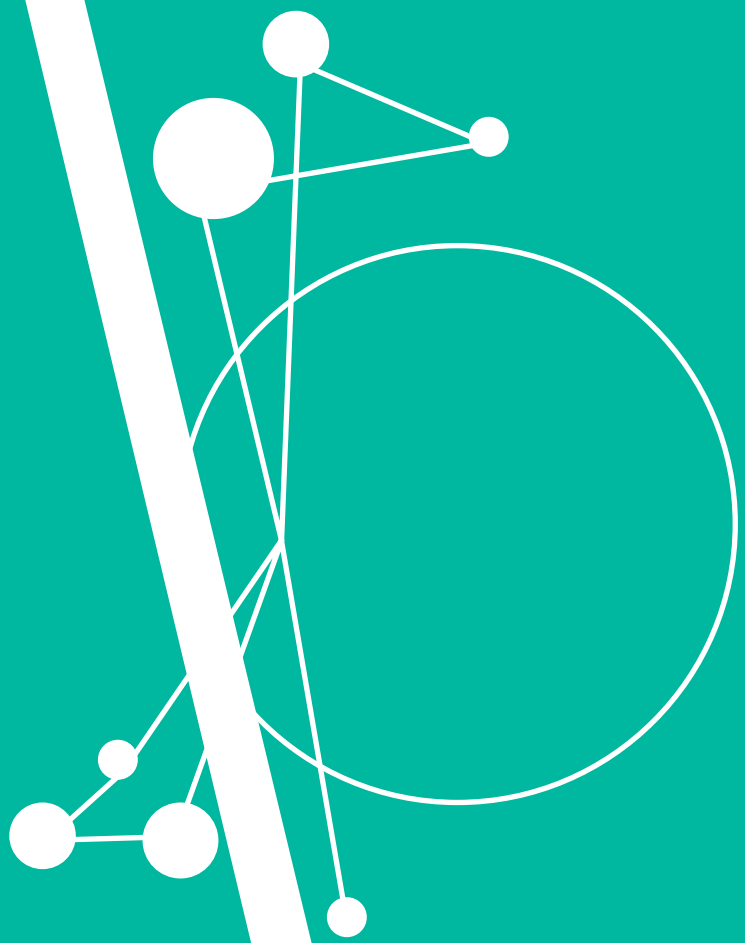
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.



Dagbok nr. 2710/1959 28/11
Horten sorenskriverembete

BORRE HERRED

MÅLEBREV

over

parsell SKOGLY av g.nr. 107 b.nr. 1

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr.

L.nr.

T.nr. 597

K.nr. 1399

ONSDAG den 18 NOV. 1959 ble i henhold til Lov om skyld-deling m. v. av 20. august 1909, § 11 holdt **skyldelingsforretning** over gården AASEN
g.nr. 107 br.nr. 1 av skyld mark 11,64 i BORRE herred
Forretningen er forlangt av ARNT AASEN

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

A. ERIKSEN O. TRONSTAD

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:

Fremmøte.[1]) ARNT AASEN OG KJÖPEREN BERNHARD MYRMEL
INGEN NABOER

Fradelingen gjelder:[2])

Parsellens begrensning mot nabogrunn følger de gamle grenselinjer. Mot hovedbruket begrenses den av de nye delelinjer i samsvar med bygningsrådets vedtak.
Parsellen skal anvendes til BYGGETOMT

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2 ÖRE
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 11,62
Den fraskilte del er gitt bruksnavnet SKOGLY bnr. 23.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

O. Johansen

A. ERIKSEN (sign) O. TRONSTAD (sign)

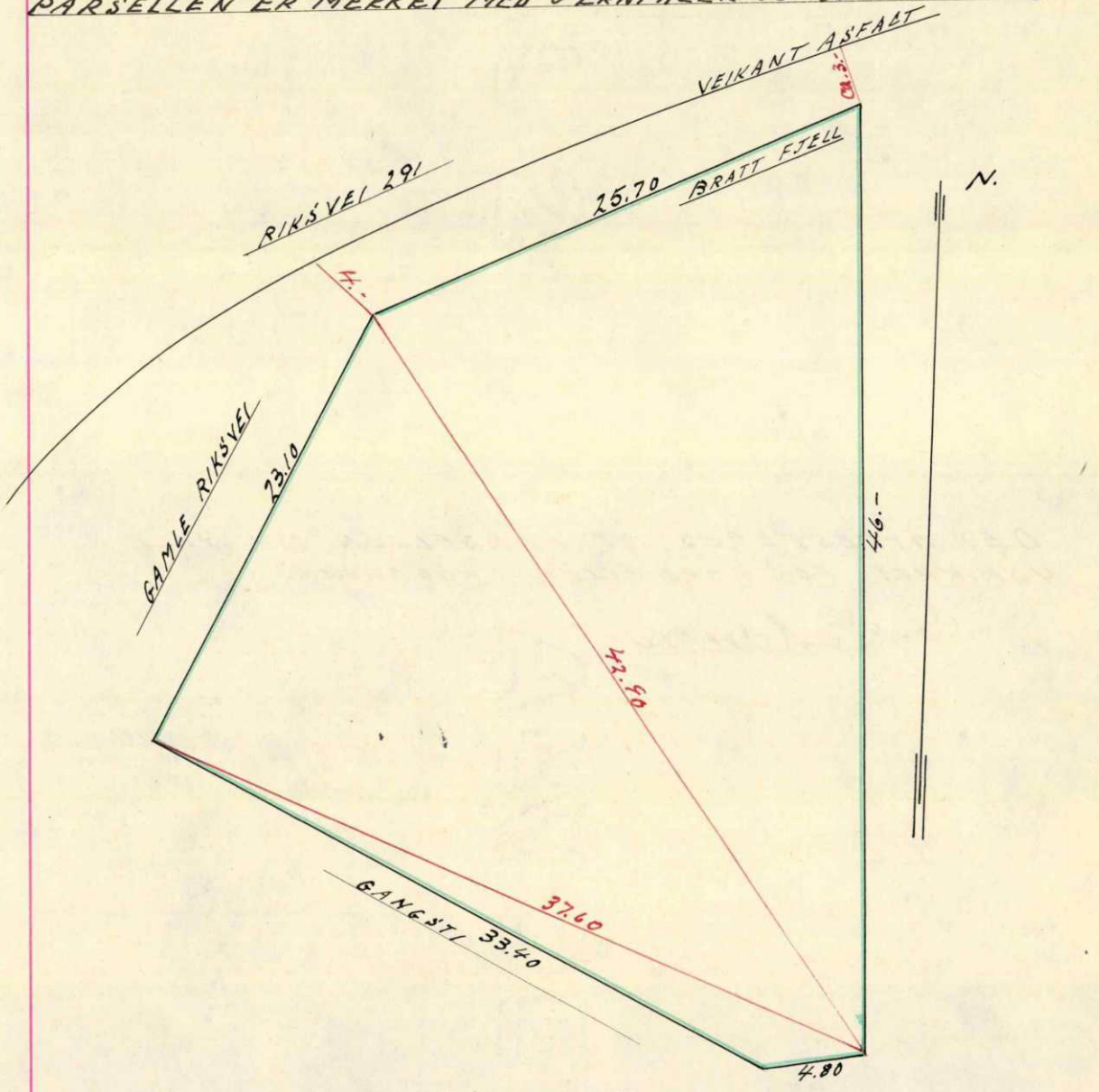
[1]) Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
[2]) Utfylles med f. eks.: Parsell nr., del av e.l., samt med henvisning til godkjent reguleringsplan og/eller bygningsrådets (reguleringsrådets) sak nr.

Det ble samtidig holdt kart- og oppmålingsforretning over den fraskilte del i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.[1])

M: 1 : 300

AREAL: 1017,40 m²

GRENSER: MOT ÖST TIL HOVEDBÖLET
-"- SYD " —"— EN GANGSTI
-"- VEST " DEN GAMLE RIKSVEI
-"- NORD " RIKSVEI 291
PARSELLEN ER MERKET MED JERNPÅLER OG BOLT I FJELL



[1]) Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

Påtegning: [1])

DET ATTESTERES AT PARSELLEN ER HELT USIKKRET FOR JORD ELLER SKOGBRUK.

C. Pahlsen O. Tronstad

Gjenpartens rigtighet bekræftes
Larvik sorenskriverembede 1/12 1959
RØ.

1) F. eks. Bygningsrådets godkjenning av delingen, om atkomst e. l. samt tinglysingen. På denne side påføres eventuelle rettelser eller ajourføringer.

Hammerstad, Oslo.

Notater