PRIVATMEGLEREN
HORTEN

ROLV WESENLUNDS VEI 9

Vedlegg



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten
Gnr. 129, Bnr. 409, andelsnr. 14 i ROLV WESENLUNDS VEI 9 BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Benedikte Skogsholm

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 932 43 877

E-post: benedikte.skogsholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 129, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1427 **Eiendomsverdi ref nr:** TT2487

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

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

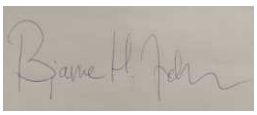
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarnehenryjohansen@gmail.com

907 67 807

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilnærmet ny leilighet i nytt bygg fra 2023, Leiligheten fremstår hel og pen, og i god stand. Det er egen bod i felles bodanlegg tilhørende leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning utvendig.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning utvendig.
balkong med tregulv og rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er av typen Baderomselement, det er derfor ikke tatt hull

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet av typen Sigdal og har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåtren varme i radiator.
Elektrisk anlegg fra byggeår.

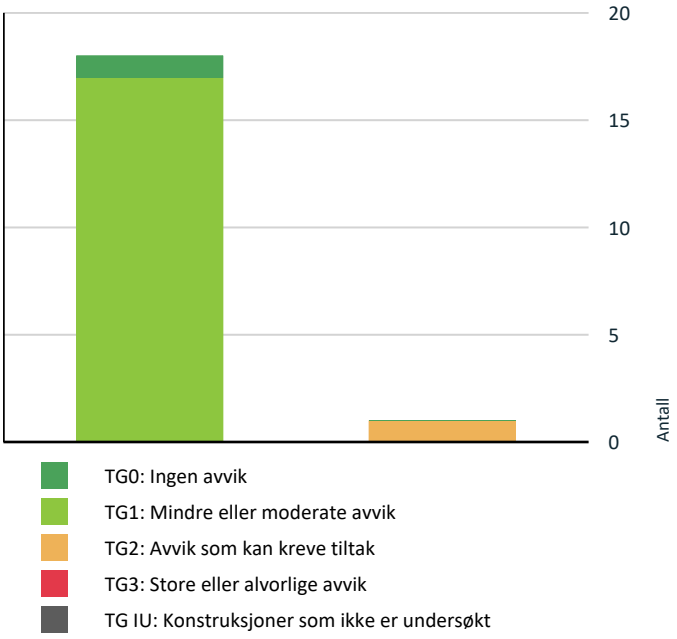
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

balkong med tregulv og rekkverk av stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hulrom under fliser. Anser dette som et ikke problem da det er svært lite.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke noe man gjør noe med.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er av typen Baderomselement, det er derfor ikke tatt hull

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet av typen Sigdal og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåtren varme i radiator.

Tilstandsrapport



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

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   – Installasjon av Plejd smart-system i eksisterende brytere
   – Utskifting av lys under kjøkkenskap til ny lyslist

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

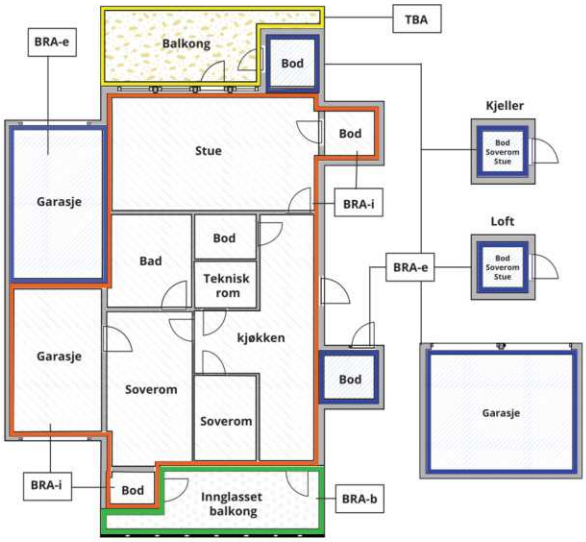
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	33	5		38	8
SUM	**33**	**5**			**8**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom	Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i felles bodanlegg

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Kristoffer Halvorsen Walmestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	129	409		0	1498.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rolv Wesenlunds vei 9

Hjemmelshaver

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3 etasje i boligblokk

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, beplantning, asfalt,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TT2487

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260091
Addresse	Rolv Wesenlunds vei 9		
Postnr.	3183	Sted	HORTEN
Selgers navn	Kristoffer H Walmestad		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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.

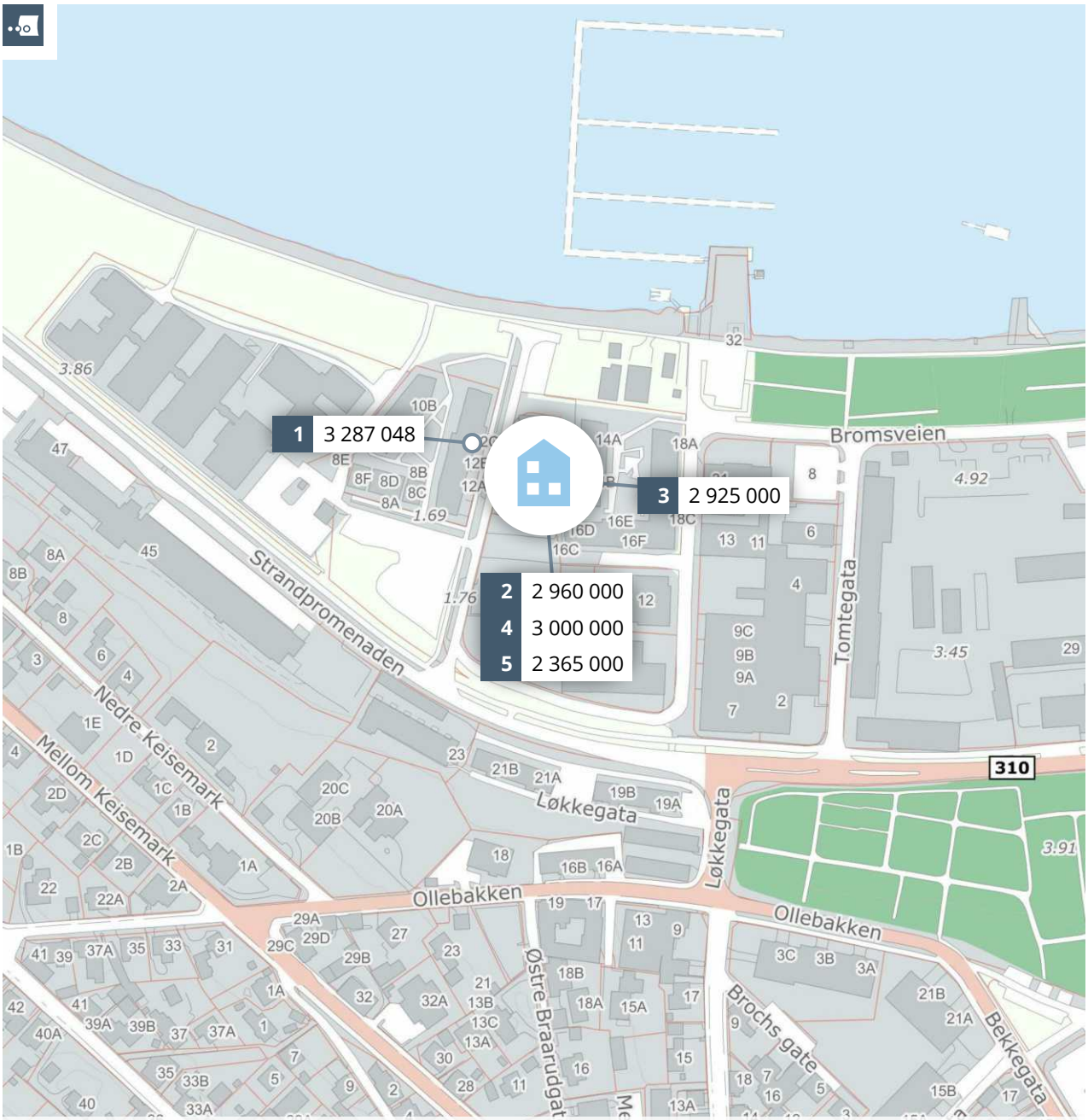
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Kristoffer H Walmestad*

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ROLV WESENLUNDS VEI 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 02.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 129 BNR 409 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Havneområdet-Lystlunden

Verdivurdert til
1 490 000

981 497	2 471 497	74 894
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	7 181
Formue	11 791
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rolv Wesenlunds vei 12 C 41 m² 2020 1. etg 1 sov	22.08.2022	2 100 000	**2 200 000**	1 087 048	3 287 048	**80 172**
2 Rolv Wesenlunds vei 9 41 m² 2023 3. etg 1 sov	18.04.2023	1 750 000	**1 760 000**	1 200 000	2 960 000	**72 195**
3 Bankløkka 14 B 40 m² 2024 1. etg 1 sov	15.05.2025	1 545 000	**1 500 000**	1 425 000	2 925 000	**73 125**
4 Rolv Wesenlunds vei 9 45 m² 2023 3. etg 1 sov	06.04.2024	1 750 000	**1 675 000**	1 325 000	3 000 000	**66 667**
5 Rolv Wesenlunds vei 9 33 m² 2023 3. etg 1 sov	06.05.2024	1 390 000	**1 390 000**	975 000	2 365 000	**71 667**

Meget lekker 2-roms leilighet oppført i 2023 med solrik balkong hvor man har fantastisk utsikt utover Indre Havn. Indre havn har blitt et populært rekreasjonsområde.

Andel fellesgjeld kr. 975.000,- kan innfris, innløses denne blir de månedlige fellesutgiftene kr. 2.956,-.

Leiligheten har en innbydende entrè med garderobeløsning, veggene på soverommet er malt i en tidsriktig farge, meget pent flislagt bad med varmekabler. Badet er innredet med dusjvegger, vegghengt klosett, opplegg for vaskemaskin og pen baderomsinnredning. Kjøkken med meget pen Sigdal innredning, kjøkkenøy, god benkeplass og integrerte hvitevarer. Stue med god plass til tv på veggen og store vinduer som slipper lyset inn. Bod.

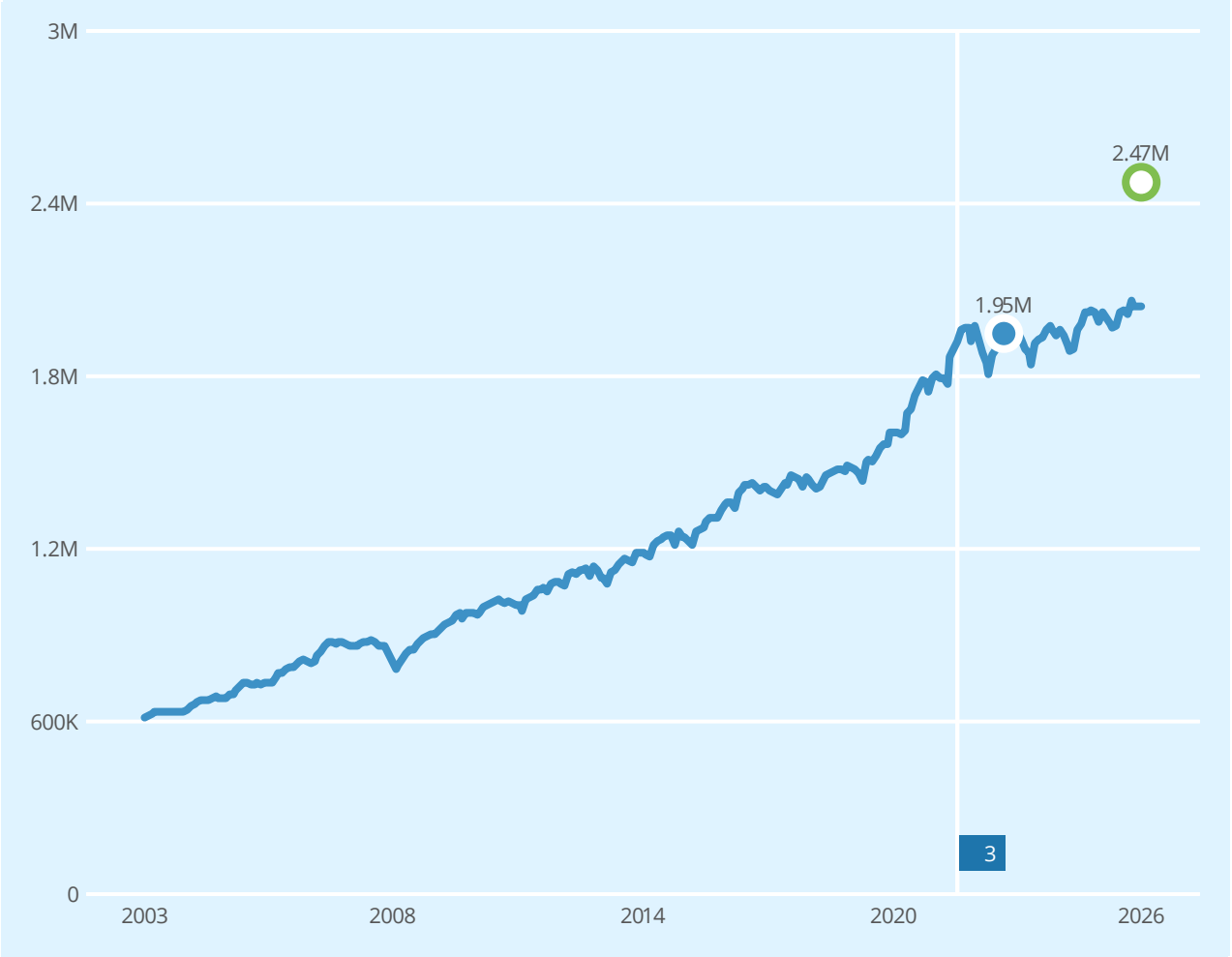
Bygget har gjennomgående høy standard. Vannbåren varme via radiatorer, heis og porttelefon.

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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.04.2023		11.04.2023	-	975 000	975 000	1 950 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kristoffer kjøpte boligen når alle leilighetene ble lagt ut til salgs samtidig

Leiligheter til salgs i Havneområdet-Lystlunden grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 450 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i Havneområdet-Lystlunden grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

5 636 000 Prisantydning i snitt
5 622 000 Salgspris i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 894 Rolv Wesenlunds vei 9
Totalpris 2 471 497

61 958 Havneområdet-Lystlunden grunnkrets i snitt siste 12 mnd

45 259 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291074**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8116946**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0306**



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 **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **92,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **90,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **3 873 kWh**



Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Detaljering

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

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
05.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 928 152 553 Andelsnr 14

Eiendommens adresse:

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 558 223
Som sekundærbolig:	kr 2 232 893

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VEDTEKTER

for Rolv Wesenlunds Vei 9 borettslag org. nr. 928 152 553 vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.10.2021, endret på ordinær generalforsamling den 28.04.2025. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 04.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rolv Wesenlunds Vei 9 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Andelseierne i 1.etasje gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig. Bruksretten gjelder areal inntegnet i prospekt /situasjonsplan.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen/garasjeanlegget og parkeringsplassene ute, fordeles mellom andelseierne som disponerer/er tildelt disse.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer (minimum 3 medlemmer totalt) og med inntil 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

92 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. Parkering

11-1 Parkeringsplasser
Det er 15 innvendige og 3 utvendige parkeringsplasser i borettslaget tilhørende 18 av borettslagets leiligheter. Styret har ansvaret for å holde oversikt over hvilken leilighet som disponerer de forskjellige parkeringsplassene.

11-2 Parkering tilpasset funksjonshemmede
Èn av de utvendige parkeringsplassene er tilrettelagt for funksjonshemmede. Den andelseier som får rett til å disponere denne parkeringsplassen, plikter å etterkomme styrets eventuelle pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en andelseier som har behov for slik tilrettelagt parkeringsplass. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseier som selv kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering.

11-3 Utleie av parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere i borettslaget. En andelseier med p-plass som ønsker å leie ut denne må følgelig leie ut til en annen beboer i borettslaget.

12. Takhage

Taket på bygg mot syd er tilrettelagt som fellesområde til fri benyttelse for alle andelseiere i borettslaget. Taket består av et utekjøkken med grill, et loungeområde og et område med plantekasser.

Styret i borettslaget utarbeider regler for bruk av takhagen og for fordeling/bruk av plantekasser. Regelsett skal stadfestes av et 2/3 flertall i generalforsamling.

13. Bygningsmessige arbeider/solskjerming

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, for boligenhetene skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ved montering av solskjerming i form av screens skal kasse/skinner leveres i farge RAL6033 og duk i farge mørkegrå. Markiser tillates kun montert over egen terrasse (eventuelt hage med eksklusiv bruksrett). Kasse/armer leveres i farge RAL6033 med duk i farge mørkegrå.

14. Kameraovervåking

Generalforsamlingen har vedtatt å innføre kameraovervåking ved hovedinnganger og bodinnganger. Opptak forvaltes av to utpekte styremedlemmer i henhold til personvernregler (GDPR).

15. Forbud mot narkotika

Borettslaget har nulltoleranse for bruk, besittelse, oppbevaring, omsetning og distribuering av narkotiske stoffer på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealer, parkeringsanlegg og private boenheter.

Brudd på bestemmelsen anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg av andelen og fravikelse av bolig, jf. borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

Styret kan iverksette tiltak for å forebygge slike forhold, inkludert økt overvåking av fellesarealer innenfor lovens rammer.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Thon Hotel Horten

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlem til styret
- 5.3 Valg av varamedlem til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

6 Andre saker

- 6.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)
- 6.2 Utbygging av flere oppstillingsplasser
- 6.3 Utleie av dødsbo frem til salg

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Foreslår økning fra 30.000,- til 40.000,- og viderefører utbetaling av honorar til styreleder.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000 ,- godkjennes.

5. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Kristoffer H Walmestad

x - Styremedlem - Torfinn Tobiassen

o - Styremedlem - Anneli Lorentzen

o - Styremedlem - Svein Arvid Thoresen

x - Varamedlem - Tone Jørgensen

Valgkomitéens kommentar:

Styremedlem Anneli Lorentzen, valgt i 2024 ønsker å trekke seg av personlige grunner. Styre i borettslag kan ha minimum 3 medlemmer + varamann, og da vi er et lite borettslag, har vi valgt dette. Hvis noen vil ha benkeforslag til et styremedlem som vil gå inn i styret i tillegg, kan det gjøres.
De foreslåtte er alle spurt, og er villig til å ta på seg vervet.

5.1 Valg av leder

Valgkomitéens forslag: Joachim Bochelie.

Forslag til vedtak: Joachim Bochelie velges for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Valgkomitéens forslag: Brit Berggren

Forslag til vedtak: Brit Berggren velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

5.4 Valg av valgkomite

En valgkomité er et frivillig, selvstendig organ som formelt kan velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå aktuelle styrekandidater, og har ingen formell beslutningsmyndighet, men kan bidra til en enda bedre valgprosess.

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Sak innmeldt av Usbl. Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og vedtas.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1 vedtas.

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1 vedtas.

6.2 Utbygging av flere oppstillingsplasser

Forslag om bygging av flere parkeringsplasser.

6.3 Utleie av dødsbo frem til salg

Foreslår å tillate utleie av dødsbo frem til leilighet blir solgt inntil 12 måneder.

Forslag til vedtak: Vedtak om midlertidig utleie av dødsbo.

Borettslaget vedtar følgende retningslinjer for utleie av dødsbo:

Tillatelse til utleie: Det gis tillatelse til midlertidig utleie av dødsbo frem til leiligheten blir solgt, men ikke lenger enn 12 måneder fra overtakelsesdato.

Ansvar: Arvingene/boets forvalter er ansvarlig for å følge gjeldende lover og regler for utleie, herunder husleieloven og eventuelle vedtekter i borettslaget/sameiet.

Leietakerkrav: Leietaker må oppfylle eventuelle krav til

godkjenning dersom dette er påkrevd i borettslagets/sameiets vedtekter.

Vedlikehold: Boet er ansvarlig for vedlikehold og forpliktelser knyttet til leiligheten i utleieperioden.

Melding om utleie: Skriftlig varsel om utleie, inkludert planlagt varighet og informasjon om leietaker, må sendes til styret/ forvaltende myndighet før utleie starter.

Avslutning: Utleien opphører automatisk ved salg av boligen eller ved utløpet av 12-månedersperioden, avhengig av hva som inntreffer først.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**75 353**	**3 536 066**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-44 913	11 151
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-109 450 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-585 863	35 178 137
Endringer i andre langsiktige poster	950 000	70 800 000
B. Årets endring disponible midler	**319 224**	**-3 460 713**
C. Disponible midler	**394 577**	**75 353**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	470 524	548 644
Kortsiktig gjeld	-75 947	-473 291
C. Disponible midler	**394 577**	**75 353**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 501 712	3 402 118	4 674 900	4 589 242
Sum leieinntekt		**4 501 712**	**3 402 118**	**4 674 900**	**4 589 242**
Sum inntekt		**4 501 712**	**3 402 118**	**4 674 900**	**4 589 242**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	0	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	0	30 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		263 926	165 481	210 000	230 000
Kostnad eiendom/lokale	4	114 901	130 818	212 500	128 328
Kommunale avgifter/renovasjon		257 255	198 810	260 000	308 707
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	48 770	5 737	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	131 343	92 604	127 800	135 310
Revisjonshonorar		47 677	10 500	4 810	35 716
Forretningsførerhonorar		60 605	61 875	66 435	63 000
Andre honorar	7	49 674	7 421	17 500	7 922
Kontorkostnad		644	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		154 224	115 668	154 250	160 000
Salg og reklamekostnad		0	1 500	0	0
Forsikring		121 425	62 596	85 000	100 000
Andre kostnader	8	7 491	19 823	5 000	5 000
Sum kostnad		**1 292 165**	**872 833**	**1 187 525**	**1 228 213**
Driftsresultat før IN		**3 209 547**	**2 529 285**	**3 487 375**	**3 361 029**
Driftsresultat etter IN		**3 209 547**	**2 529 285**	**3 487 375**	**3 361 029**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 386	9 710	0	6 200
Rentekostnad		3 281 846	2 527 844	3 487 375	3 272 911
Netto finansposter		**3 254 460**	**2 518 134**	**3 487 375**	**3 266 711**
Årsresultat		**-44 913**	**11 151**	**0**	**94 318**
Overført til/fra annen egenkapital		-44 913	11 151	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-44 913**	**11 151**	**0**	**0**

Balanse 2024 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	22 000 000	22 000 000
Bygninger	3	109 450 000	109 450 000
Sum anleggsmidler		**131 450 000**	**131 450 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 354	96 381
Andre kortsiktige fordringer		39 201	10 500
Forskuddsbetalte kostnader		32 553	64 641
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		375 416	377 122
Sum omløpsmidler		**470 524**	**548 644**
SUM EIENDELER		**131 920 524**	**131 998 644**

Balanse 2024 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		**140 000**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-109 560	-64 647
Sum opptjent egenkapital		**-109 560**	**-64 647**
Sum egenkapital	**9**	**30 440**	**75 353**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	60 064 137	60 650 000
Borettsinnskudd		65 725 000	65 725 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	6 025 000	5 075 000
Sum langsiktig gjeld		**131 814 137**	**131 450 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 071	93 680
Leverandørgjeld		10 235	58 236
Påløpne renter		17 890	276 498
Annen kortsiktig gjeld		38 751	44 878
Sum kortsiktig gjeld		**75 947**	**473 291**
Sum gjeld		**131 890 085**	**131 923 291**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**131 920 524**	**131 998 644**
Pantstillelser	11	131 814 137	131 450 000

Sted:_____ Dato:_____

Kristoffer H Walmestad
Styreleder

Svein Arvid Thoresen
Styremedlem

Anneli Lorentzen
Styremedlem

Torfinn Tobiassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	810 504	421 857
3609 Leie parkering	37 800	28 263
3610 Oppstartskapital	0	140 000
3618 Leietillegg strøm	184 932	138 162
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	154 224	115 469
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 277 224	2 558 367
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	37 028	0
Sum	**4 501 712**	**3 402 118**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	0
Sum	**34 230**	**0**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 450 000	22 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 450 000	22 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 450 000	22 000 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 92226425.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1498,80 kvm. G.nr 129, b.nr 409 i Horten kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	0	6 560
6341 Brannalarm	14 940	12 258
6361 Fast renhold	50 450	27 188
6364 Matteleie	2 635	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	41 115	11 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 761	73 188
Sum	**114 901**	**130 818**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	38 733	0
6540 Inventar	7 996	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 041	426
6552 Driftsmateriell	0	5 311
Sum	**48 770**	**5 737**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	35 194
6603 Vedlikehold elektro	4 663	3 266
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 240	6 000
6611 Vedlikehold heiser	28 077	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	12 688	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 834	28 750
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	40 413	11 319
6630 Egenandel forsikring	15 000	0
6641 Malerarbeider	435	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 994	8 075
Sum	**131 343**	**92 604**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	49 674	7 421
Sum	**49 674**	**7 421**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	1 010	1 114
7771 Andre gebyrer	298	18 626
7773 Omkostninger innkreving	3 712	204
7790 Andre kostnader	500	0
7792 Øredifferanse	0	-121
7795 Husleietap	-29	0
Sum	**7 491**	**19 823**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	**140 000**	**0**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-64 647	-44 913	-109 560
Sum opptjent egenkapital	**-64 647**	**-44 913**	**-109 560**
Sum egenkapital	**75 353**	**-44 913**	**30 440**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Refinansiering
Lånenummer:	**16368513966**	**16367792500**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.55 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.04.2029	30.03.2068
Opprinnelig lånebeløp:	420 000	65 725 000
Lånesaldo 01.01:	0	60 650 000
Avdrag i perioden:	55 863	950 000
Opptak i perioden:	420 000	0
Lånesaldo 31.12:	**364 137**	**59 700 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	59 700 000
Andelssaldo 01.01:	0	5 075 000
Innbetalt IN i perioden:	0	950 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**6 025 000**
Sum pantegjeld for lån:	**364 137**	**65 725 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367792500	1	6 900 000	6 900 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 100 000	3 100 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 800 000	2 800 000
	2	2 700 000	5 400 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	1 900 000	1 900 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 750 000	1 750 000
	2	1 550 000	3 100 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 450 000	1 450 000
	1	1 325 000	1 325 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 050 000	1 050 000
	2	975 000	1 950 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368513966	1	22 767	22 767
	5	14 728	73 640
	4	14 593	58 372

Langsiktig gjeld

1	14 435	14 435
5	13 482	67 410
1	12 308	12 308
1	12 141	12 141
5	11 237	56 185
1	10 165	10 165
1	9 880	9 880
1	9 007	9 007
2	8 912	17 824

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367792500 har første avdrag 30.06.2043 med kr 283 401	1	6 900 000	10 918
	1	3 150 000	4 984
	1	3 100 000	4 905
	1	3 000 000	4 747
	1	2 950 000	4 668
	1	2 900 000	4 589
	1	2 850 000	4 510
	1	2 800 000	4 431
	2	2 700 000	4 272
	1	2 650 000	4 193
	1	2 600 000	4 114
	1	2 500 000	3 956
	1	1 900 000	3 006
	1	1 875 000	2 967
	1	1 800 000	2 848
	1	1 750 000	2 769
	2	1 550 000	2 453
	1	1 500 000	2 374
	1	1 450 000	2 294
	1	1 325 000	2 097
	1	1 200 000	1 899
	1	1 050 000	1 661
	2	975 000	1 543

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	66 089 137
Innskuddskapital	65 725 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**131 814 137**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**131 450 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 65 725 000,-.

Resultat og balanse med noter for Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Styreleder	Kristoffer H Walmestad (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Torfinn Tobiassen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Svein Arvid Thoresen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Anneli Lorentzen (sign.)	07.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 0MV01-KD6S4-RL6CB-SA5RU-50BCP-BLNKT

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0MV01-KD6S4-RL6CB-SA5RU-50BCP-BLNKT

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-08 12:45:35 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 0MV01-KD6S4-RL6CB-SA5RU-50BCP-BLNKT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristoffer H Walmestad
Styremedlem, Anneli Lorentzen
Styremedlem, Torfinn Tobiassen
Styremedlem, Svein Arvid Thoresen
Varamedlem, Tone Jørgensen

Styret i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 928152553

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92226425. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Her er noen av punktene styret har gjort i 2024/2025:

• Fått i gang robotklipper

• Fjernet sykkelstativ i front

• Snøbrøyting

• Filterskift

• Avtaler med nabo vedrørende snø- og gressklipping (kostnadsdeling)

• AirBnB: Møte med kommunen (v/Harald Røed)

• Videre diskusjon om AirBnB

• Skjeggkre i bygget: Forsikringsselskap kontaktet, utbedret av Rentokil (gjelder alle leiligheter og bodområder)

• Beslutning om innkjøp av pergolatak til felles terrasse

• Luktproblematikk på toaletter – foreløpig avklart

• Gressklipping planlegges – videre diskusjon nødvendig vedrørende kostnadsdeling med nabo mot øst

• Gjennomgang og endring av budsjett for 2025

Generelt:

• I alle styremøter er nødvendige tiltak avklart og iverksatt.

• Inntrykket er at beboerne er tilfredse med situasjonen.

• Styret har etter beste evne rettet opp i saker som angår sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Arvid Johannesen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Tina Thorvaldsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Brit Berggreen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Enstemmig godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Enstemmig godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Foreslår økning fra 30.000,- til 40.000,- og viderefører utbetaling av honorar til styreleder.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 40 000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Valgkomitéens forslag: Joachim Bochelie.

Vedtak:
Valgt ble:__Joachim Bochelie_____ for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Valgkomitéens forslag: Brit Berggren.

Vedtak:
Valgt ble:__Brit Berggren_____for 2 år.
Valgt ble:__Torfinn Tobiassen_____ for 1 år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble:__Grethe Hansen_____for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

En valgkomité er et frivillig, selvstendig organ som formelt kan velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå aktuelle styrekandidater, og har ingen formell beslutningsmyndighet, men kan bidra til en enda bedre valgprosess.

Vedtak:

Valgt ble: Karin May Knutsen for 1 år
Morten Edquist for 2 år

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Sak innmeldt av Usbl. Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for å vedtas.

Vedtak: Godkjent.

Antall stemmer for: 15 + 2 Fullmakter

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6.2 Utbygging av flere oppstillingsplasser

Forslag om bygging av flere parkeringsplasser.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for å vedtas.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å utrede flere parkeringsplasser.

Antall stemmer for: 15 + 2 Fullmakter

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6.3 Utleie av dødsbo frem til salg

Foreslår å tillate utleie av dødsbo frem til leilighet blir solgt inntil 12 måneder.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt.

Styret gis fullmakt til å tillate fremleie

Antall stemmer for: 15 + 2 fullmakter

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Møteleder

Protokollvitne

Generalforsamling – Rolv Wesenlundsvei 9 Borettslag

Dato: 4. juni 2025

1. Agenda

1.1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
1.2. Valg av møteleder og referent
1.3. Valg av to personer til å underskrive protokollen
1.4. Behandling av innkomne forslag:
  a) Innføring av kameraovervåking (vedtektsendring)
  b) Nulltoleranse for narkotika (vedtektsendring)
1.5. Informasjonssaker:
  a) Flere parkeringsplasser
  b) Innføring av mobilnøkkel
  c) Innføring av lås inn mot boder
  d) Status innglassing av veranda

2. Sak: Innføring av kameraovervåking

Forslagsstiller: Styret

2.1 Bakgrunn

Styret har mottatt flere meldinger om økt forekomst av tyverier samt observasjon av personer uten tilknytning til borettslaget som tar seg inn i fellesarealer. Det er særlig meldt om problemer ved hovedinngangspartier og inngang til bodområder. Styret foreslår å installere kameraovervåking på disse punktene for å bedre sikkerheten og redusere forekomsten av uønsket adferd.

2.2 Løsning og gjennomføring

- Det installeres trådløse Arlo-kameraer.
- Kameraene administreres av borettslaget selv, uten vaktselskap.
- To styremedlemmer får tilgang til opptakene og kun ved behov.
- Opptak lagres i henhold til Arlos standard (7–30 dager).
- Kameraene plasseres kun ved hovedinnganger og innganger til boder – ikke mot private områder.

2.3 Formål

- Forebygge og dokumentere tyverier og hærverk

- Øke tryggheten for beboere
- Hindre uvedkommende adgang til fellesarealer

2.4 Personvern og regelverk

Tiltaket følger personopplysningsloven og GDPR. Tiltak for å sikre personvern:
- Tydelig skilting
- Lagring i maks 7–30 dager
- Tilgang begrenset til to navngitte styremedlemmer
- Opptak kun brukt ved konkrete hendelser
- Logg over bruk av opptak
- Ikke rettet mot områder med forventet privatliv
- Kontakt med Datatilsynet ved behov

2.5 Kostnader

- Innkjøp og oppsett: ca. kr 10.000,-
- Abonnement (Arlo Secure): kr 149,-/mnd (kan sløyfes ved bruk av lokal lagring)
- Ingen utgifter til eksternt vaktselskap

Tiltaket foreslås finansiert gjennom driftskostnader utenom budsjett for 2025.

2.6 Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Generalforsamlingen vedtar å innføre kameraovervåking ved hovedinnganger og bodinnganger med bruk av Arlo-kamerasystem. Opptak forvaltes av to utpekte styremedlemmer i henhold til personvernregler. Vedtektene endres i tråd med dette.

3. Sak: Nulltoleranse for narkotika

3.1 Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Borettslaget har nulltoleranse for bruk, besittelse, oppbevaring, omsetning og distribuering av narkotiske stoffer på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealer, parkeringsanlegg og private boenheter.

Brudd på bestemmelsen anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg av andelen og fravikelse av bolig, jf. borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23. Forholdet vil bli anmeldt til politiet.

Styret kan iverksette tiltak for å forebygge slike forhold, inkludert økt overvåking av fellesarealer innenfor lovens rammer.

4. Informasjonssaker

- Flere parkeringsplasser: Styret vurderer løsninger for å utvide kapasiteten.
- Mobilnøkkel: Plan for innføring av mobilbasert adgangssystem.

- Lås til boder: Ekstra sikring mot uautorisert adgang.
- Status innglassing av veranda: Styret informerer om prosess og tidsplan.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Møtet finner sted fra søndag 25.01.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo.

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
16.01.2026 15:30 - 19.01.2026 14:00

Periode for avstemning
25.01.2026 09:00 - 26.01.2026 09:00

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før søndag 25.01.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Ved bruk av registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må denne fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Forlengelse av utleie

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Forlengelse av utleie

Sakens opprinnelse: sak 6.3 fra ordinær generalforsamling 28.04.25.

Andelseier i H0404, har bedt om forlengelse av dispensasjon fra borettslagsloven i forhold til utleie av sin andel.

Styret foreslår at dispensasjonen forlenges med 6 måneder, under forutsetning av at salgsprosessen igangsettes på nytt i perioden.

Eventuell ny søknad om forlengelse må meldes styret i god tid før 30. september.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.

Boligopplysninger:

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag	**Vår ref.:**	1785/14	**Fødselsdato eier:**	06.07.1998
Rolv Wesenlunds vei 9	**Type:**	Borettslag frittstående		
3183 HORTEN	**Eiere:**	Kristoffer H Walmestad		
Organisasjonsnr: 928 152 553	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 181**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	170
	Renter IN-lån	4 055
	Felleskostnader	2 126
	Felleskostnader varme	298
	Renter felleslån	26
Tilleggsytelser:	Viken Fiber	506

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	981 496	Gjeld siste årsoppg.:	981 996
Klient ajourf. lån:	65 990 469,92	Klient gj. s. årsoppg.:	59 185 887

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367792500, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 168

Saldo per 05.05.2026: 58 900 000

Andel av saldo: 975 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 30.03.2068)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2043 utgjøre ca kr 1 661,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16368513966, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 05.05.2026: 265 470

Andel av saldo: 6 497

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2029)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aksel Joachim Bochelie
Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9
Postnr/-sted:	3183 HORTEN
Telefon:	Mob.: 98003890
E-post:	jbochelie@gmail.com

Boligopplysninger:

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag	**Vår ref.:** 1785/14	**Fødselsdato eier:**	06.07.1998
Rolv Wesenlunds vei 9	**Type:** Borettslag frittstående		
3183 HORTEN	**Eiere:** Kristoffer H Walmestad		
Organisasjonsnr: 928 152 553			

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	981 996	Andre inntekter:	775
Annen formue:	11 791	Utgifter:	51 980		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	975 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	129/409		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1498.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92226425

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.03.2023	Første innflytting:	30.03.2023	SSBnr:	H0306
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Borettslagets felleslån: Dette er et bullet-lån. Det vil si at lånet har en løpetid på 5 år. I praksis har lånet en løpetid på 45 år, hvorav de første 20 er avdragsfrie. Innfrielse av lån er år 2068.

Måler for varmt tappevann og oppvarming avregnes etter areal. Akontobeløp utregnes etter fjordårets forbruk og avregnes ikke.

ELBIL-LADING: Hver enkelt bruker med parkeringsplass vil måtte tegne et ladeabonnement med Ohmia. Laderen aktiveres når abonnementet er inngått. Se www. ohmiacharging.no for mer informasjon.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Antall stemmeberettigede: 19

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling
Rolv Wesenlundsvei 9 Borettslag

Dato: 4. juni 2025

Sted: Rolv Wesenlundsvei 9, 3183 Horten

1. Åpning av møtet

Styrets leder, Aksel Joachim Bochelie, ønsket velkommen og åpnet generalforsamlingen.

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble fremsatt forslag om å godkjenne innkallingen og dagsordenen som utsendt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder og referent

Styrets leder foreslo Aksel Joachim Bochelie som møteleder og Torfinn Tobiassen som referent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av to personer til å underskrive protokollen

Styret foreslo Svein Arvid Thoresen og Morten Edquist til å underskrive protokollen.

Vedtak: Enstemig vedtatt

1.4 Behandling av innkomne forslag

a) Innføring av kameraovervåking (vedtektsendring)

Forslag til vedtektsendring:

14. Kameraovervåking

Generalforsamlingen vedtar å innføre kameraovervåking ved hovedinnganger og bodinnganger. Opptak forvaltes av to utpekte styremedlemmer i henhold til personvernregler (GDPR). Vedtektene endres i tråd med dette.

Avstemning: **For:** 21 **Mot:** 0 **(Krever ⅔ flertall)**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

b) Nulltoleranse for narkotika bruk, omsetting og oppbevaring

Forslag til vedtektstekst

15. Forbud mot narkotika

Borettslaget har nulltoleranse for bruk, besittelse, oppbevaring, omsetning og distribuering av narkotiske stoffer på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealer, parkeringsanlegg og private boenheter.

Brudd på bestemmelsen anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg av andelen og fravikelse av bolig, jf. borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23. Forholdet vil bli anmeldt til politiet.

Styret kan iverksette tiltak for å forebygge slike forhold, inkludert økt overvåking av fellesarealer innenfor lovens rammer.

Avstemning: **For:** 21 **Mot:** 0 **(Krever ⅔ flertall)**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.5 Informasjonssaker

- Flere parkeringsplasser: Styret vurderer ulike løsninger for å øke kapasiteten.

Notater: Styret har fullmakt til å gå videre med utredning av parkeringsløsning overfor kommunen.

- Mobilnøkkel: Plan for innføring av mobilbasert adgangssystem i fellesarealer.

Notater: Styret har fullmakt til å fjerne kodelås løsningen vi har, og innføre mobil nøkkelløsning i steden.

- Lås til boder: Tiltak for å styrke sikringen av boder, inkludert mulige låsløsninger.

Notater: Styret har fullmakt til å innføre lås på inngangsdør til bodområdet.

- Status innglassing av veranda: Styret informerte om at prosjektet er under planlegging, med videre oppdatering til beboere i løpet av året.

Notater: Det nedsettes en komite med Helle som leder med formål å utrede innglassing av veranda. Innglassing må betales av de boenheter som ønsker det.

Møtet ble hevet kl. 18:50.

Møteleder

Referent

Person valgt til å underskrive protokollen

Person valgt til å underskrive protokollen

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag søndag 25.01.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo - www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sonja Crossley Brudal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sonja Crossley Brudal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Aksel Joachim Bockelie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 16

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Saker til behandling

2.1 Forlengelse av utleie

Sakens opprinnelse: sak 6.3 fra ordinær generalforsamling 28.04.25.

Andelseier i H0404, har bedt om forlengelse av dispensasjon fra borettslagsloven i forhold til utleie av sin andel.

Styret foreslår at dispensasjonen forlenges med 6 måneder, under forutsetning av at salgsprosessen igangsettes på nytt i perioden.

Eventuell ny søknad om forlengelse må meldes styret i god tid før 30. september.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.
Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer for, 1 blank.

Protokoll ekstraordinært møte for Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sonja Crossley Brudal (sign.)	26.01.2026
Sekretær	Sonja Crossley Brudal (sign.)	26.01.2026
Protokollvitne	Aksel Joachim Bochelie (sign.)	26.01.2026

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 000
Vår ref.: 21/60392 / 21/5613-7
Arkiv: GBNR-129/409, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 22.12.2021

ØST-RIV AS
Eternitveien 10
1393 VOLLEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		825/21

Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - rive del av kontorbygg - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for å rive del av kontorbygg.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: Rive del av kontorbygg

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

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 22.12.2021.

Gjennomføringsplan

22.12.2021 13:10:14 ARK6457943

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 48687
Versjonsnr.: 2

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
129	409	0	0

Kommune Horten
Adresse Rolv Wesenlunds Vei 9 , 3183 Horten NO

Oversikt over ansvarsfordeling

22.12.2021 13:10:14 ARK6457943

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Riving og miljøsanering	2	988943312 Øst-Riv AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 04.10.2021	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Riving og miljøsanering	2	988943312 Øst-Riv AS	Midlertidig brukstillatelse, 22.12.2021 Ferdigattest, 22.12.2021	☑

Ansvarlig søker

Navn	ØST-RIV AS
Organisasjonsnummer	988943312
Tiltaksklasse	2

22.12.2021 13:10:14 AV RH

Signert av

RANDI HAUG på vegne av ØST-RIV AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: **D-650/21** av 18.10.2021

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jfr. § 20-1 for riving av kontorbygg og lagerbygg godkjennes på følgende forutsetninger:

- *Gammel anboring må plugges*
- *Det forutsettes at eventuelle panthavere er varslet, jfr. plan- og bygningsloven § 21-3*
- *Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak*

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 8116946 – kontorbygg

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

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

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Kopi til:
Nicola Liv Berg (Horten kommune eiendom)
Rw Eiendom AS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1211465	Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - riving av kontorbygg - tillatelse til tiltak - vedtak

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Folksom Arkitektur AS
Storgata 30
3126 Tønsberg

Dato: 03.03.2023

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	23/11036/ 19/5834	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		142/23

Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - 28 boenheter / midlertidig brukstillatelse - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak § 8-1 gis midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter følgende vilkår:

- Det forutsettes at testing av alarmanlegg og sprinkelanlegg er ivaretatt innen 14 dager
- Det settes frist til 30.05.2023 for innsendelse av søknad om ferdigattest for hele tiltaket.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter
Søknaden mottatt 03.03.2023

Søknad sitat –
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE SØKES FOR
Deler av tiltaket
Beskrivelse av den delen det søkes for nå:
Alle leiligheter, fellesareal og fasade

Gjenstående arbeider -
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:
Bygningsmessig: listing i fellesareal samt noe listing/komplettering i leilighetene (ferdiginnen10/3)
Utvendig gjenstår noe beslagsarbeid samt hoveddør, pergola på takhage. (ferdiginnen17/3)
Elektro: brannalarmanlegg/testing. Gjenstående arbeid satt opp i samsvarserklæring.
Rørlegger: sprinkelanlegg/testing. Gjenstående arbeid satt opp i samsvarserklæring.
Utvendig: Grøntanlegg og asfaltering vil ferdigstilles innen 31/5.

SIKKERHETSNIVÅ OG ARBEIDER SOM VIL BLI UTFØRT INNEN 14 DAGER
Tiltaket har i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk

Dato for ferdigstillelse av *Alle leiligheter, fellesareal og fasade,* er oppgitt til 17.03.2023
Dato for ferdigattest av *hele tiltaket* er oppgitt til: 31.05.2023.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 8 datert 02.03.2023.
Se vedlagt.

Sakens historikk
Rammetillatelse politisk behandlet i HBRN vedtak P-019/21 av 13.04.2021
Igangsettingstillatelse (del I) grunnarbeider og fundamentering vedtak D-058/22 av 26.01.2022
Igangsettingstillatelse (del II) 28 boenheter / bæresystem og heis Vedtak D-106/22 av 10.02.2022

Bygningsnummer:
Bygningsnummer 8116946

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede midlertidig brukstillatelse foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden om midlertidig brukstillatelse godkjennes.
Det settes frist for ferdigstillelse av *Alle leiligheter, fellesareal og fasade,* til 17.03.2023
og frist til 30.05.2023 for innsendelse av søknad om ferdigattest *hele tiltaket.*

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

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Indre Havneby Bolig AS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1366461	4_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Folksom Arkitektur AS
Storgata 30
3126 Tønsberg

Dato: 08.03.2022

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	22/11885/ 19/5834	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		159/22

Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - bygg til totalt 28 boenheter / brann/nødlys, tømrer- og murarbeider - igangsettingstillatelse (del III) - vedtak

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 for brann/nødlys, tømrer- og murarbeider godkjennes på følgende forutsetninger:

- Vilkår og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas.
- Vilkår gitt i rammetillatelsen må ivaretas.
- Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER
Faktaopplysninger fra søknaden
Ansvarlig søker: Folksom Arkitektur AS – organisasjonsnummer 911979063

Det søkes om igangsettingstillatelse for brann/nødlys, tømrer- og murarbeider
Deler av tiltaket
Del av tiltaket som denne søknaden gjelder:
Brann/nødlys, tømrer- og murarbeider

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 7 datert 08.03.2022. Det fremkommer at det er ferdig prosjektert for tiltak som ønskes igangsatt

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 18535
Versjonsnr.: 7

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
129	409	0	0

Kommune HORTEN
Adresse Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten

04.03.2022 11:50:11 AR47848421

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	911979063 Folksom Arkitektur AS	Igangsettingssøknad	☐
PRO	Brannalarmanlegg: Brannvarsling - nødlys	2	961773490 INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Igangsettingssøknad	☐
PRO	Geoteknikk	2	921836821 RIGEO AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	☐
PRO	Konstruksjonssikkerhet: Prosjektering av bærekonstruksjoner	2	997971558 PROTEKNO AS	Igangsettingssøknad, 03.02.2022 Ferdigattest	☐
PRO	Løfteinnretninger: Prosjektering av løfteinnretning	2	919876522 SCHINDLER AS	Igangsettingssøknad	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Installasjon av brannalarmanlegg: Brannvarsling - Nødlys	2	961773490 INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Ferdigattest	☐
UTF	Løfteinnretninger_UTF: Installasjon av løfteinnretning	2	919876522 SCHINDLER AS	Ferdigattest	☐
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Betongarbeider Prefabrikkerte	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Betongarbeider, fundamentplan	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	☐
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Metallkonstruksjoner	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Ferdigattest	☐
UTF	Murarbeid: Murearbeider	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Ferdigattest	☐
UTF	Plasstøpte betongkonstruksjoner: Betongarbeider Plasstøpt	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Sanitærinstallasjoner_UTF: Sanitær	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Slukkeanlegg	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Taktekkingsarbeid: Taktekking	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: Tømrearbeider, mont. av trekonstruksjoner	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Ferdigattest	☐
UTF	Varme og kuldeinstallasjoner	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Veg- og grunnarbeider: Grunnarbeider	2	923060146 JACOBSEN ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Veg- og grunnarbeider: Pelearbeider	2	987580739 SEIERSTAD PELEMASKINER AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn	Folksom Arkitektur AS
Organisasjonsnummer	911979063
Tiltaksklasse	2

BENJAMIN MADSØ HAFFNER på vegne av FOLKSOM ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

04.03.2022 11:50:11 AR478486421

Søknad (IG del III) mottatt 04.03.2022 / retur med feil og mangler 08.03.2022.
Fullstendig til behandling 08.03.2022.

Sakens historikk
Rammetillatelse gitt i hovedutvalgssak (HBRN): P-019/21 av 13.04.2021

Tiltaksplan for graving i forurenset grunn er godkjent i Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk i sak 21/1506 jfr. vedtak D-044/21 av 29.06.2021.

Grunn og fundamentering -
Igangsettingstillatelse (del 1) i sak 19/5834 jfr. vedtak D-058/22 av 26.01.2022

Bæresystem og heis –
Igangsettingstillatelse (del II) i sak 19/5834 jfr. vedtak D-106/22 av 10.02.2022

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter.
Plan (393) Indre havneby vest av 04.04.2017

Kommunens vurderinger av søknaden
Søknad, erklæring og gjennomføringsplan er nå rettet med riktig adresse for eiendommen *Rolv Wesenlunds vei 9 (gnr 129 bnr 409), 3183 Horten* – jfr. matrikkel og kommunens kartverk.

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse brann/nødlys, tømrer- og murarbeider.
Det foreligger brannkonsept. Kommunen foretar ikke vurdering av denne dokumentasjonen. Det vil være ansvarlig prosjekterende sitt ansvar at tiltaket er prosjektert i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

Erklæring om ansvarsrett knyttet til brann/nødlys, tømrer- og murarbeider er vist ivaretatt av foretak med sentral godkjenning i revidert gjennomføringsplan (7) og signert erklæring datert 08.03.2022.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Konklusjon
Søknaden om igangsettingstillatelse for brann/nødlys, tømrer- og murarbeider godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:
Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas
Vilkår gitt i rammetillatelsen forutsettes ivaretatt.
Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

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

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

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

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

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

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

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

Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingssatsdokumentet §3.9, kr 5.000,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1253263	7_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf



FASADE VEST



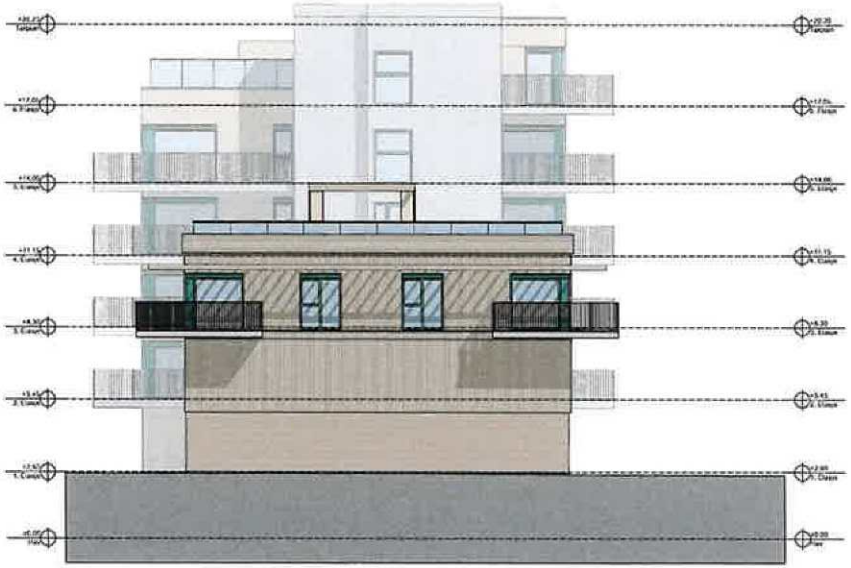
FASADE NORD

Prosjekt: **Rolv Wesenlunds vei 9**	Kontroll prosjekt: Sign.: JJ / Kontroll: BH
Tiltakshaver: **Folksom AS** Friends at work, Storgaten 30-32 3125 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 129/409/0
Prosjekterende: **Tun Arkitektur AS** Øvre langgate 63 3101 Tønsberg	
© Alle rettigheter tilhørar utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 28.03.25
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A40-1 / A3

BIM med ArchiCAD 22 NOR Fåglasenv.g. I:\Tun Dropps\Arkiv\arbeidsfiler\Rolv Wesenlunds vei 9\02 Arbeidsfiler\RW9_ARB_BYGG_FERDIGATTEST.pln



FASADE ØST

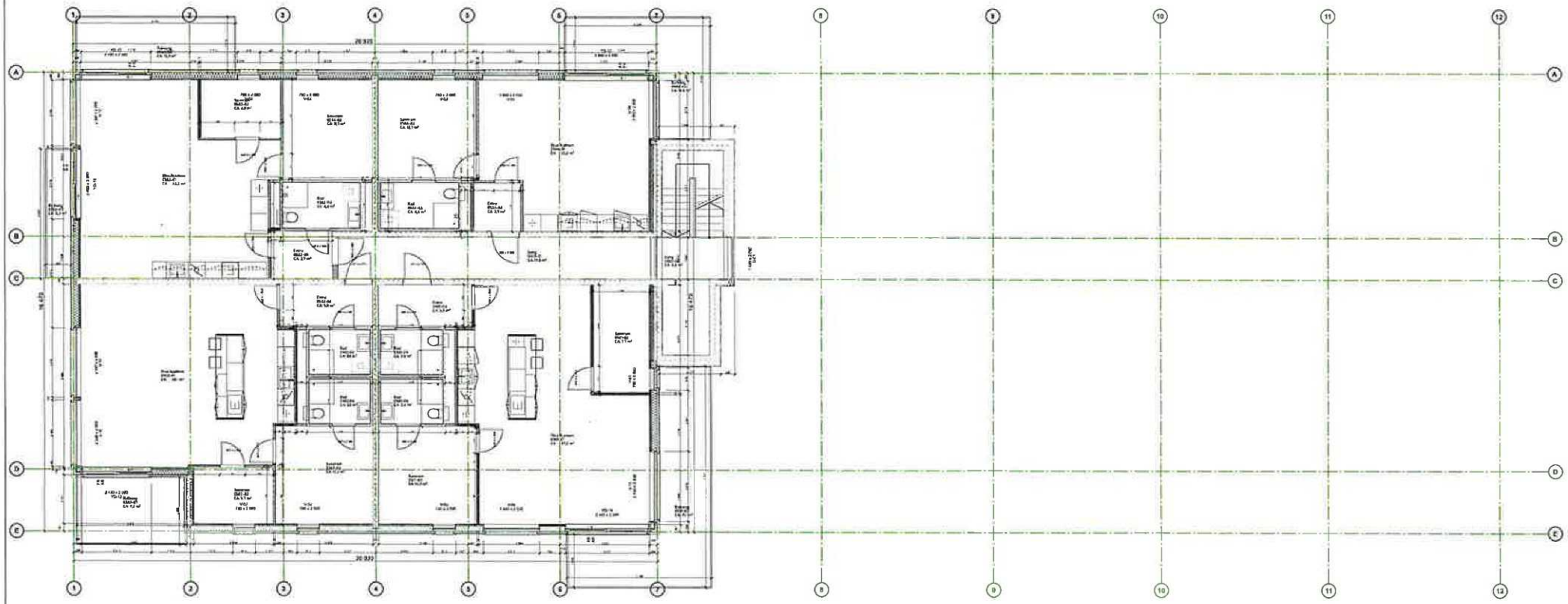


FASADE SØR

Prosjekt: **Rolv Wesenlunds vei 9**	Kontroll prosjekt: Sign.: JJ / Kontroll: BH
Tiltakshaver: **Folksom AS** **Friends at work, Storgaten 30-32** **3126 Tønsberg**	Gnr./Bnr./Festenr.: **129/409/0**
Prosjekterende: **Tun Arkitektur AS** **Øvre langgate 63** **3101 Tønsberg**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.03.25**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:200**
	Tegningsnr.: **A40-2** / **A3**

BIM med ArchiCAD 22 NOR F:\plassering_01\Tun Dropbox\Arkiv\arc\Bokg\Rolv Wesenlunds vei 9\02 Arbeid\pkt\RW9_ARB_BYGG_FERDIGATTEST.pln

BYGG A



Prosjekt: **Rolv Wesenlunds vei 9**	Kontrollt prosjekt: Sign: JJ / Kontroll: BH
Tiltakshaver: Folkeom AS, Friends at work, Storgaten 30-32, 3126 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: 120/409/0
Prosjekterende: Tun Arkitektur AS, Øvre Langgate 63, 3101 Tønsberg	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 28.03.25
Tegning: Plan 5. Etasje - som bygget	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A27-101 A2

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hanna Dahl Otnem
Direkte telefon: 25/61434 / 25/18643-4
Vår ref.: GBNR-129/409, FA-L40
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 06.11.2025

Hem Byggetjenester
Geminiveien 8A
3213 Sandefjord

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		25/703

129/409 - Rolv Wesenlunds vei 9 - søknad om tillatelse i ett trinn - innglassing av verander vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse tiltak i ett-trinn etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 for innglassing av verandaer, godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel, reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven med forskrifter.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Faktaopplysninger fra søknaden:

Ansvarlig søker: Hem Byggetjenester
Bygningstype: 143 – Stort frittl. Boligbygg på 5 -> etasjer
Bygningsnummer: 8116946

Søknaden er mottatt 08.10.2025 og er komplett 03.11.2025. Det er søkt om innglassing av alle verandaer, unntatt én i første etasje nord-vest på bygget.

Søkers redegjørelse - utklipp:
I 1 etasje fra terrasse i privat hage til balkong, fra balkong til balkong og øverst til eget tak, pergola i 6. etasje på takterrasse.

Tiltaket utføres med enkelt klart glass (uisolert glass), rammeløst, skyve/folde.

Innglassingen gir hver bolig et ekstra Solenergirom og gir et løft i energisparingen.

Fra arkitektens redegjørelse om estetikk:
"bygg A får i hovedsak kledning av treverk som får en naturlig overflate. Det varieres mellom liggende og stående kledning og overflatene varieres innen paletten av naturlig aldrende treverk"
-Tiltaket som utføres i klart glass vil svakt skjerme overflaten bak glassene, men vil være med å skape variasjon i uttrykket til boligbygningen.

Søknaden gjelder innglassing av alle balkonger i 1. etasje fra gulv til tak, og fra 2. etasje til nest øverste etasje fra rekkverk til balkong over og i 5. etasje og 6. etasje fra rekkverk til tak, se fasader.

Det utføres med enkelt klart glass (uisolert glass), rammeløst, skyve/folde.

Boligbygget er prosjektert klart for en slik løsning.

Alle balkonger sprinkles i henhold til krav.

Innglassingen gir hver bolig et ekstra Solenergirom og gir et løft i energisparingen.

I arkitektens redegjørelse for rammetillatelsen:

«I plankonseptet i planbeskrivelsen heter det at feltene skal ha ulik arkitektur og varierte byggehøyder, Dette svares opp ved at det legges opp til en trearkitektur til variasjon fra det nylig etablerte teglprosjektet i BB1. Fasaden i bygg A(dette bygget) får i hovedsak kledning av treverk som får en naturlig overflate. Det varieres mellom liggende og stående kledning og overflatene varieres innen paletten av naturlig aldrende treverk. I nybygget er det fire boenheter per etasje, som gir hver boenhet et hjørne hvor det legges kjøkken og stue. Hjørnene brytes opp med store glassflater i form av vindu og skyvedører til utenpåliggende balkonger.»

Innglassingen gir et tillegg til paletten av aldrende treverk med en mørkere bakgrunn.

Etablering av Solenergirom, med enkelt glass er i samsvar med arkitektens redegjørelse, og forsterker det unike designet og elegante utførelse. Boligbyggene er prosjektert klart for denne løsningen, teknisk og estetisk.

Tiltaket øker ikke BYA, BTA og BRA. Balkongene er fortsatt uteareal og medregnet i MUA.

Ingen av naboene har merknader.

Redegjørelse og vedlegg viser på en tilstrekkelig tydelig og god måte, tiltakets positive bidrag til boligbyggene.

Total byggehøyde er uendret. Det er ikke nødvendig med dispensasjoner.

Bygget er oppført og det er søkt ferdigattest.

Tegninger er kopiert etter arkitektens tillatelse.

1. etasje utgår slik at bygge begrensningen ikke berøres.

Det er i søknaden opplyst om følgende:
Eiendommens areal: 1499 m²

Bebygd areal (BYA):
Uendret

Bruttoareal (BRA):
Uendret

Utnyttelsesgrad: Uendret

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan datert 03.09.2025
Tegningsgrunnlag datert 03.11.2025

Nabovarsel:
Tiltaket er nabovarslet. Det foreligger ingen merknader til omsøkt tiltak.

Gjennomføringsplan:
Gjennomføringsplan versjon 1 datert 08.10.2025, er vedlagt.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Planstatus: Eiendommen omfattes av detaljregulering for Indre havneby vest vedtatt 04.04.2017, hvor den er avsatt til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Eiendommen er ikke regulert i Kommuneplanens arealdel. Den ligger innenfor Sone 2 i kommunedelplanen for Sorten sentrum. Det foreligger ikke motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen.

Omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende plangrunnlag, og tiltaket krever ikke dispensasjon.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Søknaden betinger ikke uttalelse fra andre myndigheter.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Kommunens vurdering av søknaden
Estetikk:
Kommunen vurderer at tiltaket har god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kvalifikasjoner:
Kommunen forutsetter at kravene til utdanning og praksis gitt i kap. 11 i byggesaksforskriften (SAK10) er oppfylt. Det forutsettes at det kan legges frem dokumentasjon for dette ved et eventuelt tilsyn.

Terrengarbeider:
Det er ikke søkt om å gjøre endringer av terrenget. Dersom det likevel skal gjøres endring av terrenget, må det søkes om en endring av denne tillatelsen.

Tiltakets plassering:
Minste avstand til nabogrense: 0 m.
Minste avstand til senterlinje vei: ca. 4,6m

Det foreligger samtykke fra sameiet til å gjennomføre tiltaket.

Omsøkt plassering godkjennes.

Grunnforhold
Det er vurdert at tiltaket ikke ligger innenfor hensynsone for ras- og skredfare for kvikkleire eller steinsprang. Eiendommen ligger innenfor faresone for flom i reguleringsplanen.

Byggteknisk forskrift (TEK17):
Det er ikke søkt om unntak fra tekniske krav. Tillatelsen forutsetter at tiltaket oppføres i henhold til gjeldende krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser
Det kommer ikke frem av saken at tiltaket vil ha negative miljø- og folkehelsekonsekvenser.

Barn og unges interesser
På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket vurdert som tilfredsstillende med hensyn til barn og unges interesser.

Konklusjon
Søknaden om tillatelse til tiltak i ett-trinn, for innglassing av alle verandaer, unntatt én, godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel, reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven med forskrifter.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
- Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.
- Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

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

Når kan tiltaket igangsettes:
Dette er en ett-trinns søknad hvor tiltaket kan igangsettes ved gitt vedtak. Det er kun arbeider som er omsøkt og godkjent i denne søknaden, som kan igangsettes.

Tillatelsen kan bli omgjort som følge av klage eller annen overprøving. Arbeider som igangsettes før klagefristens utløpt, gjøres på tiltakshavers egen regning og risiko. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelt økonomisk tap som følge av at tillatelsen omgjøres.

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

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Dersom tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, vil tillatelsen falle bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. pbl § 21-9.

I dette vedtaket gis det kun tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltaket krever tillatelse etter annet lovverk, er tiltakshaver selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser.

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

Utfylt skjema for ferdigattest sendes: Horten kommune pb. 10 3191 Horten eller postmottak@horten.kommune.no med saksnummer **25/18643**

Rett til å klage:
Dette vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jf. pbl. § 1-9.

Gebyr:
Regning på behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2025, jf § 2.091, på kr 6 400,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

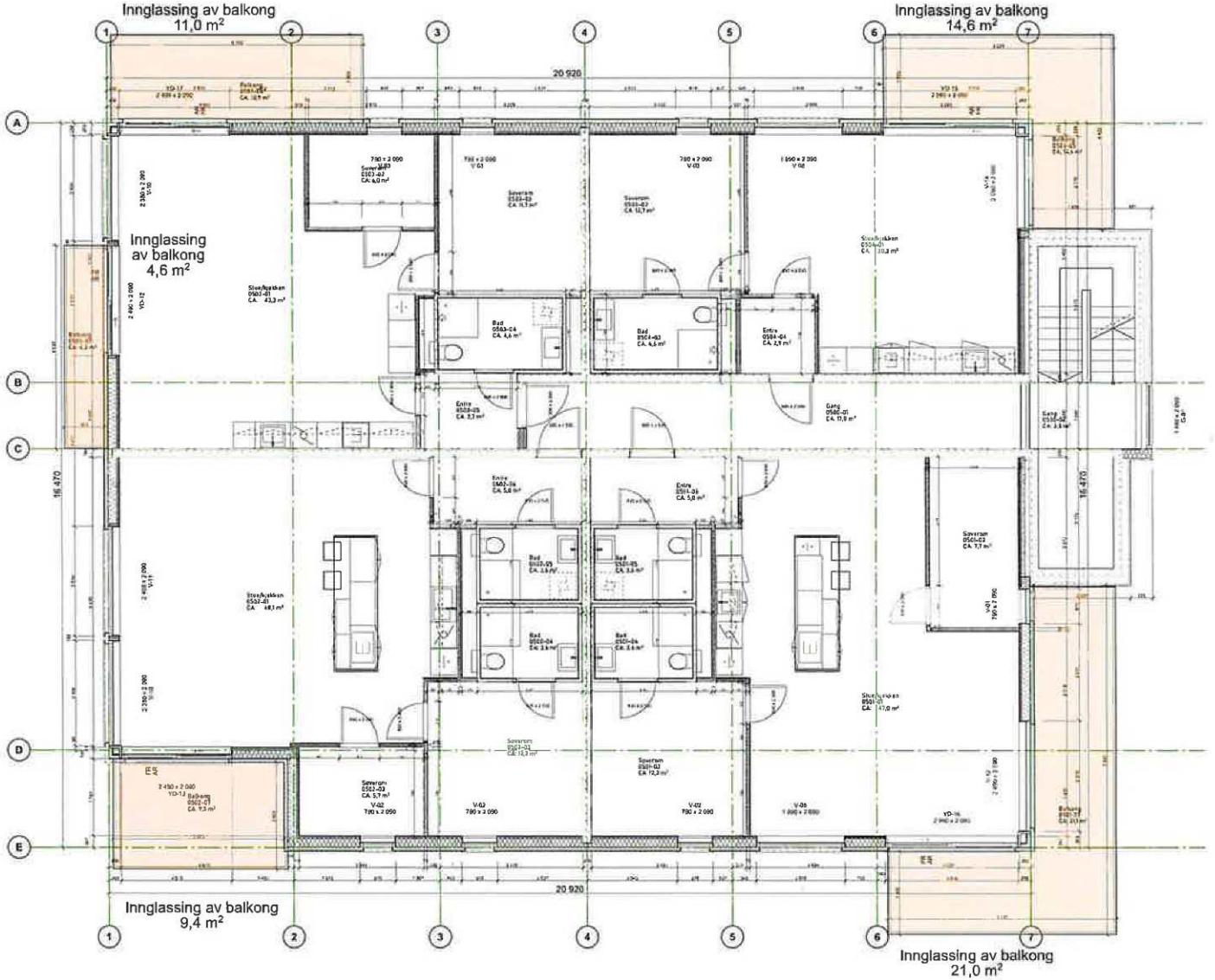
Thea Sjuve Johansen
Tjenesteleder

Hanna Dahl Otnem
rådgiver - byggesak

Kopi til:
Helle Brunvoll Kausland

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	131311	2_KART_Situasjonsplan_0_A20-8 Situasjonsplan
	131312	4_KORR_Annet_2_Fullmakt
	131313	5_TEGN_TegningNyFasade_3_A40-2 Fasade Nord
	131314	6_TEGN_TegningNyFasade_4_A40-4 Fasade Vest
	131315	7_TEGN_TegningNyPlan_5_A20-1 1. Etasje
	131320	4_TEGN_TegningNyFasade_A40-1 Fasade Sør
	131321	7_TEGN_TegningNyFasade_A40-3 Fasade Øst
	131322	9_TEGN_TegningNyPlan_A20-2 2. Etasje
	131323	10_TEGN_TegningNyPlan_A20-5 5. Etasje
	131324	11_TEGN_TegningNyPlan_A20-7 7. Takplan
	131325	12_TEGN_TegningNyPlan_A20-6 6. Etasje
	131326	13_TEGN_TegningNyPlan_A20-4 4. Etasje
	131327	14_TEGN_TegningNyPlan_A20-3 3. Etasje



Kopiert etter arkitektens samtykke.

Prosjekt: Innglassing av balkonger, Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten	Prosjektnr.: 418
Tiltakshaver: Nordpelt Glass AS	Gnr./Bnr./Festenr.: 129/409
	Sign.: TMH Dato: 02.09.25
Tegning: 5. Etasje	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A20-5 Rev.: -

© Alle rettigheter i/hører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminivelen 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00235434	05.05.2026	141260091

Ident
2023/158807/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00235435	05.05.2026	141260091

Ident
2023/209804/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
RW Eiendom AS	
Adresse:	
c/o Folksom, Pb 2117	
Postnummer:	Poststed:
3103	Tønsberg
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
918654755	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 209804 Tinglyst: 27.02.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
RW Eiendom AS	918654755

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	402		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	409		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22.02.23	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Erklæringen gjelder bruksrett, vedlikeholdsplikt og rett til plassering av avfallsbeholdere for eier av gnr 129 bnr. 409 på anviste deler av areal på eiendom gnr. 129 bnr. 402 jf. vedlagte avtale.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

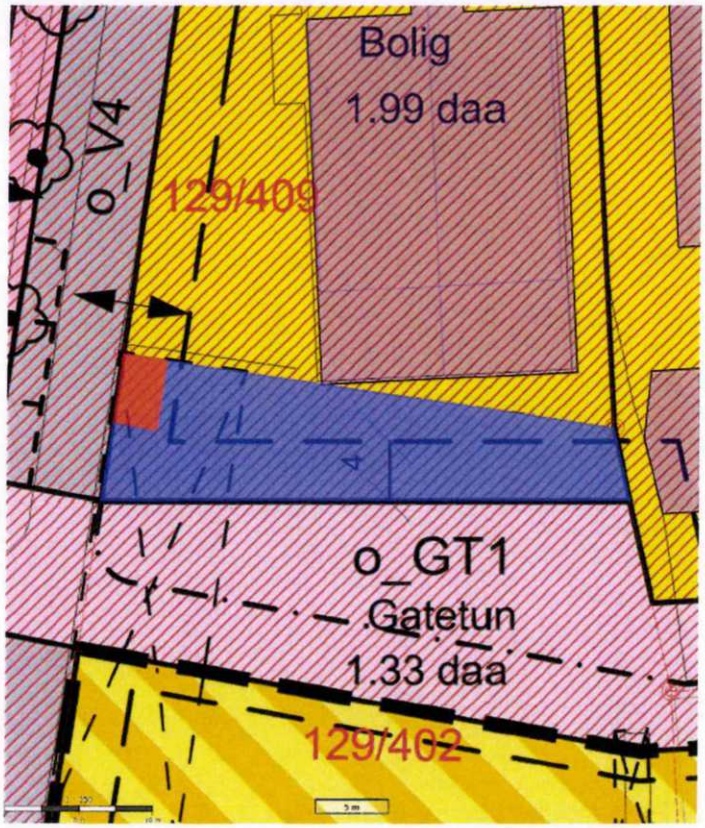
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
TØNSBERG, 22.02.23	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet



Avtale

mellom

Eier av gnr. 129 bnr. 402

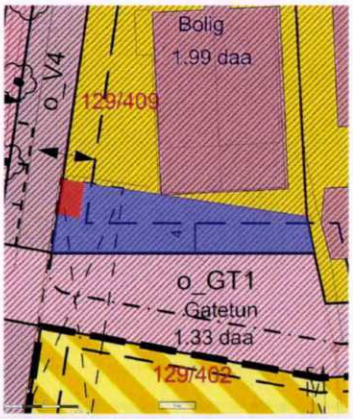
og

Eier av gnr. 129 bnr. 409

Mellom ovennevnte parter er det inngått følgende avtale:

1 Rett til arealoverføring for restareal

På det tidspunkt hvor gatetun o_GT1 er ferdig opparbeidet, har eier av gbnr. 129/402 rett (ingen plikt) til å overføre hele eller deler av restarealet anvist i blått og rødt på kartutsnitt nedenfor til gbnr. 129/409.



Arealavvik kan forekomme. Arealoverføringen er vederlagsfri, og det gis ikke rett til kompensasjon for gbnr. 129/409 i tilknytning til denne avtale.

2 Bruksrett og vedlikeholdsplikt

I tidsrommet frem til område o_GT1 opparbeides og ferdigstilles, har eier av gbnr. 129/409 midlertidig rett til å benytte hele det avmerkede arealet på kartutsnittet over som en del av sitt grøntområde. Retten er begrenset til 10 år fra kontraktsinngåelse (tidspunkt hvor avtalen er signert av alle parter).

Det gis også tillatelse til plassering av avfallsbeholdere på arealet anvist i rødt (jf. kartutsnitt ovenfor). Eier av gbnr. 129/409 skal påse at området rundt avfallsbeholderne holdes i ryddig stand. Avfallsbeholderne eies av gbnr. 129/409. Som eier må gbnr. 129/409 bære alle kostnader knyttet til ev. utskiftning og vedlikehold av disse.

Eier av gbnr. 129/409 har samtidig plikt til å vedlikeholde dette arealet, og skal dekke kostnadene tilknyttet dette.

3 Rett til opparbeidelse (tinglyses ikke)

Eier av gbnr. 129/402 skal ha uhindret tilkomst til arealet for opparbeidelse av o_GT1 når opparbeidelsen skal iverksettes. Gbnr. 129/402 kan foreta opparbeiding av o_GT1, og foreta beplantning mv. på arealet uten samtykke fra eier av gbnr. 129/409.

4 Arealoverføring og medvirkning (tinglyses ikke)

Ved arealoverføring av hele eller deler av anvist restareal plikter gbnr. 129/409 å medvirke med nødvendige signaturer uten ugrunnet opphold.

Arealet overføres som det er med eventuell beplantning.

Eventuelle kostnader til arealoverføring herunder dokumentavgift dekkes av eier av gbnr. 129/402.

5 Tinglysning

Begge parter samtykker til at avtalen kan tinglyses.

TØNSBERG, 22.02.23

***

For RW Eiendom AS

(org.nr 918 654 755)

Grunneier/rettighetshaver gbnr. 129/402

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

For Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag

(org.nr 928 152 553)

Grunneier gbnr 129/409

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

For Bankløkka 8 AS

(org.nr. 928 464 652)

Samtykke fra rettighetshaver gbnr. 129/402

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	
Adresse:	
c/o Conceptor Bolig AS, Billingstadsletta 13	
Postnummer:	Poststed:
1396	Billingstad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
992 445 300	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 158807 Tinglyst: 13.02.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bankløkka Borettslag (hjemmel til eiendomsrett)	829 812 592
Bankløkka Eiendomsutvikling AS (hjemmel til festerett)	992 445 300

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	383		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	409		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
25.01.23	

Sigvart Rasmussen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Den til enhver tid eier av gnr. 129, bnr. 409 har rett til å benytte oppstillingsplass som anvist på landskapsplan datert 20. mai 2022 på gnr. 129 bnr. 383, til oppstilling av brannbil/høydeberedskap, i henhold til avtale signert 19. januar 2023.

Tilkomst til oppstillingsplassen for brann- og redningskjøretøy i henhold til krav fra kommunen/brannvesenet, skal til enhver tid sikres jf. nevnte avtale.

Gjensidig plikt til å sikre tilkomst og vedlikehold av oppstillingsplassen er avtalefestet mellom borettslagene som er etablert på henholdsvis gnr. 129, bnr. 409 og gnr. 129 bnr. 383.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Billingstad 25.01.23	Sigvart Rasmussen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Avtale

mellom

Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag

(org.nr. 928 152 553)

Bortfester av tomt gnr. 129 bnr. 409

RW Eiendom AS

(org. nr. 918 654 755)

Fester av tomt gnr. 129 bnr. 409

og

Bankløkka Borettslag

(org. nr. 829 812 592)

Bortfester av tomt gnr. 129 bnr. 383

Bankløkka Eiendomsutvikling AS

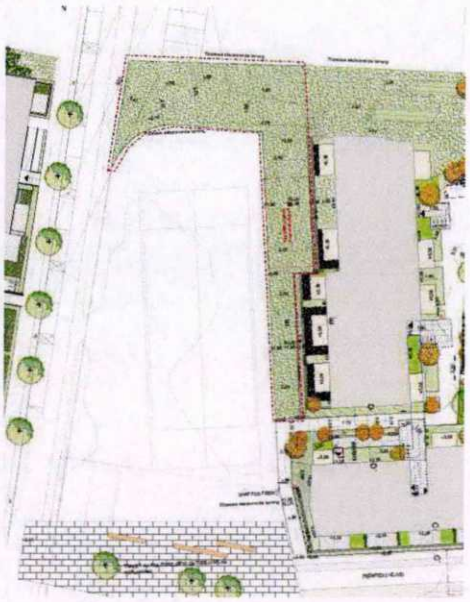
(org. nr. 992 445 300)

Fester av tomt gnr. 129 bnr. 383

Mellom ovennevnte parter er det inngått følgende avtale:

1 Rett til oppstillingsplass for brannbil/høydeberedskap

Den til enhver tid eier av gnr. 129, bnr. 409 har rett til å benytte oppstillingsplass som anvist på landskapsplan datert 20. mai 2022 på gnr. 129 bnr. 383 («eiendommen»), til oppstilling av brannbil/høydeberedskap.



2 Sikring av tilkomst

Det skal til enhver tid sikres tilkomst til oppstillingsplassen for brann- og redningskjøretøy i henhold til krav fra kommunen/brannvesenet. Eier og fester av gnr. 129 bnr. 383 forplikter seg til sikre tilkomst gjennom hele byggeprosjektet på eiendommen.

Gjensidig plikt til å sikre tilkomst og vedlikehold av oppstillingsplassen er avtalefestet mellom borettslagene som er etablert på henholdsvis gnr. 129, bnr. 409 og gnr. 129 bnr. 383. Erklæring om gjensidig tilkomst og vedlikeholdsplikt følger som vedlegg.

3 Vederlag

Fester av gnr. 129, bnr. 409 utbetaler en engangssum til Bankløkka Eiendomsutvikling AS på kr 800.000,- innen 31. januar 2023 for retten til å benytte oppstillingsplassen på eiendommen.

4 Kostnader for etablering av oppstillingsplassen

Bankløkka Eiendomsutvikling AS skal bære alle kostnader forbundet med etableringen av oppstillingsplassen (inkludert kostnader til tinglysning).

5 Tinglysning

Det gis samtykke til at avtalen tinglyses som en rettighet for gnr. 129, bnr. 409 og en heftelse for gnr. 129 bnr. 383.

***

Avtalen signeres elektronisk.

For RW Eiendom AS	For Bankløkka Eiendomsutvikling AS
Pål Egeland og Asbjørn Barkve	Lasse Skjelbred og Sigvart Tinney Rasmussen
For Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag	For Bankløkka Borettslag
Pål Egeland og Asbjørn Barkve	Lasse Skjelbred og Frank Johannessen

Vedlegg:
Erklæring om gjensidig rett- og vedlikeholdsplikt for oppstillingsplass på gbnr 129/383

L-10-01-01 PDF *(1 side, vedlagt nedenfor)*
Last ned *8783C488F7A645854F7B5194C119926A7780EF2B06B08F7215882DEB489E70B8*

230111 Erklæring - signert PDF *(4 sider, vedlagt nedenfor)*
Last ned *F4BE2237CF00A8F519E37E4A209F8D7C7877ADEC4D1997B01AECA3C34781C404*

Deltakere

BANKLØKKA EIENDOMSUTVIKLING AS 992 445 300 Norge

Signert med Norsk BankID — *2023-01-19 08:52:09 UTC*

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1967-03-02

Dato

Lasse Skjelbred
Styrets leder i BE AS og styremedlem i Bankløkka Borettslag - signerer på vegne av begge selskaper
ls@conceptor.no
+4795230106

Leveransekanal: SMS

Signert med Norsk BankID — *2023-01-19 14:08:34 UTC*

Returnert navn fra Norsk BankID: Sigvart Tinney Rasmussen
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1983-11-28

Dato

Sigvart Tinney Rasmussen
Styremedlem
sr@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

RW EIENDOM AS 918 654 755 Norge

Signert med Norsk BankID — *2023-01-19 10:09:04 UTC*

Returnert navn fra Norsk BankID: Pål Grabow Bakke Egeland
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-09-03

Dato

Pål Grabow Bakke Egeland
Styrets leder i RWE AS og RW vei 9 Borettslag - signerer på vegne av begge selskaper
paal.egeland@folksom.no

Leveransekanal: E-post

Betrakter

Ingmar Swanink
Utviklingssjef
ingmar.swanink@folksom.no

Leveransekanal: E-post

BANKLØKKA BORETTSLAG 829 812 592 Norge

Signert med Norsk BankID — *2023-01-19 09:01:44 UTC*

Returnert navn fra Norsk BankID: Frank Johannessen
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1960-03-22

Dato

Frank Johannessen
Styrets leder
frj@conceptor.no
+4791559349

Leveransekanal: SMS

ROLV WESENLUNDS VEI 9 BORETTSLAG 928 152 553 Norge

Signert med Norsk BankID — *2023-01-19 11:10:13 UTC*

Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Barkve
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-05-21

Dato

Asbjørn Barkve
Styremedlem i RWE AS og RW vei 9 Borettslag - signerer på vegne av begge selskaper
ab@folksom.no

Leveransekanal: E-post


GULLIK
GULLIKSEN
LANDSKAPSARKITEKTER
Tegnforklaring
Merknad
BANKLØKKA
LANDSKAPSPLAN
L-10-01-01

Erklæring om gjensidig rett- og vedlikeholdsplikt for oppstillingsplass på gbnr 129/383

Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag (Org.nr 928 152 553) og Bankløkka Borettslag (Org.nr 829 812 592) har gjensidig rett til å benytte oppstillingsplass og tilkomst, for brannbil/høydeberedskap på gnr. 129 bnr. 383, som anvist på vedlagte landskapskart datert 20. mai 2022.

Borettslagene erklærer å være solidarisk ansvarlig, med hver sin halvpart, for å vedlikeholde oppstillingsplassen og tilkomstarealet, og sørge for tilkomst for brann- og redningskjøretøy i henhold til krav fra kommunen/brannvesenet.

***

Erklæringen signeres elektronisk.

Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag	Bankløkka Borettslag
Org.nr 928 152 553	Org.nr 829 812 592

L-10-01-01 PDF *(1 side, vedlagt nedenfor)*

Last ned *0B6A80A3C2BDFD20232511FC1602B1183EC619C9983BF3ACA7200FBF34B25147*

Deltakere

BANKLØKKA BORETTSLAG 829 812 592 Norge

Signert med Norsk BankID	*2023-01-12 08:00:45 UTC*
Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1967-03-02	Dato

Lasse Skjelbred
Styrets leder
ls@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID	*2023-01-16 09:15:06 UTC*
Returnert navn fra Norsk BankID: Frank Johannessen Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1960-03-22	Dato

Frank Johannessen
Styremedlem
frj@conceptor.no
+4791559349

Leveransekanal: SMS

ROLV WESENLUNDS VEI 9 BORETTSLAG 928 152 553 Norge

Signert med Norsk BankID	*2023-01-11 17:31:18 UTC*
Returnert navn fra Norsk BankID: Pål Grabow Bakke Egeland Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-09-03	Dato

Pål Grabow Bakke Egeland
Styrets leder
paal.egeland@folksom.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID	*2023-01-11 16:16:37 UTC*
Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Barkve Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-05-21	Dato

Asbjørn Barkve
Styremedlem
ab@folksom.no

Leveransekanal: E-post


QULLIK
QULLIKSEN
LANDSKAPSARKITEKTER
Tegnforklaring
Merknad
BANKLØKKA
LANDSKAPSPLAN
L-10-01-01

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00235433	05.05.2026	141260091

Ident
1983/4046/28

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
RW Eiendom AS	Doknr: 209859 Tinglyst: 27.02.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: c/o Folksom, pb 2117	
Postnummer: 3103 / Poststed: Tønsberg	
Fødselsnr./Org.nr. 918654755 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag	928 152 553

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	409	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	402		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Ren kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
9/2-23	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Erklæringen gjelder tillatelse for eier av gnr. 129 bnr. 402 til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde 2 trekkerør for strømkabler som går over eiendommen gnr. 129 bnr. 409

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

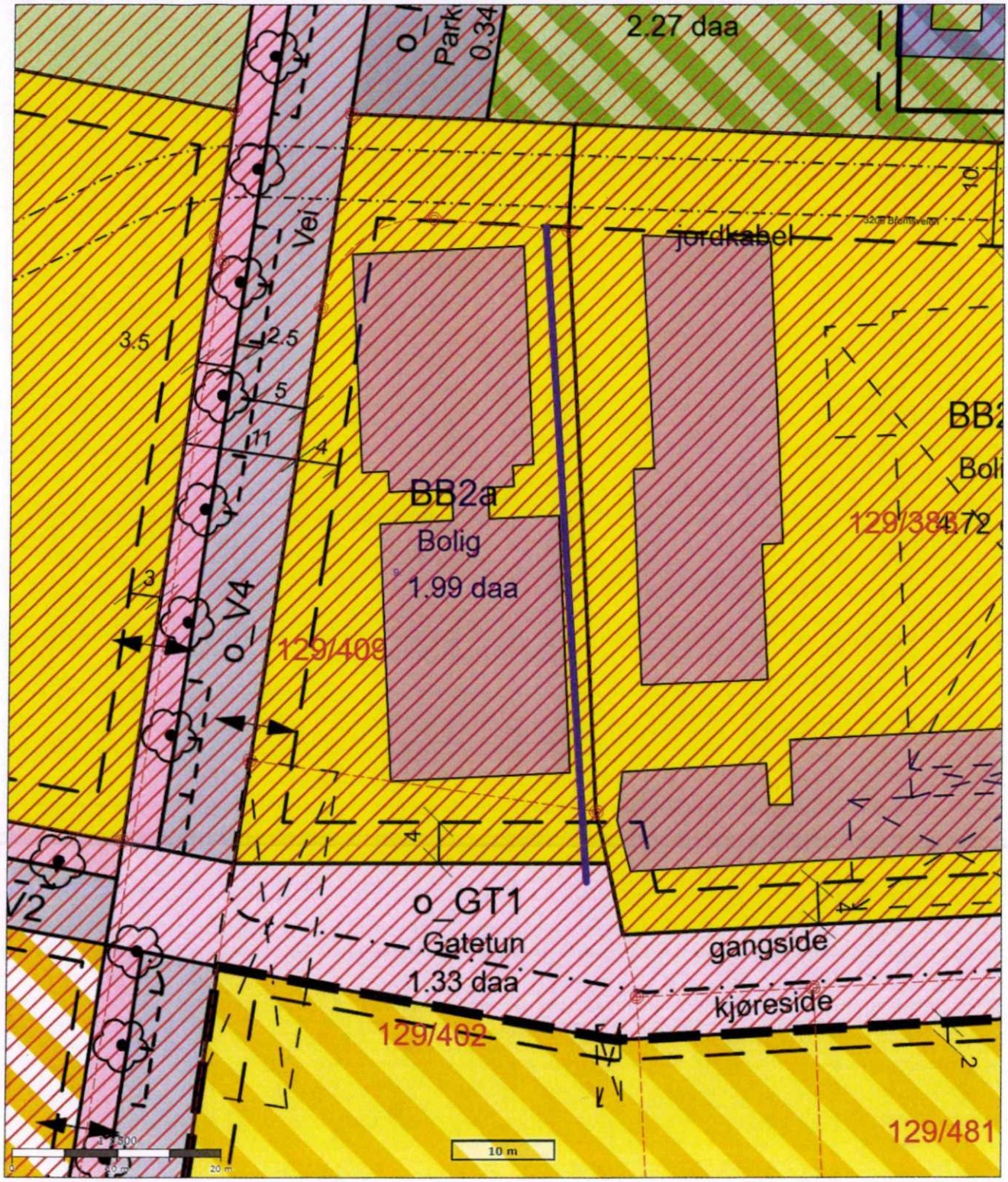
Erklæring om bruksrett til trekkerør over annens grunn

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tbg 9/2 -2023	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Kartutsnitt

N

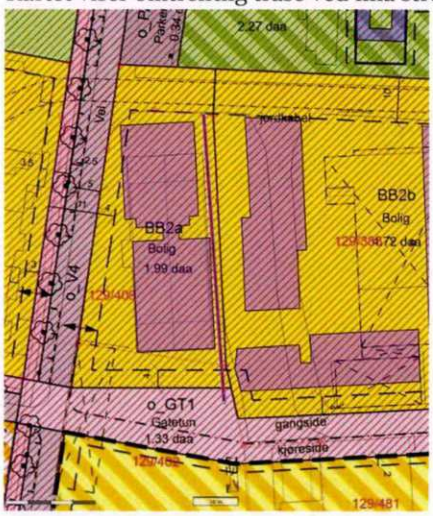
Målestokk: 1:500
Dato:3/2-2023
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Erklæring om bruksrett til trekkerør over annens grunn

Erklæringen gjelder tillatelse for eier av gnr. 129 bnr. 402 («**Rettighetshaver**») til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde 2 trekkerør for strømkabler som går over eiendommen gnr. 129 bnr. 409 («**Eiendommen**»), som anvist på kartet nedenfor.

Kartet viser omtrentlig trasé ved lilla strek.



Grunneieren av eiendommen («**Grunneier**») gir Rettighetshaver fri adgang til eiendommen for nødvendig bruk, vedlikehold og utskiftning mv av trekkerørene. Ved behov har Rettighetshaver rett til å legge flere nye rør i samme trasé.

Ved graving plikter Rettighetshaver å tilbakeføre eiendommen i tilsvarende stand som før arbeidene.

Grunneier forplikter seg til ikke å gjennomføre tiltak på eiendommen som kan skade trekkerørene.

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på Grunneiers eiendom. Sletting kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra Rettighetshaver.

Eventuelle tvist skal søkes løst i minnelighet.

***

Avtalen signeres elektronisk

For RW Eiendom AS

(org.nr 918 654 755)

Grunneier/rettighetshaver gbnr. 129/402

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

For Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag

(org.nr 928 152 553)

Grunneier gbnr 129/409

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

For Bankløkka 8 AS

(org.nr. 928 464 652)

Samtykke fra rettighetshaver gbnr. 129/402

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

Dok. avg. 3670,-

DAGBOKFØRT
19.07.83 04046
SORENSKRIVEREN I HORTEN

S K J Ø T E

Horten kommune overdrar til Ferno Norden a.s. eiendommen

Bromsveien 33 125/409

i Horten. Størrelsen ifølge målebrev tinglyst 4.1.80 er 1.500 m^2.

Pris: Kr. 210.000 - tohundreogtitusen oo/100.

Prisen inkluderer refusjon for utgifter til vei, vann og avløps-anlegg, men ikke tilknytningsavgifter. Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtekostnader.

Kjøperen kan ikke overdra tomta til andre uten at kommunen samtykker. Etter at tomta er bebygd med ferdigstilt bygg bortfaller denne heftelsen.

Hvis bygging ikke er påbegynt innen ett år etter at dette skjøtet er utstedt - eller hvis byggingen ikke pågår fortløpende fram til ferdigstilt lager/verksted/kontorbygg for kjøperen - kan Horten kommune kreve å kjøpe tomta tilbake. I så fall skal tomta skjøtes tilbake for samme pris. Ferno Norden a.s. skal betale alle kostnader som måtte oppstå i forbindelse med tilbakeskjøtingen, inkludert tinglysing. Tomta skal tilbakeskjøtes i samme tilstand som ved overdragelse fra kommunen, og eventuelle påkostninger er uvedkommende for kommunen.

Hvis kommunen finner at det er nødvendig å legge vann- og kloakk-ledninger samt elektriske ledninger eller kabler over tomta, plikter kjøperen og seinere erververe å finne seg i dette mot erstatning/ istandsetting.

H o r t e n, 22. februar 1983

Ragnar Heidum
.....
ordfører

.....
rådmann

Vilkårene i skjøtet godtas.
For Ferno Norden a.s.:

.....

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00235436	05.05.2026	141260091

Ident
2023/209859/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Rolv Wesenlunds vei 9

Nabolaget Strandparken/Havneområdet - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl... 237 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	10 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ollebakken Linje 02, 023, 71	8 min 0.7 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 9.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Lillås barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 1.5 km
Bjørnestien barnehage (1-5 år) 157 barn	5 min 2.5 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torggata Horten	9 min
Spar Vektergården	13 min

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

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	14 min
Apotek 1 Fram Horten	13 min
Horten Vinmonopol	14 min

SPORT

Horten videregående skole	8 min
Lystlunden idrettsplass	13 min
WellnessClub Horten	17 min
MOVA Horten sentrum	20 min

«Et flott nabolag i strandkanten i Horten. Godt vedlikeholdte hus og hager. Øvre prisklasse.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Rolv Wesenlunds vei 9

Nabolaget Strandparken/Havneområdet - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl... 237 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	10 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ollebakken Linje 02, 023, 71	8 min 0.7 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 9.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Lillås barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 1.5 km
Bjørnestien barnehage (1-5 år) 157 barn	5 min 2.5 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torggata Horten	9 min
Spar Vektergården	13 min

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

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	14 min
Apotek 1 Fram Horten	13 min
Horten Vinmonopol	14 min

SPORT

Horten videregående skole	8 min
Lystlunden idrettsplass	13 min
WellnessClub Horten	17 min
MOVA Horten sentrum	20 min

«Et flott nabolag i strandkanten i Horten. Godt vedlikeholdte hus og hager. Øvre prisklasse.»

— Sitat fra en lokalkjent

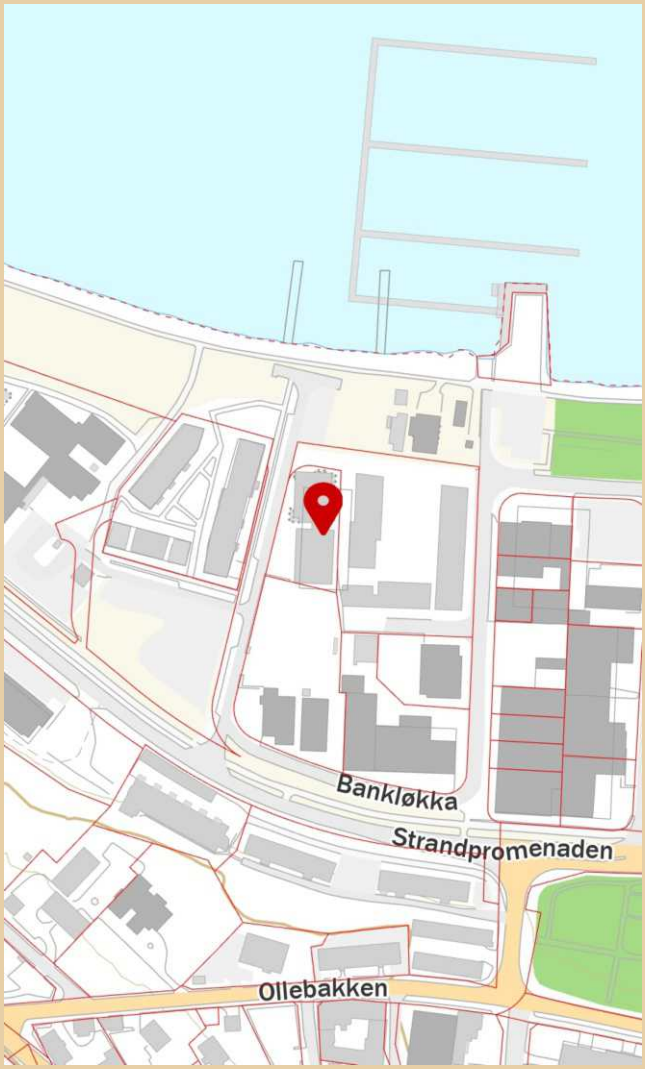
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Rolv Wesenlunds vei 9

Nabolaget Strandparken/Havneområdet - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	10 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

C. Andersens gate 5, Horten	12 min
Skolegata, Horten	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ollebakken Linje 02, 023, 71	8 min 0.7 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 9.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

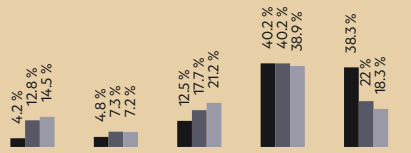
BARNEHAGER

Lillås barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 1.5 km
Bjørnestien barnehage (1-5 år) 157 barn	5 min 2.5 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torggata Horten	9 min
Spar Vektergården	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strandparken/Havneområdet	767	467
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Horten videregående skole	8 min
Lystlunden idrettsplass	13 min
WellnessClub Horten	17 min
MOVA Horten sentrum	20 min

«Et flott nabolag i strandkanten i Horten. Godt vedlikeholdte hus og hager. Øvre prisklasse.»

— Sitat fra en lokalkjent

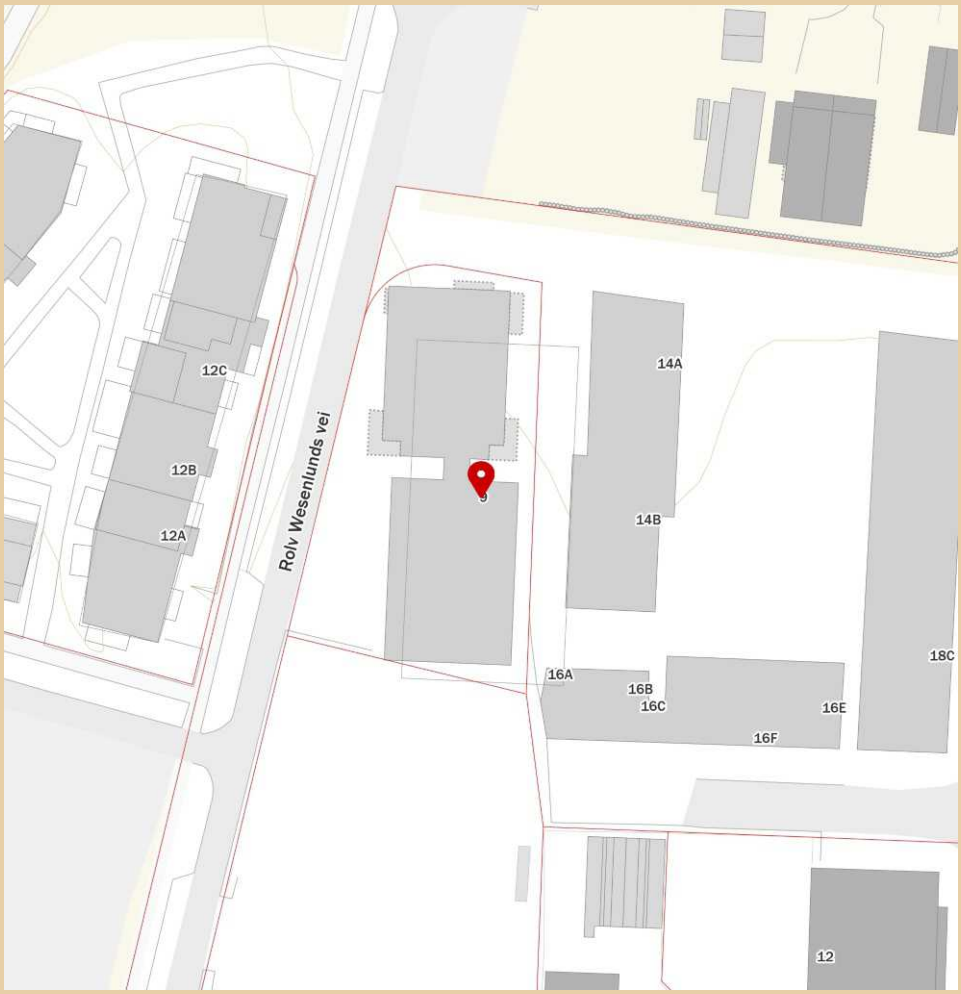
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

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

Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	409	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Rolv Wesenlunds vei 9						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	2429	31.12.2025

	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	

Status på tanken

I bruk	X
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
X	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.12.2025
Restanse:	Kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	21 826,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	11 031,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 28 bruksenheter

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.

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**409**	**0**	**0**	Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Framtidig	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1498.62m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1498.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00393	Indre havneby vest (4.4.2017)		1498.71m^2
	3901 00393	Indre havneby vest (4.4.2017)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1498.6m^2
	3901 00393	Indre havneby vest (4.4.2017)	Flomfare	1498.71m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00325	Bankløkka - Sykehjem (5.11.2001)
00367	Indre havneby (13.5.2013)
H0120-1	Bromsjordet - del 1 (3.11.1978)

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.01.2026 14:32

Eiendom 3901-129/409 Bromsveien 33

Bruksnavn	Bromsveien 33						
Type	Grunneiendom	Etablert dato	04.01.1980	Andel			
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1500 (Målebrev)	Tinglyst	Ja		
Gårdsnr	129	Beregnet areal	1498,8	Anmerket klage	Nei		
Bruksnr	409	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei		
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei		
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rolv Wesenlunds vei 9	3183 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.01.1980	Kart- og delingsforretning	3901-129/342	Avgiver	-1500
		3901-129/409	Mottaker	1500
01.01.2020	Omnummerering	3901-129/409	Mottaker	0
28.10.2021	Oppmålingsforretning	3901-129/409	Berørt	0
		3901-129/342	Berørt	0
		3901-129/383	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-129/409	Mottaker	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	8116946			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.08.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	2304,5/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	28.04.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	28	Areal, totalt (bruk/brutto)	2304,5/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	405/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80,8	3	2	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	72,5	3	2	2	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken

H0304	Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	33,9	2	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	32,5	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	32,5	2	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	43,4	2	1	1	Kjøkken
H0309	Hovedetasje	60,7	3	1	1	Kjøkken
H0310	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0311	Hovedetasje	63,2	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	145,9	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

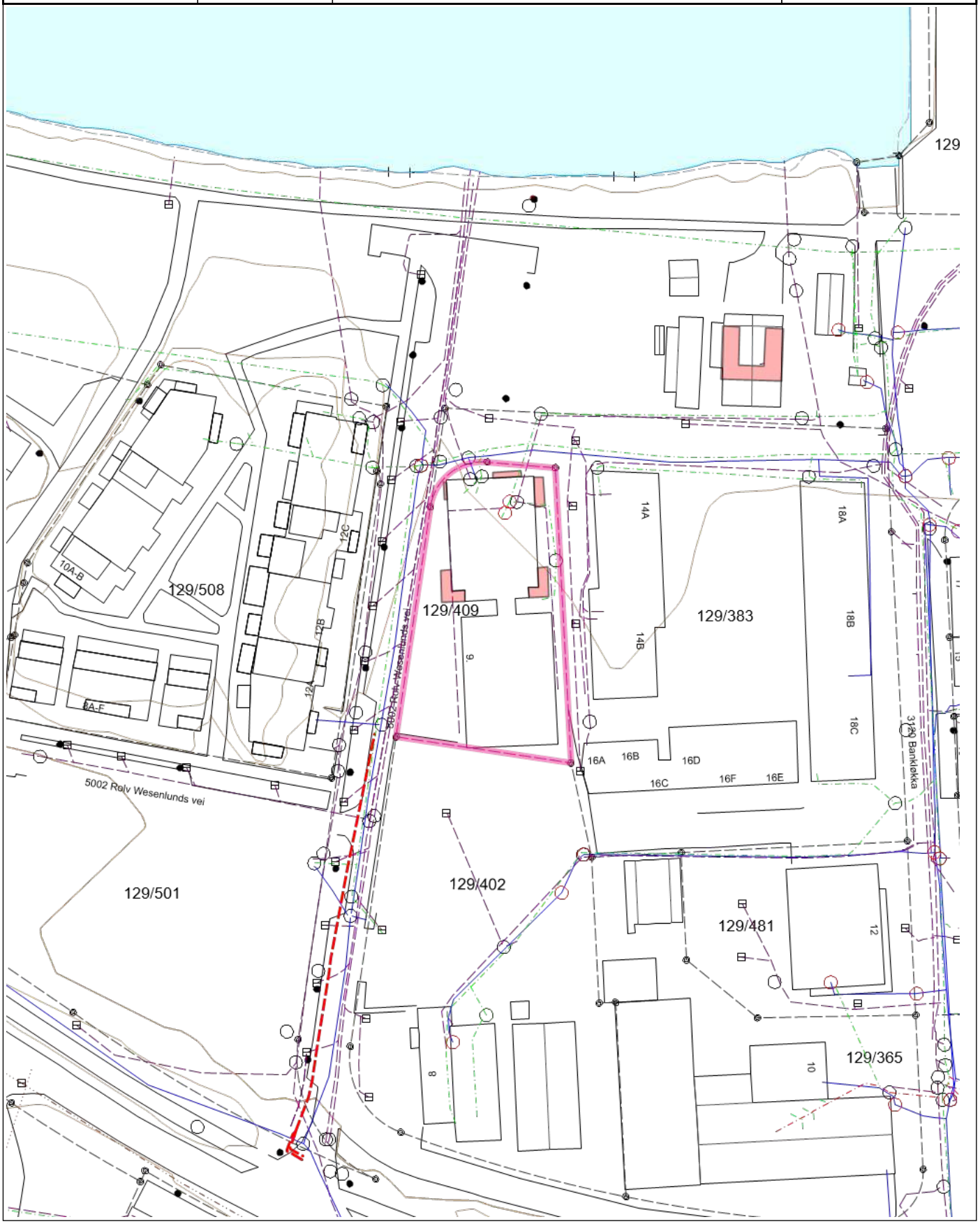
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	170,4/0	0/0	170,4/0
H02	Hovedetasje	4	346,2/0	0/0	346,2/0
H03	Hovedetasje	11	706,2/0	0/0	706,2/0
H04	Hovedetasje	4	359,1/0	0/0	359,1/0
H05	Hovedetasje	4	359,1/0	0/0	359,1/0
H06	Hovedetasje	1	363,5/0	0/0	363,5/0

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Oljeutskiller
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Havflate

BESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR
INDRE HAVNEBY VEST, HORTEN KOMMUNE

Forslag : 23.05.16
Revidert : 27.10.16

---

1 Bakgrunn

Planforslag fremmes på vegne av Bratsberg Gruppen AS, Indre Havneby AS, Bromsveien 33 AS og boligbyggelaget USBL. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbygging på vestre del av Bromsjordet – like øst for Indre Havn sykehjem. Planforslaget åpner for bygging av til sammen ca. 150 boliger - i form av konsentrert boligbebyggelse / leilighetsbygg – fordelt i 3 «kvartaler». I tillegg åpner planforslag for etablering av småbåthavn med inntil 300 båtplasser, inntil 30 flytende boliger, forsamlingsvirksomhet (anlegg for kystkultur), samt offentlige park-/rekreasjonsarealer langs sjøkanten. Også Indre Havn Sykehjem er tatt inn i planen - dette for å tilpasse arealbruk i overgang mellom sykehjem og nye boliger på en god måte.

Utbyggingen i Indre Havneby Vest (IHV) vil være første trinn i Horten kommunes planlagte utvikling av en ny, sentrumsnær bydel på Bromsjordet – med boliger, rekreasjonsområder, nærings- og tjenestetilbud. Føringer i gjeldende områdeplan for Indre Havneby er lagt til grunn for planforslaget. I tillegg gir overordnete planer for gatebruk, infrastruktur og grønnstruktur – utarbeidet for Horten kommune av Asplan Viak AS – premisser for utforming av detaljplanen for Indre Havneby Vest.

Planforslag og illustrasjoner av ny bebyggelse og anlegg er utarbeidet av arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS. Illustrasjoner av flytende boliger og småbåthavn er utarbeidet av Marina Housing AS.

Planforslaget ble behandlet 1. gang i BRN-utvalget i horten kommune 06.09.16.

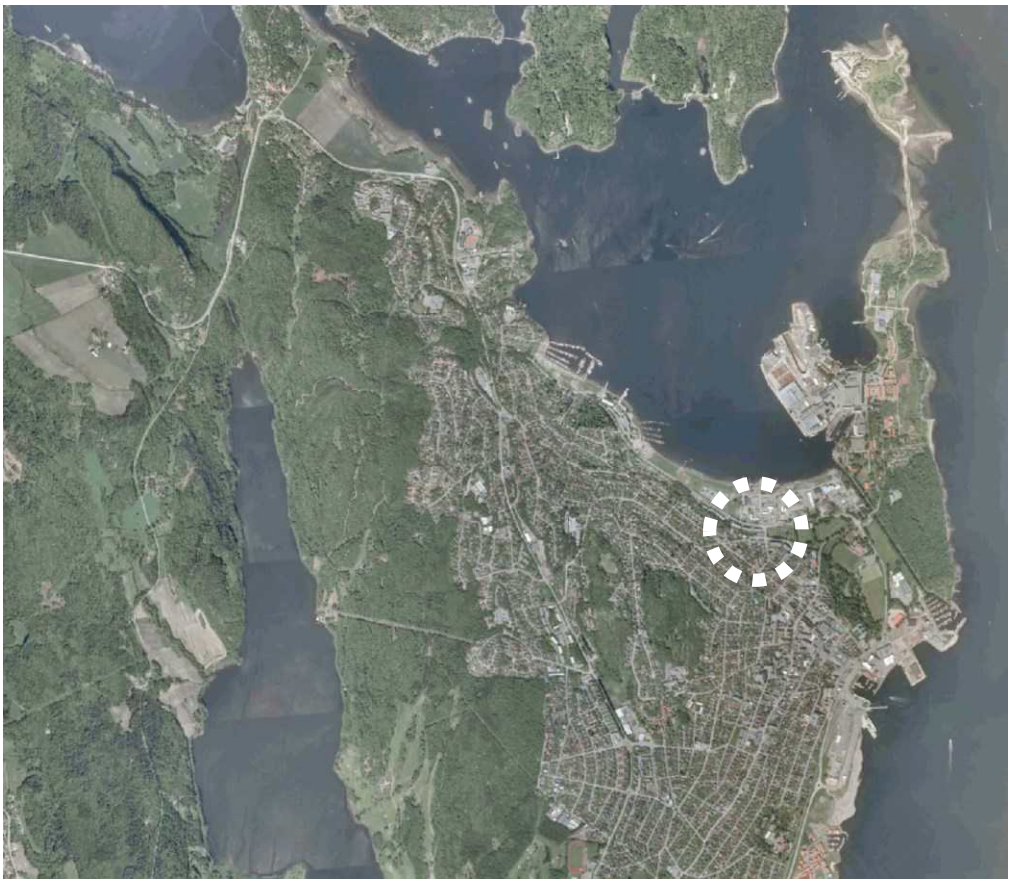


Fig. 1 planområdets beliggenhet

Innhold

2.	Planstatus	side 3
3.	Eiendomsforhold	side 5
4.	Beskrivelse av planområdet	side 6
5.	Planprosess og medvirkning	side 9
6.	Uttalelser til planvarsel	side 10
7.	Reguleringsforslaget	side 14
8.	Risiko og sårbarhet	side 30
9.	Kort oppsummering	side 30
8.	Liste over vedlegg	side 30

2. Planstatus

2.1 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende arealdel til kommuneplanen, vedtatt 22.06.15, er det (på plankart) ikke gitt føringer for arealbruken i Indre Havneby. Indre Havn sykehjem er vist som offentlig byggeområde.

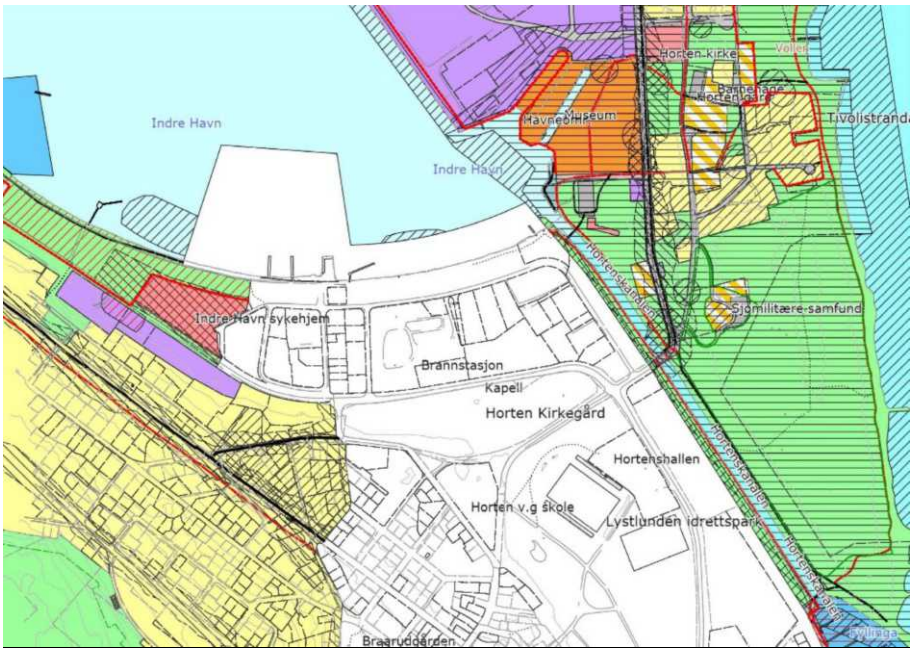


Fig.2.1 – utsnitt fra gjeldende arealdel til kommuneplanen.

2.2 Områdeplan for Indre Havneby

Plan 00367 – «*Områdeplan for Indre Havneby* - ble vedtatt13.05.2015.
Planen legger til rette for bygging av en ny bydel i Horten – med en stor andel boliger. Byggeområder er strukturert av det regulerte gatenettet, parkområder langs sjø, samt en sentralt beliggende gatetunforbindelse – «Heivei». Planen viser også et sammenhengende parkbelte langs sjøkanten og Kanalen, område for barnehage - og småbåthavn. Områdeplanens bestemmelser og kvalitetsprogram gir klare føringer for videre planlegging av utvikling av arealene på Bromsjordet.

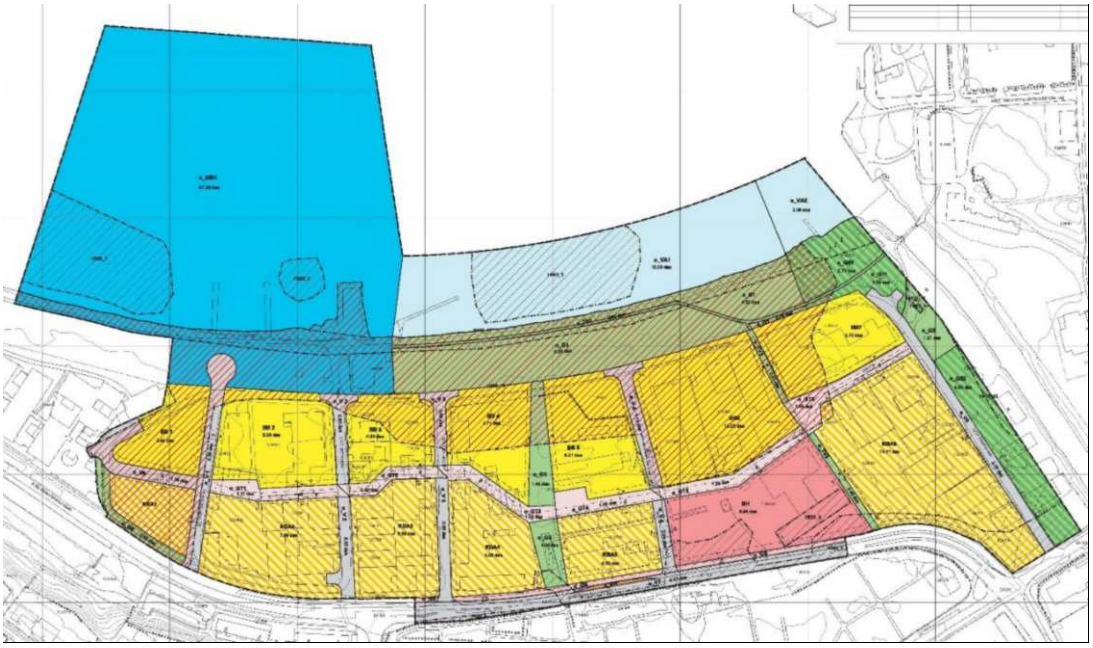


Fig.2.2 –gjeldende områdeplan, plankart.

2.3 Detaljerte reguleringsplaner

Det foreligger i dag ikke gjeldende, detaljreguleringsplaner for området som omfattes av områdeplan for Indre Havneby. For tilstøtende arealer til østre del av planområdet Indre Havneby gjelder følgende reguleringsplaner :

1. Plan 00325 - «Bankløkka»– vedtatt 05.11.2001, viser regulering til offentlig byggeområde for Indre Havn sykehjem.
2. Plan 00120_1 - «Bromsjordet»– vedtatt 03.11.1978, viser regulering til parkområde på arealet mellom Indre Havn sykehjem og sjøen.
3. Plan 00127 - «Strandpromenaden»– vedtatt 08.11.1978, viser regulering til offentlig kjørevei i tilstøtende areal på sørside av planområdet.

Areal sør for veien Strandpromenaden er regulert til industriformål (Ollebakkstranda) og til boligformål (Løkkegata) – i samsvar med dagens situasjon.

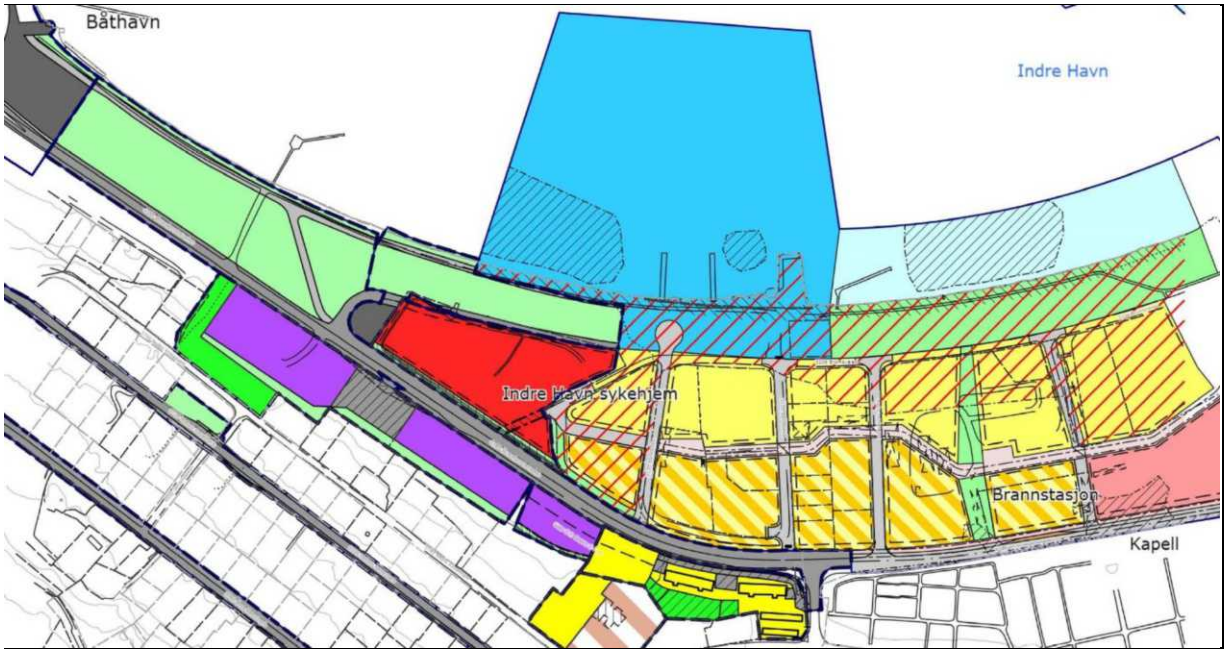


Fig.2.3 –gjeldende detaljerte reg.planer (+ områdeplan).

3. Eiendomsforhold

Planområdet har utstrekning ca. 100daa. Av dette er ca. 43 daa landareal. Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet:

Gårds-/bruksnr.	Adresse	Eierform
129/498	Indre Havn sykehjem – kommunalt	Kommunal
129/501	Areal øst for Indre Havn sykehjem	Kommunal
129/481	Bankløkka 12	Privat
129/365	Bankløkka 10	Privat
129/402	Bankløkka 8	Privat
129/383	Bankløkka 14	Privat
129/409	Bromsveien 33	Privat
129/342	Grøntareal, strand og veier	Kommunal
129/499	Grøntareal, strand og veier	Kommunal
129/380	Ledningstrase/sjetè	Kommunal
129/395	Ledningstrase/sjetè	Kommunal

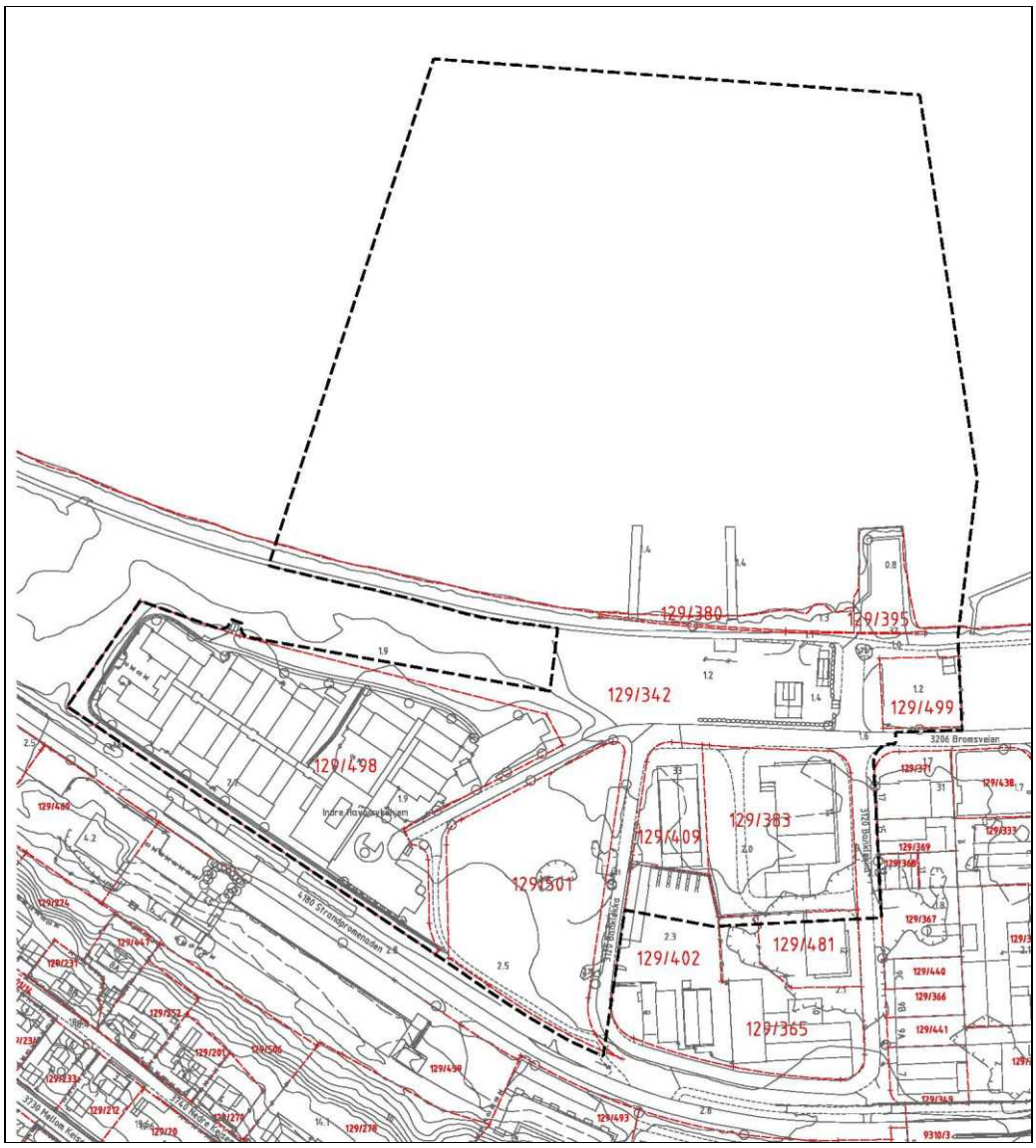


Fig.3 – plangrense / eiendomsforhold

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet / avgrensing

Indre Havneby Vest ligger en snau kilometer nordvest for bysenteret. Planområdet omfatter områdene KBA1, BB1, BB2, SBH, vist i vestre del av gjeldende områdeplan. Nordre del av planområdet er avsluttet i sjø - i samsvar med gjeldende områdeplan. Fv310 Strandpromenaden tangerer planområdet i sør. I vest er planområdet avsluttet i eiendomsgrense omkring Indre Havn sykehjem.
Planområdets avgrensing mot øst er gjort med tilpasning til gatestruktur i vedtatt områdeplan.

4.2 Landskap

Bromsjordet ligger inntil det naturlige fjordbassenget Indre Havn, som er omkranset av Karljohansvern i øst, og øyene Løvøya, Mellomøya og Østøya i nord/vest. Bromsjordet er nokså flatt, og en stor del av arealet ligger på ca. kote +1.5. Mot sør reiser terrenget seg i et mer kupert åslandskap.

4.3 Lokalklima

Bromsjordet ligger gunstig mht. solforhold. Fremherskende vindretning i sommerhalvåret er fra sør-/sørøst, mens det i vinterhalvåret er vind fra nordøst som dominerer. Normal nedbørsmengde er ca. 800mm årlig. Området har et relativt mildt kystklima med årsmiddeltemperatur +6,9grader Celsius.

4.4 Eksisterende bebyggelse og virksomhet

Bromsjordet er i dag et nærings- og industriområde som er utviklet over tid, med varierende størrelse, innhold og uttrykk på bebyggelsen. I 2012 ble det registrert 194 arbeidsplasser og èn boenhet på Bromsjordet. Horten roklubb har sitt klubbhus lengst øst på Bromsjordet. Klubben bruker sjøarealet i Indre Havn til sin virksomhet – først og fremst til trening. I forbindelse med den årlige Færderseilasen – som ender i Horten - er fjordbassenget fylt med «seilbåter, liv og røre».
Planområdet IHV ligger i vestre ende av Bromsjordet, og omfatter Indre Havn sykehjem, næringseiendommene Bromsveien 33 og Bankløkka 14, samt den ubebygde eiendommen gbn. 129/50. Planområdet omfatter i tillegg deler av næringseiendommene Bankløkka 8, Bankløkka 10 og Bankløkka 12. Også del av eksisterende bygningsmasse på Bromsveien 8 står inne i planområde IHV. På kommunalt areal nord for Bankløkka 14 har Horten kystlag to mindre bygg og utomhusareal som nyttes til foreningens virksomhet. Det er etablert båtslipp, kai og brygger ved sjøkanten.



Fig.4.4 – flyfoto / plangrense

4.5 Grønnstruktur og naturmangfold

Kommunalt areal langs sjøkanten er gresskledd, med innslag av trær. Utomhusanlegg ved til Indre Havn sykehjem er gitt parkmessig opparbeiding. Den ubebygde tomta 129/501 framstår i dag som «villeng». Arealene i planområde IHV framstår ellers som bebygde næringseiendommer - asfalt/harde flater på ubebygd del aveiendom.

I naturtypekartlegging som ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Indre Havneby ble det kartlagt ålegrasenger på sjøbunn. Disse arealene er vist i områdeplanen som «hensynssoner».

Det er registrert ærfugl (stor forvaltningsinteresse) i havnebassenget i Indre havn. Omtrent 500m øst for planområde IHV - er det observert kornkråke (stor forvaltningsinteresse). Miljøverndirektoratets kartside «Naturbase innsyn» viser ikke registrering av arter av «nasjonal forvaltningsinteresse» eller «utvalgte naturtyper» i eller inntil planområdet.

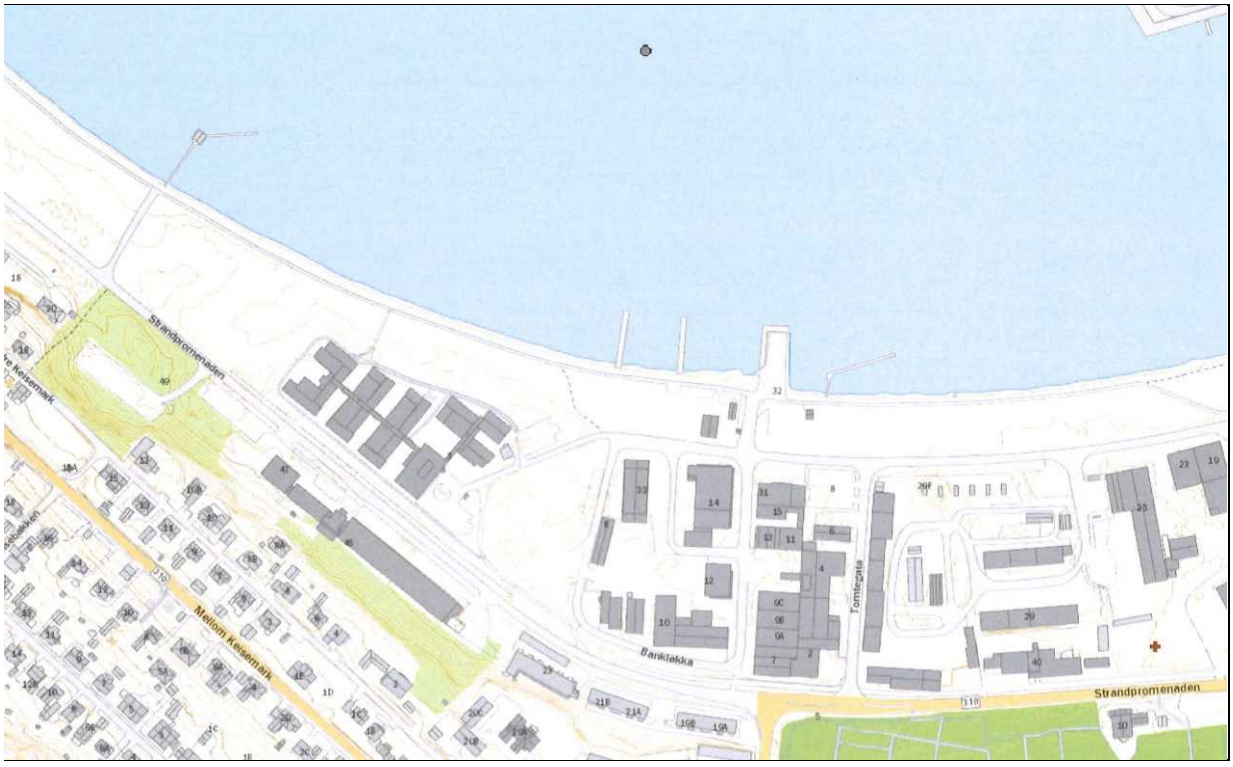


Fig.4.5 – Kartutsnitt, Miljøverndirektoratets «naturbase innsyn».

4.6 Grunnforhold og forurensing

I perioden 1967-1979 ble sjønære arealer på Bromsjordet nyttet som deponi for industri og husholdningsavfall. I takt med avfallsdeponeringen ble det bygget en sjetè som innramming mot sjøen. Deponerte masser har ført til at grunnen i området (i varierende grad) er forurenset. Det er foretatt undersøkelser for å kartlegge dette. Områdeplan for IH forutsetter at temaet følges opp i videre planlegging.

Det er dokumentert at også sjøbunnen i området er forurenset. Giftige sedimenter på sjøbunn antas i hovedsak å komme fra tidligere industri- og verftsvirksomhet. Det hevdes at nåværende vannkvalitet i Indre Havn kan vurderes som tilfredsstillende mht. bading/vannlek etc.

Geotekniske undersøkelser / vurderinger bekrefter at det må tas spesielle hensyn til terrengstabilitet og fundamentering når utbygging i området skal planlegges/prosjekteres videre.

4.7 Samferdselsanlegg og støy

Kjøreatkomst til planområde IHV er i dag på kommunal vei Bromsjordet, som kommer inn i området vestfra. Veien ender «blindt» ved Indre Havn sykehjem, som har parkeringsanlegg fordelt sørøst og nordøst for sykehjemmet. Veien Bankløkka går sydover fra Bromsjordet – gjennom østre del av planområde IHV.

Gående / syklende kan også nå planområdet fra eksisterende fortau/GS-veier langs fv310 Strandpromenaden. Det er etablert en diagonal gang/sykkel-forbindelse mellom fv310 og sykehjemmet. Langs hele Indre Havn er det opparbeidet gruslagt turvei langs sjøkanten – med videre forbindelser til Kanalen, Karljohansvern og Sentrumsområdet.
Vurderinger utført i forbindelse med områdeplanen for IH viser at det ikke er behov for avbøtende tiltak mot trafikkstøy i planområde IHV.

4.8 Teknisk infrastruktur

Eksisterende infrastruktur for VVA og kraftforsyning har hovedføringer som følger det eksisterende gatenettet i området.
Eksisterende sjete og ledningsnett langs sjøkanten må vies spesiell oppmerksomhet i videre planlegging. Fordi grunnen i området er forurenset kreves det også at løsninger for håndtering av overvann vies spesiell oppmerksomhet (bl.a. fordi infiltrasjon i grunnen ikke er aktuelt).
Gjeldende områdeplan krever at det skal utarbeides overordnete planer for gatebruk, infrastruktur og grønnstruktur for hele Indre Havneby.

4.9 Flom

Indre Havn sykehjem ligger over cote +2.5, som er definert som «flomhøyde». Det meste av øvrig landareal i planområde IHV ligger lavere enn cote +2.5, og er dermed flomutsatt.

4.10 Kulturverninteresser

Det er ikke registrert kulturverninteresser i planområde IHV

4.11 Barn og unges interesser

Planområde IHV anses ikke å berøre barn og unges interesser, slik det framstår i dag.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartmøte

Planarbeidet ble drøftet i oppstartmøte med Horten kommune 24.03.2015.
I møtet ble det bl.a. påpekt at :

- Planarbeidet må tilpasses planer for infrastruktur, grønnstruktur og gatebruk
- Forurensing i grunnen må kartlegges - og tiltak vurderes
- Dokumentasjon av løsninger for flytende boliger/småbåthavn vektlegges
- Div. forhold mht. områdeplan må drøftes/avklares i videre arbeid

Plangrense og gjennomføring av varsling av planarbeidet ble avtalt i møtet. Referat fra oppstartmøtet følger vedlagt.

5.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planvarsel ble utformet i samråd med Horten kommune. Varsling ble gjennomført 18.04.15 - med brev til grunneiere, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner. Det ble samtidig varslet med annonse i Gjengangeren - og på kommunal nettside. Frist for merknader ble satt til 19.05.15. Kopi av varsel følger vedlagt.

5.3 Varsling 2 – utvidelse av planområdet

Etter anmodning fra kommunens planavdeling ble det besluttet å varsle utvidelse av planområdet, slik at også Indre Havn sykehjem ble innlemmet i planområdet. På denne måten ble det mulig å foreslå tilpasning av regulert arealbruk i overgangen mellom sykehjem og byggeområder i IHV.
Varsling nr. 2 ble gjennomført 11.12.15 - til grunneiere, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner. Det ble samtidig varslet med annonse i Gjengangeren - og på kommunal nettside. Frist for merknader ble satt til 18.01.16. Kopi av varsel følger vedlagt.

5.4 Dialog med kommunens planavdeling / avd. kommunalteknikk

Det er i løpet av planprosessen gjennomført flere arbeidsmøter med deltagelse fra bl.a. forslagsstiller, Horten kommune og Asplan Viak AS. Hovedfokus i møtene har vekselvis vært utforming av det detaljerte planforslaget og utforming av overordnete planer for grønnstruktur/gatebruk/infrastruktur.

5.5 Dialog med grunneiere og berørte parter

Planforslaget er utformet i samarbeid med følgende grunneiere:

- Bratsberg gruppen AS (forslagsstiller)
- Indre Havneby AS (forslagsstiller)
- USBL (Bankløkka 14)
- Bromsveien 33 AS

Prinsippløsningene i planforslaget er presentert og drøftet i møte mellom forslagsstiller og representanter for Indre Havn sykehjem + kommunens helse- og sosialavd.
Eier av Bankløkka 8 har drøftet plansaken i møte med forslagsstiller.
Plan-/skisseutkast er presentert for Kystlaget, som i dag disponerer bygningsmasse/areal i nordre del av planområdet.

5.6 Åpent møte 28.04.16

Skisseutkast for planlagt utbyggingskonsept, småbåthavn og overordnete planer for grønnstruktur ble presentert og drøftet i åpent møte på Horten hotell 28.04.16.

5.7 1. gangs behandlig 06.09.16 i BRN-utvalget, Horten kommune

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, med forbehold om at planen ble bearbeidet på enkelte punkter. Foreliggende plan er i samarbeid mellom forslagsstiller og kommunal saksbehandler bearbeidet i samsvar med utvalgets vedtak.

6. Uttalelser til varsel om planarbeid

6.1 Første planvarsel

Det er pr. 01.05.16 mottatt 9 merknader til det første planvarselet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor. Kopi av varsel og uttalelser følger vedlagt.

6.1.1. Vestfold fylkeskommune, 20.05.15

- VFK påpeker at løsninger for småbåthavn må utredes ytterligere – mht. tekniske løsninger, tilpasning/konsekvenser for roklubb, opprensking av forurenset sjøbunn.
- Norsk Maritimt Museum krever arkeologisk undersøkelse av sjøbunnen.
- VFK ønsker samarbeid/dialog om utforming/framføring av Kyststien.
- Planarbeidet/prosjektet vurderes som regionalt viktig mht. byutvikling/fortetting.

Forslagsstillers vurdering:

Nødvendig utredning og dokumentasjon av tekniske (og juridiske) løsninger for småbåthavna må foreligge før tiltak kan iverksettes.

Arealbruk i sjø er i prinsippet avgjort i områdeplanen. Evt. videre dialog med roklubb bør gjennomføres i samråd med Horten kommune. Foreliggende dokumentasjon for forankring av småbåthavn indikerer at dette kan gjøres skånsomt, uten vesentlig spredning av bunnsedimenter. Behov for ytterligere oppfølging må avklares i samråd med HK / forurensingsmyndighet.

Norsk Maritimt Museum har i mail 04.03.16 bekreftet at det ikke er behov for ytterligere undersøkelse av sjøbunn mht. kulturverninteresser.

Planforslaget legger - sammen med overordnet plan for grønnstruktur - opp til opprusting av Kyststi-trasèen. Detaljer mht. opparbeiding vil bli tilpasset løsninger/standard i overordnet plan for grønnstruktur. Videre dialog med VFK kan gjøres ifm. offentlig ettersyn av plansaken, dersom VFK ønsker dette.

6.1.2. Fylkesmannen i Vestfold, 20.05.15

- FMV forutsetter at ROS-analyse til planforslaget vil dokumentere at håndtering av forurenset grunn gjøres i samsvar med områdeplanens bestemmelser og i samsvar med gjeldende forskrift. Tiltak i sjø må ikke medføre spredning av forurensede bunnsedimenter. Det anbefales at HK avklarer disse problemstillingene med FMV før planarbeidet videreføres.
- FMV ønsker at konsekvenser for ålegress på sjøbunn blir vurdert.
- Evt. forekomst av hule eiker må registreres og sikres i plan.
- Barn og unges interesser må ivaretas.
- Gjeldende retningslinje for behandling av støy skal legges til grunn i planarbeidet.
- Geotekniske forhold kan være utfordrende mht. stabilitet / fundamentering. Dette forutsettes belyst i ROS-analyse til planforslaget.

Forslagsstillers vurdering:

Firma Multiconsult AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. terrengstabilitet. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

Firma COWI AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. forurensing i grunnen / håndtering av forurensede masser. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

Områdeplanens hensynssoner og bestemmelser for ålegress er opprettholdt i planforslaget.

Det står ikke hule eiker i planområde IHV.

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt i planforslaget – jf. beskrivelsens pkt.7.

ROS-analyse til områdeplan for IH dokumenterer at planområde IHV ikke er utsatt for støybelastning som utløser behov for avbøtende tiltak. Generelt hensyn til trafikkstøy er likevel ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

6.1.3. Horten kommune Legetjenester, 19.05.15

- HKL påpeker at støyforhold må utredes nærmere – også mht. støy fra havna i HIP. Støy i bygge- og anleggsperiode bør også vies omtanke mht. rutiner for informasjon til nabolag etc.
- Det må forebygges mot radoninntrengning i bygg.

- Barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas. Det må kreves dokumentasjon for at jord og tilkjørte masser i lekeareal ikke er forurenset.
- Arealbruk i områder for «kombinerte formål» må planlegges slik at bokvalitet ikke forringes av næringsvirksomhet el.l. Det bør planlegges bygging av et variert spekter av boligtyper og størrelser – for på denne måten å få bosetting av en mest mulig «bred befolkningsgruppe» i IHV.
- Det bør legges til rette for medvirkning i planprosessen.

Forslagsstillers vurdering:

ROS-analyse til områdeplan for IH dokumenterer at planområde IHV ikke er utsatt for støybelastning som utløser behov for avbøtende tiltak. Generelt hensyn til trafikkstøy er likevel ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

Forebygging mot radon er ivaretatt som krav i gjeldende teknisk forskrift.

Det vurderes som gunstig at utbygging i IH planlegges med oppstart i vest, slik at dette nabolaget senere kan skånes for anleggstrafikk til utbyggingsområder lenger øst.

Reguleringsbestemmelser setter krav til at det i forbindelse med søknad om igangsetting av anleggsarbeid skal redegjøres for anleggstrafikk, varsling av nabolag etc.

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt i planforslaget – jf. beskrivelsens pkt.7.

Firma COWI AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. forurensing i grunnen / håndtering av forurensede masser. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

Planforslaget legger til rette for bygging av et variert spekter av leiligheter - med god bokvalitet. Det legges dermed også til rette for et mangfold av beboere i IHV.

Planprosess er gjennomført i samsvar med gjeldende lovverk – jf. beskrivelsens pkt. 5.

6.1.4. Oslofjordens Friluftsråd, 19.05.15

- OF påpeker at ny bebyggelse ikke må framstå som en «mur» mot sjøsiden.
- Det bør etableres / sikres tydelige skiller mellom privat og offentlig areal.
- Det bør tas sikte på etablering av badeplass – dette kan la seg gjøre samtidig som nødvendige hensyn til båttrafikk / sikkerhet og forurenset sjøbunn blir ivaretatt.
- Det må søkes løsninger som ivaretar Horten roklubbs interesser best mulig.
- Kyststi bør fortrinnsvis plasseres ved kai- / sjøkant. Brygger bør i størst mulig grad være åpne for allmenn ferdsel.
- Svartelistede planter bør unngås i opparbeiding av grønnstruktur.
- Planarbeidet/prosjektet vurderes som regionalt viktig mht. byutvikling/fortetting.

Forslagsstillers vurdering:

Planforslaget sikrer god / oppbrutt utforming av bebyggelsen og tilrettelegging av private / halvprivate og offentlige uterom – i samsvar med føringer gitt i områdeplan for IH.

Planforslaget legger (sammen med overordnet plan for grønnstruktur) til rette for badeplasser / allmenn tilgjengelighet til vannkanten på en god måte.

Arealbruk i sjø er i prinsippet avgjort i områdeplanen. Evt. videre dialog med roklubb bør gjennomføres i samråd med Horten kommune.

Planforslaget legger (sammen med overordnet plan for grønnstruktur) opp til opprusting av Kyststi-trasèen. Detaljer mht. opparbeiding vil bli tilpasset løsninger/standard i overordnet plan for grønnstruktur.

6.1.5. Strandpromenaden borettslag, 07.05.15

- Borettslaget påpeker at grøntareal mellom Indre Havn Sykehjem og eksisterende bedrifter i Bromsveien (gbn 129/501) er en viktig buffersone som ønskes opprettholdt.

Forslagsstillers vurdering:

Framtidig arealbruk er definert i vedtatt områdeplan for Indre Havneby. Områdeplanen viser utbygging i «buffersonen» som borettslaget omtaler i sin merknad. Foreliggende planforslag for IHV gjenspeiler – med mindre justeringer – den arealbruken som allerede er vedtatt.

6.1.6. Vestviken kollektivtrafikk, 13.05.15

- VK påpeker at det er ønskelig å sikre snumulighet for buss (stamlinje 01) i planområdet.

Forslagsstillers vurdering:

Det er naturligvis ønskelig med et godt kollektivtilbud for Indre Havneby. Dette bør ivaretas med bussholdeplasser langs Fv310 Strandpromenaden. Det er etter forslagsstillers syn ikke ønskelig med busstrafikk i Heivei, eller i de relativt trange gatene i planområde IH. Buss bør kunne finne snumulighet utenfor planområde IHV.

6.1.7. VESAR, 11.05.15

- Avfallsselskapet forutsetter at renovasjonsforskrift §9, *«– plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard»* blir fulgt.

Forslagsstillers vurdering:

Planforslaget viser veistandard i samsvar med områdeplanens avgrensing – og i samsvar med detaljering vist i overordnet plan for gatebruk. Foreslått prinsippløsning for adkomst til småbåthavn er godkjent av Horten kommune (brev 19.04.16).
Reguleringsbestemmelser krever at renovasjonsløsning i området skal være i form av dypoppsamlingsanlegg – og at gjeldende forskrift skal legges til grunn for plassering og utforming. Løsning skal dokumenteres nærmere i landskapsplan som presenteres ifm. søknad om tiltak.

6.1.8. NVE, 26.05.15

- Vassdrags- og Energidirektoratet forutsetter at planområdet må undersøkes for evt. kvikkleireforekomster, og at «reell fare for skred» må utredes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det vises til sjekkliste, veileder og retningslinjer for NVE's forvaltningsområder.

Forslagsstillers vurdering:

Firma Multiconsult AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. terrengstabilitet. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

6.1.9. Skagerak Nett as, 23.04.15

- Kraftselskapet ønsker å delta i planarbeidet – bl.a. for å:
  - sikre at nettselskapets foreleggspliktige anlegg vises i reg.plan
  - vurdere behov for flytting av eksisterende anlegg
  - vurdere kapasitet på strømforsyning i forhold til planlagt utbygging / behov
  - avklare andel alternativ energiforsyning (fjernvarme)
  - vurdere samordning med annen infrastruktur

Forslagsstillers vurdering:

Det er i dialog med Skagerak Energi bragt på det rene at det (praktisk og økonomisk) er realistisk å flytte eksisterende høyspent jordkabel under Bromsveien. Horten kommune har også signalisert at det vil være ønskelig/nødvendig å flytte disse kablene i forbindelse med øvrig omlegging av infrastrukturen i området. Planforslaget viser derfor utbygging oppå eksisterende kabeltrasè – samtidig som det er regulert faresone over den nåværende ledningstrasèen. Evt. flytting må drøftes med kraftselskapet ifm. videre prosjektering/byggesak.
Planforslaget hensyntar behov for utplassering av nye trafostasjoner – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur. Kraftledninger til planlagt bebyggelse skal legges som jordkabler i gater. Samordning med annen infrastruktur forutsettes ivaretatt i overordnet plan for infrastruktur.

6.2 Andre planvarsel – utvidelse av planområdet (sykehjemsområdet)
Det er pr. 01.05.16 mottatt 3 merknader til det andre planvarselet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor. Kopi av varsel og uttalelser følger vedlagt.

6.2.1. Statens Vegvesen, 20.01.16
- SVV viser til tidligere uttalelse – og har ellers ingen merknader.

Forslagsstillers vurdering:

Forslagsstiller kan ikke se å ha mottatt tidligere uttalelse fra SVV. Vegvesenets interesser/myndighetsområde anses ikke å være berørt, siden planforslaget ikke omfatter hovedveinettet, og siden foreslått gatestruktur er i samsvar med godkjent områdeplan.

6.2.2. Fylkesmannen i Vestfold, 08.01.16
- FMV viser til tidligere uttalelse – og har ellers ingen merknader.

6.2.3. Vestfold fylkeskommune, 20.01.16
- SVV viser til tidligere uttalelse – og har ingen ytterligere merknader.

7. Reguleringsforslaget

7.1 Planforslaget

Planforslaget er kalt: ”*Detaljert reguleringsplan for Indre Havneby Vest»*
Områdets avgrensing er vist på plankartet. Planforslaget består av :

1. Plankart i målestokk 1:1000, 23.05.16, revidert 08.03.2017
2. Reguleringsbestemmelser, 23.05.16, revidert 28.02.2017
3. Planbeskrivelse 23.05.16, revidert 27.10.16
4. Illustrasjonsplan og snitt, 23.05.16
5. Volumstudie med sol/skygge, 23.05.16
6. Redegjørelse og fotomontasjer, anlegg i sjø, Marina Housing AS
7. Vurdering av terrengstabilitet, Multiconsult AS, 19.01.16
8. Vurdering av forurensing i grunnen, COWI AS, 18.12.15
9. Overordnete planer for gatebruk, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, Asplan Viak AS.
10. ROS-analyse, 15.05.16
11. Referat etter oppstartmøte, planvarsel, mottatte merknader
12. Sjekkliste for planlegging

Det er i tillegg utarbeidet en fysisk modell som illustrerer konseptløsning for utbygging i planområdet.

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for boligbygging og tilhørende anlegg– i samsvar med arealbruk/prinsipper i gjeldende områdeplan.

7.3 Planlagt arealbruk - reguleringsformål

Planforslaget inneholder følgende reguleringsformål :

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5-1)

Bolig, blokkbebyggelse	BB1, BB2a, BB2b
Kombinerte formål,	
Bolig / kontor / næring / tjenesteyting / parkering	KBA1
Offentlig sykehjem	o_I1
Offentlig vann- og avløpsanlegg	o_VA1
Energianlegg	E1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5-2)

Offentlig vei	o_V1 - o_V5
Offentlig gatetun	o_GT1 - o_GT3
Offentlig fortau	o_F
Offentlig torg	o_TO1
Offentlig parkering	o_PA1 - o_PA3
Offentlig kai	o_K1

3. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5-3)

Offentlig turvei	o_T1 – o_T4
Offentlig park	o_P1 – o_P4
Grønnstruktur kombinert med annet formål, offentlig park /forsamlingslokale	o_PF1

4. BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5-6)

Småbåthavn, båtplasser og flytende boliger	o_SBH1

5. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Sikringssone, frisikt	H140_7
Faresone, flom	H320_5
Faresone, høyspenningsanlegg	H370_4
Faresone, forurenset grunn	H390_3
Hensynssone, infrastruktur	H410_6
Hensyn naturmiljø, ålegress på sjøbunn	H560_1,2

7.4 Overordnet redegjørelse - arealbruk

7.4.1 Generelt

Foreliggende illustrasjon til planforslaget viser utbygging med til sammen ca. 140 leiligheter i Indre Havneby Vest. Planforslaget legger til rette for utvikling av 3 nye kvartal:

- Område KBA1 – Boliger / omsorgsboliger (mulighet for næring mm. opprettholdes)
- Område BB1 – Boligkvartal med variert leilighetsbebyggelse
- Område BB2a– Bromsv. 33 bygges om til leilighetskompleks (planforslag åpner også for oppføring av nybygg). Område BB2b – Eksisterende næringsbebyggelse rives og nytt boligkompleks oppføres på «USBL-tomta» - Bankløkka 14.

Bestemmelser til gjeldende områdeplan for Indre Havneby er utformet som krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Disse kravene er til dels meget konkrete og detaljerte. Det har derfor vært nødvendig å videreføre/fortolke en god del av områdeplanens bestemmelser inn i det foreliggende planforslaget - nå som krav til byggesak / videre prosjektering.
For Indre Havn sykehjem opprettholdes gjeldende relevante reguleringsbestemmelser.

7.4.2 Avvik fra gjeldende områdeplan for Indre Havneby

Planforslaget er i hovedsak utformet i samsvar med i gjeldende områdeplan – og i hovedsak i samsvar med overordnete planer for infrastruktur, grønnstruktur og gatebruk. Der er foreslått noen tilpasninger / avvik i forhold til gjeldende områdeplan for Indre Havneby. Avvik er også kommentert i beskrivelsens omtale av de enkelte områder / tema :

- Arealbruk på østside av Indre Havn sykehjem
  Indre Havn sykehjem, som ikke er omfattet av områdeplan IH, er innlemmet i området som detaljreguleres. På denne måten er det mulig å samordne arealbruk i overgangen mellom sykehjem og tilstøtende byggeområder på en god måte.
- Byggehøyder
  Overordnet plan for gatebruk viser heving av terrengnivå i regulerte gater – opp til ca. kote + 2.7. Tillatte byggehøyder (gitt i områdeplan) for KBA1, BB1, BB2a og BB2b foreslås derfor hevet tilsvarende. Denne oppmykingen av områdeplanens «knappe» høydebestemmelser muliggjør takformer og volumoppbygging med større grad av variasjon og mangfold (slik områdeplanen forutsetter). Områdeplanens føringer for fordeling mellom 3-, 4-, og 5- etasjers byggeri blir opprettholdt.
- Parkeringskonsept
  Av hensyn til gjennomføring av utbygging og salg av nye boliger er det forutsatt at hvert byggeområde må være selvforsynt med parkering. Parkeringsanlegg under terreng i områder BB1 og BB2b er foreslått med himling høyere enn det områdeplanen tillater. Utside av P-anlegg blir skjermet/bygget inn med boligvolum, slik at parkeringsanleggets fasader ikke eksponeres mot omgivelser. Også i område KBA1 foreslås en tilsvarende tilpasning.
  Siden det forutsettes (av grunneier) at bygning i Bromsveien 33 skal kunne bli stående / bygges om er det foreslått at 1. etg, som ligger flomutsatt, kan nyttes til parkering.
- Opparbeiding av utendørs oppholdsareal / lekeareal
  Områdeplanens krav om 80 cm jorddybde, planting av trær, og sandlek modereres. Planforslaget sikrer likevel parkmessig kvalitet og opparbeiding i felles og private uterom.
- Landareal i Småbåthavn
  I områdeplanen er sjønært landareal regulert til arealbruk «småbåthavn». I foreliggende planforslag er arealbruken i dette området detaljert, slik at prinsippløsninger for kyststi,

lekearealer, sammenheng i grønnstruktur, adkomstforhold, parkering, utbygging, gangforbindelser mm. er sikret.

- Trafikkareal
  Kjøre- og gangforbindelser er tilpasset for å skape kontinuitet / sammenheng mellom Indre Havneby og sykehjemsområdet – og for å forbinde Strandpromenaden (fylkesveien) og småbåthavna / Kyststien på en god måte.
- Terrengbehandling
  Overordnet gatebruksplan viser varierende terrenghøyder i gater. Områdeplanens bestemmelse om at terreng skal fylles mot bygg opp til minimum kote +2,0 foreslås endret.
- Inngangsforhold
  Krav om at mint 50% av boliger på bakkeplan skal ha separat inngang modereres. Illustrasjonsplan dokumenterer etter forslagsstillers vurdering at områdeplanens krav/intensjon om «vitalisering» av gate- og uterom likevel kan innfris.

7.4.3. Utredningsbehov

Det er i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Indre Havneby utført et omfattende analyse- og utredningsarbeid – jf. foreliggende dokument B, vedtatt 13.05.2013. Forhold til gjeldende statlige retningslinjer og regionale planer anses gjennom vedtak av områdeplan + vedlegg som avklart.
I referat (vedlagt) etter oppstartmøte for reguleringsarbeidet for IHV kreves ytterligere utredning av forurensing i grunnen og av terrengstabilitet for område IHV. I tillegg er det i referatet påpekt at forurenset sjøbunn i Indre Havn må sjekkes ut.
Undersøkelser og vurderinger av terrengstabilitet og forurenset grunn er utarbeidet og hensyntatt (beskrivelsens pkt. 7.24 og 7.32).
Marina Housing AS har utarbeidet et prospekt som viser mulig utforming av anlegg i sjø. MH AS har også redegjort for løsninger mht. forankring, bæreevne, teknisk infrastruktur mm. Rapport fra Marina Housing AS følger vedlagt. Dokumentasjonskrav til etablering av anlegg i sjø og sjøkant er tatt inn / videreført i planbestemmelser.
Nødvendig utredning for planforslag IHV vurderes med dette å være ivaretatt.

7.4.4. Arealoppstilling - reguleringsformål

Planområdet har utstrekning 100,36daa. Arealfordeling mellom de ulike reguleringsformål er følgende:

Bolig, blokkbebyggelse	BB1, BB2a, BB2b	10,80daa
Kombinerte formål	KBA1	2,51daa
Offentlig sykehjem	o_I1	11,16daa
Offentlig vann- og avløpsanlegg	o_VA1	0,03daa
Energianlegg	E1	0,01daa
Sum, bebyggelse og anlegg		24.51daa
Offentlig vei	o_V1 - o_V5	2,44daa
Offentlig gatetun	o_GT1 - o_GT3	1,54daa
Offentlig fortau	o_F	1,15daa
Offentlig torg	o_TO1	0,20daa
Offentlig parkering	o_PA1 - o_PA3	2,74daa
Offentlig kai	o_K1	1,10daa
Sum, off. samferdselsanlegg og infrastruktur		9,17daa
Offentlig turvei	o_T1 – o_T4	3,97daa
Offentlig park	o_P1 – o_P4	3,28daa
Grønnstruktur kombinert	o_PF1	2,14daa
Sum, off. grønnstruktur		9.39daa
Småbåthavn, båtplasser og flytende boliger	SBH1	57,33daa
Sum, bruk og vern av sjø		57,33daa

7.5 Ny bebyggelse og anlegg i områder KBA1, BB1, BB2 – generelle føringer

7.5.1 Arealbruk og grad av arealutnyttelse

Bebyggelse skal ha arealbruk i samsvar med formål vist på plankart. Tillatt grad av arealutnyttelse i boligområder BB1, BB2a og BB2b er 130% BRA.
Grad av arealutnyttelse i område for kombinerte formål, KBA1, skal være i samsvar med tabell under. Maksimal utnyttelse tillates bare dersom øvrige krav til bomiljø og uterom løses tilfredsstillende.

Max. tillatt utnyttelse, %BRA	Max. tillatt % av totalt volum som kan nyttes til boligformål	Max. tillatt % av volum som må nyttes til annet formål enn bolig*
130% BRA	100%	0%
135% BRA	90%	10%
140% BRA	80%	20%
145% BRA	70%	30%
150% BRA	60%	40%
155% BRA	50%	50%
160% BRA	40%	60%
165% BRA	30%	70%
220% BRA	0%	100%

* Boligandel skal være 30% av BRA eller mer når boliger kombineres med annet formål

Skisserte løsninger viser arealutnyttelse og p-dekning i samsvar med krav:

	BB1	KBA1	BB2a	BB2b	Sum etg
1.etg m2 BTA	1582	422	0	1483	3487
2.etg m2 BTA	1582	1075	530	1483	4670
3.etg m2 BTA	1582	1075	361	1508	4526
4.etg m2 BTA	1007	461	243	910	2621
5.etg m2 BTA	415	0	0	404	819
Sum m2 BTA	6168	3033	1134	5788	16123
Ca. m2 BRA *	4569	2247	840	4287	11943
Ca. % BRA	112	90	42	91	
Kjeller / sokkel BTA	2070	1116	621	1648	5455
P / 100 BRA	1.0	1.8	1.8	1.1	

* anslått brutto / netto = 1.35

7.5.2 Strukturering og utforming av bygningsmassen

Reguleringsbestemmelser viderefører krav/intensjoner i områdeplanen. Krav om at mint 50% av boliger skal ha separat inngang modereres:

«Bebyggelsen skal struktureres slik at den danner romlig innramming omkring gater og gatetun. Bygningsvolum skal gis oppbrutt, variert utforming. Sprang i fasader, skråstilling av bygg eller deler av bygg i forhold til byggegrense, smett inn mot gårdsrom er eksempler på aktuelle virkemidler.

Bebyggelsen skal bidra til å vitalisere gate- og uterom. Parkeringsanlegg, lager og tekniske rom skal ikke eksponeres mot Heivei. Avkjørsel til parkeringsanlegg skal være fra V1-5.

I 1. etg. skal minimum 50% av boligene innenfor hvert byggeområde ha adkomstmulighet direkte til boenheten fra gateside eller gårdsrom.

På inntil 2/3 av etasjens fasadelengde tillates balkonger, overdekninger og bygningsvolum over 1. etg. utkraget inntil 2 m over byggegrense, men (ikke) aldri utenfor formålsgrense. Der byggegrense ikke er vist på plankart gjelder formålsgrense som byggegrense.»

Vedlagte illustrasjoner/modell viser utbyggingskonsept i samsvar med gjeldende føringer. Detaljert løsning må dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak.

7.5.3 Byggehøyder

Terrenget omkring Indre Havn sykehjem ligger på ca. kote + 2.5. Terrengnivå i byggeområdene ligger ellers på ca. kote +1.5.

Overordnet plan for gatebruk viser heving av terrengnivå i regulerte gater – opp til ca. kote + 2.7.

Tillatte byggehøyder (gitt i områdeplan) for KBA1, BB1, BB2a og BB2b foreslås derfor hevet tilsvarende – ved å øke tillatte byggehøyder 1.2m:

- Max. 20 % BYA av bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde inntil kote +20.2
- Min. 30 % BYA av bebyggelsen BYA skal oppføres med byggehøyde inntil kote +14.2
  Unntak gjelder for bygg som ikke inneholder bolig eller parkering. Disse tillates oppført med byggehøyde inntil kote +15.2
- Øvrig bebyggelse kan ha byggehøyde inntil kote +17.2
- Bygninger kan ha takterrasse inkludert rekkverk innenfor gjeldende høyder.
- Oppbygg for trapp og heis kan oppføres over maksimal takhøyde.
- Tekniske anlegg på tak tillates ikke.

Bestemmelsene åpner også for at det kan tillates overskridelser av høydebegrensninger, dersom dette etter kommunens vurdering muliggjør takformer/volumoppbygging som gir ønsket variasjon og mangfold i bygningsmassen.

7.5.4 Parkering

Foreslåtte parkeringsløsninger for byggeområdene avviker fra løsningene som er forutsatt i områdeplan for Indre Havneby. Det er redegjort for dette i pkt. 7.4.2 og i omtale av det enkelte byggeområde.

Minimumskrav til parkering for bil og sykkel er opprettholdt som i områdeplan :

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	pr. 100 m2 BRA	1	2
Kontor og tjenesteyting	pr. 100 m2 BRA	1	2
Næring	pr. 100 m2 BRA	1	2
Småbåthavn	pr. båtplass	0,2	0,2

Inntil 20 % av parkeringskravet kan legges på åpent terreng innen byggefeltet, inklusive 5 % HC-parkering. Dette regnes ikke inn i utnyttelsesgraden. Det samme gjelder parkering under terreng / lokk.

Gjesteparkering kan løses ved gateparkering. På plankart er det vist ca. 30 bilplasser, som alle er 6m lange. Parkering kan løses på annet område enn der parkeringskravet utløses.
Reguleringsbestemmelsene krever at sykkelparkering opparbeides i form av fellesanlegg med fastmonterte stativ eller annen låsbar anordning. Sykkelparkering skal anlegges innenfor byggeområdet - i felles uteareal/gårdsrom eller integrert i bygningsmasse/kjeller.

7.5.5 MUA - Utomhusareal i byggeområdene
Områdeplanens krav om 80 cm jorddybde og planting av trær modereres. Planforslaget sikrer likevel parkmessig kvalitet i felles uterom:

«Felles uteoppholdsareal skal være på minimum 20 m2 pr. boenhet. Arealet skal framstå som parkmessig og grønt. Innslag av bed og busker skal utgjøre min. 10 % av MUA. Restareal, parkering og adkomstveier skal ikke medregnes. Felles uteoppholdsareal skal ha soner for ulik bruk for beboerne. Oppholdssteder, grillplass og nærlekeplass skal være egnet plassert, skjermet for sjenerende vind og innsyn. Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal ha sol på minimum 50 % av arealene kl. 15 ved jevndøgn og kl. 18 ved sommersolverv.»

Vedlagte illustrasjoner, arealregnskap på illustrasjonsplan, samt soldiagram dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.5.6 Private uteplasser
Områdeplanens krav om 80 cm jorddybde i hage/uteplass orientert mot gårdsrom fjernes. Planforslaget viderefører ellers områdeplanens bestemmelser – og ivaretar etter forslagsstillers syn fortsatt områdeplanens intensjoner om kvalitet/parkmessig opparbeiding i private uterom:

«Bolig i 1 etg. skal ha privat hage mot gate, gårdsrom eller begge deler. Ett samlet hageareal skal være på minimum 25 m2 og ha gjennomsnittlig bredde på minimum 4 m. Hage skal ha en klar avgrensning mot offentlig areal med f.eks. høydeforskjell, hekk eller kant. Det tillates ikke etablert private hager mer enn 6 m ut fra bygningenes yttervegg. Private hager skal ha jorddybde på minimum 80 cm på min. 50 % av arealet og være egnet for beplantning. Kravet gjelder ikke privat uteplass orientert mot gårdsrom»

Vedlagte illustrasjoner, arealregnskap på illustrasjonsplan, samt soldiagram dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.5.7 Nærlekeplasser
Det er ikke foreslått at nærlekeplass skal inneholde sandlek – fordi det etter forslagsstillers oppfatning finnes flere måter å forme gode lekearealer med appell til barn/alle. Planforslaget viderefører ellers områdeplanens bestemmelser:

«Det skal anlegges nærlekeplass i alle felt med boligbebyggelse. Lekeplassene skal primært gi mulighet for aktiviteter tilpasset den minste aldersgruppen. Areal skal ikke være mindre enn 100 m2 for 3-10 leiligheter. Deretter økes arealet med 5m2 pr boenhet. I større felt kan det etableres flere nærlekeplasser. Nærlekeplassene skal ha trygg beliggenhet med enkel adkomst fra bolig. Arealet kommer i tillegg til minste utomhusareal, MUA.»

Vedlagte illustrasjoner/arealregnskap dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.5.8 Oppfylling av terreng
Overordnet gatebruksplan viser varierende terrenghøyder i gater. Områdeplanens bestemmelse - som krever at terrenget skal oppfylles mot bygg til minimum kote +2,0 – foreslås derfor endret til :

«Terreng mellom bygg og tilstøtende område skal gis en harmonisk, helhetlig opparbeiding.»

Vedlagte snitt-tegninger dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.6 Område for kombinerte bygge- og anleggsformål, KBA1

Det arbeides for at område KBA1 skal nyttes til bygging av ca. 20 kommunale omsorgsboliger. Nærhet til sykehjemmet gjør området velegnet mht. rasjonell drift/service.
Det planlegges i tillegg til dette bygging av ca. 10 ordinære boliger i bygningsmassen. Boligene i KBA1 er organisert i en hesteskoform omkring felles gårdsrom. Bygningsmassen åpner seg mot Heivei-aksen, har gløtt til sjø, og vender ryggen til Strandpromenaden. Gårdsrommet er stort nok (i forhold til byggehøyder) til at solforholdene blir gode. Nærhet til fylkesveien reduserer bokvaliteten i søndre del av området noe – spesielt på bakkeplanet.

Det foreslås etablering av felles parkeringsanlegg i 1.etasje – med innkjøring fra V1. Bebyggelse og utomhusanlegg er formet omkring og oppå parkeringsanlegget, som dermed ikke gis eksponering mot Heivei-aksen eller mot sykehjemmet. Uteareal oppå p-anlegg skal gis parkmessig opparbeiding. Terrengforhold / planlagt opparbeiding av utomhusareal - gjør at parkeringsanleggets fasade vil framstå «dempet» også mot Strandpromenaden. Den foreslåtte p-løsningen er etter forslagsstillers vurdering i samsvar med intensjoner i områdeplanen – selv om den avviker fra områdeplanens bestemmelser.

Det skal innpasses ny trafo i bygningsmassen – i samsvar med overordnet infrastrukturplan.
Planforslaget ivaretar mulighet for etablering av næring/tjenesteyting, dersom det skulle vise seg at det ikke lar seg gjøre å realisere nåværende planer om boligutbygging. Områdeplanens bestemmelse for KBA-områder videreføres/tilpasses med følgende:

«I området tillates arealbruk bolig, kontor, næring, offentlig / privat tjenesteyting og felles parkeringsanlegg.
Forretning tillates på inntil 200 m2 BRA pr. felt i første etasje mot Heivei. Næringsvirksomhet kan ha inntil 200m2 BRA utstillings- og salgslokaler.
Bygg eller del av bygg som ligger nærmere nordre formålsgrense enn 6 m, kan ha gesimshøyde inntil kote + 15.2.
Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg i 1. etasje, dersom bebyggelsen i området utformes slik at parkeringsanleggets fasader ikke eksponeres mot Heivei-aksen eller mot sykehjemmet. Trafo med kjøreadkomst fra V1skal innpasses på 1.etg.nivå i nybygg. Byggegrense for bebyggelse med andre formål enn bolig kan være inntil 2 meter fra formålsgrense. Dette gjelder ikke mot FV310, der byggegrense vist på plankart uansett skal gjelde».

7.7 Boligområder BB1 og BB2b

Bygningsmassen i områder BB1 og BB2b er strukturert som «kvartaler», sammensatt av bygningsvolum som omkranser et indre, felles gårdsrom. Kvartalene åpner seg med utsyn / adkomst til Heivei, parkområder og sjø. Illustrert løsning viser et variert spekter av leilighetstyper- og størrelser. En fellesnevner er at (de aller fleste) leilighetene er gjennomlyst – med direkte tilknytning til heis-/trapperom (ikke svalgang). Leiligheter kan gis uteplass på to sider. Mange av leilighetene på bakkeplan kan også gis egen inngang.
Boliger skal gis felles p-anlegg i kjeller. Gulvnivå for p-anlegget foreslås anlagt over kote 0, men topp av takkonstruksjon over p-anlegg skal ikke være høyere enn kote +3,75. Grøntanlegg i gårdsrom etableres igjen over dette.
Vedlagt illustrasjoner dokumenterer hvordan 1.etg. nivå i leiligheter er planlagt utformet med «split-level» og med løsninger for private hager, slik at parkeringsanleggets fasader ikke blir eksponert mot omgivelsene. Uteareal oppå p-anlegg skal gis parkmessig opparbeiding. Det vurderes også som en positiv kvalitet at gårdsrom i kvartalene blir liggende med en moderat nivåforskjell i forhold til offentlig trafikkområde på utside. På denne måten tydeliggjøres skillet mellom offentlig og privat/halvprivat uterom – samtidig som visuell kontakt og tilgjengelighet (UU) mellom arealene opprettholdes.
Den foreslåtte p-løsningen er etter forslagsstillers vurdering i samsvar med intensjoner i områdeplanen – selv om den avviker fra områdeplanens bestemmelser.
Reguleringsbestemmelsene ivaretar områdeplanens krav om at min. 1% av BB-områdenes areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass med orientering mot Heivei.

Planlagt kvartalsstruktur vil gi gårdsrommet skjerming mot vind. Gårdsrommet er stort nok (i forhold til byggehøyder) til at solforholdene blir gode.
Vedlagt konseptillustrasjon viser ca. 45 boliger i område BB1, og ca. 45 boliger i område BB2b.

7.8 Boligområde BB2a

Eier av Bromsveien 33 ønsker at eksisterende næringsbygg på stedet skal bygges om.
1. etasje i bygningen ligger flomutsatt, og foreslås derfor nyttet som p-anlegg/garasje. Det legges til rette for tilbygg/ombygging for nye leiligheter i resten av bygningsmassen. Foreliggende konseptutkast viser at det er sannsynlig at det ved en ombygging kan bygges ca. 15 nye leiligheter i området.
Planforslagets generelle føringer for byggehøyder, opparbeiding av utomhusarealer er gjeldende også for BB2a. Foreliggende illustrasjoner og modell viser hvordan det eksisterende bygningsvolumet kan bearbeides – og gis tilpasning til planlagt utvikling i området for øvrig.
Reguleringsbestemmelsene ivaretar områdeplanens krav om at min. 1% av BB-områdenes areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass med orientering mot Heivei.
Det skal integreres ny trafo i bygningsmassen – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur.
Planforslaget ivaretar også mulighet for å rive eksisterende bygning – og oppføre et nybygg på eiendommen.

7.9 Offentlig byggeområde I1, Indre Havn sykehjem

Regulert gang- og kjøreadkomst, parkering, torg, turvei og grense mot tilstøtende byggeområder er formet for at bygg og utomhusareal i vestre del av Indre Havneby skal framstå på en helhetlig og harmonisk måte.
Gjeldende reguleringsbestemmelser for Indre Havn sykehjem videreføres i planforslaget. Dette tilsier at det ikke gis rom for vesentlig endring/utvidelse av bygningmassen i området.
Sykehjemmets parkeringsplasser foreslås samlet på èn plass inntil FV310.
Gangforbindelse/tursti fra FV310 til sykehjemmet opprettholdes, og videreføres til parkområder ved sjø. Planforslaget sikrer tilgjengelighet for nødtrafikk til sykehjemmets nordside. Ved å legge denne adkomsten noe ut fra fasader gis det samtidig mulighet for å opparbeide utendørs oppholdsareal på sjøside av sykehjemmet.
Planforslaget viser flytting av sykehjemmets nåværende garasje/lager.

7.10 Offentlig vann- og avløpsanlegg, VA1

Område VA1 skal opprettholdes som offentlig anlegg for vann og avløp. Området skal ha kjøreadkomst fra område PA3.

7.11 Energianlegg, E1

Område E1 skal opprettholdes som energianlegg. Anlegget kan integreres i sammenheng med nybygg på område PA1. E1 skal ha kjøreadkomst fra område PA1.

7.12 Samferdselsanlegg, generelt

Regulert løsning for gater og gatetun samsvarer med overordnet plan for gatebruk mht. bredder/inndeling i kjørebane, fortau, parkeringsfelt, plante- og møbleringssone.
Nordre ende av gater V1 og V2 er justert, med tilpasning til planlagt arealbruk/opparbeiding av landareal i Småbåthavna. Horten kommune har bekreftet at det godkjennes at kjøreadkomst til småbåthavna anlegges fra begge gater, som foreslått. På denne måten unngås/begrenses kjøring på/langs turvei ved vannfronten.
Gate V6 i områdeplan for IH foreslås bearbeidet slik at denne veiforbindelsen i større grad oppleves som en forlengelse av gatetunet Heivei – og slik at sykehjemmet blir en integrert del av det nye byområdet / strukturen.
GT1 foreslås forlenget over gateforbindelse mellom FV310 og småbåthavna. På denne måten «prioriteres» gangtrafikken langs Heivei foran kjøretrafikken på den aktuelle strekningen.

Planforslaget åpner for at opparbeiding av p-plasser og treplanting langs gate kan justeres med tilpasning til utbygging/opparbeiding i tilstøtende felt – og dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tillatelse til tiltak.
Det tillates innpassing av renovasjonsanlegg for boliger og småbåthavn (dypoppsamling) i parkeringsfelt i gate / randsone parkeringsplass. Foreslått plassering av fortau øst i planområdet avviker fra overordnet gatebruksplan – se pkt. 7.15.
Rekkefølgebestemmelser sikrer at samferdselsanlegg i planområdet ferdigstilles i takt med utbyggingen.

7.13 Offentlig vei, områder V1-V5

V1- V5 skal opparbeides som kjørevei, som vist på plankart. Opparbeiding skal være i samsvar med prinsippløsning vist i overordnet gatebruksplan. Det tillates etablering av ensidig gateparkering, som vist på plankart. Organisering av p-plasser kan justeres/tilpasses til planlagt utbygging – og dokumenteres i utomhusplan.

7.14 Offentlige gatetun, områder GT1-GT3 og offentlig Torg, område TO1

GT1 utgjør vestre del av Heivei. Gatetunet skal opparbeides som vist på plankart. Opparbeiding skal være i samsvar med prinsippløsning vist i overordnet gatebruksplan – med trafikkavvikling på «gåendes premisser». Planlagt arealbruk, som er i samsvar med vedtatt områdeplan, forutsetter riving av eksisterende bygningsmasse/konstruksjoner og avståelse av grunn fra eiendommene gbn. 129/402, 365 og 481.
Områder GT2 og GT3 skal opparbeides på en måte som er beslektet med GT1, slik at veistrekningen inn til sykehjemmet gis en sammenheng med gatetunet i øst. GT1 og GT2 er med hensikt plassert der fotgjengerkryssing mellom KBA1/BB2 og mellom turveier T2/T3 vil foregå.
Detaljert opparbeiding av gatetun skal dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak. Avgrensing av gatetun GT2 og GT3 kan justeres med tilpasning til utbygging/opparbeiding i tilstøtende areal.
Område TO1 utgjør vestre endepunkt på Heivei-aksen, og skal nyttes som allment tilgjengelig inngangssone for sykehjemmet/ virksomheten i område I1. TO1 skal være uten biltrafikk, og kan beplantes, utsmykkes og tilrettelegges for utendørs opphold og sykkelparkering. Området er allerede i stor grad tilrettelagt/opparbeidet i samsvar med regulert arealbruk.

7.15 Offentlig fortau, områder F

Regulerte fortau skal opparbeides som vist på plankart. Del av fortau skal utformes som plante- og møbleringssone – i samsvar med prinsippløsning vist i overordnet gatebruksplan. Regulert plassering av trær skal oppfattes som veiledende – og kan tilpasses i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.
Fortau langs o_V5 er vist på vestside av gate – i motsetning til overordnet plan for gatebruk, som viser fortauet på østside. Det er etter forslagsstillers syn flere forhold som taler for at fortau bør plasseres på vestside:

- Fortauet blir liggende inntil hage/uterom for planlagte boliger – og ikke inntil eksisterende næringsvirksomhet.
- Fortauet gir kontinuerlig forbindelse til parkanlegg PA1 med kystkultursenter – uten kryssende biltrafikk.
- Videreføring av fortau sydover (mot Strandpromenaden – utenfor planområdet) kan gjøres over vendehammer, slik det er vist andre steder i områdeplanen for IH – eller utforming av vendehammer kan tilpasses i forbindelse med senere detaljregulering av dette arealet.

7.16 Offentlig parkering, områder PA1-PA3

Område PA1 skal nyttes som parkeringsplass for Indre Havn sykehjem. P-plassen er strukturert slik at det gis snumulighet og slik at nåværende økonomiinngang kan betjenes med lastebil. HC-plasser er opprettholdt nær hovedinngang.

Område PA2 skal nyttes som offentlig parkeringsplass, forbeholdt for brukere/besøkende til flytende boliger/småbåthavn i område SBH og forsamlingsvirksomhet i område PF1.
Område PA3 skal nyttes som offentlig parkeringsplass, forbeholdt for brukere/besøkende til flytende boliger/småbåthavn i område SBH og forsamlingsvirksomhet i område PF1. Renovasjonsanlegg (dypoppsamling) for småbåthavna skal etableres i område PA3.
PA1 og PA2 skal ha inntil 30 bilplasser til sammen, hvorav min. 5% skal utformes som HC-plasser.
På PA1-PA3 skal 10% av plassene tilrettelegges for lading av el –bil.

7.17 Offentlig kai, område K1

Kaiareal K1skal være offentlig tilgjengelig – som en utvidet del av Kyststi-trasèen som passerer gjennom planområdet.
I område K1 skal det anlegges:

- Trafo – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur
- Mottak for septik fra fritidsbåter.
- Allment tilgjengelig slipp for utsetting av småbåt fra henger

Det tillates i tillegg oppføring av servicebygg, tekniske anlegg og tilhørende funksjoner til båthavna på inntil 200m2 BRA. Utbygging i området skal samordnes på en harmonisk måte.
Utomhusanlegg skal gis helhetlig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer – i samsvar med overordnet plan for grønnstruktur.

7.18 Offentlig kombinert park- og byggeområde for forsamling, PF1

Området skal gis helhetlig, parkmessig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer – i samsvar med overordnet plan for grønnstruktur.
Bygg på inntil 200m2 til forsamlingsvirksomhet kan ligge innenfor området. Også utomhusareal i området skal være tilgjengelig for drift og eksponering av foreningsvirksomheten.
Det tillates ikke båtopplag. Unntak kan gjøres for mindre båter innen et begrenset omfang knyttet til foreningsvirksomhet for kystkultur.

7.19 Offentlig turvei, områder T1-T4

Turveitrasèer skal anlegges som vist på plankart - i samsvar med overordnet plan for grønnstruktur.
T1 skal opprettholdes som gang-/sykkelforbindelse langs FV310.
T2 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom FV310 og «Heivei-akse».
T3 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom «Heivei-akse» og grøntareal langs sjø.
T4 skal opparbeides/tilpasses som gjennomgående turveiforbindelse langs sjø. Utforming av kryssingspunkt/forgreininger til bryggeanlegg og øvrig turstinett skal vektlegges. Det tillates bygging av allment tilgjengelig brygge/amfi i randsone mot sjø – utenfor kystkultursenter.

7.20 Offentlige parkområder P1 – P4

Parkområdene skal være offentlige og allment tilgjengelige, og skal gis parkmessig opparbeiding som harmonerer med løsninger vist i overordnet plan for grønnstruktur.
Område P1 skal fungere som leke- og oppholdsareal for boliger i område SBH1.
Område P2 kan nyttes til opparbeiding av lekestasjon.
I områdene P3 og P4 tillates nødvendige tiltak i forbindelse med utbygging / anlegg i områdene SBH1 og K1.

7.21 Bruk og vern av sjø - offentlig småbåthavn, SBH1

Det åpnes for etablering av småbåthavn med inntil 300 plasser, inklusive gjesteplasser, 20 bobåtplasser og inntil 30 plasser for flytende boliger med tilhørende båtplass. Bryggeanlegget skal være åpent for allmennheten og det skal innpasses oppholdssted og badetrapp i ytre del av bryggeanlegget. Det tillates tiltak i form av langsgående brygger, trapper, steinsetting etc. langs nåværende vannkant / formålsgrense. To eksisterende pirer i området forutsettes fjernet.

Marina Housing AS har utarbeidet et prospekt som viser mulig utforming av anlegg i sjø. MH AS har også redegjort for løsninger mht. forankring, bæreevne, framføring av teknisk infrastruktur mm. Rapport / prospekt fra Marina Housing AS følger som vedlegg til planforslaget.
Juridiske problemstillinger knyttet til flytende boliger er inngående drøftet i dialog mellom Statens kartverk, kommune og forslagsstiller. Bestemmelsene for arealbruken i sjøområdet er følgende:

Fellesbestemmelse

SBH1 skal være offentlig småbåthavn, med avgrensing som vist på plankartet. I området tillates etablering av inntil 300 båtplasser, inklusive gjesteplasser, 20 bobåtplasser og inntil 30 flytende boliger med tilhørende båtplass.

a) *SBH1 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal innpasses oppholdssted og badetrapp i ytre del av bryggeanlegget.*
b) *Båtplasser og flytende boliger skal anlegges på en strukturert måte, adskilt fra hverandre. Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene.*
c) *Flytende boliger skal være fast og varig forankret til eierløs sjøgrunn.*
d) *Byggehøyde for flytende boliger skal ikke overstige kote +8,0.*
e) *Flytende boliger skal ha permanent tilknytning til offentlig VA-anlegg.*
f) *Det kan tillates tiltak i form av langsgående brygger, trapper, steinsetting etc. i randsone mot områder P3, P4 og K1.*

Flytende boliger

a) *Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene. Byggehøyde for flytende boliger skal ikke overstige kote +8,0.*
b) *Påbygg utover anleggseiendommens grenser er ikke tillatt.*
c) *Flytende boliger skal være fast og varig forankret til eierløs sjøgrunn. Plasseringen, det vil si posisjonen til moloen må ikke endres.*
d) *Moloen for infrastruktur frem til anleggseiendommene (flytende boliger) skal etableres permanent.*
e) *Tiltak etter plan- og bygningsloven krever søknad om tillatelse.*
f) *Flytting av etablerte boliger er ikke tillatt.*
g) *Flytende boliger skal ha permanent tilknytning til offentlig VA-anlegg.*

30 p-plasser i områder PA2 og PA3 dekker p-behov for inntil 150 båtplasser. Skissert konseptløsning viser at p-anlegg i KBA1 kan romme ca. 30 bilplasser for flytende boliger, dersom det tillates et redusert P-krav for omsorgsboliger. Det er sannsynlig at utbygging av småbåthavna vil gjennomføres over tid/etappevis. Planforslag for IHV viser ca. 30 bilplasser langs gater. Offentlig gateparkering i hele Indre Havneby kan være en mulig løsning for å dekke det resterende parkeringsbehovet (ytterligere 30 plasser) for en fullt utbygget småbåthavn.

7.22 Flomutsatt areal, fareområde H320_5

Landareal i planområdet - med unntak av sykehjemmet (område I1) - ligger lavere enn kote + 2.5, og er derfor er vist som fareområde på plankart. Nødvendige føringer for bygging i flomutsatte områder er ivaretatt i planforslagets fellesbestemmelser.

7.23 Høyspentanlegg, fareområde H370_4

I faresone vist på plankartet går det flere høyspente jordkabler. Reguleringsbestemmelsene krever at terrenginngrep og tiltak i området skal planlegges i samråd med – og godkjennes av netteier. Planforslaget viser mulighet for bygging over eksisterende høyspent-trasè. Skagerak Energi har redegjort for at det lar seg gjøre å legge om de aktuelle jordkablene.

7.24 Forurenset grunn, fareområde H390_3

Områdeplan for Indre Havneby viser avgrensing av kommunale arealer der det er dokumentert at grunnen er forurenset. Byggeområde KBA1, BB, samt landareal/grøntdrag langs sjø er vist som fareområde i områdeplanen.
Firma COWI AS har foretatt miljøteknisk undersøkelse av grunnen i resterende del av planområde IHV. Det er påvist forurensing også i dette arealet.
Grunnen under Indre Havn sykehjem er ikke undersøkt/vurdert i forbindelse med planarbeidet. Det forutsettes at nødvendige tiltak ble iverksatt da sykehjemmet ble bygget – i samsvar med krav i gjeldende reguleringsplan for Bromsjordet.
COWI AS har utarbeidet rapport (vedlagt) som konkluderer med en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen videreført som krav i reguleringsbestemmelsene for IHV.
Med unntak av sykehjemmet (område I1) og sjøareal (område SBH) er hele planområde IHV vist som faresone pga. (mulig) forekomst av forurensing i grunnen.

7.25 Infrastruktur, hensynssone H410_6
I infrastruktursonen tillates ikke terrenginngrep eller andre tiltak som kan medføre skade på eksisterende sjetè og ledningsnett i grunnen. Alle tiltak i sonen skal godkjennes spesielt av kommunen.

7.26 Hensyn naturmiljø, ålegras på sjøbunn, H560_1,2
Områdeplanens bestemmelse om at ålegrasenger skal søkes bevart er videreført i planforslaget.

7.27 Teknisk infrastruktur
Overordnete planer for infrastruktur skal legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.
Reguleringsbestemmelser til planforslaget krever at detaljert løsning for teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og flomveier skal dokumenteres i teknisk plan som leveres i forbindelse med søknad om tiltak. (jfr. 7.34.2)
Nybygg skal tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg. Det forutsettes at varmeanlegget kan innpasses i en åpen, trinnvis utbygging.
Trafoer skal integreres i nybygg.
Nye renovasjonsløsning i planområdet skal anlegges i form av dypoppsamling. Løsninger for avfallshåndtering skal avklares nærmere i dialog med kommunen – og dokumenteres i utomhusplan som leveres i forbindelse med søknad om tiltak. Mulig plassering er vist på illustrasjonsplan.

7.28 Barn og unges interesser
Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt i planforslaget:
- Områdeplanens krav til opparbeiding av lekeplasser og uteoppholdsareal er videreført.
- Det er vist regulering av sammenhengende turveinett og fortausløsninger
- Idrettsanlegg ligger i gangavstand
- Barnehage skal oppføres på Bromsjordet.
- Bussholdeplass ligger i gangavstand
- Det skal dokumenteres trafikksikker avvikling av anleggstrafikk

7.29 Kulturverninteresser
VFK og Norsk Maritimt museum har bekreftet at det ikke er behov for ytterligere undersøkelse av landareal eller sjøbunn i området. Meldeplikt er ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

7.30 Biologisk mangfold
Reguleringsplan for IHV er etter forslagsstillers oppfatning utformet i samsvar med §§ 8-12 i naturmangfoldloven, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:
§8 Kunnskapsgrunnlag

Miljøverndirektoratets kartside «Naturbase innsyn» viser ikke registrering av arter av «nasjonal forvaltningsinteresse» eller «utvalgte naturtyper» i eller inntil planområdet. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende. Hensyn til registrerte ålegress-forekomster er ivaretatt i reguleringsbestemmelser.
§9 og 10 Føre var – prinsipp, Økosystemtilnærming og samlet belastning
Utbygging skal gjennomføres i areal som allerede er bebygget og/eller tidligere ble nyttet til avfallsdeponi. Planlagt masseutskifting/tildekking av forurenset grunn, overvannshåndtering (uten infiltrasjon gjennom fylling), samt opparbeiding og tilplanting i oppholdsareal, gater, park- og rekreasjonsområder vil medføre positive konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området.
§11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget medfører miljøforbedring - ikke miljøforringelse.
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det forutsettes at utbygging/anleggsvirksomhet gjennomføres forskriftsmessig – i samsvar med foreliggende planforslag og overordnete planer.

7.31 Støy

Planlagte byggeområder ligger ikke støyutsatt. I reguleringsbestemmelsene er det derfor satt generell henvisning til grenseverdier i gjeldende forskrift - uten krav til ytterligere utredning/dokumentasjon av temaet.
Virksomheter som generer tungtrafikk, støy, støv eller lukt, eller som på annen måte er i konflikt med boligbebyggelse tillates ikke etablert i direkte nærhet til boliger.

7.32 Terrengstabilitet

Tidligere arealbruk i planområdet (deponi) tilsier at grunnforholdene vil kreve at det tas spesielle hensyn mht. fundamentering/setningsproblematikk.
Multiconsult AS har gjort prøveboringer – og gjort en vurdering av terrengstabiliteten i området. I vurderingen er det lagt til grunn at områder KBA1, BB1 og BB2 alle utnyttes 100% BYA, med 5 etg. høy bebyggelse. Det konkluderes i rapporten med at terrengstabiliteten i området er tilfredsstillende for et slikt konsept (som altså er en vesentlig større/tyngre utbygging enn det planforslaget viser). I rapporten anbefales samtidig følgende :

- Det bør ikke tillates terrengfylling nærmere enn 15m fra sjøkanten
- Det bør ikke tillates fylling i mer enn 1m høyde utenfor byggeområdene
- Geoteknisk kompetanse bør involveres i videre planlegging og prosjektering i området
- I byggefase bør poretrykk i kvikkleireforekomster overvåkes.

Anbefalinger fra Multiconsult AS er videreført som krav i planforslagets reguleringsbestemmelser.
Rapport fra Multiconsult AS følger vedlagt.

7.33 Felles bestemmelser - rekkefølgekrav
Rekkefølgekrav for Indre Havneby Vest er følgende:

7.33.1 Ferdigstillelse av utomhusareal og grønnstruktur
Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet, i samsvar med godkjent utomhusplan. Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av utearealene påfølgende vår.
.
I tillegg skal følgende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt i samsvar med godkjent plan for grønnstruktur :

Tiltak	Før boenhet nr.: / eller før ferdigstilt BRA m2:	1	100	200/ 2000	300/ 3000	400 4000	500	600
1	Basis opparbeiding av grønnstruktur i felt G1, G3, og G4.	x						
2**	Basis opparbeiding av grønnstruktur i områder T4, T5, P1, P2 og PF1, reg.plan IHV	x	x					
3	Gangvei gjennom kirkegården		x					
4	Oppgradering av fotgjengerkryssing i Fv310 Strandpromenaden til kirkegården			x				
5	Forming av sjøkant mellom G1 og VA1, inkludert minimum 3 x120 meter brygge			x				
6	Pir. Minimum areal: 100 m2				x			
7	Ferdig opparbeidelse av G1, G3 og G4 med unntak av lekestasjon 6 og 7 + evt andre fellestiltak senere definert i grønnstruktur gatestrukturplan					x		
8	Lekestasjon 1*	x						
9	Lekestasjon 2		x					
10	Lekestasjon 3			x				
11	Lekestasjon 4				x			
12	Lekestasjon 5					x		
13	Lekestasjon 6						x	
14	Lekestasjon 7							x

- Lekestasjonen oppfyller kravet til kvartalslekeplass sammen med omkringliggende parkareal.

** Områdebetegnelser i rad 2 refererer til reg.plan for IHV. Øvrige områdebetegnelser i tabellen refererer til områdeplan for IH.

7.33.2 Ferdigstillelse av teknisk infrastruktur
Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende teknisk infrastruktur være etablert i samsvar med godkjent plan.

7.33.3 Ferdigstillelse av samferdselsanlegg
Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende samferdselsanlegg være opparbeidet i samsvar med godkjent plan. Tilhørende samferdselsanlegg er definert som følgende for de ulike byggeområdene:
KBA1: V1, V2 V3, GT2, GT3, F1, F2, F3, samt turvei T2
BB1: V1, V2, V3, V4, GT2, GT3, F1, F2, F3, F4, F5, PA1, TO1, samt turvei T3
BB2a: V1, V4, F1, F5, samt tilstøtende del av GT1
BB2b: V1, V5, F1, F6, GT1
SBH1: V1, V4, V5, F1, F5, F6, PA2, PA3, K1
Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av utearealene påfølgende vår.

7.33.4 Anleggstrafikk
Tiltak for trafikksikker avvikling av anleggstrafikk skal gjennomføres i samsvar med godkjent plan før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsvirksomhet.

7.33.5 Fordeling av arealverdier og kostnader
Før det gis tillatelse til gjennomføring av bygge- og anleggstiltak i området skal det mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jf. §5 2. ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor / i tilknytning til planområdet.

7.34 Felles bestemmelser - dokumentasjonskrav
Dokumentasjonskravkrav for Indre Havneby er Vest er følgende:

7.34.1 Utomhusplan
Til søknad om tillatelse til tiltak kreves utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal baseres på løsninger vist i overordnete planer for grønnstruktur og gatebruk. Utomhusplan skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende byrom, gater, private hager og fellesuteareal.
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering,
- Kotehøyder, materialbruk og andel grønt i % av MUA
- Nærlek, felles oppholdsplass, grøntareal, trær og hageareal.
- Flomveier på terreng

Avgrensing av utomhusplan skal avklares i samråd med kommunen. Der det er aktuelt skal utomhusplanen vise utforming av tilstøtende del av Heivei, inkl. "lomme" mot Heivei og prinsipp for overgangsløsninger mellom private hager og offentlig areal, samt mellom boliger og andre formål. Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet. Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde skal utomhusplanen tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

7.34.2 Plan for teknisk infrastruktur
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon for teknisk infrastruktur. Planen skal baseres på overordnet plan for infrastruktur i Indre Havneby. Plan for overvannsdisponering/-fordrøyning og renovasjon skal inngå som del av planen. Takvann og overvann fra fellesarealer i byggeområdene skal ikke infiltreres i grunnen.
Det skal redegjøres for nødvendig skjerming/avstand mellom trafo og rom for varig opphold.

7.34.3 Håndtering av forurensete masser
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at massehåndtering blir gjennomført i samsvar med gjeldende tiltaksplan.

7.34.4 Terrengstabilitet
I forbindelse med søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at terrengstabilitet blir ivaretatt, både lokalt og i omkringliggende arealer. Hensyn til anleggsfase skal

ivaretas. Hensyn til eiendommer i nabolaget skal ivaretas. Geoteknisk ekspertise skal ha ansvar for utarbeidelse av planen.

7.34.5 Anleggstrafikk
Det skal det til enhver tid, også under anleggsfasen, være trygge atkomstforhold og sikre skoleveier til bebygde felt i bydelen. I forbindelse med søknad om igangsetting av bygge- og anleggstiltak skal det foreligge redegjørelse for tiltak som bidrar til at anleggstrafikk kan gå på en trafikksikker måte.

7.34.6 Småbåthavn
Ved søknad om tillatelse til tiltak i område SBH1 og i tilstøtende landareal, skal det forelegges nødvendig dokumentasjon for:

a) Landfeste - hensyn til eksisterende sjetè
b) Teknisk infrastruktur - hensyn til eksisterende sjetè
c) Forankring – hensyn til forurensing på sjøbunn
d) Løsninger for etappevis utbygging
e) Opparbeiding av tilhørende landarealer.

7.35 Felles bestemmelser – generelle krav

7.35.1 Flomhøyde
Flomutsatte områder er vist som fareområde på plankartet. Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann ikke etableres lavere enn kote +2.5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2.5, dersom det forebygges på tilfredsstillende måte mot flomskader.

7.35.2 Universell utforming
Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

7.35.3 Støy, støv og lukt
Virksomheter som generer tungtrafikk, støy, støv eller lukt eller som på annen måte er i konflikt med boligbebyggelse tillates ikke etablert i direkte nærhet til boliger. Retningslinjen T-1442/2012 er bindende innenfor planområdet og skal legges til grunn for støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet, med de krav som er satt til langvarig arbeid. Tidsrom for når støyende byggevirksomhet kan foregå skal framgå av søknad om igangsettingstillatelse.
Alle bygninger, uteoppholdsareal og tiltak innenfor planområdet, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i skriv T-1442/2012.

7.35.4 Kulturverninteresser - landareal
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, jfr. 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.

7.35.5 Kulturverninteresser - sjøbunn
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, jfr. kulturminneloven § 14, jfr. §§ 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.

8. Risiko og sårbarhet

Hensyn til risiko og sårbarhet vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det er redegjort nærmere for temaet i vedlagt ROS-analyse.

9. Vurdering av planforslaget

Hovedgrep som er gjort i planforslaget:

- Arealbruk i samsvar med gjeldende, overordnet områdeplan
- Vitalisering av byområdet – ca. 150 nye boliger i område som vil få meget god bokvalitet
- Tilrettelegging for allmenn ferdsel i nye park- og rekreasjonsområder ved sjø
- Etablering av småbåthavn og flytende boliger
- Forurensing i grunnen fjernes/skjermes, og terrengstabilitet ivaretas

10. Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000, 23.05.16, revidert 08.03.2017
2. Reguleringsbestemmelser, 23.05.16, revidert 28.02.2017
3. Planbeskrivelse, 23.05.16, revidert 27.10.2016
4. Illustrasjonsplan og snitt, 23.05.16
5. Volumstudie med sol/skygge, 23.05.16
6. Redegjørelse og fotomontasjer, anlegg i sjø, Marina Housing AS
7. Vurdering av terrengstabilitet, Multiconsult AS, 19.01.16
8. Vurdering av forurensing i grunnen, COWI AS, 18.12.15
9. Overordnete planer for gatebruk, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, Asplan Viak AS.
10. ROS-analyse, 15.05.16
11. Referat etter oppstartmøte, planvarsel, mottatte merknader
12. Sjekkliste for planlegging

Det foreligger i tillegg fysisk modell som illustrerer planlagt utbygging i planområdet.

KOMMUNEDELPLAN FOR HORTEN SENTRUM

DEL 2

BYSTRATEGI FOR HORTEN SENTRUM

MED FOKUS PÅ BYENS ROM & LIV
2014







Gehl Architects

HORTEN KOMMUNE

asplan viak

KLIENT

HORTEN KOMMUNE

Horten kommune
Apotekergaten 12
Pb. 10 3191 Horten

Projekt ledere:
Hilde Hanson, Sivilarkitekt, Horten Kommune

KONSULTER

Gehl Architects

Projekt ansvarlig:
Ewa Westermark, Partner, Arkitekt

Projekt Arkitekt:
Nina Otrén, Arkitekt MSA

asplan viak

Birgitte Adal, Landskapsarkitekt

Asplan Viak AS
Kjelleveien 21
Postboks 87
3101 Tønsberg

PROCESS

Besök Horten
platsanalys

JUNI

Tellinger:
datainsamling fotgängarundersökning, ålder, kön, ophold
Workshop 1:
Byutvecklingsstrategi - fagpersoner og kommunal adm.

1-3 JULI

Workshop 2 i Horten:
byutvecklingsstrategi - Ressursgruppe

12-13 AUG

Folkemøte

11 SEP

Studietur København/Malmö:
Tema verdiskapende byutvikling og byrom.

OKT

Under processens gång har information insamlats och kvalificerats i samarbete med fagpersoner, representanter från kommunen och resurspersoner i Horten.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BYSTRATEGI FÖR HORTEN SENTRUM HAR SOM MÅL ATT SKAPA BYROM SOM ER:



INTRODUKTION

Forord	5
Utgångspunkter för arbetet	6
Metod & process	8

ANALYS 12-31

Horten har unika styrkor - men är svårt att nå	12
Den tätaste byen med plats för mycket mer	14
Nära till allt - men med stora mentala avstånd	16
Koncentrerade fotgängarflöden - men med få alternativ	18
Ett blått, ett grönt och ett grått Horten	20
Alla är i sentrum - men alla är inte synliga	22
En eventby	24
Det kostar att sitta i Horten	26
Stora rom som gör människorna små	28
Karaktärsstarka platser - men med lite att göra	30

BYRUMS STRATEGI 34-43

Den närmaste byen - Strategier för hortens byrom	34
Mer av Horten i Horten!	36
Tillgängliga härligheter!	38
En lystfylld & lekende by!	40
För alla av alla!	42

IMPLEMENTERING 46-71

Den närmaste byen - byrommenes roll och karaktär	46
Storgatan - Bystråket	48
Apotekergatan - Den varierade upplevelsen	52
Torget - Hela Hortens showroom	56
Kulturkvartal 37 - Konstant temporärt	60
Kuststi - Folket till vattnet	64
Lystlunden - Byens gröna hjärta	68

HANDLINGSPLAN 72-75

Process & prioriteringar	72
Tänk långsiktigt men starta nu!	74



FORORD

Skal Horten møte statlige forventninger til en bærekraftig byutvikling innebærer det blant annet å bosette flere mennesker i sentrum. Et godt bomiljø i byen er nært knyttet sammen med innhold og kvalitet på byrommene. I økende grad må byens rom og parker også fungere som lek - og rekreasjonsareal for de som bor i sentrum. Det vil være positivt fordi det samtidig bidrar til mer byliv. Gjeldende kommunedelplan for Horten sentrum peker på et behov for oppgradering av byens rom. Det samme framkommer i "Drømmen om Horten". I arbeidet med ny sentrumsplan har vi derfor vektlagt fokus på byrom. Et velfungerende sentrum vil gi et mer levende sentrum. Byen er for mennesker og må planlegges for mennesker. Byrom med riktig skala, innhold og kvalitet vil bidra til å forsterke Hortens omdømme som en attraktiv by å besøke, flytte til og bo i.

Sjelden har det vært flere arrangement i Horten enn sommeren 2014. Horten er en eventby som det snakkes om! Det er dugnadsånd og et ekte engasjement for byen. Spesielt positivt er det at flere yngre tar initiativ. Horten sentrum skal også være en arena for arrangementer og aktivitet. Det skal strategien "Horten - av alle, for alle!" bidra til å forsterke.

Mye har skjedd i sentrum de siste årene. Apotekergata er opparbeidet, vi har bygget flere boliger og fått mer handelsareal i byen. Det pågår flere kryssende planarbeider samtidig som denne bystrategien ferdigstilles. Kommuneplanens samfunns- og arealdel, strategisk kulturplan, vitalisering av Lystlunden og Kulturkvartalet 37 for å nevne noen. I tillegg foreligger vedtatte planer for Indre havneby, Gjestehavna og lokalisering av ny videregående skole. Tiltak som vil koble sentrum mer sammen med sjøen og Karljohannsvern. I arbeidet med bystrategien har vi forsøkt å sammenfatte de mange ulike initiativ, prosesser og innspill til en samlende rapport.

Med utgangspunkt i bylivsanalyser, innspill og Hortens identitet, gir denne strategien retning til byutviklingen og foreslår hvordan byrommene kan formes i tråd med visjonen om en mer levende by. Byrom og gater skal invitere til handel, opphold og rekreasjon. Vi må samle byen, ikke spre den utover. Det vil gi de best forutsetninger for økt byliv i en småby som Horten.

Horten har et unikt miljø innen maritim virksomhet og høyteknologi. Vi har vikinghistorie, Campus Vestfold, Munch og nasjonalt fotomuseum og mye mer som i større grad kan brukes aktivt og synliggjøres for å gi utviklingen av byen identitet og tilhørighet. "Mer av Horten i Horten sentrum! " er en strategi som skal bidra til en utvikling med særpreg.

Skal vi lykkes med gjennomføring må Horten kommune holde stø kurs mot felles mål og prioritere utvikling av byen over tid. Bystrategien skal være retningsgivende for framtidige tiltak i sentrum for å nå målet om en mer levende og velfungerende by for mennesker.

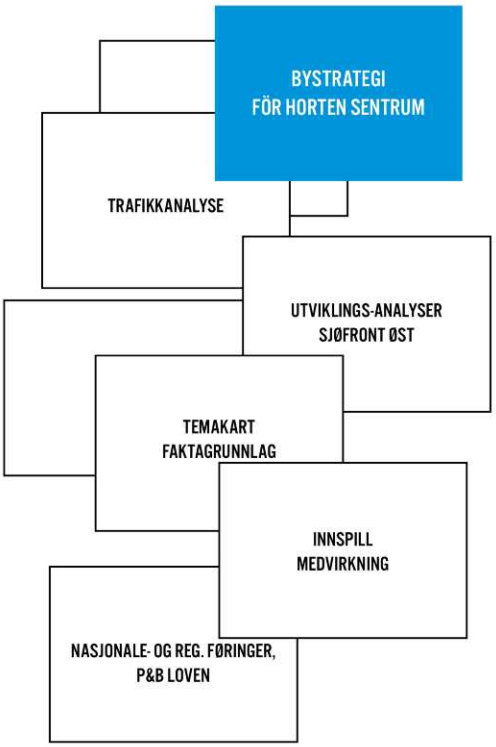
Kommunen følger opp "Drømmen om Horten" ved å jobbe sammen med næringslivet for å etablere et samarbeidsselskap. Selskapet skal være en felles ressurs for blant annet å markedsføringsaktiviteter og arrangementer i Horten. Det nye samarbeidsselskapet kan bli en viktig aktør i utviklingen av byen framover.
Gehl Arcitects fra København har vært fagansvarlig for bystrategien med assistanse fra Asplan Viak, Tønsberg. Styringsgruppa har bestått av administrasjonssjefens ledergruppe og arbeidet har vært ledet av Kommunalområdet kultur og samfunn ved Enhet for kommuneutvikling.

10. oktober 2014

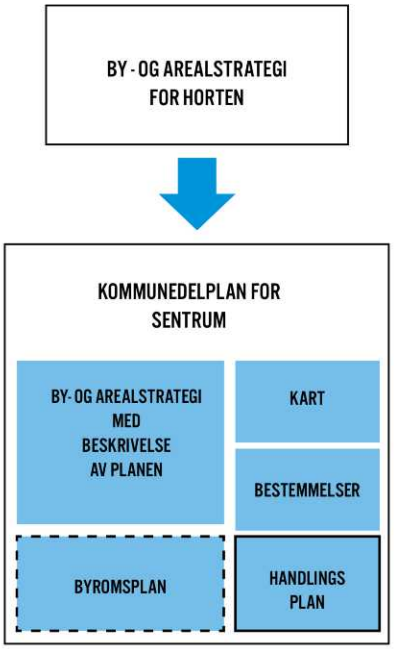
Ragnar Sundklakk
Administrasjonssjef, Horten kommune

UTGÅNGSPUNKTER FÖR ARBETET

FAGLIGE UTREDNINGER



POLITISK BEHANDLING



FEB. 2015
"Hva vil vi"
MÅLDOKUMENT

APRIL -1. JUNI
PLANFORSLAG SKAL PÅ
HØRING I 6 UKER

PLANVEDTAK
I SEPT. 2015

BAKGRUNDSDOKUMENT

PLANPROGRAM
KOMMUNEPLAN FOR HORTEN KOMMUNE OG KOMMUNEDELPLAN FOR HORTEN SENTRUM 2015-2027 - NOVEMBER 2013
Planprogrammet beskriver hovedproblemstillinger, prosesser og framdrift.



REVITALISERING AV LYSTLUNDEN
LYS LEKEN, LIVLIG OG LOKKENDE
VEDTATT 07.04.2014

Kommunalt tverrfaglig prosjekt som har sprunget ut fra Drømmen om Horten og folks engasjement.
Kommunens frivillighetssentral sikrer og organiserer dugnadslyst i parken.
Parken oppgraderes over en fireårs periode.
Opprustning av svanedammen og etablert første trinn av ny moderne lekeplass er gjennomført.
Skjøtpelsplan og videre programmering følger høsten 2014



REGIONAL PLAN FOR
BÆREKRAFTIG AREALPOLITIKK, VESTFOLD FYLKESKOMMUNE – APRIL 2013

By- og tettstedutvikling må baseres på kvalitetskrav som fremmer gode bo- og bymiljø.
Alle prosjektert i by er byutvikling. Fortetting og høy areal- utnyttelse krever overordnet planlegging for å skape sammenhengede og riktig variasjon i volum og tetthet. Det må utarbeides grøntstrukturplan som omfattter blå, grå og grønne arealer samt både eksisterende og behov for nye arealer og strukturer.



GJELDENDE KOMMUNEPLAN FOR HORTEN SENTRUM
VEDTATT 18.06.14
Planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Plandokumentet som har ligget til grunn for byutvikling siden 2007 Gjeldende sentrumsplan inneholder mye fakta og informasjon som fortsatt er aktuell kunnskap for denne utredningen.



illustration fra "Innspill til en bydiskusjon"
Asplan Viak 2007
Rapport

MEDVIRKNING

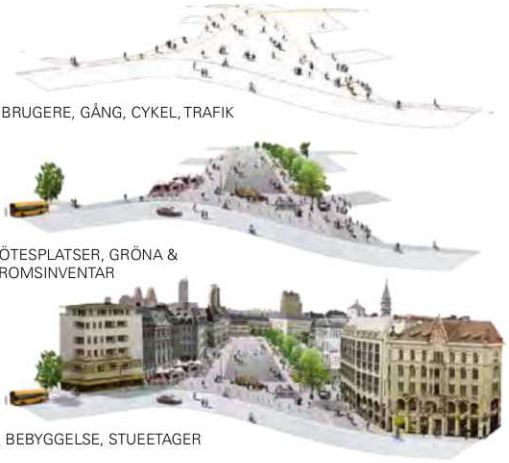


DRØMMEN OM HORTEN - 2013
Innsiktsstudie (gruppesamtaler / intervjuer med ulike målgrupper) som gir innblikk i hva folk flest mener om Horten.
Hva Horten er: - Naturen og turmuligheter - Interessante kultur og fritidstilbud for barn og voksne - Attraktive arbeidsplasser
Savner: - Et hyggelig og levende bysentrum - Interessant kultur og fritidstilbud for ungdom - Transporttilbud uten bil
Ønskeliste: - Fra ord til handling - Småby med sjarm og særpreg - For innflyttere og innfødte - Fokus på hortens håpefulle studenter og ungdom



PLANSMIE 3-4 APRIL 2014
Politisk og faglig møte for inspirasjon, kunnskap og innspill til alle kommuneplanene.
Foredrag og verksteder knyttet til relevante tema i planarbeidet.
Alle innspill er bearbeidet og trukket med inn i prosessen med denne bystrategien.

METOD & PROCESS



LIV
AKTIVITETER, BRUGERE, GÅNG, CYKEL, TRAFIK

ROM
GATEROM, MÖTESPLATSER, GRÖNA &
BLÅ ROM, BYROMSINVENTAR

HUS
FUNKTIONER, BEBYGGELSE, STUEETAGER

från EFFEKTIVA SEPARATA SYSTEM



till HELHETSTÄNKANDE
SAMARBETE OCH ANSVAR PÅ TVÄRS



METOD: LIV - ROM - HUS

Analysen och byutvecklingsstrategierna tar utgångspunkt i Gehl Architects metodik "LIV-ROM-HUS" som går ut på att tänka byutveckling med människan i sentrum.

Utgångspunkten för våra strategier och designförslag är framförallt det liv som existerar och som önskas inviteras till. Livet skapar förutsättningar för att formulera strategier, visioner och en programmering av möjliga aktiviteter i byens rom.

Nästa steg är analysen av och utvecklandet av ett nätverk av byrom - deras skala, form och klimatförhållande - som skall säkra ramen och förutsättningar för det önskade bylivet.

Till sist studeras och föreslås vilka funktioner och byggnader som kan bidra till de önskade byrum, med särskilt fokus på hur bebyggelsen interagerar med byrommene och dess täthet och skala.

HELHETSSYN PÅ PLANERING

Planeringen av våra städer sker i hög grad inom separata områden, som trafik, gator, hus och grönstruktur. Men byen upplevs aldrig i dess olika beståndsdelar utan som en helhet. Detta kräver en holistisk planering och samarbete mellan olika förvaltingar och mellan det offentliga och privata, för att byens olika delar samverkar och skapar en helhetlig och attraktiv bymiljö med förutsättningar för att många olika behov, funktioner och användare kan samexistera.

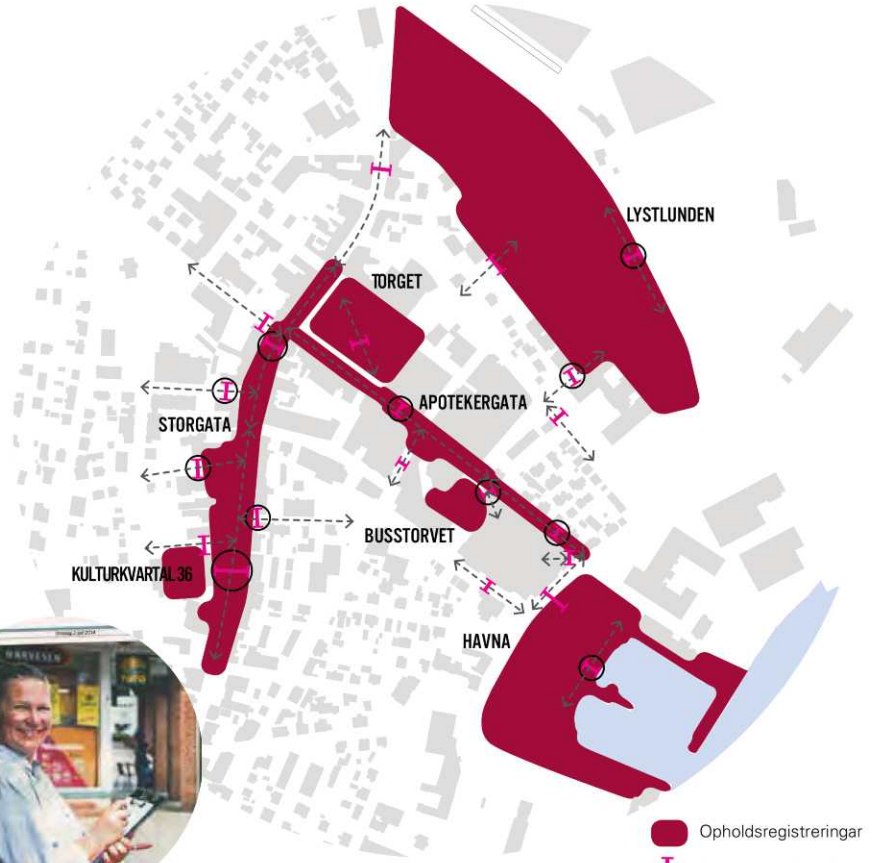
ANALYSER OG REGISTRERINGER

FOTGÄNGARREGISTRERINGAR (21 tellingsteder)
Genom att räkna hur många som rör sig till fots och på cykel på platser i byen kan vi göra människorna mer synliga i planeringsprocessen och synliggöra vilka platser som används under vilka tider på dygnet. Fotgängarundersökningar är också en bra metod för att mäta förändring i byen, genom att upprepa undersökningarna på samma platser kan man utvärdera hur bylivet förändrats och vilken effekt förändringar i bymiljön får.

ÅLDER & KÖN (11 tellingsteder)
För att få en bild av vilka användargrupper som använder byen och vilka som inte är representerade i lika hög grad registrerades ålder och kön på utvalda platser i sentrum.

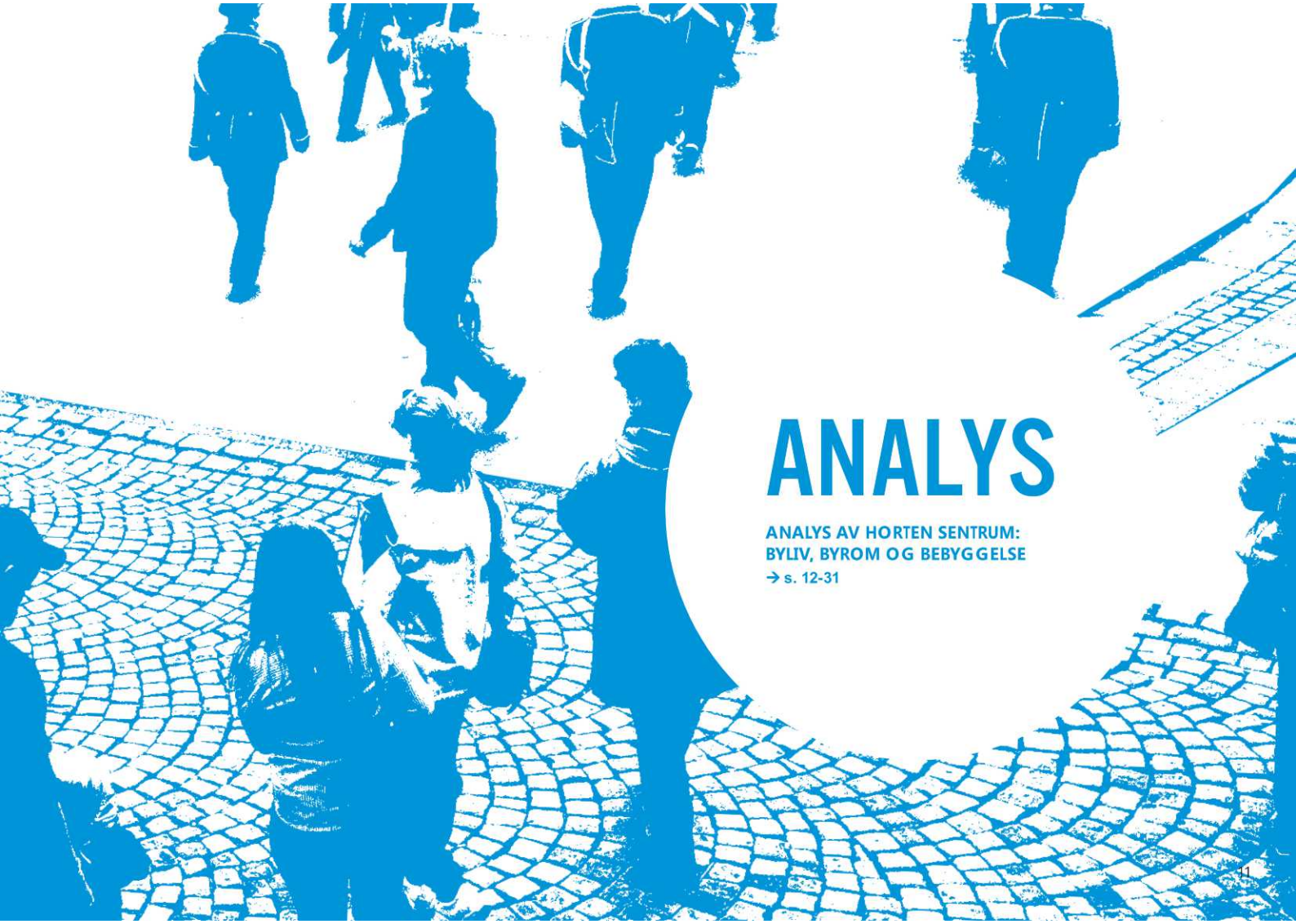
OPHOLDSAKTIVITETER (7 platser)
För att undersöka hur platserna i sentrum används genomfördes registreringar av uppehållsaktiviteter på byens viktiga gator, torg och parker under sommarhalvåret. Opholdsregistreringar visar vilken typ av aktivitet som pågår och hur användningen skiftar vid olika tidpunkter på dygnet.

Tidpunkt för registreringar
Måndag 1 juli 2014
Förhållande:
ostadigt väder med småskurar, sommarlov för skolbarn
Onsdag 3 juli 2014
Förhållande:
fint väder, superlangdag och matmarknad



Artikel i Gjengangeren fra bylivsregistreringerne i Horten, 2 juni 2014





ANALYS

ANALYS AV HORTEN SENTRUM: BYLIV, BYROM OG BEBYGGELSE

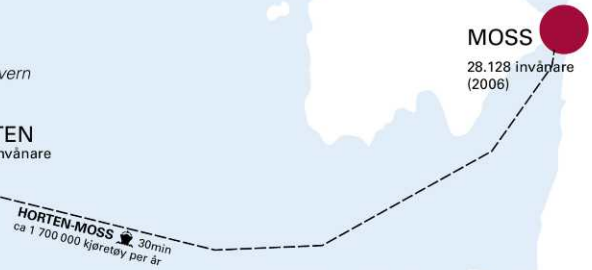
→ s. 12-31

HORTEN HAR UNIKA STYRKOR MEN ÄR SVÅRT ATT NÅ





RESTID FRÅN HORTEN SENTRUM TILL TORP SANDEFJORD LUFTHAVN



Utanför Horten sentrum finns många viktiga målpunkter, både inom kommunens gränser men också i Norge och världen som kan knytas bättre till Horten sentrum. Det är lätt att komma till och från Horten med bil, men svårt med offentlig transport. Svaga förbindelser till Torp/Sandefjord, Campus Vestfold och Skoppum tågstation med offentlig transport begränsar möjligheterna för Horten att utvecklas som turistby, pendlarby, studentby och som en hållbar by.
Idag är inte kollektivtrafiken konkurrenskraftig, det kan som ett exempel ta upp emot 2 timmar och 15 min, inklusive 45 min väntetid, att resa med kollektivtrafik från Torp till Horten sentrum när det endast tar ca 35 min med bil eller taxi.
Ett tätare regionalt sammarbete med Moss tex genom gemensamma strategier för bolig- och arbetsmarknad samt turism kan öka attraktionen för regionen som helhet.

FÖRBÄTTRA KOLLEKTIVFORBINDELSER FRÅN HORTEN TILL RESTEN AV VÄRLDEN!



OMLANDET HAR STORT STEDKAPITAL SOM INTE ER SYNLIGT I SENTRUM

Horten sentrum har stort stedkapital, dvs. stora resurser och attraktioner, i sitt omland som kan vara med till att stärka Horten. Detta potential utnyttjas inte som en resurs i sentrum då de inte är synliga på byens gator och torg genom t.ex. identitetsskapande utformning. Det finns inte heller information eller vägvisning till attraktioner som ligger utanför sentrum.

Var ser man närvaron av Hortens innovativa nano-teknologi?

Några av Hortens många stedkapital som bör synliggöras bättre:

- Kusten, närhet till vattnet
- Karljohansvern med Preus museeum, Marinemuseet, mfl
- Vikingarv
- Campus Vestfold
- Näringsliv, innovativa bedrifter & nano-teknologi
- Munch museum

LÅT SENTRUM BLI HELA BYNS SHOWROOM!
SYNLIGGÖR HORTENS STYRKOR I BYROMMENE



STORT POTENTIAL I HORTENS INVÅNARE OCH AKTÖRER!

En annan av Hortens stora resurser är den starka dugnadsanda som finns hos både invånare och aktörer. Denna styrka skapar förutsättningar för att både göra Hortens sentrum med dess byrom helt unika och att få invånare att känna sig delaktiga som medskapare i utvecklingen av Horten. Detta kräver en öppenhet och ett stärkt samarbete mellan kommunen, de privata intressenterna och medborgarna för att kunna utnyttja dessa resurser fullt ut.



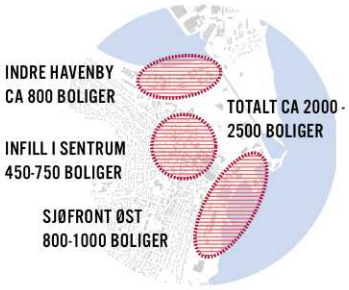
STYRK SAMARBETET MELLAN PRIVAT OCH OFFENTLIGT
GÖR DET ENKELT ATT DELTA

DEN TÄTASTE BYEN MED PLATS FÖR MYCKET MER

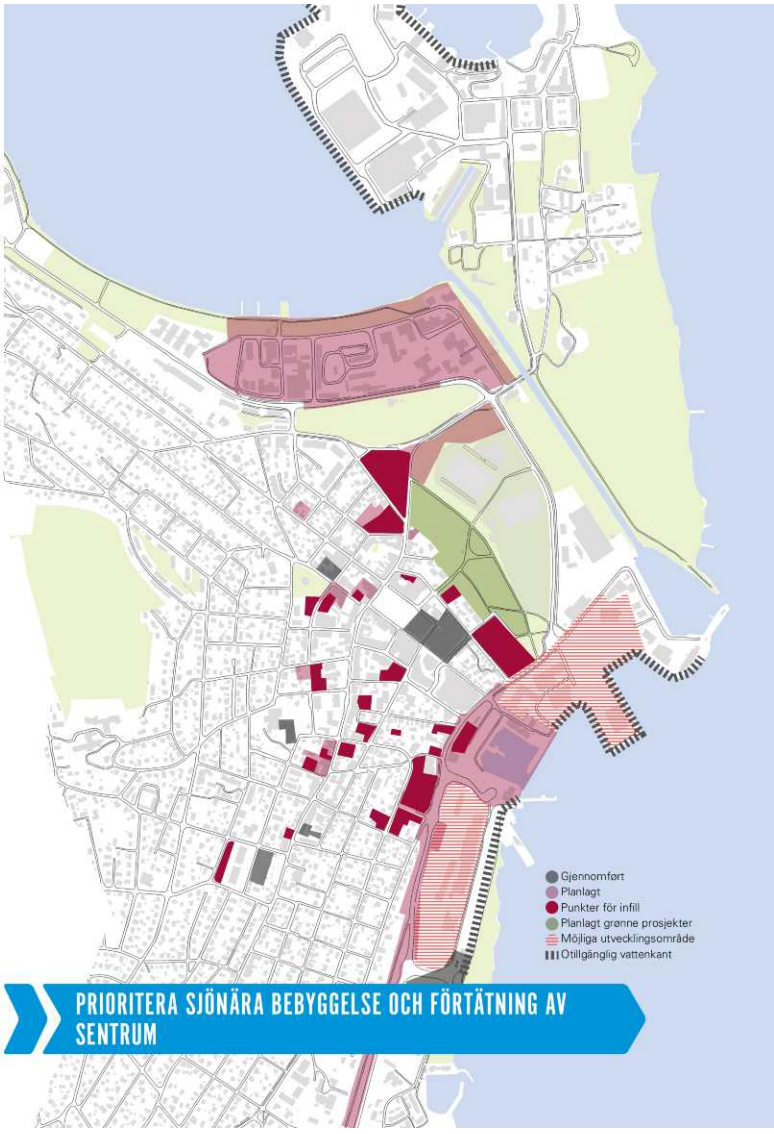
Horten har idag 27.000 invånare och det finns en önskan om att växa med 10-15.000 invånare till 2040. För att kunna växa med ca 5000 nya boliger under en 25-års period bör det byggas i snitt 200 boliger per år. De senaste åren har det i byggts i snitt ca 150 boliger per år och ca 100 av dessa har varit nya boliger i sentrum.

Prioriteringen av var byen skall bygga nya boliger påverkar i hög grad byens möjligheter att öka sin attraktivitet som boligby och sentrums möjligheter att kunna erbjuda god service, fler invånare i sentrum skapar förutsättningar för levande byrom. Omvänt kan en satsning på kvalitet i byrommene göra det mer attraktivt att bygga boliger i sentrum.

Horten sentrum ligger idag avskuret från dess fantastiska strandlinje, men de två bysutvecklingsområdena Indre Havnbyn och Sjöfront Øst möjliggör att byen kan kopplas samman med vattnet i både norr och öst och etablera två sjöfronter med helt olika karaktär, väderförhållande och attraktivitet.



SENTRUMNÄRA FÖRTÄTNING
För att kunna tillmötesgå det framtida boligbehovet måste Horten kommun öka boligbyggandet. I sentrumnära lägen finns det möjlighet att bygga ca 2000 - 2500 boliger. Det är 50% av det totala boligbyggandet under de närmsta 25 åren





HORTEN PÅ VÄG MOT VATTNET

INDRE HAVNEBY

800 boliger
Områderegulering vedtatt 2013.
Rom for ca 800 boliger i tillegg til næring. Ny stor barnehage.
Netto byggeareal 79 daa
Areal totalt på land: 143 daa
Vision: en ny bydel i sentrumläge med stark koppling till vattnet och till Karljohansvern.

SJØFRONT ØST

800-1000 boliger
Sjöfront öst utreds för framtida blandad bebyggelse och gästhamnen ska förtätas med hotell och strandpark.

Indre havnebyn och Sjøfront öst, två stora och viktiga utvecklingsområden som kräver helhetlig planläggning och därmed längre planering för att uppnå den kvalitet som eftersträvas på boligerna och de nya sjönära mötesplatser och rekreationstillbuden.

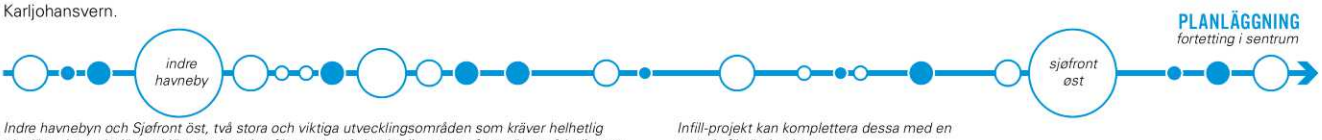
LÅT PLANERINGEN TA TID FÖR ATT SÄKRA KVALITET I DE STORA SJÖNÄRA UTVECKLINGSOMRÅDENA



DE BÄSTA TOMTERNA UPPTAS AV PARKERING

SENTRUM

450-750 boliger
Även om Horten är en tät by så kan den bli tätare. Många av byens mest attraktiva tomter upptas idag av platser för markparkering. De sentrumnära tomterna, många med sjöutsikt, innehåller ett stort potential för att få fler människor att bo och arbeta i sentrum. Genom att bebygga dessa tomter kan man läka byens tomrum och baksidor genom att skapa en större bymässighet och mer attraktiva miljöer att röra sig i.



Infill-projekt kan komplettera dessa med en stegvis förtätning i sentrum.

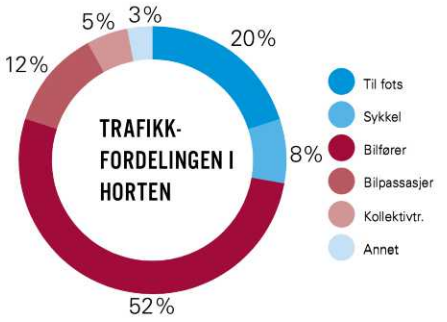
SATSA PÅ EN STEGVIS FÖRTÄTNING AV SENTRUM

NÄRA TILL ALLT - MEN MED STORA MENTALA AVSTÅND

Horten har perfekta gå- och cykeldistanser, inga avstånd inom sentrum är långa! Inom 5 min gångtid från Apotekergatan når man byens alla viktiga mötesplatser och funktioner. På 10 min kan man nå Karljohansvern och Indre havnebyn. På cykel är distanserna i sentrum väldigt korta - med en 10 min cykeltur kommer stora delar av Hortens invånare till sentrum! Idag använder endast 8% cykeln som huvudsaklig transportmedel, här finns stor potential till förbättringar!

Trots de korta avstånden är upplevelsen att distanserna är långa. På grund av inaktiva och bildominerade områden och barriärer som omgärdar sentrum och skär av viktiga kopplingar till vattnet och omlandet så skapas stora mentala avstånd.
Inga av Hortens gator har idag så mycket trafik att det behöver vara ett problem att skapa bra miljöer för fotgängare och cyklister samtidigt som bilarna finns kvar.

Det är inte antalet bilar som skapar barriärer men utformningen och hastigheten!



TRAFIKFORDELNING I HORTEN 2009
Hovedtransportmiddel per reise for daglige reiser.
Kilde: TØI rapport Reisevaneundersøkelse for Vestfoldbyen 2009



Oattraktiv och anonym ankomst till Horten från söder med bil.



STÄRK HORTEN SOM GÅ-OCH CYKELBY!



SENTRUMGATOR I MÄNSKLIG SKALA - INVITERANDE FÖR GÅNG OCH CYKEL

Horten har ett antal gator i sentrum med fin mänsklig skala som skapar goda förutsättningar för att gå och cykla. Storgata är ett exempel en gata med goda fysiska förutsättningar med små dimensioner, detaljrikedom, korta siktlinjer, många entreer och funktioner. Idag finns dock en snedfördelningen mellan de mjuka och hårda trafikanterna. Som ett viktigt cykelstråk in till sentrum är det hård konkurrens om utrymmet på trottoarerna mellan gående, cyklister och butiksutrymme.



Storgata och Apotekaregata är goda exempel på gator i sentrum med mänsklig skala.

BYGG VIDARE PÅ DE GODA EXEMPLEN I HORTEN



TRAFIKLEDSUTFORMNING - SENTRUM VÄNDER RYGGEN ÅT BYEN

Horten sentrum är omgärdat av vägar med en utformning som både signalerar hög hastighet och stora volymer av trafikflöden. Dimensionerna på gatorna är stora, siktlinjerna är långa och de flesta av byggnaderna vänder sina baksidor mot vägarna vilket ökar upplevelsen av baksida. Längs Strandpromenaden saknas dessutom fotgängarfält och cykelbanor mot vattnet och det finns få platser att korsa vägen på. Dessa vägar är en stark bidragande orsak till att de mentala avstånden i Horten upplevs stora som gående och cyklist. Det skapar en upplevelse av att sentrum är frånkopplat och vänder ryggen mot resten av byen.



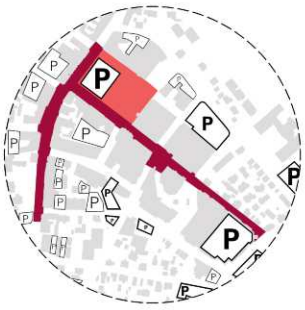
Sentrum är omringat av gator utformade efter bilarnas behov.

MINSKA BARRIÄREFFEKTERNA - ÖKA KVALITETEN PÅ TVÄRFÖRBINDELSER OCH ANKOMSTPUNKTER

KONCENTRERADE FOTGÄNGARFLÖDEN - MEN MED FÅ ALTERNATIV

I sentrum finns två tydliga huvudgator - Byens gågata Apotekergatan och Storgata, den historiska bygatan. Fotgängarflödet är väldigt koncentrerat till dessa två gator och få fotgängare använder byens sidogator. Detta skapar en tydlig "fram och tillbaka" rörelse genom sentrum som skapar en känsla av att byens gator erbjuder få upplevelser. Genom att se på möjligheten att skapa en loop och styrka tvärförbindelser kan ett bättre flöde mellan de två gatorna uppnås.

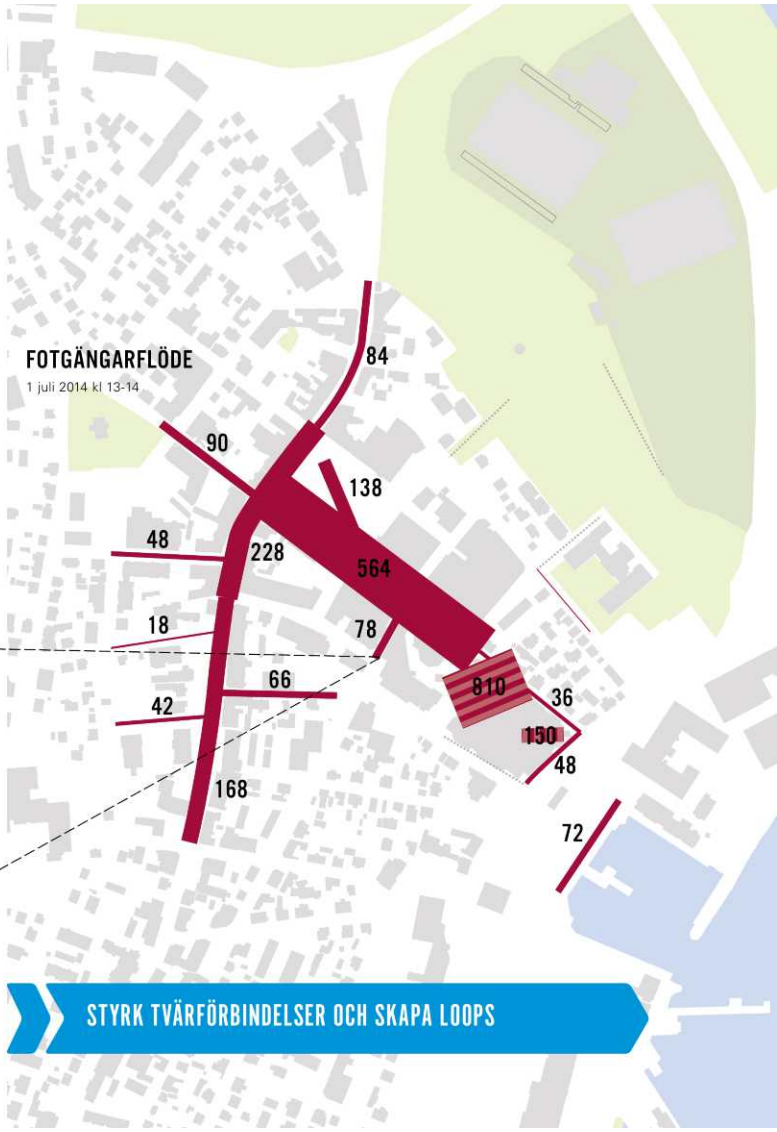
Parkeringsmöjligheterna ligger väldigt tätt på sentrums innersta kärna. Detta gör att man kan parkera så tätt på sin destination att få rörelser skapas utom de absolut nödvändiga. Även om det finns mycket positivt med att sentrum är så koncentrerat så kommer parkeringsplatserna så tätt på att de nästan "kväver" sentrum. Parkeringshus och markparkeringar skapar oattraktiva baksidor och entréer in till huvudgatorna och ankomstmiljön är i flera lägen avvisande.



(FÖR) LÄTT ATT PARKERA I SENTRUM?
Parkeringsplatserna ligger så tätt på byens huvudgator att det skapas få flöden utom de absolut nödvändiga.



OATTRAKTIV ANKOMST
Entréerna till Apotekergatan är idag avvisande, de skulle på ett enkelt sätt kunna göras mer välkomnande.





STORGATA - UTFORMNING SPEGLAR INTE BRUGET

228*

** Antal passerande fotgängare kl.13-14 1 juli 2014*

Storgata är en viktig förbindelse för folk på väg in till sentrum både till cykel och fots. Idag är utformningen och fördelningen av plats i gatan inte i balans med bruket. Många av cyklisterna känner sig otrygga, antingen cyklar man oskyddad i trafikmiljön eller på trottoaren och kommer i konflikt med de gående. Fler än hälften av fotgängarna väljer att korsa gatan på andra platser än där övergångsställena finns vilket tyder på att gatan har förutsättningar för att utvecklas som miljögata.

LÅT BILARNA KÖRA PÅ DE GÅENDES PREMISSER PÅ STORGATA



APOTEKERGATA - FÅ UPPLEVELSER I GATAN

564*

** Antal passerande fotgängare i den övre delen av gatan kl.13-14 1 juli 2014*

Som byens gågata är Apotekergata trygg och säker att färdas på till fots och cykel. Gatan har idag flest fotgängare i sentrum och tecknar sig tydligt som byens huvudgata. Men gatan erbjuder få upplevelser och den potential för ophold och aktivitet som finns utnyttjas inte. Det är många som går i gatan men få som stannar upp och vistas här. Det finns en tydlig skillnad i antalet fotgängare längs med gatan, den norra delen är aktiv och den södra tom på folk. Endast 6% av fotgängarna fortsätter från den norra delen ned till den nedre södra delen av gatan.

AKTIVERA OCH FÖRLÄNG GATAN SÖDERUT MOT VATTNET



SJØSIDEN - BYLIVET SUGS INOMHUS

810*

** Antal passerande fotgängare kl.13-14 1 juli 2014*

Hortens mest intensiva och använda gata är inne i Sjøsiden kjøpesenter. Att det är så många fotgängare som vistas inne i byens köpcenter är med till att göra Apotekergata mindre levande, speciellt på den södra delen av gatan. Det finns samtidigt en stor potential att skapa mötesplatser där det passerar så många människor vid Köpcentrets entréer. Dessa nya platser kan skapa förutsättningar för ett mer levande Apotekergata och ett mer socialt Horten.

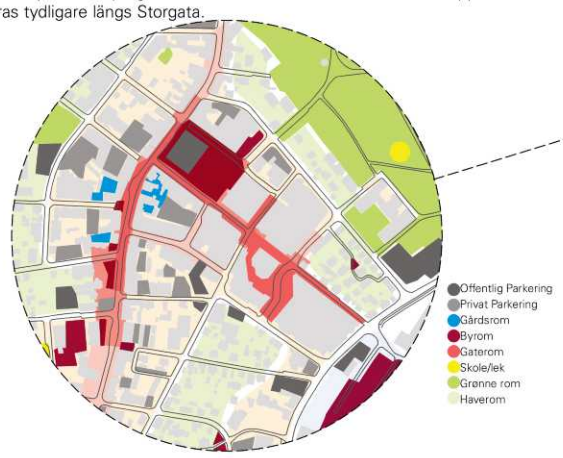
UTVECKLA KÖPCENTRENS ENTRÉER TILL MÖTESPLATSER

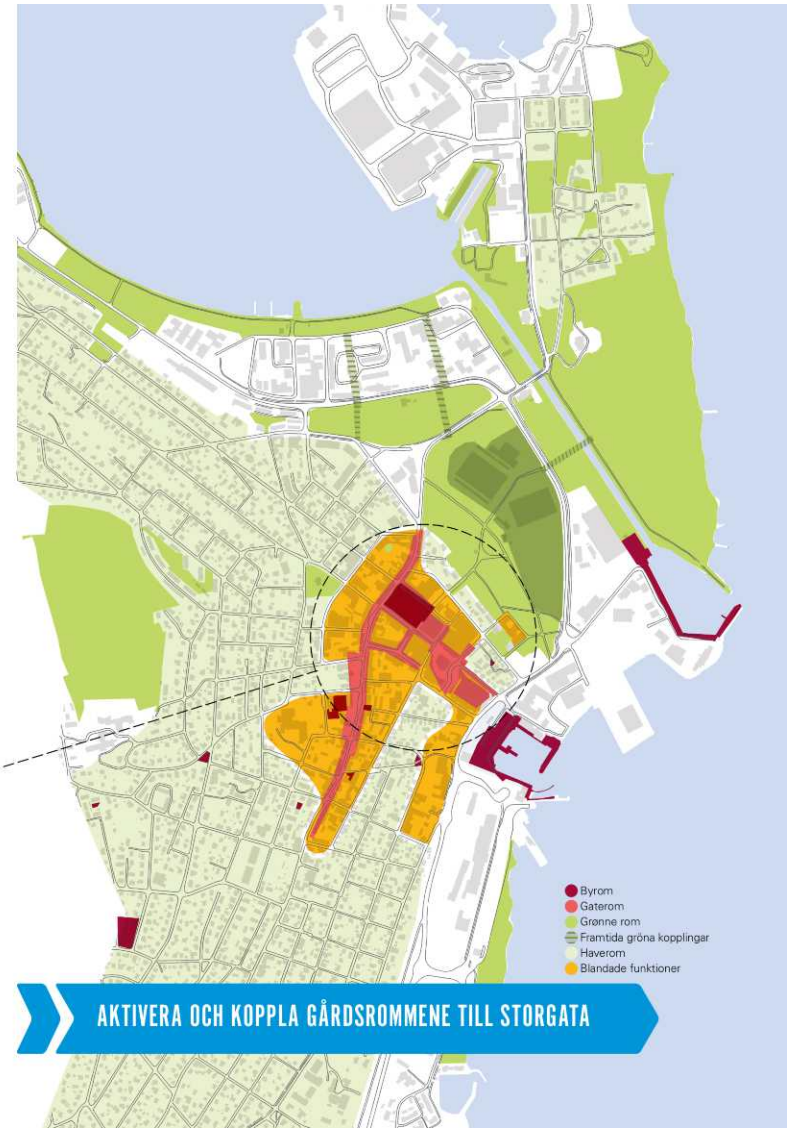
ETT BLÅTT, ETT GRÖNT OCH ETT GRÅTT HORTEN

Horten sentrum har massor av grönska! Här finns rekreativa grönområden och parker samt attraktiva gröna boendeområden som sluter sig runt byen. Hagebyn är en stor resurs och utgör stora delar av Horten, men här finns få offentliga byrom. Den blandade och kommerciella byen ligger koncetrerat i mitten av grönskan med korta avstånd till sjöfronter i både norr och öst.

Hortens urbana byrom är väl definierade och tydligt avgränsade rom som ligger samlat i det inre sentrumområdet. Antalet offentliga rom är väl anpassat till Hortens storlek. De centrala byrommene är sammankopplade med byens två centrala gator som också kan betraktas som byrom och bildar en sammanhållet men utsträckt enhet av mötesplatser och gaturom. De grundläggande fysiska förutsättningarna är på plats. Det som saknas är programmeringen och aktivitetstillbuden. Sett på byens totala mängd öppna rom så upptas många av dessa rom idag av parkering.

Det finns också ett antal attraktiva och hemliga gårdsrom som är koncentrerade kring Storgata. Gårdsrommen kan genom aktivering komplettera de urbana byrommene fint med sin lilla skala och erbjuder byen väl skyddade och intima mötesplatser. Idag är dessa platser osynliga för den ovetande och kan med fördel kopplas och annonseras tydligare längs Storgata.







GRÖNSKA EN STOR DEL AV SENTRUM...



Horten sentrum är omgärdat av många olika typer av grönska. Hagebyn som omsluter sentrum tillför en småskalig och intim grönska med stark identitet. Det finns rekreativa grönområden och parker tätt på; Lystlunden, Karljohansvern och Hortenskogen. Storgatas trädplantering ger en stark grön karaktär och bidrar till den goda atmosfären utmed gatan. Torget har vackra stora träd som bidrar till upplevelsen av ett grönt Horten. Men det gröna Horten är inte sammanbundet genom sentrum. Med undantag för Storgata finns inga gröna kopplingar mellan Hagebyn och Lystlunden.

SKAPA GRÖNA TVÄRFÖRBINDELSER GENOM SENTRUM



MEN KALLT OCH GRÅTT MOT VATTNET



Industriområdena och Apotekergatans tvärförbindelser och sidogator tillsammans med stor del markparkering skapar ett avbrott i det gröna Horten. De stora rekreationsområdena i Lystlunden och på Karljohansvern upplevs som avskurna från sentrum.

Man kan tala om att det finns ett grått och tomt Horten som sträcker sig längs de attraktiva sjönära områdena och in i sentrum längs Apotekergatan och dess sidogator. Det grå Horten ligger idag som en barriär mellan den gröna och den blå byen.

FYLL DEN GRÅ BYN MED GRÖNSKA OCH BEBYGGELSE

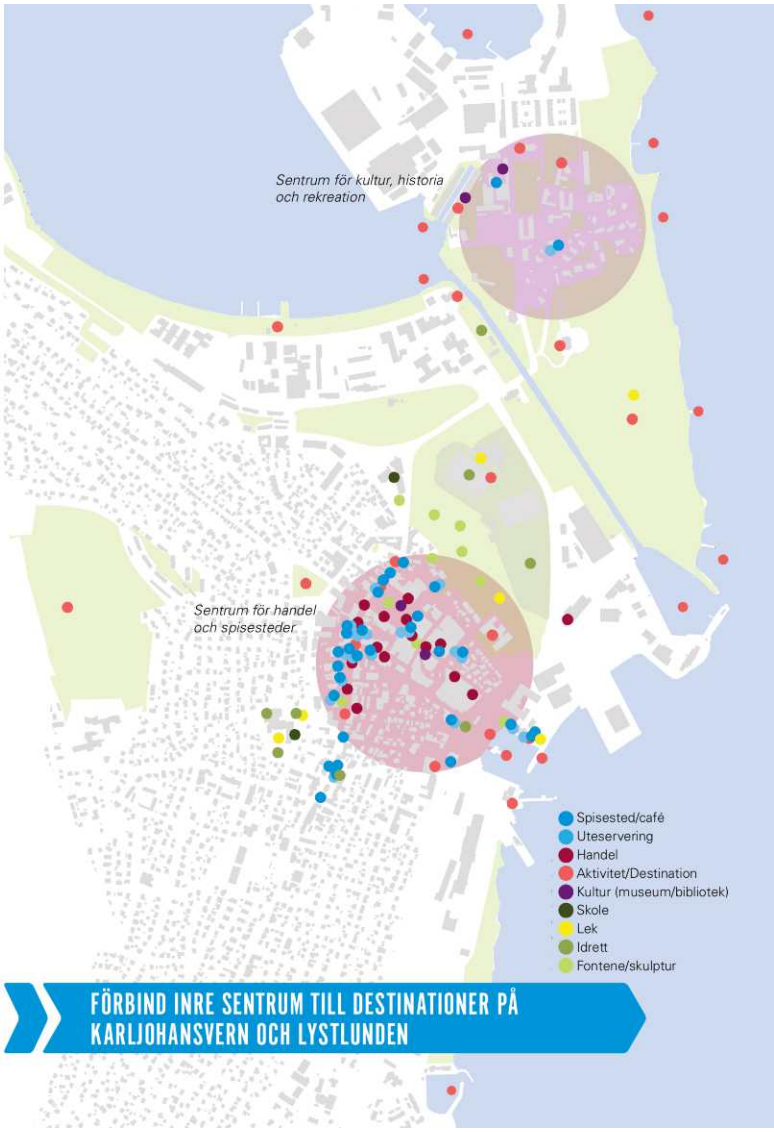
ALLA ÄR I SENTRUM - MEN ALLA ÄR INTE SYNLIGA

Idag är kommerciella funktioner, service, handel och spisesteder i Horten väl koncentrerade till de centrala delarna runt Storgata och Apotekergata. Det finns en levande sentrumhandel som är viktig att bibehålla och värna genom att undvika utbyggnad av externa handelsområden utanför sentrum som konkurrerar ut handelsgatan. För att bibehålla ett levande handelssentrum så måste det unika med sentrum stärkas. Utöver attraktiva köpcenter kan man erbjuda mötesplatser med levande byliv och aktiviteter som kan locka olika grupper av befolkningen som events, specialbutiker, lekmöjligheter, musik och kultur. Att klustra funktioner som längs Storgata där det finns flera musikbutiker och spisesteder är ett annat bra grepp. Det är också viktigt att de dagliga servicefunktionerna som post och matbutiker bibehålls i sentrum.

När man ser på var det finns destinationer som kulturtillbud, sport, lek och rekreation så är bilden en annan. Många av dessa destinationer ligger utanför det mest centrala området. På Karljohansvern finns en enorm resurs för byen med ett unikt utbud av kultur, rekreation och kulturhistoria. De attraktioner som ligger utanför det inre sentrum bör kopplas bättre och synliggöras centralt för att skapa bättre synergi.

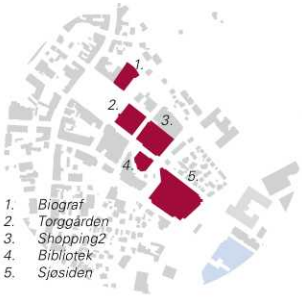


ETT VÄL KONCENTRERAT HANDELSSENTRUM
Men de inaktiva baksidorna kring sentrum skapar en barriär till kultur- och rekreations attraktioner som ligger på Karljohansvern och i lystlunden.





ATTRAKTIONER INTE SYNLIGA I BYROMMET



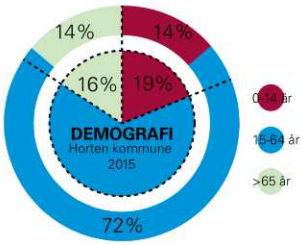
1. Biograf
2. Torggården
3. Shopping2
4. Bibliotek
5. Sjøsiden

Det finns ett antal viktiga funktioner och attraktioner i sentrum som är potentiella bylivsgeneratorer. Men de aktiverar inte bylivet idag. Även om funktionerna har många besökare och genererar fotgängarflöden så vänder de sig inåt. Med undantag för Torggårdens uteserveringar så spiller få funktioner ut på platser och i gaturommene. Här finns en stor outnyttjad potential för att skapa mer liv på gator och platser längs Apotekergatan.

LÅT FUNKTIONERNA SPILLA UT OCH AKTIVERA BYROMMENE



BARNEN ER NÄRVARANDE MEN INTE SYNLIGA I SENTRUM



Registrering av olika åldersgrupper i relation till demografin i Horten kommune.
Horten sentrum tirsdag 1 juli 2014
totalt 620 registrerade personer.

Registreringarna av vem som använder de offentliga rommene i sentrum visar att det är nästan identiskt med demografin i Horten kommun. Men när man rör sig i sentrum så är upplevelsen att det är få barn och unga närvarande. Anledningen till detta är att det inte finns några synliga funktioner för barn och unga. Det finns inga lekelement eller dedikerade platser för barn och unga i de urbana rommene.
Enligt prognoser så kommer andelen äldre att öka kraftigt i Horten. Detta bör också tas hänsyn till i utvecklingen av Hortens byrom.

FLER ATTRAKTIONER FÖR BARN OCH UNGA I SENTRUM

EN EVENTBY!



Horten kan erbjuda förstaklassiga events både i sentrum och på Karljohansvern. Det finns en fin variation av events, både kulturella arrangemang med musik och utställningar samt sport och friluftsevents.

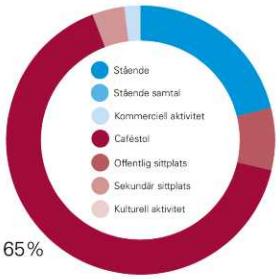
Utöver de arrangemang som tar plats i den offentliga rommet kan Horten erbjuda många aktiviteter kopplade till de museer og arrangement som finns tex fotoutställningar på Preus museeum eller konserter på Stallen, Glassmagasinet, Cafe 37 eller Gamle Horten gård på Karljohansvern.

Även utanför Sentrum har Horten massor att erbjuda i Nationell klass. Vikingmarked, Munch arrangemang, Campus Vestfold og Bakkenteigen kultursal. Horten är en eventby! Men under vinterhalvåret försigår inte så mycket utomhus. Här kan Horten styrka sin eventkalender. Det som sker utanför sentrum kan firas, synliggöras och annonseras bättre inne i sentrum.

MARKNADSFÖR HORTEN SOM EVENTBY



STILLA VARDAG...



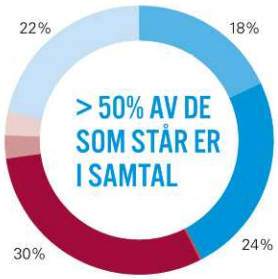
OPHOLDSAKTIVITETER
EN VANLIG VARDAG
Tirsdag 1 juli 2014 kl. 14:00
totalt 52 personer

En vanlig vardag i Horten sentrum försigår ett stilla liv. Det är få som uppehåller sig i de offentliga rommene. Så mycket som 65% av dem som registerades längs Apotekergatan satt på uteserveringarna. En anledning till detta är avsaknaden av andra invitationer till ophold och aktivitet. På kvällen när butikerna stängt finns det inte mycket att göra här och sentrum upplevs som öde och tomt.
Detta betyder inte att det lilla liv som finns inte är värdefullt och de offentliga rommene fyller en viktig social funktion för både dem som använder sentrum. Men sentrums byrom har potential att erbjuda mycket mer!

FLER INVITATIONER TILL OPHOLD OM VARDAGEN OCH OPLEVELSER SOM GÖR DET LEVANDE ÄVEN UTAN FOLKLIV



MEN NÄR DET SKER NÅGOT SÅ SLUTER HORTENBORNA UPP!



OPHOLDSAKTIVITETER SUPERLANGDAGEN
Torsdag 3 juli 2014 kl. 13:00
totalt 288 personer

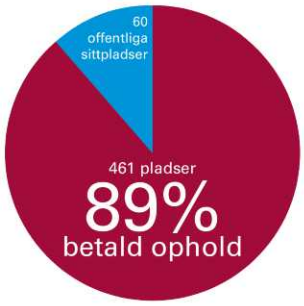
När det sker något i sentrum så är bilden en helt annan, då strömmar folk till och byen blir levande och myllrande. Andelen människor som uppehöll sig längs Apotekergatan när det var Superlangdag ökade med över 500% jämfört med en vanlig vardag! När man ser på vad folk gör så visade det sig att betydligt fler stod och var upptagna i samtal än som stod för att handla något. Sentrum blir en aktiv mötesplats och folk kommer för att uppleva folklivet och träffa andra. Det visar tydligt att största attraktionen av allt i en by är andra människor!

FLER TILLFÄLLIGA ARRANGEMANG I SENTRUM

DET KOSTAR ATT SITTA I HORTEN!

Det finns väldigt få offentliga sittplatser i Horten och de som finns är av sviktande kvalitet. Många av bänkarna är dåligt underhållna och ensligt placerade. Om du vill ta med dig lunchpacken och sätta dig ute för att spise med dina kollegor finns väldigt få alternativ. Avsaknaden av offentliga sittplatser innebär att sentrum blir exkluderande för de grupper, tex unga, som inte kan betala en kaffe för att sitta på en uteservering. Att öka andelen offentliga sittplatser är en stor potential till att få en mer inviterande, inkluderande och levande by!

Men Horten är en utesittarby när vädret tillåter, andelen uteserveringar är hög i förhållande till storleken på byen och när vädret tillåter är uteserveringarna väl använda.



SITTPLATSER UTOMHUS
endast drygt 10% av alla sittplatser i sentrala Horten är offentliga.



APOTEKARGATAS TRE DELAR

A. Grön och tom. Få aktiva funktioner, ensidig gata med liten kontakt till Torget.

B. Det kommerciella hjärtat. Många viktiga byfunktioner men få aktiviteter.

C. "The missing link" Sjösidens helt inakiva fasad i söder gör denna del av gatan oattraktiv och en dåligt fungerande koppling till hamnen.

STORGATA

Aktiva och varierade fasader med många entréer:
14,5 entréer per 100 m
Många uteserveringar:
totalt: 306 caféstolar!
Få offentliga sittplatser:
totalt: 12 st sittplatser

APOTEKARGATA

Semi-aktiva fasader med döda passager, delvis passager med stängda fasader:
7 entréer per 100 m
Uteserveringar i klumpar, delvis upphöjda från gatan:
totalt: 139 caféstolar
Få offentliga sittplatser:
totalt: 8 st

FLER OFFENTLIGA SITTPLATSER I SENTRUM





STORGATA ÄR HORTENS CAFÉ OCH RESTAURANGSTRÅK

Tidigare var Storgata handelsgatan i Horten. Med de nya shoppingcentren och gågatan har gatan skiftat sin huvudsakliga funktion till café, restauranger och små butiker. Många entreer med inbjudande fasader återfinns på den östra delarna. I väst har trädgårdsbyens typologi med villor och gröna rom gjorts om till generösa uteserveringar och skapat en unik miljö där byvillor har fått kommerciella funktioner.
Karakteristiskt för gatan är också de färgglada stolar som plaserats utanför mindre butiker och som skapar en lekfull och positiv upplevelse.

Storgatan kan styrka sin roll som spisegata och öka underlaget för de spiseställen som finns genom att stärka sin dagbefolkning med fler kontorslokaler och boliger och skapa mer plats för butiker och caféer på gatan.



MER PLATS TILL UTESERVERINGAR OCH FLER ARBETSPLATSER



APOTEKARGATA - INTE EN MEN TRE GATOR

Apotekargata är Hortens handelsstråk med entréer till de två stora shoppingcentren. Mycket liv sugs in i de tre stora shopping centren och få offentliga sittplatser erbjuds dem som går längs gatan.

I brist på offentliga sittplatser används sekundära sittplatser som tex på trappsteg till fontänen på Torget eller längs trädplanteringarnas.

Trots sin linjära utformning och enhetliga markbeläggning upplevs inte Apotekergatan som ett kontinuerligt stråk utan som tre helt olika gator med skiftande karaktär och kvalitet.

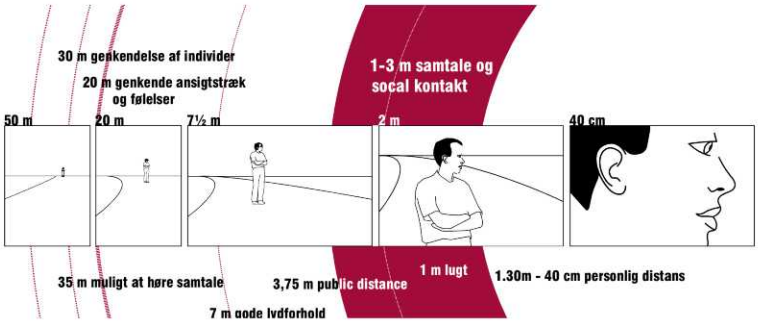


FÖRSTÄRK DE OLIKA KARAKTÄRERNA LÄNGS GATAN

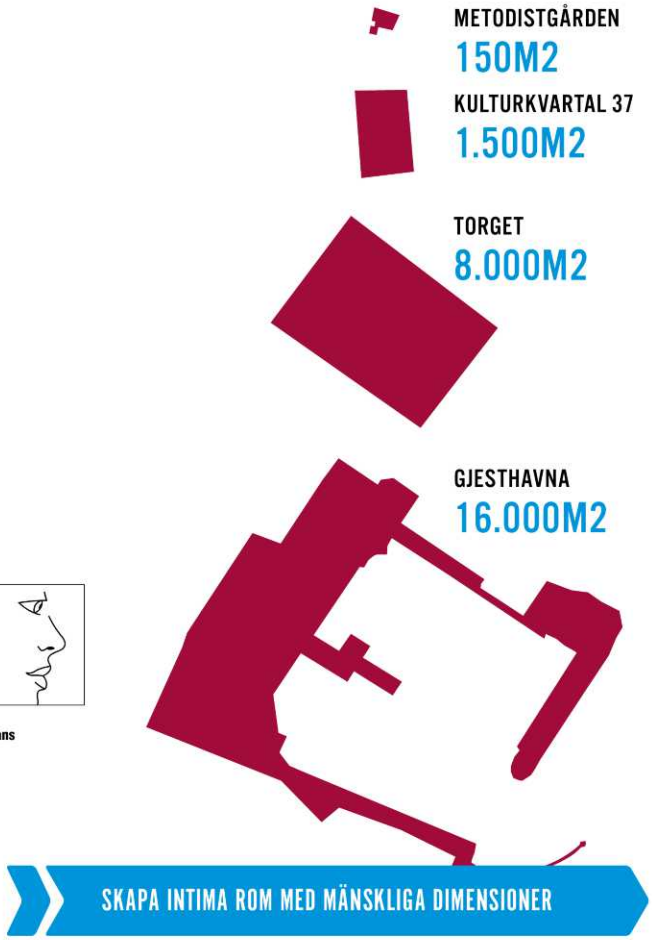
STORA ROM SOM GÖR MÄNNISKORNA SMÅ

Det finns mycket plats i Horten där människor potentiellt kan mötas. Dock är platserna så stora att man riskerar att missa varandra eller att man inte finner en skyddad plats att stanna upp på. Många av de urbana byrommene i Horten har så stora dimensioner att de upplevs som tomma och öde även när folk är där. Människor drar sig gärna till platser där det är människor, så en plats som upplevs tom och öde kan framstå som ett oattraktiv plats även om rommet är grönt och designen är god. För att Horten skall bli en by som man upplever som levande bör man arbeta med att skapa mer intima platser genom bebyggelse, möblering, grönska eller belysning.

Det finns också behov för stora platser vid de stora begivenheter som tex den 17:e Maj. Att hitta former för en flexibilitet i utformningen som gör att rom fungerar såväl till vardags som till stora events, t.ex. genom flyttbar möblering eller vattenelement i marknivå som kan stängas av vid behov.



SOCIALA DIMENSIONER
Skala och dimensioner på byrom och gaturom har stor betydelse för vilka förutsättningar som finns för sociala möten mellan människor. Små dimensioner för oss tätare samman och upplevs mer intima och sociala.



SKAPA INTIMA ROM MED MÄNSKLIGA DIMENSIONER



METODISTGÅRDEN
Gårdsrommet bredvid metodistkyrkan på Storgata är ett exempel på intimt rom som finns i sentrum. På endast 150 m2 får man plats med ca 20 caféstolar och rommet känns levande även utan människor närvarande.

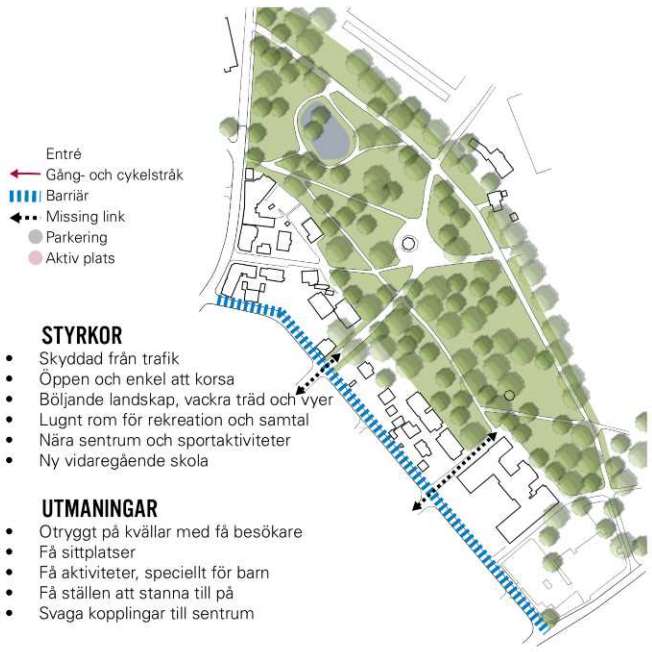


TORGET
Torget har en väldigt stor skala med få rom i rommet och kan upplevas öde och tom även när människor är närvarande i rommet.

KARAKTÄRSSTARKA PLATSER - MEN MED LITE ATT GÖRA

LYSTLUNDEN

- GRÖN OAS MED FÅ AKTIVITETER



STYRKOR

- Skyddad från trafik
- Öppen och enkel att korsa
- Böljande landskap, vackra träd och vyer
- Lugnt rom för rekreation och samtal
- Nära sentrum och sportaktiviteter
- Ny vidaregående skola

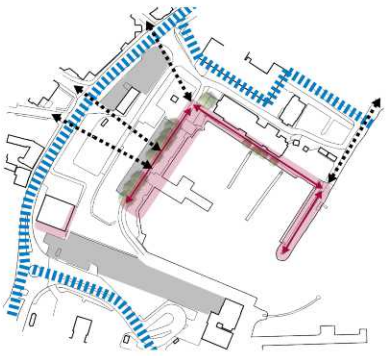
UTMANINGAR

- Otryggt på kvällar med få besökare
- Få sittplatser
- Få aktiviteter, speciellt för barn
- Få ställen att stanna till på
- Svaga kopplingar till sentrum

SAMLA OLIKA AKTIVITETER I FÅ KONCENTRERADE NODER

GJESTHAVNA

- DEN STORA SKALAN EN BARRIÄR



STYRKOR

- Fin promenad utmed gjestehavnen
- Möjlighet att sitta
- Södra kajen har en fin skala med vackra träd och bebyggelse som skyddar mot väder och vind
- Intressant utsikt över hav, gjestehavn och färjetrafik
- Aktiv och extrovert turistinformation
- Nära sentrum, en förlängelse av Apotekergatan
- Strakkstilltag 2014
- Äldre bebyggelse med karaktär

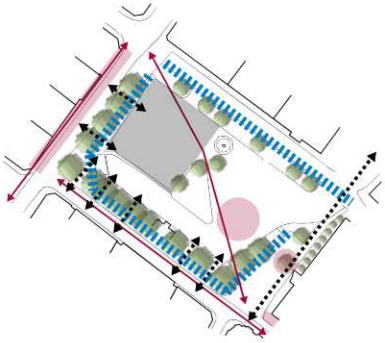
UTMANINGAR

- Omringad av parkering och biltrafik
- Stor plats med en skala anpassad för bilar istället för människor - skapar en barriär mellan handelsbyen och havnen
- Få aktiviteter
- Sopstation som skrymmer
- Saknar destinationer

NY AKTIV BYKANT SOM SKAPAR INTIMA ROM VID VATTNET

TORGET

- AVSKURET OCH MED MASSOR AV PLATS



STYRKOR

- Ligger i direkt koppling till de mest aktiva gatorna i sentrum
- Naturligt flöde över platsen
- Till stor del fredad från trafik
- Mycket grönt och stora vackra träd
- Fontän och skulptur som går att sitta på/interagera med
- Plats för större events
- Väl avgränsad

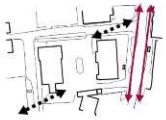
UTMANINGAR

- Dålig kontakt med Apotekergatan och Storgatan genom nivåskillnader och staket
- Bilväg utmed torgets norra sida gör det svårt att utnyttja soltillfällen
- Stora dimensioner, upplevs öde
- Saknar intima platser för samtal
- Saknar platser för barn och unga
- Svag identitet
- Få offentliga sittplatser hela året
- Låg kvalitet på beläggning och möblering
- Torghandel i nöd

DESTINATIONER PÅ OCH KOPPLINGAR NER TILL TORGET

KULTURKVARTAL 37

- IGÅNGSÄTTARANDA OCH ÖPPENHET





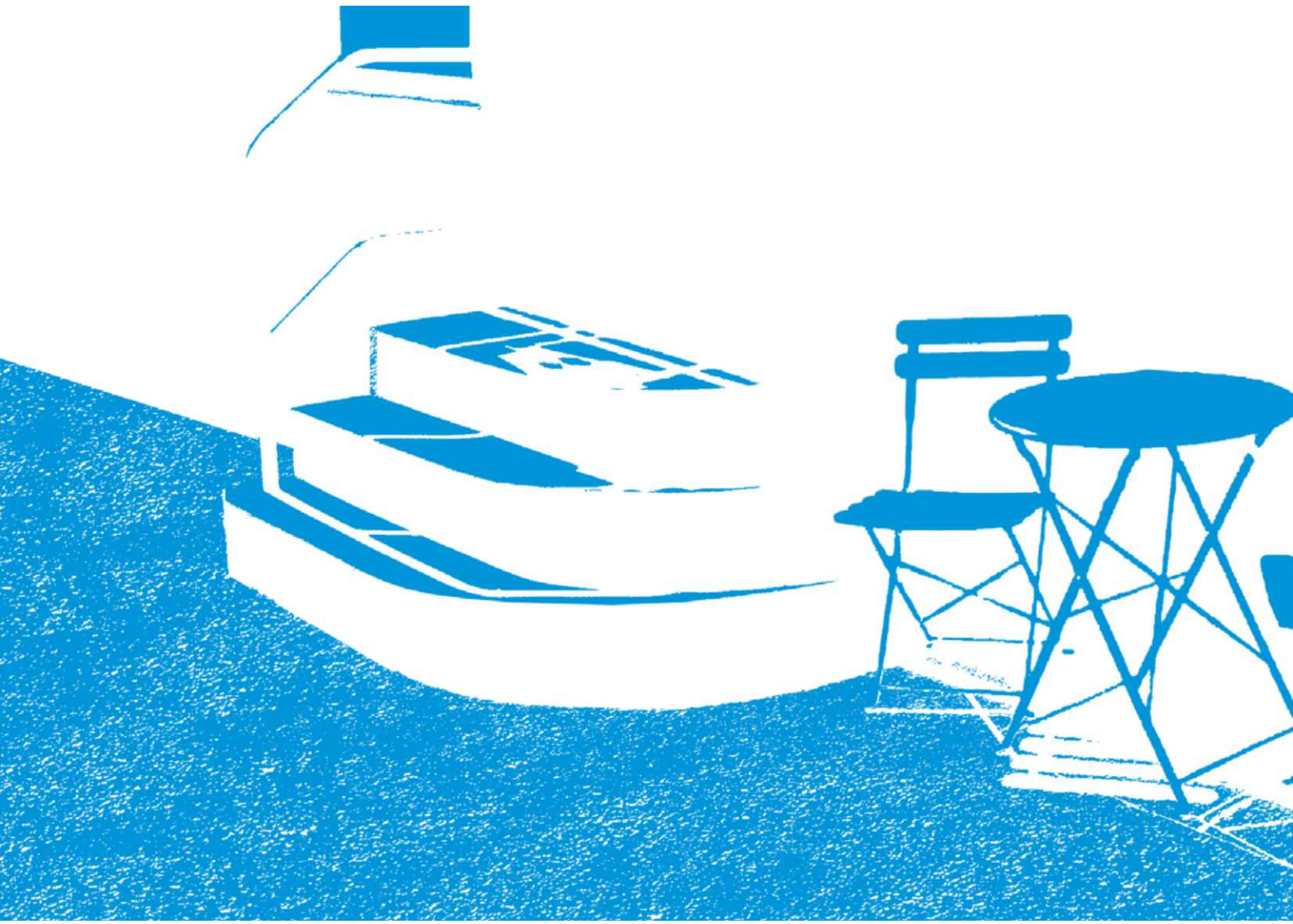
STYRKOR

- Ligger nära Storgata, busstation och Sentrumskolen
- Aktiva funktioner; Kulturskola och Kulturhus med många aktiviteter
- Många arrangemang inomhus
- Besökt av många olika användargrupper och åldrar
- Bra skala och väl avgränsad plats
- Vackra träd
- Strakkstilltag och dugnad

UTMANING

- Saknar god kontakt med Storgata
- Få sittplatser och aktiviteter
- Ligger längst bort från Apotekergatan och är lite "osynlig"
- Litet flöde av fotgängare förbi eller genom platsen
- Stängt i Juli

LÅT KULTURFUNKTIONER OCH DUGNAD PRÄGLA IDENTITETEN





SENTRUM STRATEGI

STRATEGIER FÖR HORTENS SENTRUM MED FOKUS PÅ BYROM OCH BYLIV

→ s. 34-43

DEN NÄRMASTE BYEN!
- STRATEGIER FÖR UTVECKLING AV HORTEN SENTRUM





MER AV HORTEN I HORTEN SENTRUM!

- FÖRTÄTA I HORTENS SJÖ- OCH SENTRUMNÄRA A-LÄGEN
- FLER FOLK I SENTRUM - BOLIGER FÖR ALLA
- SYNLIGGØR HORTENS EGENART I SENTRUM
- UTNYTTJA DUGNADSÅNDEN I HORTEN

TILLGÄNGLIGA HÄRLIGHETER!

- KOPPLA HORTEN SENTRUM TILL OMVÄRLDEN
- KNYT SENTRUM TILL REKREATION OCH KUST
- STÄRK HUVUDSTRÅK OCH FÖRBÄTTRA ANKOMSTPUNKTER
- BRYT BARRIÄRERNA RUNT SENTRUM



EN LYSTFYLLD & LEKENDE BY!

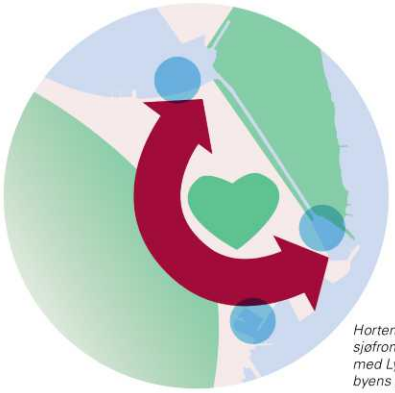
- SKAPA GRÖNA TVÄRFÖRBINDELSER GENOM SENTRUM
- STÄRK BYROMMENES INDIVIDUELLA KARAKTÄRER
- MER GRATIS OPHOLD I SENTRUM
- LEVANDE BYROM ÄVEN UTAN FOLKLIV



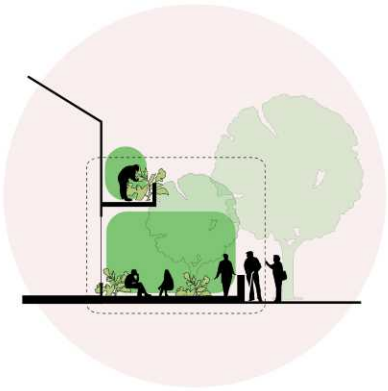
FÖR ALLA - AV ALLA!

- LÅT FUNKTIONERNA SPILLA UT OCH AKTIVERA BYROMMENE
- SAMLA & KLUNGA AKTIVITETER
- FLER ATTRAKTIONER FÖR BARN OCH UNGA
- STÄRK EVENTBYEN HORTEN!

MER AV HORTEN I HORTEN SENTRUM!



Horten sentrum med sjøfront i söder och norr med Lystlunden som byens gröna hjärta.



FÖRTÄTA I HORTENS SJÖ- OCH SENTRUMNÄRA A-LÄGEN

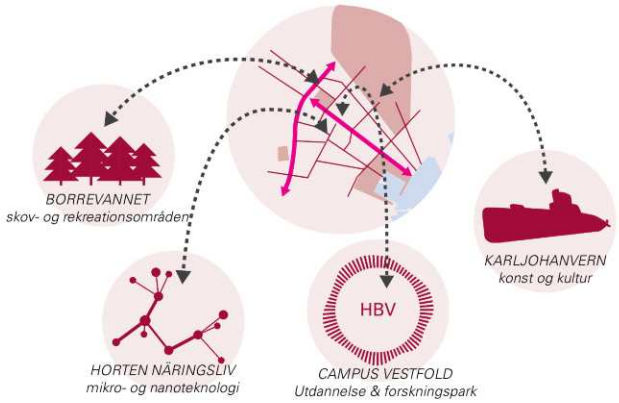
Närhet till grönska och vatten är väldigt starka kvaliteter för sentrum som alla ska kunna ta del av. Sett ur ett bylivs- och byromsperspektiv så bör byen utvecklas så att den närmar sig Karljohansvern via attraktiva sjøfronter i både norr och söder så att byen omsluter Lystlunden som blir den urbana byens gröna hjärta.

- Bygg ut sentrum ända ner till sjøn med byutveckling och ny bebyggelse kring Gjesthavna.
- Prioritera byutveckling mellan Gjesthavna och Fyllinga samt Indre havenby så att byen kopplar sig tätt till Karljohansvern och når kusten både i söder och i norr.
- Låt byutvecklingen ta tid för att säkra kvalitet i bebyggelse och offentliga byrom vid vattnet.

FLER FOLK I SENTRUM - BOLIGER FÖR ALLA

En levande by behöver en mångfald av brugergrupper med olika levnadsmönster och intressen. Boliger i sentrum skapar liv även efter butikernas stängningstid. Förtäta sentrum där det är möjligt och gör det attraktivt att bygga boliger som riktar sig till olika brugergrupper som t.ex. studenter och barnfamiljer.

- Skapa förutsättningar och tilltag i sentrum som gör det attraktivt att bygga familjeboliger. Etablera nya lekplatser och skapa ett mer barnvänligt sentrum med integrerade lekmöjligheter, grönska och trygga skolvägar.
- Etablera dialog med studenter på Høgskolen i Vestfold för att ta reda på vad som skulle göra det attraktivt för dem att bo i sentrum och vistas där.
- Sätt fokus på att bygga boliger som uppmuntrar social kontakt; Boliger med direktkontakt med marken och semi-privata och privata utearealer i kontakt med offentliga rom.



SYNLIGGØR HORTENS EGENART I SENTRUM

Att synliggöra kvaliteter och destinationer utanför sentrum kan berika såväl upplevelsen i sentrum som de externa verksamheterna genom fler besökande. Se sentrums offentliga rom som hela kommunens "show room" och etablera "satelliter" i sentrum i form av utomhusutställningar eller en expo-paviljong för att visa vad som sker i Horten. Låt utformning av byens möbler och element inspireras av det som kännetecknar Hortens styrkor.

- Etablera samarbeten med det privata näringslivet. Låt t.ex. Horten nano- och mikroteknologi vara med och skapa installationer i Horten i form av intelligent belysning eller en nano-lekplats.
- Låt byens museer och konstnärer ha utställningar på Torget, t.ex. Preus fotomuseum.
- Ta fram ett skyltprogram som visar vägen till destinationer utanför sentrum.



UTNYTTJA DUGNADSÅNDEN I HORTEN

Genom att involvera medborgare och privata aktörer och utveckla byen tillsammans ökar chansen för att skapa en framåtsträvande by som många bryr sig om och vill bidra till. Gör det lätt att delta i processer genom att etablera och formalisera samarbeten mellan det privata och det kommunala. Verka för en öppen och tillåtande attityd där idéer får ta plats.

- Uppmuntra etablerandet av gårdejersamarbeten längs Apotekergatan, Torget och Storgatan.
- Synliggör de positiva initiativ som tas av medborgare. Marknadsför och lyft fram Hortens dugnad och iverksättaranda.
- Avsätt pengar till att kunna genomföra och stötta dugnadsinitiativ i form av kompetens och material.

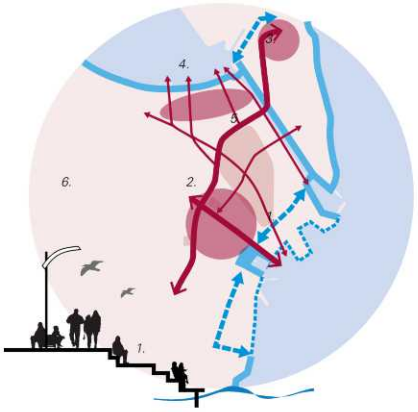
TILLGÄNGLIGA HÄRLIGHETER!



KOPPLA HORTEN SENTRUM TILL OMVÄRLDEN

En konkurrenskraftig kollektivtrafik för längre resor är viktigt för att på sikt styrka Horten som turist-, pendel- och företagsby. Gör det lättare att nå Horten sentrum genom att styrka strategiska förbindelser till arbete, utbildning och omvärlden.

- Prioritera bussturer till Skoppum som är synkroniserade med tågtiderna för att öka Horten som attraktiv och hållbar pendelby.
- Prioritera direkta bussturer till Torp flygplats så att Horten kommer närmare Norge och Europa och ökar sin attraktivitet som turistby och internationell företagsby.
- Etablera strategiska cykelvägar för dagspendling mellan boligområden runt Horten och stora arbetsplatser.

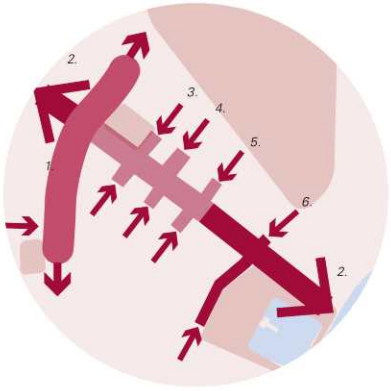


1. *Kuststi*
2. *Sentrum*
3. *KJV*
4. *Indre havn*
5. *Lystlunden*
6. *Braarudsåsen friluftsliv*

KNYT SENTRUM TILL REKREATION OCH KUST

Förbättrade kopplingar till rekreativa destinationer i och omkring Horten sentrum minskar de upplevda avstånden och möjliggör att fler invånare och turister kan ta ta del av härligheterna i området.

- Ha som mål att på sikt kunna erbjuda 40 km kontinuerlig och tillgänglig kuststi. Så länge industrier blockerar möjligheterna för att röra sig utmed kusten så skapa en alternativ kuststi med attraktiva gång och cykelförbindelser längs med hela Strandpromenaden.
- Etablera gång- och cykelförbindelser med tydlig skyltning och belysning till de viktigaste rekreationsområdena i Horten. Ha extra stort fokus på gång- och cykelforbindelser mellan sentrum och Karljohansvern genom att styrka den historiska axeln via Storgata och skapa nya kopplingar genom Lystlunden och över kanalen.
- Prioritera gång- och cykelförbindelserna från kust till kust genom fokus på kopplingar mellan gjesthavna och fyllinga - sentrum - Indre havenbyn

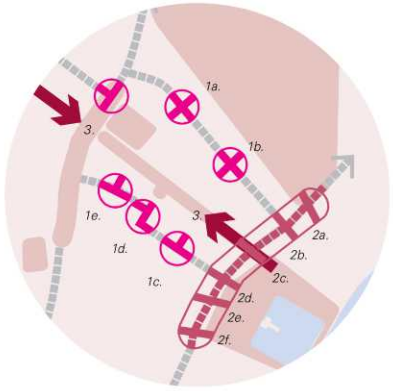


1. *Miljögata - Storgata*
2. *Förlängning i norr och söder - Apotekergata*
3. *Vognmannsgata*
4. *Langgata*
5. *Teatergata*
6. *Strandpromenaden*

STÄRK HUVUDSTRÅK OCH FÖRBÄTTRA ANKOMSTPUNKTER

Att kunna välja olika vägar för att röra sig genom sentrum som gående och cyklist berikar upplevelsen och uppmuntrar människor att uppehålla sig en längre tid i sentrumområdet. Stärk och bygg vidare på existerande strategiska förbindelser och skapa ett mer sammanhängande nätverk.

- Styrk Storgatan genom att etablera en miljögata.
- Dämpa hastigheten längs Strandpromenaden när den når Gjestehavna för att skapa bättre möjligheter att korsa vägen ned till vattnet.
- Förläng Apotekergatan ner till vattnet och upp mot Bråtudåsen.
- Styrk ankomstpunkterna till Apotekergata så att gatan går från en linjär gata till att även inkludera en bit på tvärgatorna så att sentrum möter besökare tidigare och inviterar folk in.



1. *Prioriterare övergångsställen*
a. Skipperg./Vognmannsg.
b. Skipperg./Teaterg.
c. Nordre Engg./Teatergata
d. Nordre Engg./Langgate
e. Nordre Engg./Vognmannsg.
2. *Trafikdämpning - Strandpromenaden*
a. Strandpr./Lystlunden
b. Strandpr./Skipperg.
c. Strandpr./Apotekerg.
d. Strandpr./Nordre Engg.
e. Strandpr./Søndre Engg.
f. Strandpr./Ferjegata
3. *Entréer Apotekergata*

BRYT BARRIÄRERNA RUNT SENTRUM

Ett sammanhängande och attraktivt gångnätverk minskar de upplevda avstånden melan destinationer i sentrum. Låt vägarna runt sentrum utvecklas från vej till bygata. Skapa en utformning som visar att fotgängarna och cyklisterna har prioritet och så att hastigheten minskas genom att fokusera på generösa och tydliga fotgängarövergångar.

- Tydliggör existerande fotgängarövergångar över t.ex. Skippergata och placera dem i direkt gånglinje för fotgängarna. Komplettera med nya fotgängarövergångar vid prioriterade tvärförbindelser mellan Lystlunden, Apotekergata och Storgata.
- Etablera nya fotgängarövergångar som korsar Strandpromenaden och dämpar hastigheten.
- Skapa en mer varierad upplevelse och bryt långa siktlinjer genom att styrka tvärförbindelserna och kryssningspunkter med grönska och lys.

EN LYSTFYLLD & LEKENDE BY!



1. *Gröna korridorer*
   a. *Vognmannsgata*
   b. *Teatergata*
2. *Förlängning Lystlunden*



1. *Lystlunden - Det gröna hjärtat*
2. *Torvet - Byens showroom*
3. *Storgata - Seven-eleven*
4. *Kulturkvartal 37 - Permanent temporärt*
5. *Apotekargata - Sekvens av upplevelser*
6. *Gjesthavna: Vattenrummet*

SKAPA GRÖNA TVÄRFÖRBINDELSER GENOM SENTRUM

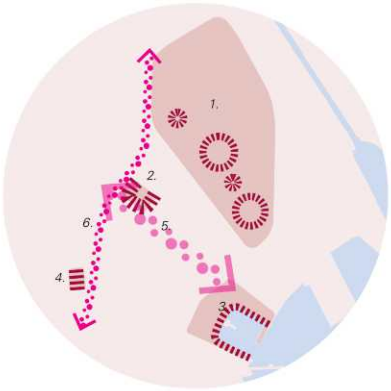
Grönska är en av de viktigaste faktorerna för om en plats upplevs som attraktiv för människor eller inte. Tillför grönska strategiskt i Hortens grå områden och låt grönskan infiltrera de urbana byrommene.

- Styrk förbindelserna från sentrum till gröna områden som Lystlunden, Karljohansvern och Braarudåsen genom bättre skyltning och information.
- Bind samman den gröna Hagebyn i söder med Lystlunden i norr. Gör Vognamnnsgata och Teatergata till "gröna korridorer" i sentrum genom att införa gröna element, trädplantering och annan växtlighet. Fokusera insatser i korsningar så att det gröna upplevs på flera gator samtidigt.
- Möjliggör för en rekreativ förbindelse i framtiden från Lystlunden ned till vattnet.

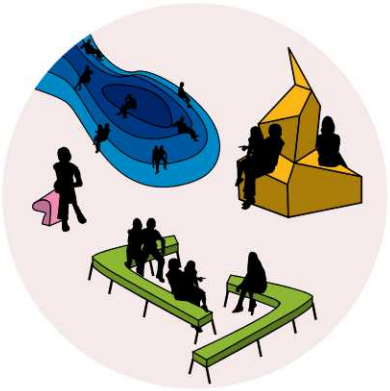
STÄRK BYROMMENES INDIVIDUELLA KARAKTÄRER

För att skapa en upplevelserik by så bör byrommene utveckla egna starka identiteter som präglar utformning och användningen av rommene. Låt byrommene komplettera varandra samtidigt som alla offentliga platser ska erbjuda opholdsplatser och aktiviteter för barn.

- Låt utformningen och möbleringen stärka identiteten i byens olika byrom. Öka kontrasterna mellan platserna genom att använda olika färger, material och beständighet.
- Utveckla koncept och visioner för byrommene som stärker en mångfald av upplevleser i byen och riktar sig till många olika användare- programmering och utformning är en viktig del för hur en plats upplevs.



1. *Lystlunden; liggmöbler och pic-nic möbler*
2. *Torvet; lekmöbler*
3. *Gjesthavna: solstolar och trädäck*
4. *Kulturkvartal 37: sociala möbler*
5. *Apotekargata: lekmöbler och konstmöbler*
6. *Storgata: färgglada lösa stolar*



MER GRATIS OPHOLD I SENTRUM

Sittplatser behövs för att skapa en demokratisk och välkomnande by. Möjligheten att stanna till och sätta sig ner är särskilt viktig för barn och äldre men alla har behov av att kunna sätta sig ned en stund utan att betala för detta. Tillför fler offentliga sittplatser med olika karaktär och användning i sentrum för att invitera fler att uppehålla sig och för att bjuda in fler användargrupper till sentrum och därmed skapa ett mer levande sentrum.

- Prioritera nya sittplatser längs Apotekergatan, i Lystlunden, på Torget och Kulturkvartal 37.
- Etablera olika typer av sittplatser i byrommene; sociala sittplatser där man kan sitta fler och samtala, sittplatser med bord för att kunna ha möten, studera och äta medtagen mat och sittplatser för vila och avslappning
- Låt sittplatserna också fylla andra funktioner; lekmöjligheter för barn, storytelling om Horten, wayfinding, grönska.

LEVANDE BYROM ÄVEN UTAN FOLKLIV

Möblera och inred de offentliga rommene med bänkar, belysning, byelement och konstverk som "individer" så att rommene upplevs levande och intressanta även de stunder då få människor vistas i sentrum.

- Låt lokala konstnärer och andra aktörer utforma unika sittplatser längs Apotekergatan och Torget sponsrade av butiksägare och gårdsägare.
- Skapa ett ljusprogram för att levandegöra Horten de mörka tiderna om kvällen och öka tryggheten. Ljussätt Hortens vackra träd och byggnader hela året.
- Låt byromselementen berätta en historia om Horten och ge upplevelser och information, inte bara ophold.

FÖR ALLA - AV ALLA!





LÅT FUNKTIONERNA SPILLA UT OCH AKTIVERA BYROMMENE

Bebyggelsekanten är bylivets och byrommets ryggrad, det är här folk samlas och livet i rommet föds. En öppen och inviterande bebyggelsekant skapar variation och innebär tex att livet i byggnaden sätter sin identitet och prägel på platsen eller att det erbjuds aktiviteter och opholdsplatser i koppling till kanten.

- Skapa mini-mötesplatser där många människors vägar korsas naturligt som vid entréer till butiker, boliger och offentliga funktioner.
- Bejaka livet som finns kring vardagsfunktioner och placera dessa i sentrum; servicefunktioner, skolor, rådhuset och andra folktäta destinationer.
- Skapa plats för funktioner att spilla ut i det offentliga rommet och uppmuntra de privata att sätta ut bänkar utanför butiker, kontor och boliger.

SAMLA & KLUNGA AKTIVITETER

För att få ut så mycket som möjligt av bylivet är det viktigt att samla istället för att sprida ut aktiviteter. Genom att programmera platser med många olika aktiviteter ökar chansen för att attrahera en större mångfald av brukare och aktivera platen under en större del av dygnet/året.

- Kombinera aktiviteter för olika användargrupper och lägg dem nära varandra, tex så att föräldrar har något att göra där barnen är och vise versa.
- Överlappa aktiviteter så att de aktiva områdena är levande längre, tex möjliggör för offentligheten att använda skolgårdar på kvällar och helger.
- Skapa aktivitetsklungor som blir till destinationer i sig själva.



FLER ATTRAKTIONER FÖR BARN OCH UNGA

Se barn och unga som en bylivsresurs som kan stärka Horten som en trygg och attraktiv by att bo och leva i. Om en by fungerar väl för barn fungerar den väl för alla. Synliggör och fira barn och ungas närvaro!

- Satsa på att skapa några större lekplatser med stark karaktär som fungerar som destinationer för barn och unga i hela Horten.
- Integrera lekmöjligheter på byens mötesplatser och huvudgator - där människor rör sig och vistas på.
- Planera in platser för paus med faciliteter som vattenposter och offentliga toaletter.



STÄRK EVENTBYEN HORTEN!

Festivaler, marknader, idrottsarrangemang, uppvisningar och folkmöten är tillfällen för boende och besökande att mötas och få en annorlunda upplevelse i Horten. Redan idag sker det riktigt mycket i sentrum vilket kan bli en del av en positiv identitet för hela kommunen - när det sker något så sluter hortenborna upp!

- Profilera Horten som eventby där det händer nya saker genom att marknadsföra och lyfta fram det som redan sker idag.
- Skapa ett antal mindre arrangemang för det mörka vinterhalvåret som ger hortenbor något att se fram emot.
- Stöd initiativ från privatpersoner och organisationer genom att göra det enkelt att arrangera events.





IMPLEMENTERING BYROM

IMPLEMENTERING AV STRATEGIER FÖR HORTENS BYRUM OG BYLIV

→ s. 46-71

DEN NÄRMASTE BYEN - BYROMMENES ROLL OCH KARAKTÄR



1. STORGATA - BYSTRÅKET

Hortens miljögata som är tillgänglig för alla. Alla trafikslag samsas om gaturummet och bilarna kör på fotgängarnas och cyklisternas premisser. Här finns mer plats till gatans aktörer att spilla ut i gatan och prägla identiteten. Det är enkelt att stanna till, säga hej och mötas i gatan.

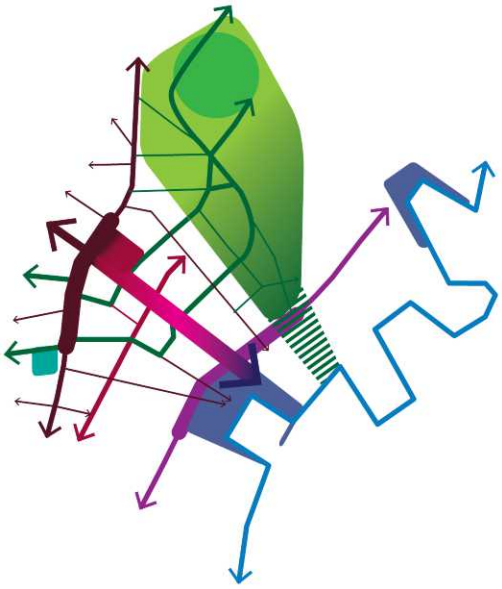
KARAKTÄR
Låg hastighet
Småskaligt
Hagebygrönska
Myllrande och färgglatt

2. KULTURKVARTAL 37 - KONSTANT TEMPORÄRT

En föränderlig, inkluderande och lekfull plats där det är enkelt att delta, bidra och testa ideer. Här finns kultur i alla dimensioner och något för alla åldrar. Öppet året runt.

KARAKTÄR
"Hellre något enkelt än ingenting alls"
Föränderligt
Enkelt och "rough"
Återbruk och "DIY"





Ett sammanhängande nätverk med byrom med tydliga karaktärer och identitet.



3. APOTEKERGATAN
- DEN VARIERADE UPPLEVELSEN

Hortens gågata kopplar samman de viktigaste platserna i byn och erbjuder varierade upplevelser som leder ända ner mot vattnet. Fler offentliga sittplatser och opholdspladser med olika funktioner och unika utryck.

KARAKTÄR
Länken till sjøn
Lekfull
Inviterande
Aktiv



5. LYSTLUNDEN
- BYNS GRÖNA HJÄRTA

Hortens stora gröna rom som är attraktivt och tryggt året om. Koncentrationer av aktiviteter skapar mötesplatser som destinationer och lämnar större gröna lugna rom för rekreation och promenader. Framtida skolgård för många elever.

KARAKTÄR
Grönt och skönt
Lugn och ro
Aktivitet och lek

4. GJESTEHAVNA
- FOLKET TILL VATTNET

Etablera en sammanhängande kuststi genom sentrum som kopplar samman existerande och nya aktivitets- och mötesplatser längs med kusten. Kommande bebyggelse skapar bymässiga stråk i nord-sydlig riktning kompletterat med förbättrade gång- och cykelförbindelser längs Strandpromaden binder samman by och vatten.

KARAKTÄR
Storslagen natur
Kontrastrikt
Blått och grönt
Rekreativt



6. TORGET
- HORTENS SHOWROOM

En plattform för att visa hela Horten kommuns alla styrkor och kvaliteter; använd framtidsanda, teknologi och innovation genom utställningar och film som skapar en destination. Bättre kopplat till omgivande gator och en variation av platser, intima platser för samtal och lek, större ytor för fest och utställningar.

KARAKTÄR
Tradition och Framtid
Flexibelt
Intima kanter och öppna ytor





STORGATA



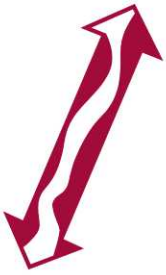
STORGATA - BYSTRÅKET

1. ETABLERA ETT STORGATA INTRESSESAMARBETE
2. ETABLERA MILJÖGATA "SHARED SPACE"
3. LÅT GATANS AKTÖRER FÅ MER PLATS PÅ GATAN OCH PRÄGLA IDENTITETEN

STORGATAN - BYSTRÅKET







MER AV HORTEN I HORTEN!

1. ETABLERA ETT STORGATAN GÅRDSEJERSAMARBETE

Skapa en felles vision och samarbete på gatan genom att etablera ett Storgata gårdsejersamarbete. Ett samarbete mellan gårdsejerne kan skapa synergier då individuella insatser stärker ett större gemensamt mål för gatan, kostnader för förändringar och events delas och en övergripande identitet utvecklas och stärks.

En framgångsrik etablering kan attrahera fler och nya aktörer att bidra till bylivet och byrommene i Horten sentrum.

TILLGÄNGLIGA HÄRLIGHETER

2. ETABLERA MILJÖGATA "SHARED SPACE"

Storgata har goda förutsättningar för att bli en miljögata där fotgängare och cyklister prioriteras samtidigt som bilen fortsätts ge tillgänglighet. Hastigheten måste ske på de gåendes och cyklandes premisser.

Att skapa en shared space gata handlar mycket om utforming av gaturommet och beläggning. En bruten körlinje gör att bilar måste köra långsammare. Utrymmen som bildas kan användas för att ge mer plats för butiker, kontor och caféer. Beläggning från kant till kant och elementer som sänker hastigheten. I shared space-området ska det alltid finnas en "säker del" med tydlig avgränsning för de som behöver extra trygghet, till exempel barn, äldre eller personer vissa funktionsnedsättningar.

FÖR ALLA - AV ALLA

3. LÅT GATANS AKTÖRER FÅ MER PLATS PÅ GATAN OCH PRÄGLA IDENTITETEN

Skapa utökade ytor utmed gatan där det finns förutsättningar för liv; caféer, restauranger eller butiker, kyrkan, klubbar etc. Stimulera och ge aktörerna möjlighet att bidra till livet och identiteten på Storgata. Bygg vidare på de befintliga initiativen utmed gatan med färgglada stolar utanför olika butiker och låt individuella initiativ skapa en mångfald och färgstark upplevelse.



Referens: "Parklets" i San Fransisco. Privata aktörer förvandlar 2-3 parkeringsplatser till offentliga platser för ophold, möten och lek.



Bearbeta korsningen Storgata och väg 310 genom att Storgata ges företräde och hastigheten på väg 310 dämpas. Det skall kännas att man kommer in i bykärnan.

Miljögatans utsträckning:
Från Torggata till och med Skolegata
Stärker kopplingen till Kulturkvartal 37 och Sentrum skolen.



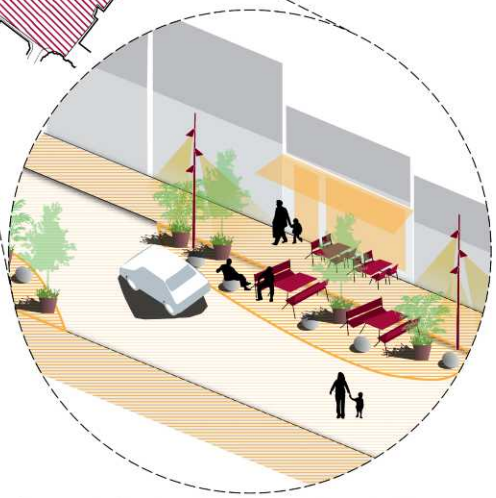
Aktivera och koppla innergårdarna till Storgatan. Komplettera de stora platserna med mötesplatser i en mer intim skala, f eks slik som Metodiskirkens bakgård.

Förstärk hagebyns närvaro med ytterligare grönska - utan at minska insynen och tillgängligheten från gatan, f eks slik som på Pizzanini.

Stärk kopplingen til Kulturkvartal 37 och Sentrum skolen.

Markera start och slut på Miljögatan genom upphöjd och annan beläggning, avsmalnad körbana, speciell belysning och placering av byromselementer, tex blomsterkrukor.

FÖRSLAG PÅ
EVENTS
gatufester
gårdsförsäljning
loppisar



Skapa mer plats för existerande funktioner att spilla ut och aktivera gatan. Ytorna kan programmeras med olika funktioner; uteserveringar, offentliga sittplatser, grönska, lek, konst. Hastigheten begränsas men gatan är fortsatt tillgänglig för bilar. Cyklisten prioriteras i gatan, gående kan korsa gatan fritt och bilen ger gående och cyklister företräde.



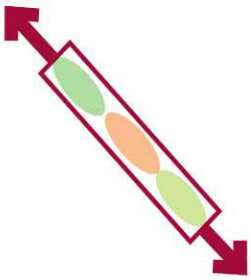
APOTEKERGATA



APOTEKERGATA - DEN VARIERADE UPPLEVELSEN

1. SKAPA EN SEKVENS AV VARIERANDE KARAKTÄR SOM LEDER NED TILL VATTNET
2. TILLFÖR OFFENTLIGA SITTPLATSER MED KARAKTÄR OCH FLERA FUNKTIONER LÄNGS HELA GATAN
3. SKAPA MINI-MÖTESPLATSER VID ENTREER MED SITTPLATSER OCH SOCIALA FUNKTIONER

APOTEKERGATA - DEN VARIERADE UPPLEVELSEN

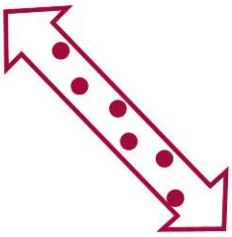


MER AV HORTEN I HORTEN!

1. SKAPA EN SEKVENS AV VARIERANDE KARAKTÄR SOM LEDER NED TILL VATTNET

Styrk gatan som en serie olika upplevelser och gatukaraktärer som som leder ner till vattnet. Bygg vidare på existerande liv och identiteter längs gatan.

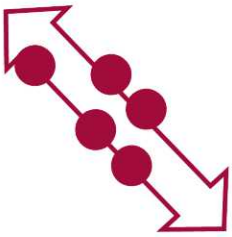
En aktiv och grön del i norr med handel och marknadsplatser som flyttas upp från Torget samt integrerade sittplatser och lekställen i sluttningen ned mot Torget. Ett kommerciellt hjärta i mitten av gatan med med mini-mötesplatser och aktiviteter utanför viktiga entréer. Den nedre delen blir länken till den blå byen. Hageby med kommerciella funktioner i hagerne leder bylivet vidare till Gjestehavna.



EN LYSTFYLLD & LEKENDE BY!

2. TILLFÖR OFFENTLIGA SITTPLATSER MED KARAKTÄR OCH FLERA FUNKTIONER

Möblera gatan med offentliga möbler med flera funktioner. Skapa platser för ophold längs med hela Apotekargata och vidare ner till Gjestehavna. Arbeta för att skapa en variation av opholdsplatser som unika "individer" med olika uttryck, färger, material och programmering. Genomför i samarbete med privata aktörer och lokala konstnärer. Möblerna hjälper till att aktivera gatan och ge gatan en starkare identitet året om. Integrera lekmöjligheter som inviterar barn och unga att uppehålla sig.



FÖR ALLA AV ALLA!

3. SKAPA MINI-MÖTESPLATSER VID ENTREER MED SITTPLATSER OCH SOCIALA FUNKTIONER

Skapa platser vid entréer längs gatan där många människor rör sig idag. Bilda en ny mötes- och aktivitetsplats vid Biblioteket med uteserveringar och utställningar från både Kommunhuset och biblioteket. Uppmuntra besökande till att uppehålla sig en stund på gatan innan och efter ett besök i något av Apotekergatas köpcenter. Vid mindre handelsförrättningar och verksamheter krävs endast lite plats för att placera en bänk eller sätta varor på display.



Förläng Apotekergatan på andra sidan Storgatan. Skapa en tydlig skyltning för gående och cyklister till och från sentrum mot Brårudåsen och andra destinationer utanför sentrum.



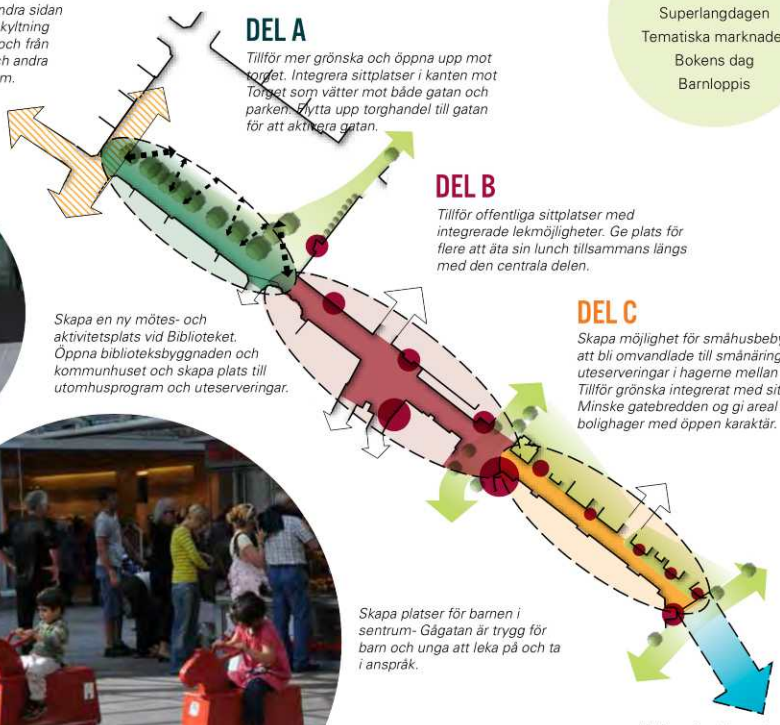
Skapa en ny mötes- och aktivitetsplats vid Biblioteket. Öppna biblioteksbyggnaden och kommunhuset och skapa plats till utomhusprogram och uteserveringar.



Referens: Melbourne konstprogram för byrom. Offentliga möbler som konstverk med flera funktioner som unika "individer" levande byrom även utan folkliv!



Skapa platser för barnen i sentrum- Gågatan är trygg för barn och unga att leka på och ta i anspråk.



FÖRSLAG PÅ EVENTS
Superlangdagen
Tematiska marknader
Bokens dag
Barnloppis

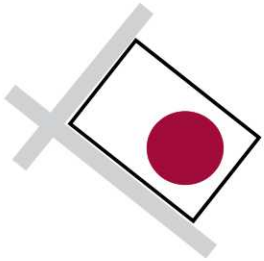
Förläng Apotekergatan ända ner till havnen. Skapa breda övergångsställen med öpphöjd beläggning i direkt förlängning.



TORGET


TORGET - HELA HORTENS SHOWROOM
1. SYNLIGGÖR HELA HORTENS STYRKOR
2. STYRK FÖRBINDELSER MED APOTEKERGATA, STORGATA OCH LYSTLUNDEN
3. TA NER SKALAN - DELA IN, PROGRAMMERA OCH MÖBLERA

TORGET - HORTENS SHOWROOM

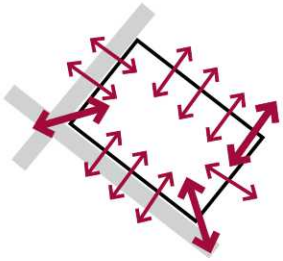


MER AV HORTEN I HORTEN!

1. SYNLIGGÖR HELA HORTENS STYRKOR

Torget är Hortens stora offentliga plats och ska vara en destination i sig. Hit ska hela Horten bjudas in och representeras. Gör Torget till ett showroom där besökare i sentrum kan ta del av attraktioner och innovationer från hela regionen.

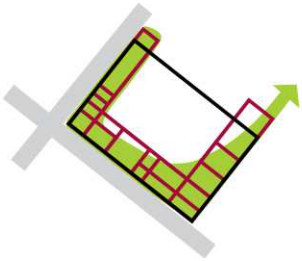
Detta kan ske i form av utomhusutställningar, en ny expo-paviljong eller en kombination av dessa. Visa innovativa framsteg och nyheter, Karljohansverns museer och konstnärer visas upp, vägvisning till turistmål och information kring Hortens alla events. Projicera film på fasaden - både spelfilm, konst och information.



TILLGÄNGLIGA HÄRLIGHETER!

2. STYRK FÖRBINDELSER MED APOTEKERGATAN, STORGATAN OCH LYSTLUNDEN

Minska barriäreffekten och utnyttja istället nivåförändringen till att skapa sittplatser och lekutrymmen i torgets ytterkanter. Gör det möjligt att röra sig mellan Torget och de omkringliggande gatorna på många olika ställen och sätt.



EN LYSTFYLLD & LEKENDE BY!

3. TA NER SKALAN - DELA IN, PROGRAMMERA OCH MÖBLERA

Skapa intima platser i mindre skala längs med kantzonerna. Förläng den gröna karaktären från Lystlunden via Vognmannsgata in till torget. Det gröna kan hjälpa till att definiera platser med olika kvaliteter som komplement till det stora öppna rommet i mitten.

FÖRSLAG PÅ EVENTS
Utomhusutställningar; foto, innovation, nano-teknologi, konst...
17:e maj firande
Snöskulpturtävlingar

a. Tillåt en flexibilitet på den stora ytan i mitten. Parkering med ökad grönska i den västra delen, tillfälliga och flyttbara element i den östra delen, Torgets nya "showroom".

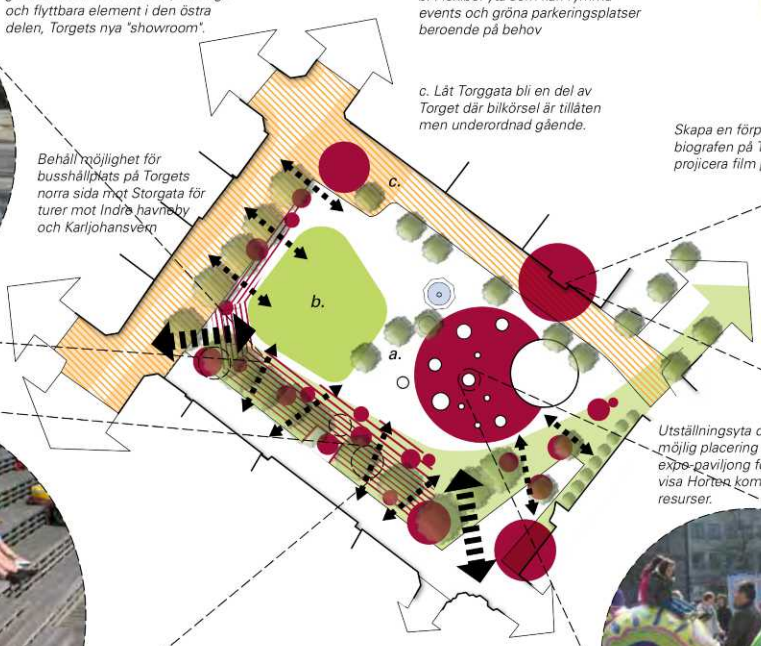
b. Flexibel yta som kan rymma events och gröna parkeringsplatser beroende på behov

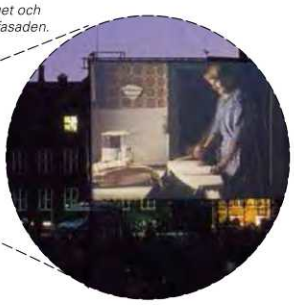
c. Låt Torggata bli en del av Torget där bilkörsel är tillåten men underordnad gående.

Behåll möjlighet för busshållplats på Torgets norra sida mot Storgata för turer mot Indre havneby och Karljohansvern

Skapa en förplats till biografen på Torget och projicera film på fasaden.







Integrera lekmöjligheter runt kanten på torget, rustchkanor, sittelement som manar till lek etc.



Utställningsyta och möjlig placering av en expo-paviljong för att visa Horten kommuns resurser.



Skapa små rom i rommet runt torgets kanter genom att arbeta med grönskan och topografin för både ophold och lek. Utnyttja nivåskillnaderna till uppehälle och skapa bättre kontakt med Apotekergata, Storgata och Stortorget. Erbjud många möjligheter att ta sig upp och ner mellan nivåerna. Omvandla barriären till en upplevelse i sig.



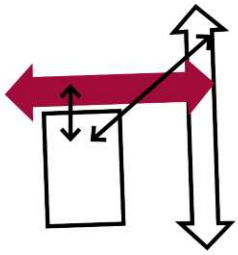
KULTURKVARTAL 37



KULTURKVARTAL 37 - KONSTANT TEMPORÄRT

1. SYNLIGGÖR OCH KOPPLA TILL STORGATAN
3. FÖRÄNDERLIGT OCH ENKELT
4. KULTUR FÖR ALLA ÅLDRAR, ÖPPET ÅRET RUNT

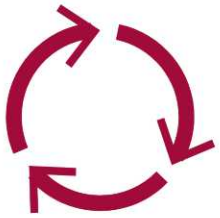
KULTURKVARTAL 37 - KONSTANT TEMPORÄRT



TILLGÄNGLIGA HÄRLIGHETER

1. SYNLIGGÖR OCH KOPPLA TILL STORGATAN

Stärk platsens närvaro och locka in folk från Storgata.
- Placera installationer/konstverk på gården som syns från Storgata.
- Utforma en markör på Storgata som signalerar att något händer här, som ger information och ett första intryck på vad som försiggår på platsen.
- Förläng med tiden shared space-området så att det även innefattar Skolegata.

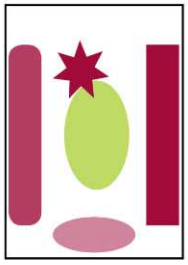


EN LUSTFYLLD BY

2. BEJAKA DET FÖRÄNDERLIGA OCH ENKLA

Här ska det vara enkelt att komma igång, testa nya idéer och program i stor skala. Med enkla metoder och material kan platsen förändras över tid.

Genom att använda återvunna material och möbler i utformningen kan människor bidra på flera olika sätt - antingen genom att donera eller genom att hjälpa till att bygga/skapa nya kreationer.



FÖR ALLA - AV ALLA

3. ERBJUD KULTUR FÖR ALLA ÅLDRAR, ÖPPET ÅRET RUNT

Utnyttja dugnaden och kreativiteten som finns på platsen idag ; Kulturskolen, Sentrum skolen och alla arrangemang och föreningar på Kulturhuset. Kulturkvartalet ska vara en plats för:
- Olika typer av deltagande - aktiv eller titta på när andra gör något, komma ensam eller arbeta som grupp.
- Olika typer av aktiviteter - kreativa, sport, underhållning, samtal, utbildning, kontemplation.
- Olika åldersgrupper och förutsättningar - barn, unga, äldre.



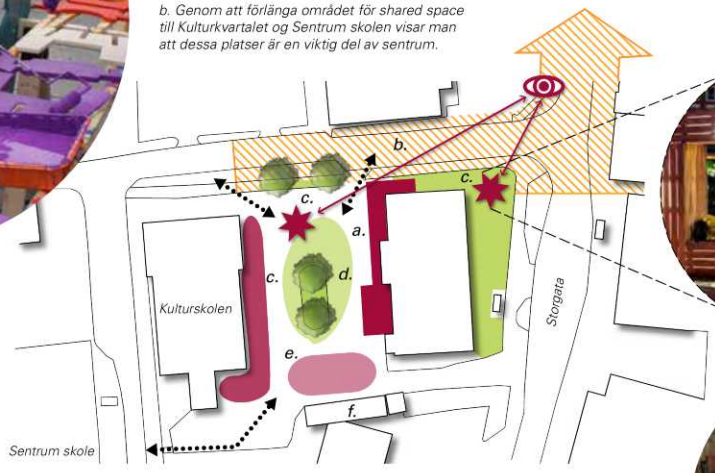
Referens: Brugerinddragelse i forbindelse med projektet Artplace af Rebar i Washington DC.

a. Ett kontinuerligt trädäck utmed byggnaden för uteserving, offentliga sittplatser och en scen. På trädäcket kan placeras sittkuddar och trädäcket fungerar också som sittkant mot torget.

b. Genom att förlänga området för shared space till Kulturkvartalet og Sentrum skolen visar man att dessa platser är en viktig del av sentrum.

c. Synliggör torget. Markör i Storgatan som på håll signalerar att något händer här. På markören finns information och program kring vad som händer på platsen och i byggnaderna runtomkring. Installationer på torget som syns ner mot Storgata.

FÖRSLAG PÅ EVENTS
Musikfestival
Vernissager
Dugnadsevents
Kultur workshops







c. Kulturskolen programmerar och ger liv år kantzonen framför sin byggnad.

d.Platsens gröna hjärta med möjlighet att sitta på gräset och tillfälligt placera ut stolar när det är uppträdanden på scenen. Kluster av offentliga pic-nic bord med parasoller som möjliggör att man kan studera, hålla möten och äta tillsammans.

e. I söder finns plats för olika fysiska aktiviteter som bjuder in till en annan användning av platsen.

f. Skjulet kan användas till flera funktioner; folk kan donera använda möbler och annat till platsen. Skyddad plats för utställningar.



Referens: "Återskapa" i Malmö. Plads för kreativa workshops med genbrug av material. www.aterskapamalmo.se



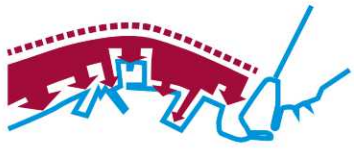
GJESTEHAVNA



GJESTEHAVNA - FOLKET TILL VATTNET

1. BYGG BYN NED TILL VATTNET
2. KONTINUERLIG FÖRBINDELSE OCH KOPPLINGAR TILL SENTRUM
3. VATTENAKTIVITETER - NYTT BADEANLÄGG VID STRANDPARKEN

GJESTEHAVNA - FOLKET TILL VATTNET

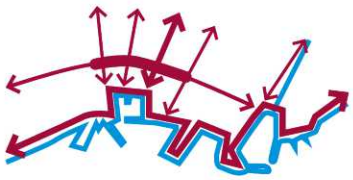


MER AV HORTEN I HORTEN!

1. BYGG BYN NED TILL VATTNET

Koppla byn till vattnet genom ny bebyggelse och en aktiv bykant som vänder sig mot sjøn. Den nya bebyggelsen kan hjälpa till att forma nya attraktiva byrum och ta ner skalan på hamnområdet, skydda för vind och minska det upplevda avståndet mellan sentrum och sjøn.

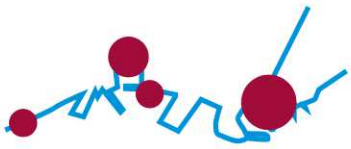
I väntan på utveckling, bygg paviljonger mellan centrum och gjestehavnen för att aktivera området och förlängninga apotekargata och nordre enggata. Tilltag som skapar mindre intima rom och aktiviteter.



TILLGÄNGLIGA HÄRLIGHETER!

2. KONTINUERLIG FÖRBINDELSE OCH KOPPLINGAR TILL SENTRUM

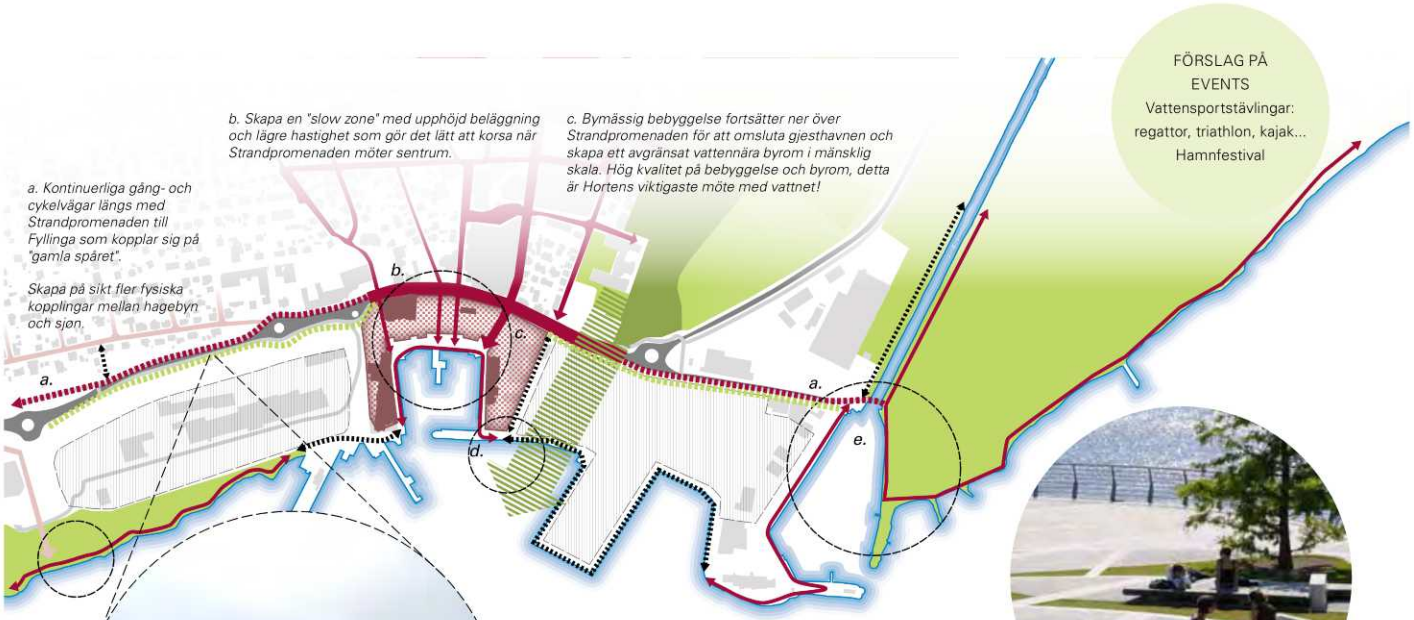
- Minska barriäreffekten av Strandpromenaden genom att stärka förbindelser på tvärs - skapa fler och tydliga övergångsställen. Gör området mellan Ferjegata och Skippergata till en upphöjd gata, "slowzone", med bykaraktär istället för trafikledsutformning.
- Uppgradera Strandpromenaden så att den blir en attraktiv väg för gående och cyklister som kopplar sig på det nya cykelstråket längs gamla järnvägen. På sikt kan en rekreativ kuststi löpa utmed hela Hortens kust, från Strandparken via Karljohanvern och vidare förbi indre havnen
- Skapa en koppling utmed den södra stranden av kanalen.



FÖR ALLA AV ALLA!

3. NODER MED VATTENAKTIVITETER - NYTT BADEANLÄGG VID STRANDPARKEN

För att sjøfronten ska aktiveras och bli en del av Horten sentrum behövs destinationer utmed kuststin för alla åldrar som pärlor längs promenaden. Etablera ett urbant badeanlägg i förlängningen av sentrum och vattenaktiviteter som kompletterar utbudet i sentrum. Utnyttja den exeptionella utsikten, öppenheten och solmöjligheter.



a. Kontinuerliga gång- och cykelvägar längs med Strandpromenaden till Fyllinga som kopplar sig på "gamla spåret".

Skapa på sikt fler fysiska kopplingar mellan hagebyn och sjön.

b. Skapa en "slow zone" med upphöjd beläggning och lägre hastighet som gör det lätt att korsa när Strandpromenaden möter sentrum.

c. Bymässig bebyggelse fortsätter ner över Strandpromenaden för att omsluta gjesthavnen och skapa ett avgränsat vattennära byrom i mänsklig skala. Hög kvalitet på bebyggelse och byrom, detta är Hortens viktigaste möte med vattnet!



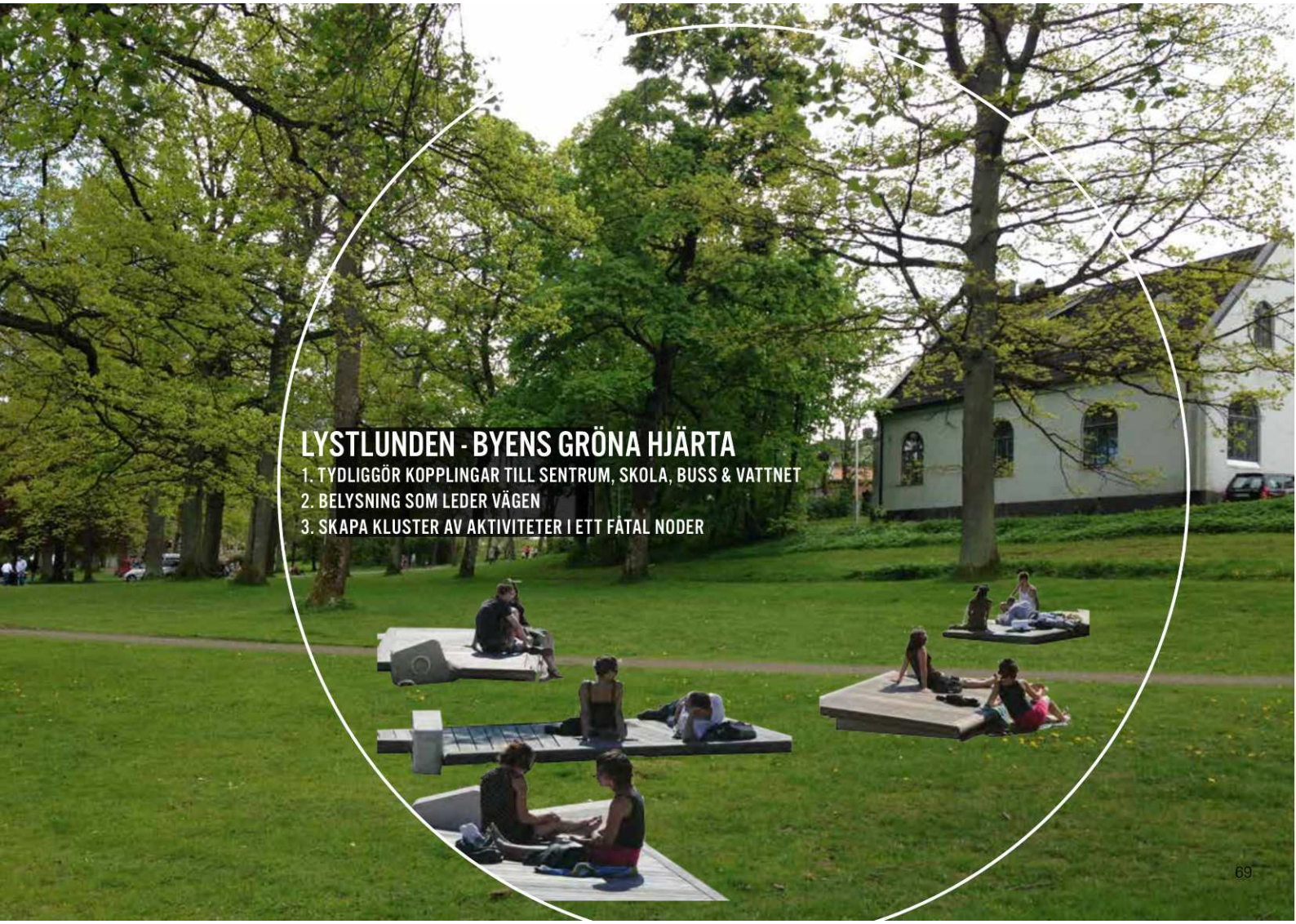
På kort sikt kan ankomsten till Horten förbättras genom att aktivera HAC-tomten och dess kanter. Här kan det till exempel finnas information och bilder från pågående projekt i sentrum, viktiga destinationer, träd och grönt.

d. Placera ett urbant havnebad i förlängingen av Apotekergata så att det ligger så nära sentrum som möjligt. På sikt kan Lystlunden och aktivitetsbandet kopplas hit och komplettera med sporter och ytterligare rekreativa platser.

e. Gör det enkelt och attraktivt att komma till småbåtshamnen som erbjuder mycket att titta på - både i form av båtliv och fantastisk utsikt över sjön och Horten. I nära anslutning ligger badplatser på Karljohanvern. Prioritera gående och cyklister på Strandpromenaden och skapa en ny koppling utmed kanalens södra strand.



LYSTLUNDEN



LYSTLUNDEN - BYENS GRÖNA HJÄRTA

1. TYDLIGGÖR KOPPLINGAR TILL SENTRUM, SKOLA, BUSS & VATTNET
2. BELYSNING SOM LEDER VÄGEN
3. SKAPA KLUSTER AV AKTIVITETER I ETT FÅTAL NODER

LYSTLUNDEN - BYENS GRÖNA HJÄRTA



TILLGÄNGLIGA HÄRLIGHETER

1. TYDLIGGÖR KOPPLINGAR TILL OCH GENOM PARKEN

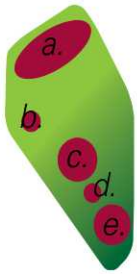
- Skapa gröna kopplingar till sentrum på Vognmannsgata och Teatergata som minskar det upplevda avståndet till Lystlunden. Tydliga och breda övergångsställen över Skippergata som signalerar att gående prioriteras bryter trafikledutformningen och den gröna identiteten stärks.
- Etablera en trygg och tydlig förbindelse genom parken från busshållplatsen mot skolan och förbindelser genom sportparken mot kanalen.
- Skapa möjligheter att på sikt förlänga Lystlunden och sportaktiviteter ner mot vattnet.



EN LUSTFYLLD BY

2. TILLGÄNGLIG I ALLA VÄDER, UNDER HELA DYGNET OCH ÅRET

Lystlunden ska vara Hortens gröna hjärta hela året. Detta kräver att sittplatser, funktioner och gångstråk ska fungera under alla årstider, väderförhållanden och tider på dygnet. Gångstråk, med speciellt fokus på kopplingar till den nya skolan, ska vara ordentligt belysta. Utöver detta kan belysning av träden hjälpa till att skapa inbjudande rom under årets mörka månader och en tryggare mer upplevelserik park. Det bör finnas opholdsplatser även när det regnar eller är kallt och för olika typer av ophold; sitta, ligga ner, ensam eller i grupp. Flyttbara stolar ger personer en större valfrihet att finna sin egen plats i parken där solen finns. Programmera parken så att det finns saker att göra och titta på under hela året.



FÖR ALLA - AV ALLA

3. SKAPA KLUSTER AV AKTIVITETER I ETT FÅTAL NODER

Samla framför att sprida ut. Skapa både lugna och aktiva platser i Lystlunden.
a. Plats för ny videregående skole tätt sammankopplat med Lystlunden.
b. Fokus på ophold, vila, slappna av, mata ankor, hygge, liggstolar.
c. Den stora samlingsplatsen i parken för möten, scen med eventprogram.
d. Lek och rörelse för barn bland träden.
e. Skatebana kombinerat med aktivitetsområde för alla åldrar. Sittplatser med bord för pic-nic och opholdsplatser för dem som ser på.



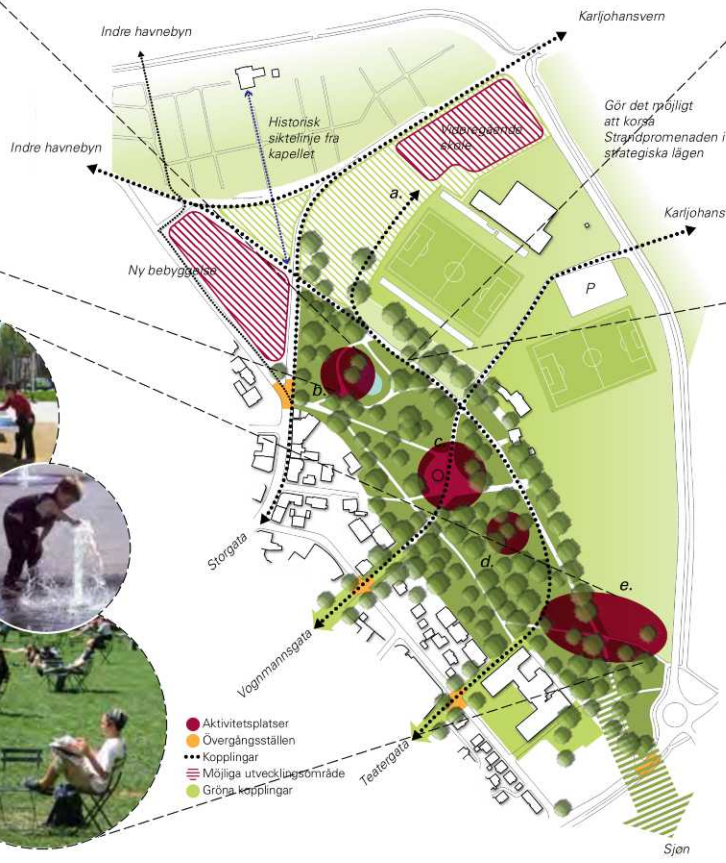
b. Fokus på ophold, vila, slappna av, mata ankor, hygge, liggstolar, free wi-fi...



Stråken genom parken bör bli tydliggjorda under både dag och kväll och även på vintern med hjälp av belysningselement och markeringer som sticker ut visuellt.



e. Skatebana kombinerat med aktivitetsområde för alla åldrar.



c. Den stora samlingsplatsen i parken för möten, scen med eventprogram.

d. Lek och rörelse för barn bland träden.

FÖRSLAG PÅ EVENTS
Skatetävlingar
Botanik- och trädgårdsutställningar
Musik- och teater arrangemang

PROCESS & PRIORITERINGAR

TIDEN SOM ETT STRATEGISKT REDSKAP - DELMÅL SKAPAR MÅNGA SEGRAR

Hur projekt och initiativ skall prioriteras är alltid ett dilemma. Gärna vill man att allt ska ske nu. Men vissa projekt kräver längre planering och större involvering än andra projekt som kan gå igång väldigt snart. Genom att placera initiativ och projekt i förhållande till varandra tidsmässigt kan man se hur de kan samverka och skapa synergier. Viktiga händelser som tex valår eller kulturhuvudby placeras in för att kunna koordineras med andra initiativ. Handlingsplanen är ett redskap där projekt och initiativ kan flyttas fram och tillbaka i tiden och som kan användas som en gemensam plattform för dialog mellan tjänstemän och politiker, kommunens olika avdelningar, byens aktörer och intressenter.

BÅDE "SOFTWARE" OCH "HARDWARE"

För att förankra förändringsprocesser behövs både fysiska och icke-fysiska initiativ. De går ofta hand i hand. "Software" är tex etablering av ett nätverk, en sammarbetsgrupp, dialogmöten eller kampanjer och arrangemang. Denna delen behöver planeras in och få en budget precis som det som vi kallar "hardware" dvs de fysiska tilltag som ny möblering, infrastruktur eller byggnader.



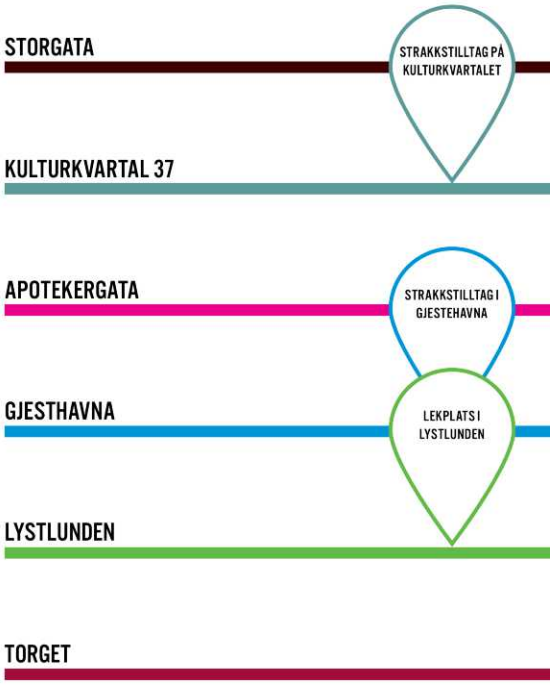
FYRA SUCCÉFAKTORER:

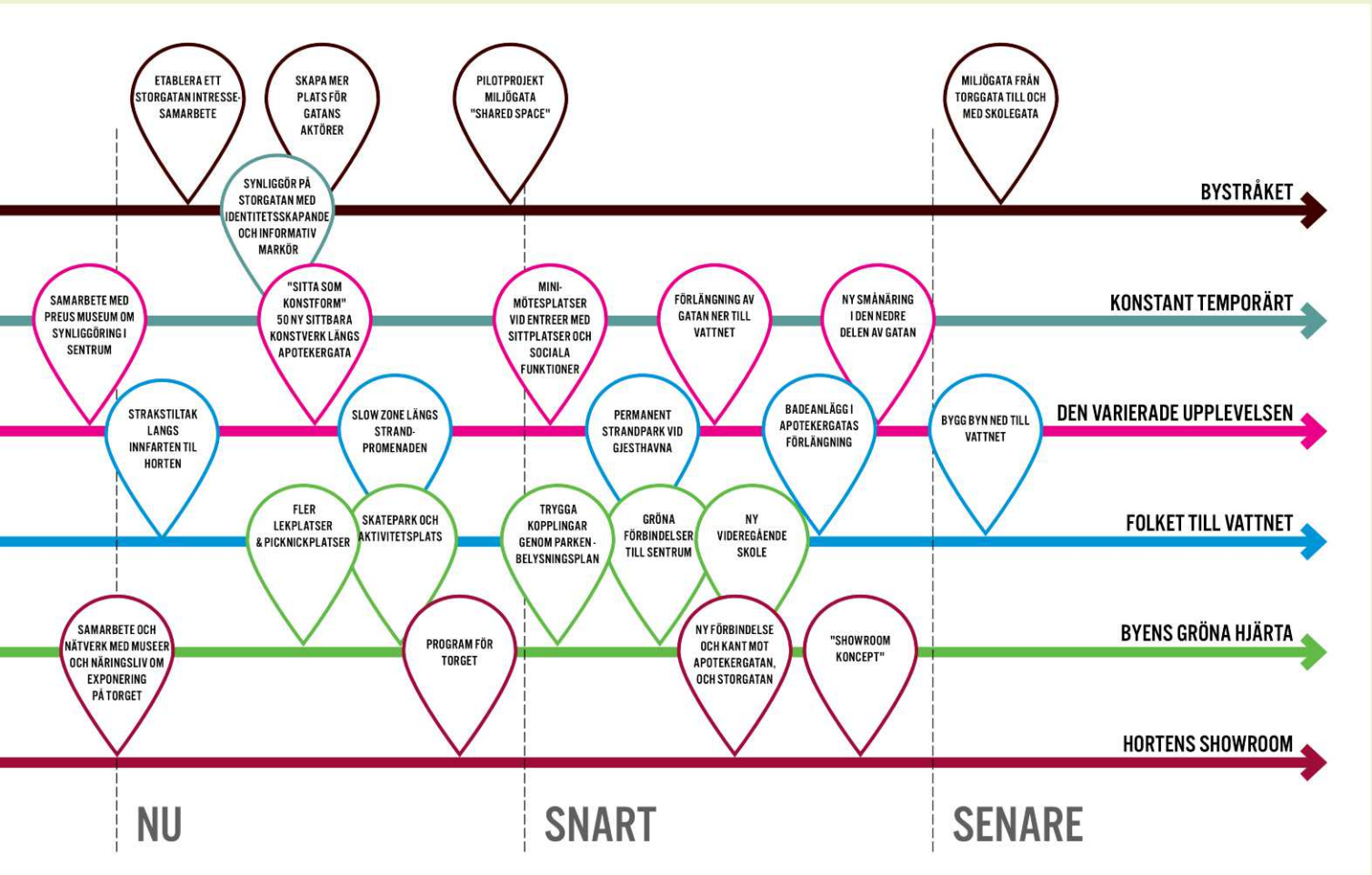
1. **HÅLL PÅ VISIONEN OCH KVALITETS-AMBITIONERNA**
   Avsett tid för att kunna följa upp på ambitionerna och utse någon som har kompetens att ta ett övergripande ansvar för att alla involverade parter uppfyller kvalitetsambitionerna för projektet och som kan hjälpa till att prioritera och kompromissa så att visionen bibehålls.

2. **EXPERTIS OCH KONTINUITET**
   Det behövs faglig kompetens både internt och externt för att nå ambitionerna och få den önskade effekten av initiativet. Politiker måste prioritera framdrift och kvalitet genom att säkra resurser och fagkompetens som kan följa hela projektets liv- från vision till genomförande och genom att sätta mål som är oavhängigt politiskt styre.

3. **SAMARBETE MELLAN DET PRIVATA OCH DET OFFENTLIGA**
   Drømmen om Horten är ett Horten som skapas av både det privata och det offentliga. Ett stärkt samarbete är en förutsättning. Horten AS vil være en mulig privat tilrettelegger og samarbeidsforum.

4. **TVÄRFAGLIGT SAMMARBETE INTERNT**
   Organisering og tverrfaglig samarbeid internt i kommunens organisasjon er en suksessfaktor. Kommunen må være pådriver, tilrettelegger och facilitator.




ETABLERA ETT STORGATAN INTRESSE-SAMARBETE
SKAPA MER PLATS FÖR GATANS AKTÖRER
PILOTPROJEKT MILJÖGATA "SHARED SPACE"
MILJÖGATA FRÅN TORGGATA TILL OCH MED SKOLEGATA
BYSTRÅKET
SYNLIGGÖR PÅ STORGATAN MED IDENTITETSSKAPANDE OCH INFORMATIV MARKÖR
SAMARBETE MED PREUS MUSEUM OM SYNLIGGÖRING I SENTRUM
"SITTA SOM KONSTFORM" 50 NY SITTBARA KONSTVERK LÄNGS APOTEKERGATA
MINI-MÖTESPLATSER VID ENTREER MED SITTPLATSER OCH SOCIALA FUNKTIONER
FÖRLÄNGNING AV GATAN NER TILL VATTNET
NY SMÅNÄRING I DEN NEDRE DELEN AV GATAN
KONSTANT TEMPORÄRT
STRAKSTILTAK LÄNGS INNFARTEN TIL HORTEN
SLOW ZONE LÄNGS STRAND-PROMENADEN
PERMANENT STRANDPARK VID GJESTHAVNA
BADEANLÄGG I APOTEKERGATAS FÖRLÄNGNING
BYGG BYN NED TILL VATTNET
DEN VARIERADE UPPLEVELSEN
FLER LEKPLATSER & PICKNICKPLATSER
SKATEPARK OCH AKTIVITETSPLATS
TRYGGA KOPPLINGAR GENOM PARKEN - BELYSNINGSPLAN
GRÖNA FÖRBINDELSER TILL SENTRUM
NY VIDEREGÅENDE SKOLE
FOLKET TILL VATTNET
SAMARBETE OCH NÄTVERK MED MUSEER OCH NÄRINGSLIV OM EXPONERING PÅ TORGET
PROGRAM FÖR TORGET
NY FÖRBINDELSE OCH KANT MOT APOTEKERGATAN, OCH STORGATAN
"SHOWROOM KONCEPT"
BYENS GRÖNA HJÄRTA
HORTENS SHOWROOM
NU
SNART
SENARE

TÄNK LÅNGSIKTIGT MEN STARTA NU!

MINDRE SNACK OCH MERA AKTION

Det är viktigt med tydliga visioner som gör att man kan agera snabbt och fånga möjligheterna när dom kommer. Istället för att diskutera och planera för en förändring på lång sikt kan idéer och enskilda aspekter ur ett projekt testas av i ett tidigt skede som kopplas till långsiktiga strategier. Det skall vara lätt att agera och pröva sig fram! Med en öppen och modig attityd kan även negativa resultat användas till att förbättra resultaten på sikt. **Planera och avsätt budget för 1-2 strakkstilltag per år.**

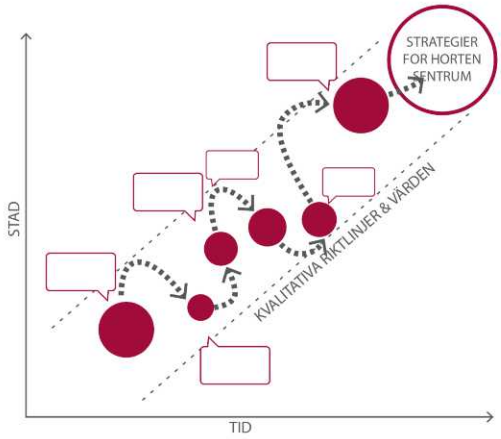
DIALOGBASERAD TESTARENA

Det finns många behov och önskemål om hur byen ska utvecklas, och hur platser och gator ska utformas. Det kan vara svårt att nå alla målgrupper i byen för att diskutera framtida förändringar och visioner på ett konkret och lättförståligt sätt. Genom att främja en mer undersökande och försöksbaserad process och våga pröva saker i full skala ute i byen, tex genom strakkstilltag, kan viktiga synpunkter och input fås från både invånare och aktöerer i tidigt skede. Dessutom kan konkreta analyser göras före och efter tillfälliga projekt, tex genom att analysera flöden, aktiviteter och attityder, och därmed skapa ett bättre underlag för långsiktiga projekt.

MARKNADSFÖR OCH FIRA

Arbeta för att synliggöra och marknadsföra projekt som genomförs i Horten så att upplevelsen går från att det aldrig sker något till att Horten är på väg framåt! Använd press och digitala medier för att sprida information och kommunicera förändringsarbeten till allmänheten tex med en *"Horten på gång-app"*. Summera året som gått för att få folk att minnas det positiva som sker.

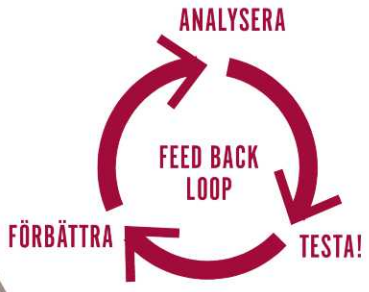
Bli bättre på att tillgängliggöra projekt och begeistra allmänheten genom att kärnfullt beskriva framtidsvisioner med tex collage och digital media. Kommunicera projekt på ett sådant sätt att medborgare önskar sig förändring och i större utsträckning vill vara delaktiga. Ett mål är att kunna engagera och knyta medborgare och aktörer till projektet tidigt i skedet.



En robust och flexibel process

Istället för att ha ett färdigt resultat som mål för byutvecklingen så kan en mer flexibel och robust process skapas genom att ha en tydlig gemensam vision och målbild med kvalitativa riktlinjer som styrredskap. En process som skapar utrymme för olika svar på samma fråga och som gör att man lättare kan fånga upp de initiativ som ligger i linje med visionen.





Våga testa - en lärande process

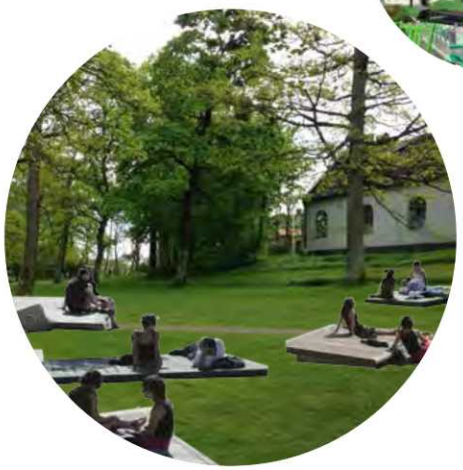
Effekterna före och efter testprojekt och strakkstiltag kan undersökas och dokumenteras. Både de faktiska konsekvenserna som tex förändringar i flöden, folkliv, trafiksäkerhet och handel samt upplevelsen av förändringarna i form av attitydundersökningar. Då fungerar de middlertidiga tilltagen både som en utredning och ett dialogredskap. Baserat på lärdomar av projekten kan ett bättre underlag för beslut om långsiktiga och stora investeringar göras. Strakkstiltag och testprojekt är ett sätt att visa att det sker något även med långsiktiga planer och processer.


STARTA NU...


...MEN TÄNK
LÅNGSIKTIGT!

Gl. Kongevej 1, 4.tv · DK-1610 København V
Tel: +45 32 950 951 · Fax: +45 32 950 958
mail@gehlarchitects.dk · www.gehlarchitects.dk







HORTEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR HORTEN SENTRUM - PLANID 3801 90009
VEDTATT AV HORTEN KOMMUNESTYRE
DEN 13.06.2022 - SAK NR. 070/22

NÅVÆRENDE / FREMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Grav- og urnelund
Andre typer bebyggelse og anlegg (Bolig/bygg/etc)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Vei
Havn
Parkering
Fartøi
Gang- og sykkelveien
Turvegtrasé

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Bilgrønnstruktur
Friområde
Park

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Småbåthavn

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

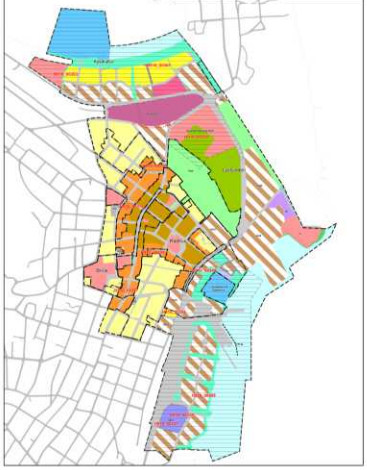
ANDRE JURIDISKE FLATER/ LINJER
Bestemmelsesområde
Byggegrense

REVIDERT 16.11.2022
JF. KOMMUNESTYREVEDTAK AV 09.11.2022, SAK NR. 142/22

Kartgrunnlag: Horten kommune - GEOVEKST
Kartkonstruksjonsdato: 01.02.2022. Eiendom: Kommunekartet

DETALJERINGSSONER
MALESTOKK 1:9000

H910_ Reguleringsplan skal fortsatt gjelde



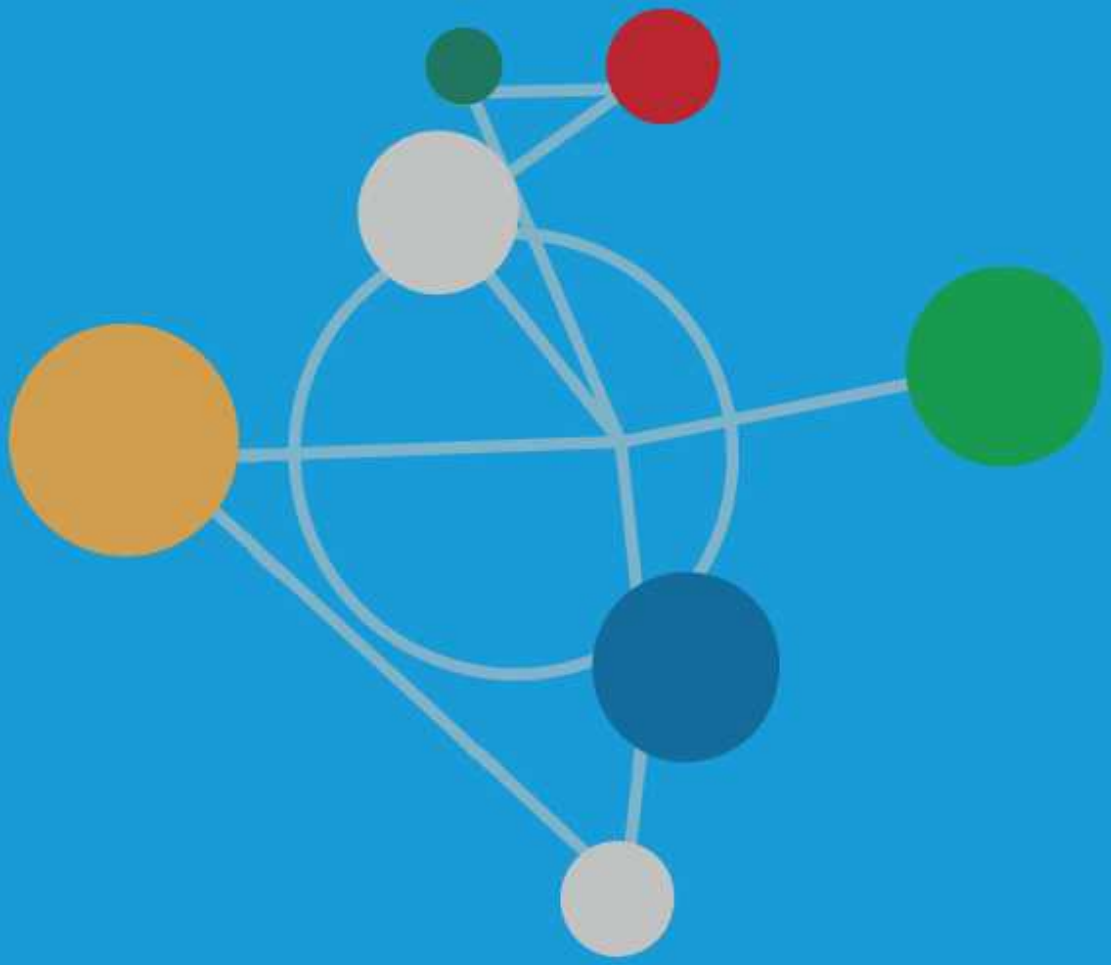
BESTEMMELSESOMRÅDER
MALESTOKK 1:6000

#1 - #7 PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av stedskarakterende bygninger og annet kulturmiljø
#8 - #15 PBL § 11-9 nr. 5, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



BESTEMMELSESOMR. NAVN	KPBESTEMMELSESHJEMMEL	OMRÅDE
#1	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Hagebyen øst for Storgata
#2	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata
#3	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Småhusmiljø mot Lystlunden
#4	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Storgata og Torget
#5	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Sentrosveien
#6	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Braarudparken
#7	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Hagebyen vest for Storgata
#8	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek - og utroppshold)	Byrom Lystlunden
#9	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek - og utroppshold)	Byrom Kulturkvartalet
#10	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek - og utroppshold)	Byrom Torget
#11	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek - og utroppshold)	Byrom Braarudparken
#12	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (Fysisk utforming av anlegg)	Nærmiljøanlegg Bromsjordet
#13	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Miljøgaten - Storgata
#14	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Miljøgaten - Strandpromenaden
#15	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Sentrumssone

KOMMUNEDELPLAN FOR
HORTEN SENTRUM
2022-2034



Handlingsplan
HORTEN SENTRUM

HORTEN
KOMMUNE

2022
2026

Innledning

Juridiske bestemmelser og arealkart er ikke alene nok for å oppnå en ønsket byutvikling. Utviklingen må drives fram gjennom aktiv handling steg for steg. Samhandling gjennom prosjektarbeid internt og eksternt er en forutsetning for å lykkes.

Handlingsplanen er skilt ut som en egen del av kommunedelplan for sentrum. Dette er gjort for å gjøre planen mer brukervennlig med tanke på rulleringen av handlingsprogrammet hvert 4. år. Det kan være behov for å rullere oftere, særlig med tanke på strakstiltak og nye behov.

Handlingsplanen inneholder forslag til prioriterte tiltak som skal gjennomføres i planperioden. Dette er tiltak som skal gjennomføres for å oppnå overordnede målsetninger med sentrumsplanen. Det er mange oppgaver som venter og det er mye å gripe fatt i. Ut ifra de ressursene som er tilgjengelige, må det prioriteres et begrenset antall tiltak i hver periode. Det vi velger å gjøre må gjøres helhjertet og med faglig tyngde og kompetanse. Horten skal bli mer «hortensk». Hvert tiltak er en viktig brikke i en helhet, stor eller liten, og skal bidra til at Horten blir utviklet med særpreg og identitet, og til en mer levende by! Flere mindre «strakstiltak» anbefales at løper parallelt med de større oppgavene slik at det skjer noe i påvente av de mer langsiktige prosjektene. Det anbefales å velge 2-4 strakstiltak pr år. En del tiltak vil derfor komme etter at de prioriterte tiltakene er gjennomført. Det er viktig å understreke at mange av de tiltakene som foreslås i handlingsplanen kommer i tillegg til ordinære arbeidsoppgaver. Mange av prosjektene er ressurskrevende å følge opp. Tiltakene krever samarbeid mellom flere enheter i kommunen og i noen tilfeller eksterne aktører. Det kreves vilje og tålmodighet å gjennomføre ambisjonene i planen. Lykkes Horten i å gjennomføre handlingsplanen, så vil Horten framstå i fornyet drakt, og med Hortens «sjel».

Handlingsplanen legger frem tiltak for de ulike byrommene, forbindelsene mellom dem, samt generelle tiltak som kan etableres i hele sentrumsområdet. De prioriterte byrommene (merket#) Kulturkvartalet, Braarudparken, Torget og Lystlunden har en tiltaksliste med prioritert rekkefølge på slutten av dokumentet. Disse byrommene omfattes av gjennomføringsmodell for byromsnettverk i Horten sentrum.

Planlegge langsiktig, men handle her og nå

1. BYROM OG BYROMSNETTVERK

1.1 Prioriterte byrom

Kulturkvartalet (#) - *Konstant temporært*

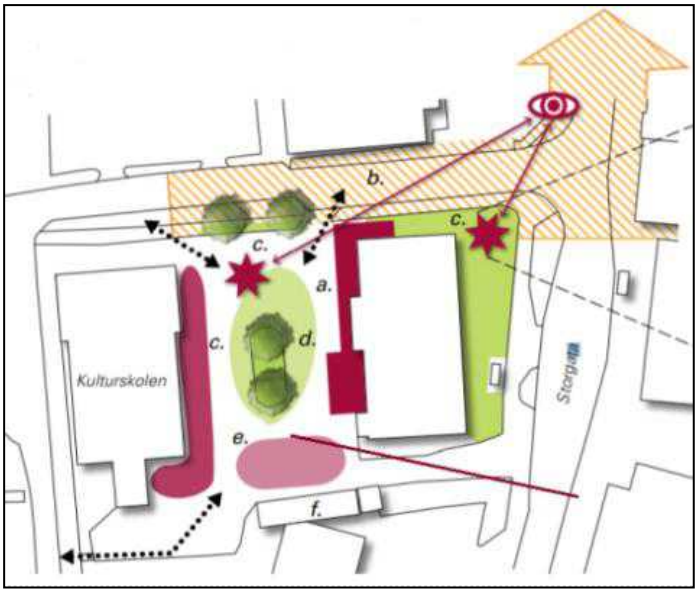
Målet er å utvide en inkluderende og kreativ møteplass i sentrum hvor temaet er kultur. Byrommet skal ha en fleksibel utforming som bidrar til at plassens bruk og uttrykk kan endres etter årstid og ulike typer arrangementer. Aktiviteter og leker og sitteplasser må være flyttbare slik at byrommets programmering er fleksibel for ulike arrangementer og bruk.

Gehls bystrategi:

1. Gjør Kulturhuset synlig og koble til Storgata

2. Foranderlig og enkelt

3. Kultur for alle aldre, åpent året rundt



Figur 2 Gehls bystrategi - Kulturkvartalet

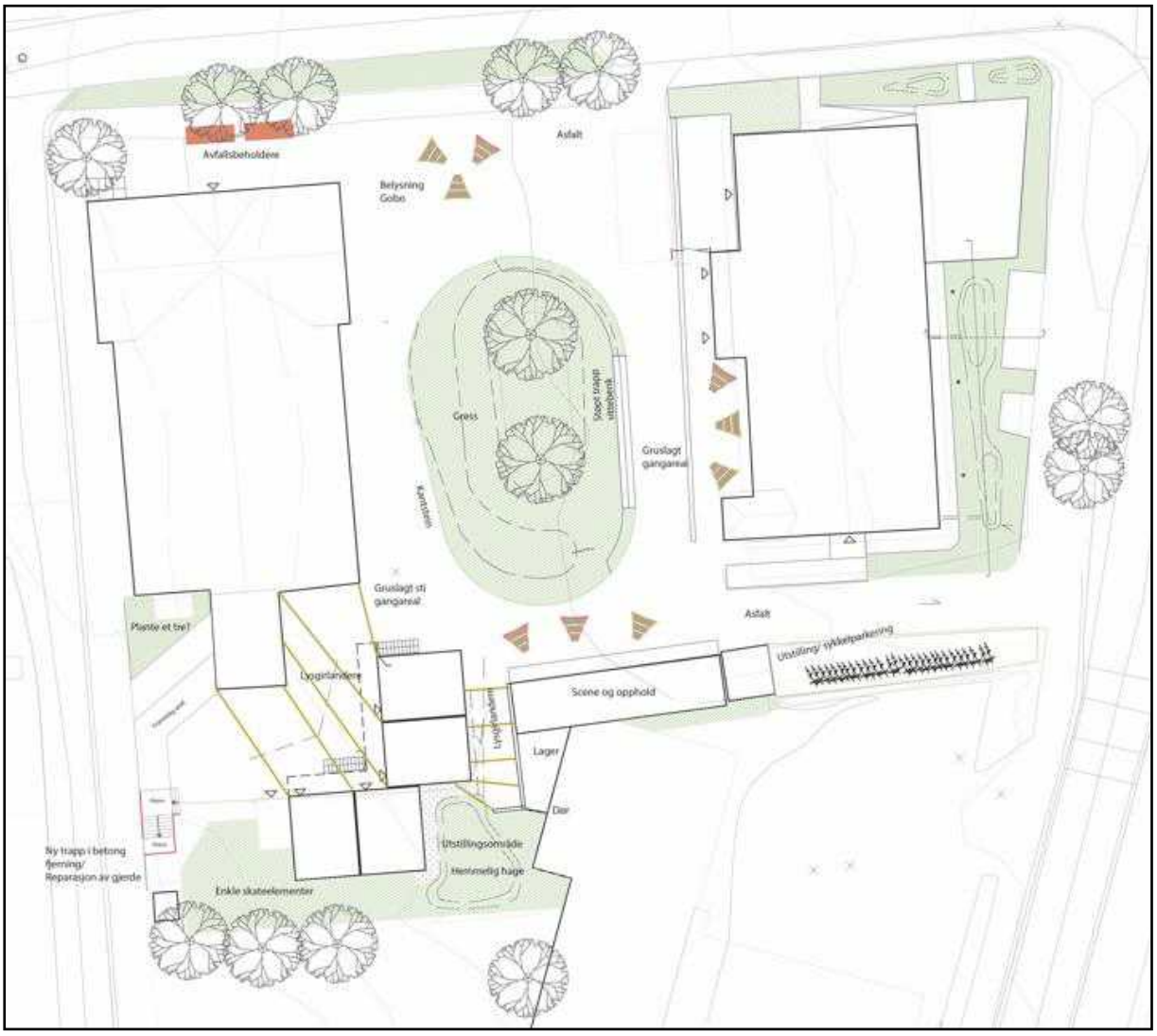


Figur 1 Kulturkvartalet

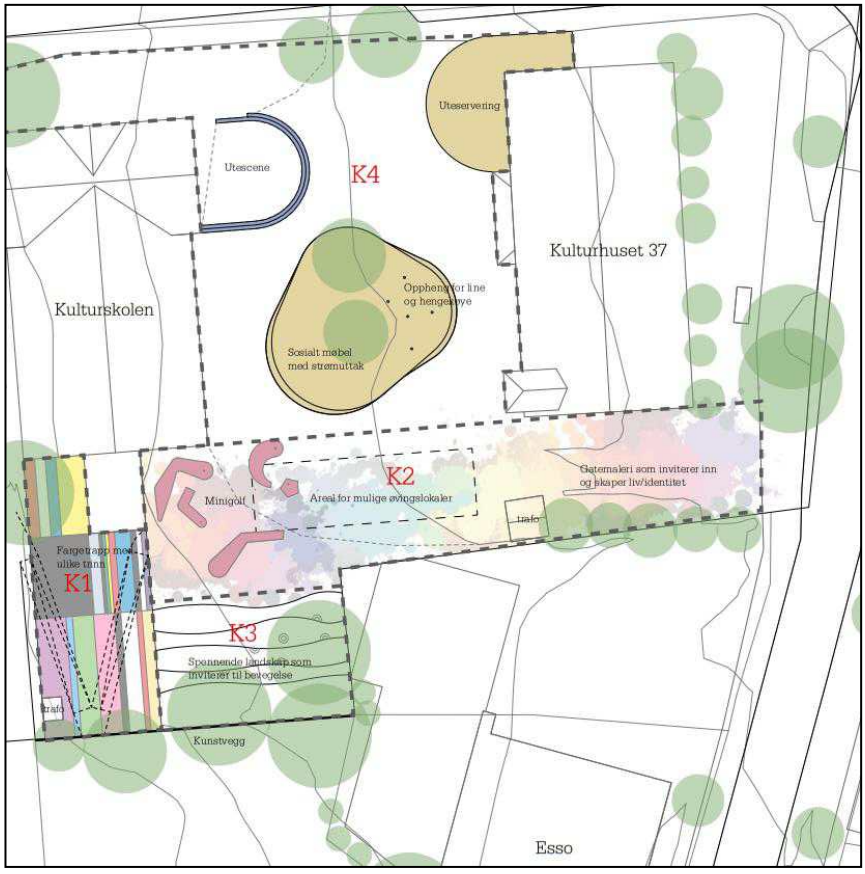
Kulturkvartalet –tiltak Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Byromsutforming, tilgjengelighet og forbindelser		
Trappeamfi mellom Sentroveien og Kulturkvartalet. Flerbruksfunksjon som trapp, sitteplass, miniscene, skateelement med mer. Universell utforming på del av trapp. Vurdere arealet bak brakkene kan egne seg som	****	**EKU,** Teknisk og kultur

universelt utformet gangforbindelse (kan kombineres som skateelement.		
Dekorasjon på gatedekke	**	EKU**,** Teknisk og **kultur**
Lett tilpasset for konserter ol av ulik størrelse	**	
Port/inngang fra nord, mer intimt, ramme inn plassen	**	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Tilrettelegge for midlertidig bruk av hagen; mindre utstillinger, samlinger, aktivitet	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Forbedre og styrke de to veiene inn fra Storgata	***	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Ladeplasser (mobil)/benker	*	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Lek- og rekreasjon		
Tilrettelegg for flyttbare aktiviteter, lek, ballek	**	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Temporære løsninger for utstillinger, kunst, formidlingsarena. For eks container.	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Musikkinstrument/lekeelement	**	**EKU**, Teknisk og Kultur
Montere utegrill (brosteindel av den grønne øya?)	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Aktivitet/arrangementer/temporære tiltak		
Arranger workshops, marked, loppemarked, boksalg mm	**	**Kultur**
Temporære tiltak; utstillinger, teater/show, konserter/festivaler, utekafe, midlertidig hage	**	**Kultur**
Strøm konserter /belysning- Den grønne øya	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Mobil utescene		**Kultur**
Grønt og urbant biologisk mangfold		
Biologisk mangfold/grønnstruktur: Beplante: - I blomsterkasser - på den grønne øya - Hagen bak spillebrakka	*	**EKU**, **Teknisk** og Kultur
Estetikk/kunst		
Kunstprosjekt (kunstner Eirin Støen) KORO-midler	***	**Kultur**, EKU
Veggkunst på spillebrakka	***	**Kultur**, EKU
Lyskunst på rød - se også belysning	**	Kultur, **EKU**
Belysning		
Belysningsplan for området • Sikkerhet og synlighet for ulike deler av området. • Estetisk belysning. • Signalisere og synliggjøre kulturkvartalet fra Storgata gjennom belysning (for eks fasadebelysning, effekt/dekorbelysning og belysning av trær). Vegg- og fasadebelysning - Kulturskolen (Kultur K)	***	**EKU**, Teknisk og Kultur

• Belysning på den grønne øya.		
Lyslenker ved smuget mot amfi/Sentroveien	*	**EKU**, Teknisk og Kultur



Figur 3 Oppdatert landskapsplan for Kulturkvartalet



Skisse utarbeidet av Lala Tøyen i 2018. Denne ble laget før musikkbrakka ble etablert. Denne er videreutviklet i ny skisse (over).

Lystlunden (#) - *Byens grønne hjerte - rolig, sosialt og aktivt*

Lystlunden har vært et prioritert byrom har en tilfredsstillende utvalg av innhold. Prioritering fremover vil bli styrke sammenhengene mellom parkdel, idrettsdel og sentrum, for å styrke et helhetlig tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet, møteplass, rekreasjon/kontemplasjon, naturkvaliteter, aktivitet og idrett. Idrettsdelen ivaretas i *Helhetlig utviklingsplan for Lystlunden*.

Gehls bystrategi:

- *Forsterke koblingene mot sentrum for å minske avstanden til sentrum, åpne opp for at Lystlunden på sikt kan utvides ned mot vannet.*
- *Tilgjengelig året rundt i all slags vær.*
- *God belysning på gangforbindelser til ny skole.*
- *Gode oppholds- og sittemuligheter.*
- *Skape klynger av aktiviteter i et fåtall noder. Samle i stedet for å spre.*

Lystlunden – tiltak Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Tilgjengelighet og forbindelser		
Styrke eksisterende forbindelser/gangveier mellom Horten videregående - idrettsanlegget – parken – sentrum. Se også belysning.	**	EKU, **Teknisk** og kultur
Byromsutforming		
Styrke kobling mot sjøen	***	**EKU**, PUT, Teknisk
Styrke sammenhengene mellom parkdelen og idrettsdelen bedre slik at det fremstår som et helhetlig tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet, møteplass, rekreasjon/kontemplasjon, naturkvaliteter, aktivitet og idrett.	***	**Teknisk/EKU**
Lek- og rekreasjon		
Paviljongen – universelt utformet inngang tilpasset ulike årstider og bruk (skøytebane)	**	**Teknisk/EKU**
Skøytebane	****	**Teknisk/EKU**/PUT
Mange muligheter for aktivitet, rekreasjon og grønne opplevelser. På sikt behov for å legge til rette for nye aktiviteter, samt ta vare på utstyr og installasjoner som allerede finnes.	**	EKU, PUT, **Teknisk** og Kultur
Løpende oppgradering og utskifting av lekeelementer	*	**Teknisk**/EKU
Mosjonsløype med markering av distanser.	**	**Teknisk**/EKU
Grønt og urbant biologisk mangfold		
Etablere fuglekasser for: -ugle -flaggermus -meis	*	**Teknisk**/EKU
Skjøtsel av eik: - Forhindre fremmede arter omkring eikene. - Få opp en ny generasjon med eiker fra lokale eiker. - Etablere blomstereng omkring eikenes rotsone for å forhindre at gressklipping skader røttene.	***	**Teknisk**/EKU
Plante bærbusker	*	**Teknisk**/EKU
Etablering av blågrønne korridorer med dammer, regnbed og våte drag som absorberer overflatevann og gir mulige habitater for ulike arter.	***	**Teknisk**/EKU
Etablering av natursti med informasjonsskilt som forteller om det biologiske mangfoldet i Lystlunden, rettet mot skoler og barnehager. Et slags «mikro urbant natursenter.»	**	**Teknisk**/EKU
Aktivitet/arrangementer		
Midlertidige tiltak / arrangementer. Ønskelig med mer organiserte aktiviteter.	***	Kultur
Strøm/strømcontainer.	*	**Teknisk**/EKU
Estetikk/kunst		
Plante blomsterbed i rotsonen rundt eiketrær.	*	**Teknisk**/EKU
Effektbelysning av trær	**	**Teknisk**/EKU
Belysning		
Etablere mer belysning langs de viktigste forbindelsene mellom skolen, idrettsanlegget, parken og sentrum.	**	**Teknisk**/EKU





Torget (#) - *Byens møteplass i forandring / Utstillingsvinduet - se og bli sett*

Horten torg er det største samlingspunktet for Horten sentrum. Dette skal være en arena og et showroom som reflekterer byens identitet og hva som skjer her og hva som vil komme. Torget skal ha fleksible rom for ulike typer arrangementer og markeder. Den grunnleggende utforming skal gi rom for flere sitteplasser, lek, aktivitet og deltakelse i offentlig rom. Byrommet skal være byens storstue og tilpasses flere funksjoner og plass til ulike aktiviteter som kan invitere alle aldersgrupper for opphold.

Dette bildet kan ikk

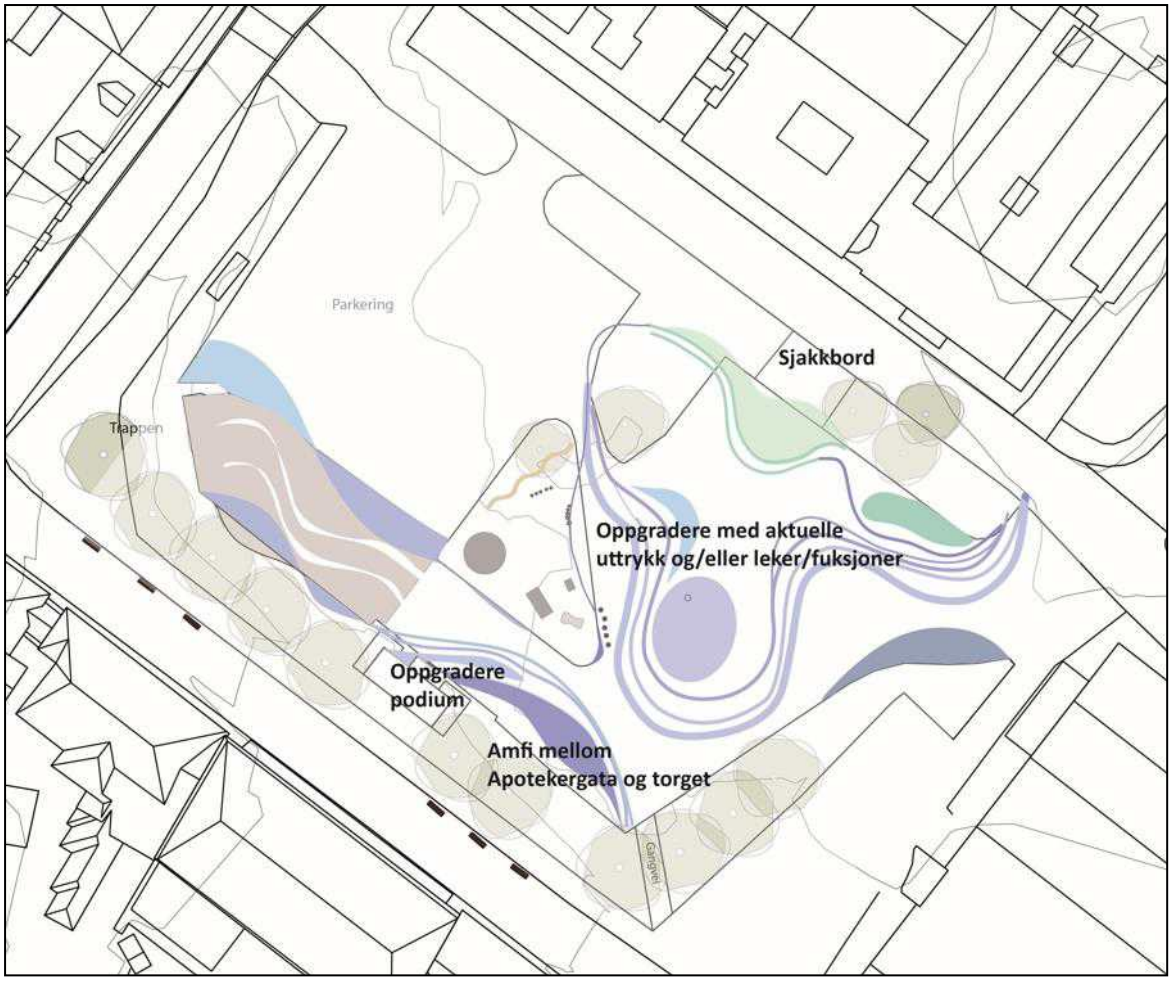
Gehls bystrategi:

1. *Synliggjøre hele Hortens kvaliteter. - Mer av Horten i Horten!*

2. Styrk forbindelsen med Apotekergata

3. Bryt ned torgets skala- underdel i soner, lag innhold/ program og møbler

Dette bildet kan ikke vises for øyeblikket.



Torget –tiltak Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Tilgjengelighet og forbindelser		
Styrke forbindelsene med Apotekergata og Lystlunden	**	Teknisk/EKU/PUT
Byromsutforming		
Lage en overordnet utviklingsplan/illustrasjon. Tiltak som skal realiseres på plassen må ta hensyn til plassens behov for fleksibilitet for midlertidige tiltak og skiftende bruk ved ulike årstider, arrangementer mm.	**	**EKU**, Teknisk, Kultur
Restaurere podium v/Apotekergata (eldre toalettbygg). Nye flerbruksfunksjoner; for eks utescene, uteservering med mer. Eksisterende podium har verneverdi, men er i dårlig stand. Utnytte nivåforskjellen til sitteplasser, bli kvitt barrierevirkningen mot Apotekergata. Amfi bør tilpasses/videreføres i samme stil som eksisterende podium/kinoen. Kan kobles til /videreutvikles med skateelement/lekeelement/sklie med mer.	****	**EKU**, Teknisk, Kultur
Lek- og rekreasjon		
Fysisk aktivitet for eldre barn/ungdom.	**	**EKU**, Teknisk, Kultur
Rekreasjon for alle aldersgrupper.	***	**EKU**, Teknisk,
Etablere vannelement/dam/regnbed	***	**EKU**, Teknisk
Etablere program for sommertorg og vintertorg med ulike tilbud og aktiviteter. Eksempler; sommer: sykkelløyper, lekestativer, ballek, skaterampe. Vinter: isskulpturer, snøhauger til å ake på, musikk etc.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Grønt og urbant biologisk mangfold		
Styrke vedlikehold av eksisterende trær- jfr kartlegging biologisk mangfold.	*	**Teknisk**,
Beplantning av roser fra byvåpenet (ramblerrose)	*	**Teknisk**
Aktivitet/event/arrangementer		
Oppgradere strømskapet for styrke fleksibilitet for arrangementer, salgsboder, konserter med mer.	*	**EKU**, Teknisk
Videre samarbeid med Preus museum om formidling / utstilling i sentrum	**	EKU, Teknisk, **Kultur**
Pop-up: Fjerne parkering og rulle ut gress som et stunt en uke eller to. Teste ny byromsbruk, aktivitet	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Invitere til stunts med studenter innen kunst/kultur/arkitektur til å lage midlertidige utstillingsrom, salgsboder, lekeapparater eller lage sommerkafé.	***	**EKU**, Teknisk, **Kultur**, næringssjef, næringslivet
"Drive in" – kino / Filmvisning på fasaden med både spillefilmer, informasjon om næring og kunstformidling, Campus Vestfold mm	***	**EKU**, Teknisk, **Kultur,** næringslivet
Festivaler, konserter og events (Gehls Bystrategi)	***	EKU, Teknisk, **Kultur,** næringssjef,

Horten i Horten: Utstillingsmulighet / en formidlende funksjon / ny paviljong eller bygg med annen funksjon. Vise hva Horten har å by på. Samspill med næringslivet.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur, næringssjef, næringslivet
Estetikk		
Etablere element/aktivitet som stimulerer til demokratisk deltakelse og gi mulighet til å uttrykke seg visuelt i det offentlige rom.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Flyttbare utstillingsvegger el	**	**EKU**, Teknisk, **Kultur**
Belysning		
Belysning fra Storgata og hovedinngang/trapp	**	EKU, **Teknisk**
Estetisk belysning av trær i senter av torget	**	**EKU**, Teknisk

Landskapsplan for Torget. Løsning for trappeamfi foreslås med endret løsning i handlingsplanen. En løsning som kombineres med dagens podium vil kunne gi en bedre åpenhet mot Apotekergata.

Braarudparken (#) *Naturlek, urban dyrking og rekreasjon*

Braarudparken transformeres til en åpen og tilgjengelig grønn hage i Horten sentrum. En arena der alle kan møtes i Hortens felles hagerom. Tiltakene innebærer å opparbeide ulike rom for lek innenfor naturlek. En god arena for familier for å møtes. De større barna får en klatre/balanse/jungel-lek som stimulerer og utfordrer kroppen. Hagen blir også en viktig arena for nabolaget gjennom dyrking og parseller, i tillegg til det sosiale er det en god arena for læring for lokale barnehager og skoler. Blomsterhagen er tenkt som et rolig sted for rekreasjon for folk i alle aldre.

Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22

Braarudparken - tiltak: Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Tilgjengelighet og forbindelser		
Styrke tilgjengelighet for til parken fra sentrum, fra krysset Vestre Braarudgt og C. Andersens gate. Trafikksikkerhetstiltak	***	**EKU, Teknisk**
Etablere hekk mellom huset og den offentlige parken	**	Teknisk
Byromsutforming		
Lage/oppdatere byromsplan med ulike soner for lek, rekreasjon, dyrking. Det finnes en landskapsplan for den historiske hagen med dyrkeplasser som kan benyttes som inspirasjon og reetablering av opprinnelig struktur for deler av hagen. Opparbeide stier.	**	**EKU**
Lek- og rekreasjon		
Leketilbud til mindre barn	**	**EKU,** Teknisk
Sitteplasser for rekreasjon for alle aldre.	**	**EKU,** Teknisk
Lave og sikre klatre-/balanseleker i naturmaterialer og eksisterende trær.	**	**EKU,** Teknisk
Trampoline	*	EKU**, Teknisk**
Hengekøyer	*	EKU**, Teknisk**
Pilehytter (forutsetter mye vedlikehold), lavvo eller lignende konstruksjon som kan kles med beplantning/klatreplanter.	**	EKU**, Teknisk**
Mini-labyrint (hekker)	*	EKU**, Teknisk**
Grønt og urbant biologisk mangfold		

Etablere blomstereng på deler av gressplen og i kantsonene til parken(skjøttes som slåttemark).	*	Teknisk
Forhindre fremmede arter. Se rapport ang tiltak vedrørende fremmede arter.	**	Teknisk
Vann- og hageaktivitet for alle aldersgrupper. Vannelement/lek- terrassert vannpytt/våtdragssystem.	**	Teknisk
Aktivitet/arrangementer		
Insekthotell - øke diversiteten av insekter	*	Teknisk
Kjøkkenhage/ urban dyrking	*	Teknisk
Estetikk		
Etablere blomstereng på deler av gressplen og i kantsonene til parken(skjøttes som slåttemark).	*	Teknisk
Belysning		
Belysning langs eksisterende forbindelser/gangveier.	**	Teknisk
Belysning langs stiene	**	Teknisk



B1 *vannlek/naturlek småbarn*



B2 *blomstereng/plantefelt*



B3 *klatrepark*



B4 *Parsellhager og drivhus*



B5 *Trampoliner*



B6 *Naturlek/pilehage*



Figur 4 Oppdatert landskapskisse, VTFK, 2019

1.2 Andre byrom i sentrum og omegn/sentrumskransen:

Bibliotekplassen - Rådhuspassasjen:

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Beplantning/klatreplanter på vegg eller wire og i potter.	***	**EKU**, Teknisk
Etablere tre i stor urne/potte	***	EKU, **Teknisk**
Styrke torg/møteplass. Sitteplass og beplantning rundt flaggstanga.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Strøm - ulike type eventer, boder, konserter mm	*	EKU, **Teknisk**
Etablere lyslenker over passasjen eller i kombinasjon med beplantning. Belysning skal styrke byrommets intimitet og estetikk.	**	**EKU**, Teknisk
Bokryggdesign på trappene (midlertidig, ved for eks arrangementer på biblioteket)	**	**EKU**, Teknisk, Kultur
Tak/seil/pergola/paraplytak-løsning over sitteareal	***	**EKU**, Teknisk
Tiltak mot måker	***	EKU, **Teknisk**





Gjestehavna

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Lage sommerattraksjoner som gir folk en grunn for å oppsøke Gjestehavna. Arrangement, konserter, vannsport, havnefestival, kajakk, matboder.	****	Kultur, Teknisk, Havna, næringsliv
Beplantning og trær. Grønn buffersone langs innfartsveien til Horten	****	EKU, Teknisk, Fylkeskommunen
Bybad, stupetårn, mobil badstue	***	EKU, Teknisk, Havna
Park og grønn strandsone – fiskeplass, rasteplass, piknik.	**	EKU, Teknisk, Havna
Flere salgsboder /matboder	**	Kultur, næringsliv
Mer grønt og farger	*	EKU, Teknisk, Havna, Kultur
Street-art og kunst på bygg	***	EKU, Kultur
Lag en midlertidig byrom med ballek, sandvolley gressbaner i påvente av utvikling.	***	EKU, Kultur, Havna
Forskjønne området omkring fergeleie og innfarten til Horten.	***	EKU, Havna
Se *Forbindelser – Strandpromenaden.* Koble sentrum med Gjestehavna. Bedre overganger. Strandpromenaden – fra vei til bygate. Det må vektlegges å styrke gaterommet, slik at aktivitet også foregår mot gaten her.	****	EKU, Teknisk, Fylkeskommunen

Bromsjordet skatepark #nærmiljøanlegg

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar

Forprosjekt: Vurdere helårsanlegg for skateboard, i kombinasjon med uteanlegg. Innendørshall må tilpasses hensyn til fredet kulturmiljø og teknisk infrastruktur.	****	EKU, Teknisk, PUT, Kultur

1.3 Forbindelser - byromsnettverk

Fremkommelighet

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Etablere registering/monitorering av trafikk og transportmidlerbruk på strategiske punkter i sentrum.	**	EKU, Teknisk
Styrke trafikksikkerheten i sentrumsområdet.	***	Teknisk
Skilting til snarvei med opplevelser underveis	**	EKU, Teknisk

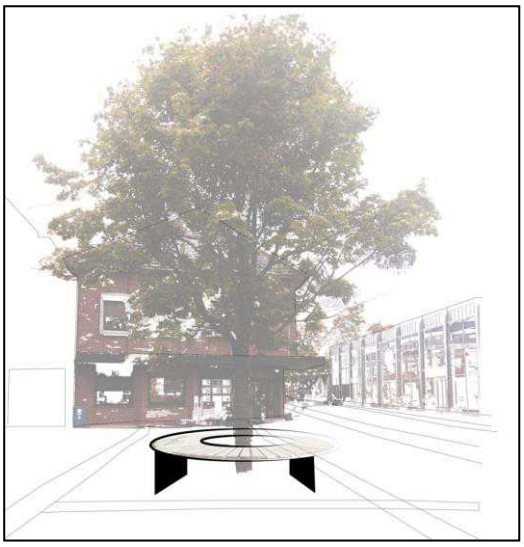
Storgata

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Bygge videre på tiltak til shared space i Storgata og styrke den helhetlige forbindelsen på strekningen. Plassene skal få en estetisk utforming som rammer inn, avgrenser og tilpasses bedre til Storgata og gi gode rammer som møteplass og gaterom.	**	EKU, Teknisk, Kultur

Apotekergata

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Styrke koblingen mellom Gjestehavna og sentrum, visuelt gjennom dekorbelysning og beplantning - Apotekergt - Sjøsiden passasjen mot sjøen. Plante trær i urner langs Apotekergata -Strandpromenaden for å synliggjøre og styrke forbindelsen (for to typer i kombinasjon - for eks rogn, morell, kirsebær, hegg og plomme)	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Kunst i form av benk og/eller lekeelement, som er koblet til teknologibyen. Mer av Horten i Horten.	***	**EKU**, **Kultur**
Gjør sidegatene mer inviterende og grønne – styrke forbindelse mellom byen og parken. Plante trær (evnt i urner). Etablere oppholdssone/parklet i for eks Langgata og Teatergata.	**	EKU, **Teknisk**, Kultur
Oppfordre og legge til rette for butikkene til å ta i bruk gaterommet. Etablere midlertidig showroom i utstillingscontainer. Plassering for eksempel langs Apotekergata, Torget, gjestehavna el.	**	**EKU**, Teknisk, næringssjef, **Kultur,** næringsliv





Figur 5Apotekergata – forbindelse mot sjøen

Strandpromenaden

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Styrke forbindelse mellom ferja - gjestehavna - sentrum Bedre overganger. Strandpromenaden – fra vei til bygate. Det må vektlegges å styrke gaterommet, slik at aktivitet også foregår mot gaten her. Strandpromenaden: Fra vei til bygate med allétrær - "Slow zone", fartsreduserende tiltak for syklister og bilister. Krysningspunkter for folk må styrkes og bli flere.	****	EKU, Teknisk, Fylkeskommunen
Styrke forbindelse til Indre havneby og KJV gjennom fks. Skilting, beplantning, utsmykking	**	EKU, Teknisk, Kultur

Tiltak i sentrumsområdet - tematisk inndeling



2.1 Estetiske tiltak i sentrumsområdet (div utsmykking, veggmaleri mm):

Gehls bystrategi:

Mer Horten i Horten

Vise Hortens egenart og identitet

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Etablere hotspots. Markere spotter/områder byen er stolte av. Sette ut estetiske element som markerer fine utkikkspunkt og området. Steder folk kan ta bilde av når de er besøk.	***	EKU, Kultur, næringsliv
Etablere blomstereng/slåtteng på eventuelle restarealer som ikke vil berøres av utbygging, infrastruktur mm	*	EKU, Teknisk
Etablere veggmalerier/street art i sentrum, for eksempel i områder som oppleves som grå og har potensial for ny utvikling. Tiltaket kan være permanent eller som midlertidig tiltak i påvente av ny utvikling.	***	EKU, Kultur i samarbeid med eventuelle gårdeiere og eller utviklere.

2.2 Grønnstruktur og urbant biologisk mangfold

Mål fra Gehls bystrategi:

- *Skape grønne tverrforbindelser*
- *De grå arealene og byrommene skal bli grønne.*
- *Binde sammen den grønne hagebyen i sør med Lystlunden i nord*
- *Vognmannsgate og Teatergata skal gjøres til grønne korridorer.*
- *Styrke grønn forbindelse fra Lystlunden til vannet/havna*

Kartlegging av urbant biologisk mangfold har blitt utarbeidet for å styrke grønnstruktur, estetisk utforming og det biologiske mangfoldet i sentrum. Rapporten gir råd og anbefaling om egnede arter for beplantning til ulike type steder. Selv om kartleggingen er motivert ut fra urbant biologisk mangfold, så vil de foreslåtte tiltakene bidra til å heve kvaliteten og den estetiske utformingen av gaterom og grønnstruktur i byen.

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Plante trær i urner langs gateløp som oppleves grå. Se også Apotekergata.	**	EKU, Teknisk
Grønnstruktur i gater: Anlegge smale korridorer i kantene mellom fortau og asfaltert gate, hvor det anlegges rader med sand og grus. Det kan gi et godt grunnlag for blomsterrikt habitat. Dette kan etableres etter mønster for synliggjøre blågrønt nettverk i sentrumsområdet.	***	EKU, Teknisk
Grønnstruktur langs gater: Grønnstruktur i gatene i form av trær, blomsterbed eller hekker kan fungere som funksjonsområder for insekter, fugl og dyr. Styrke	***	EKU, Teknisk

forbindelsen visuelt. Se rapport for råd og anbefaling om arter, sted og funksjon.		
Styrke og ivareta grønnstruktur i forbindelsene mellom sentrale punkter, jfr kartskisse nedenfor.	***	EKU, Teknisk



2.3 Belysning - generelt:

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Legge til rette for effektbelysning/dekorbelysning for å bidra til en tryggere by, styrke estetikk og stimulere til mer bruk av byen i den mørke årstiden.	***	EKU, Teknisk, Kultur
Etablere belysning langs viktige gang- og sykkelforbindelser.	***	EKU, Teknisk
Helhetlig plan for belysning i sentrum	****	EKU, Teknisk
Lyssetting langs kanalen	**	EKU, Teknisk, Kultur

2.4 Parkering – tiltak:

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Legge til rette for bildelingstjeneste - C. Andersensgt	***	EKU/Teknisk

Elbil-lading		

2.5 Midlertidige byrom

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Etablere midlertidig hagerom i sentrum på grå arealer /restarealer	***	Offentlig/privat samarb? EKU, Teknisk/Kultur
Kjøpe inn strømcontainer med ladbare batterier med kapasitet til konserter og arrangementer på ulike steder.	**	EKU, Teknisk, Kultur
Etablere temporær leke- og aktivtetsstasjon ("playlet") container med leker og aktiviteter som kan flyttes rundt ved behov.	***	EKU, Teknisk, Kultur

2.6 Midlertidig bruk av utviklingsområder

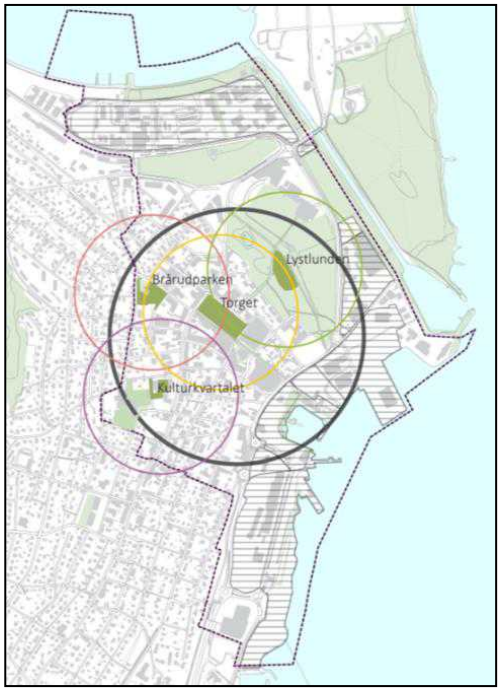
Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Midlertidig bruk av arealer for fremtidig utvikling. Visualisere og teste bruk og endringspotensial. For eks Indre havn, Ytre havn.	***	EKU, Teknisk, Kultur

Tiltak for #byrom i tråd – gjennomføringsmodellen

Trinnvis og prioritert rekkefølge

Tiltakene nedenfor er en plukkliste med prioritert rekkefølge for utvikling av de fire byrommene som omfattes av gjennomføringsmodellen. Gjennomføringsmodellen innebærer at boligprosjekter kan løse leke- og uteoppholdsarealer ved å bidra økonomisk inn i de offentlige byrommene merket # i sentrumsområdet. Tiltakene skal tilpasses de ulike målgruppene og være i tråd med kvalitetskravene fra sentrumsplanens bestemmelser.

Se mer informasjon i planbeskrivelsen s. 19-23



3.1 Bråruddparken (#)



Byromsidentitet: byhage/grønn oase, naturlek, urban dyrking og rekreasjon

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom/alle 12 - 100+

Småbarnslek (0-6 år):
Vannlek/konstruksjonslek/fantasilek/kroppslig lek

Lek større barn (6-12 år): Kroppslig lek/læring

Ungdom/alle (12-100+): Opphold/kroppslig lek/læring

	Småbarnslek (0-6)	Lek større barn (6-12 år)	Ungdom/alle (12-100+)
Lekeelement til mindre barn			
Sitteplasser/rekreasjonsplass for alle aldre.			
Lave og sikre klatre-/balanseleker i naturmaterialer og eksisterende trær.			
Trampoline			
Mini-labyrint av hekker, evnt pilehytter (sistnevnte er vedlikeholdskrevende)			
Vann- og hageaktivitet for alle aldersgrupper. Vannelement/lek-terrassert vannpytt/-våtdragssystem.			
Parsellhage. Se også s. 10			
Mulighet for zip-line			

Grønne felt = tilpasning for aldersgruppe









Figur 6 Lanskapsplan for Braarudåsen park

3.2 Kulturkvartalet



Identitet: Mangfoldig aktivitetsområde med urban karakter

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom

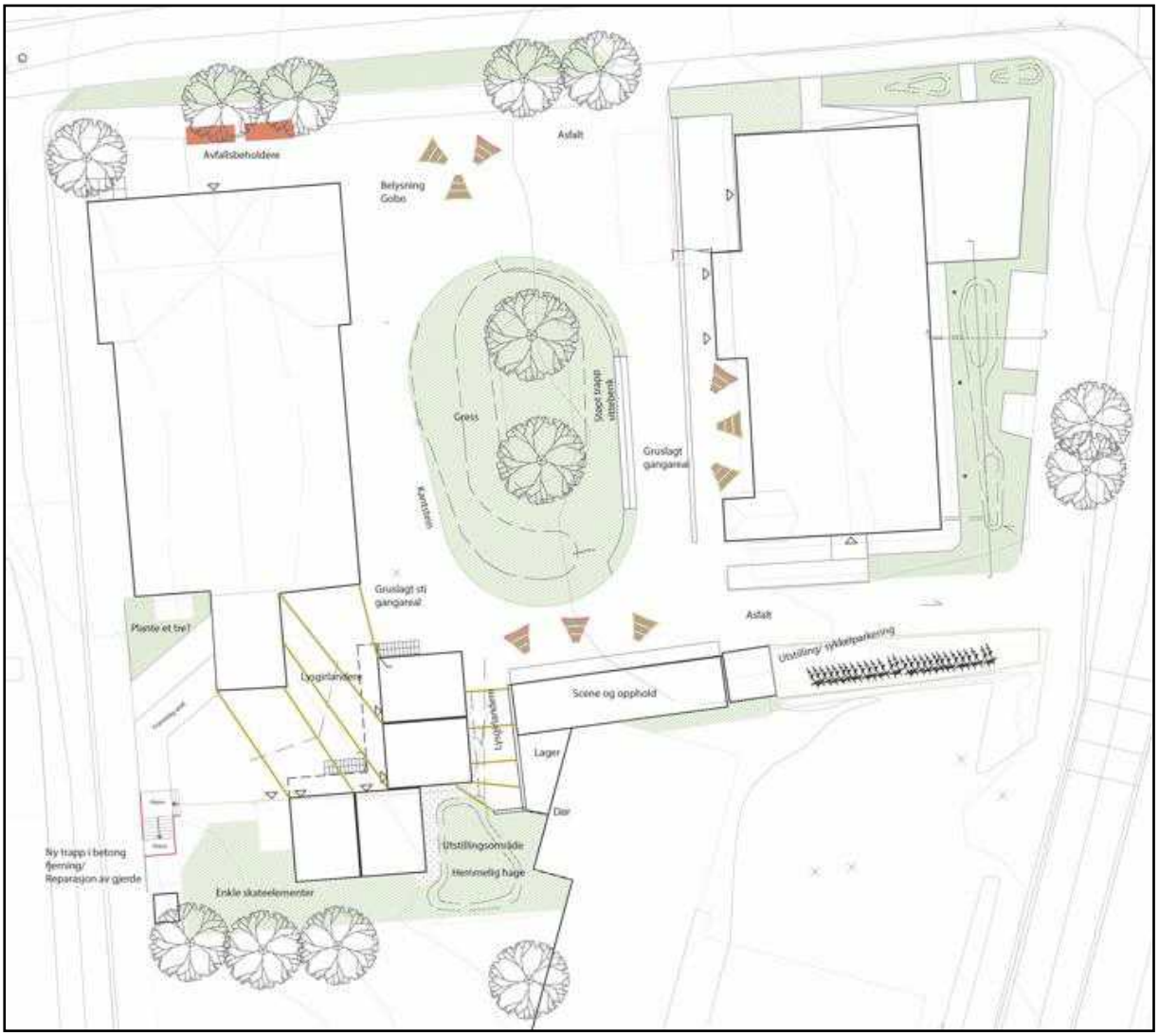
Småbarnslek: Kroppslig lek

Lek større barn: Kroppslig lek

Ungdom: Opphold/kroppslig lek

	Småbarnslek (0-6)	Lek større barn (6-12 år)	Ungdom/alle (12-100+)
Trappeamfi mellom Sentroveien og Kulturkvartalet. Flerbruksfunksjon som trapp, sitteplass, miniscene, skateelement med mer. Universell utforming på del av trapp.			
Tilrettelegge for midlertidig bruk av hagen; mindre utstillinger, samlinger, aktivitet			
Tilrettelegg for flyttbare aktiviteter, lek, ballek			
Musikkinstrument/lekeelement			
Montere utegrill			

Grønne felt= tilpasning for aldersgruppe



Figur 7 Landskapsplan for Kulturkvartalet

Referanser:



***T3** Sittelandskap/atrium*



***T4** Musikkelementer*



***T4** Musikkelementer*







***T5** Skiftende pavilgjong*

Figur 8 Referansebilder fra Lala Tøyen, 2018. Passende for Kulturkvartalet og Torget.

3.3 Torget

Identitet: Byens møteplass i forandring

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom/alle 12 - 100+

Småbarnslek: Kroppslig lek

Lek større barn: Kroppslig lek/gruppelek

Ungdom/alle: Opphold/kroppslig lek



	Småbarnslek (0-6)	Lek større barn (6-12 år)	Ungdom/alle (12-100+)
Etablere program for sommertorg og vintertorg med ulike tilbud og aktiviteter. Eksempler; sommer: sykkelløyper, lekestativer, ballek, skaterampe. Vinter: isskulpturer, snøhauger til å ake på, musikk etc			
Fysisk aktivitet for eldre barn/ungdom.			
Rekreasjon for alle aldersgrupper.			
Tiltak og elementer kan vise samspill med næringslivet, hva Horten har å by på, (elektronikk, vikinger, Munch, kultur)			
Etablere element for uttrykke "statement" eller markere seg visuelt i det offentlige rom.			
Etablere vannelement/dam/regnbed			
Etablere podium/amfi mellom Apotekergata og Torget. Utforming bør ta opp elementer fra eksisterende podium og Horten kino. Nytt podium og amfi bør etableres med flere sittemuligheter, hvor deler skal stimulere til aktivitet og lek (for eks skate, balanse, sklie)			

Grønne felt = tilpasning for aldersgruppe

3.4 Lystlunden



Identitet: Byens grønne hjerte – rekreasjon, aktivitet og lek

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom/alle 12 - 100+

Småbarnslek: Kroppslig lek

Lek større barn: Kroppslig lek/gruppelek

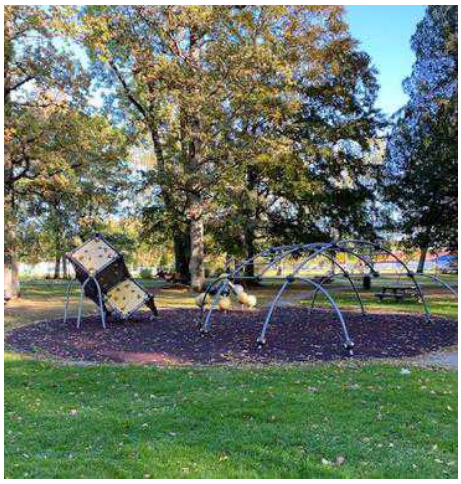
Ungdom/alle: Opphold/kroppslig lek

Eksisterende tilbud: Småbarnslekeplass, lekeplass for eldre barn, skøytebane og andedam. Skal oppdateres ved behov.

	Småbarnslek (0-6)	**Lek større barn (6-12 år)**	**Ungdom/alle (12-100+)**
Oppgradere og skifte ut eksisterende leke- og aktivitetsapparater			
Etablere natursti med informasjonsskilt rettet mot skole og barnehage			
Etablere mosjonsløype med markering av distanser.			
Skøytebane i pavilliongen blir etablert vinter 2022.			

Grønne felt = tilpasning for aldersgruppe

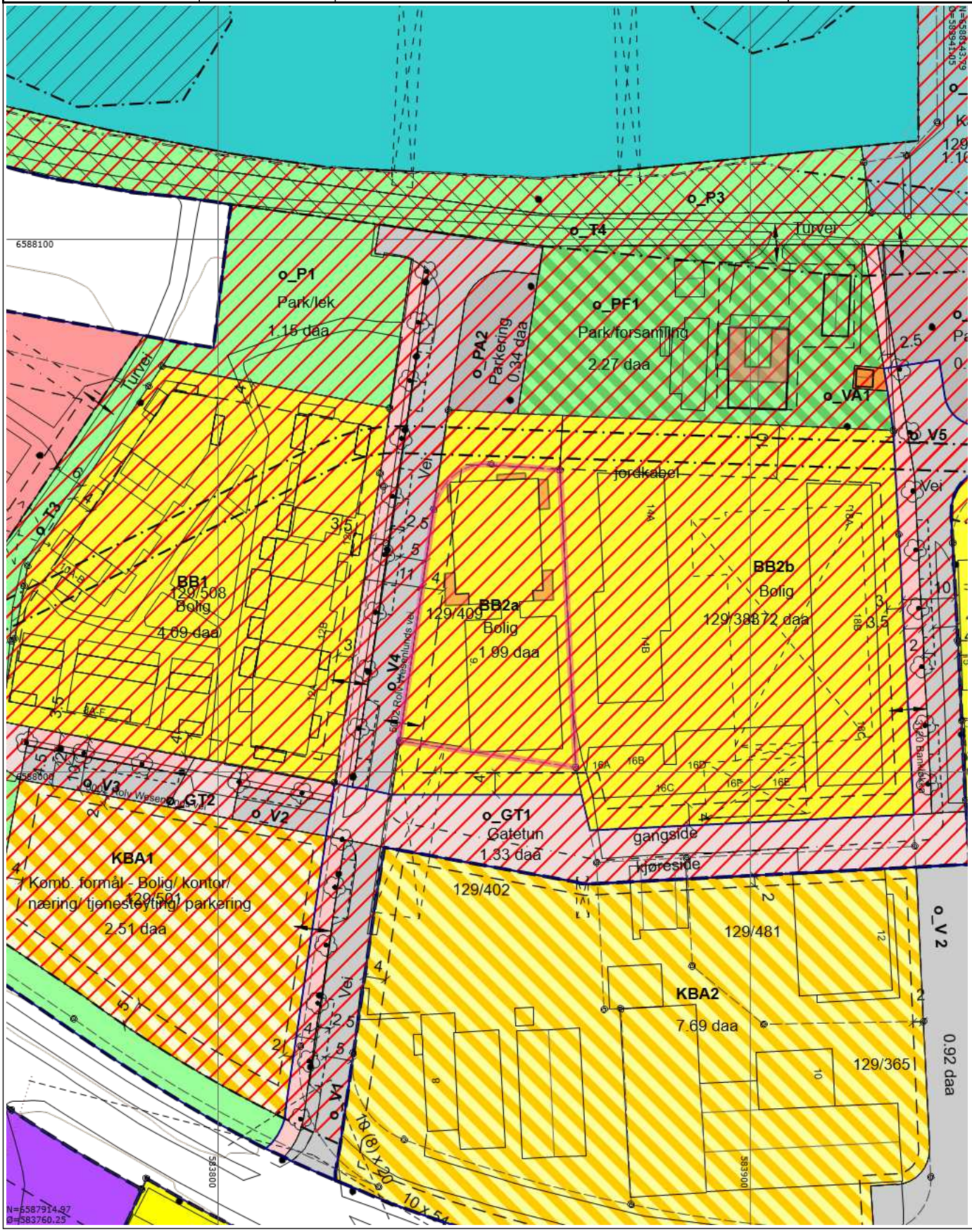




Reguleringsplaner

Horten kommune	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN			
	Annen info:	Indre havneby vest			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert nytt tre
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Industri
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Annen fare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Institusjon
- Vann- og avløpanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Kai
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Park
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Småbåthavn
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kulturminnefaglig vurdering Horten sentrum

13.10.2021 | Oppdragsnr.: 52105462 | Dokumentnr.: 01 | Revisjon:01







Norconsult

Innhold

Innhold 2

1 Bakgrunn 3

1.1 Innhold og avgrensning av oppdraget 3

2 Avgrensning av hensynssoner 5

3 Kulturmiljøer i KDP Horten sentrum 8

3.1 Hagebyen øst for Storgata, delområde B1 (H570_a) 10

3.2 Skippergata og Apotekergata, delområde B3 (H570_b) 16

3.3 Ved Lystlunden, delområde B3 (H570_c) 20

3.4 Storgata og Torget, delområde B4 (H570_d) 24

3.5 Sentroveien, delområde B5 (H570e) 32

3.6 Nordre Braarud, delområde B6 (H570_f) 36

3.7 Hagebyen vest for Storgata, delområde B7 (H570g) 39

4 Vedlegg 44

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01	2021-10-13	Etter drøfting med oppdragsgiver	TSi/aalor	AjBerg	TSi
00	2021-09-17	Kulturminnefaglig vurdering Horten	TSi /aalor	AJBer	TSi

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Bakgrunn

1.1 Innhold og avgrensning av oppdraget

Kommunedelplan (KDP) for Horten sentrum skal revideres. I den sammenheng blir grunnlaget for temaet kulturmiljø oppdatert. Mye av planområdet inngår i et historisk byområde med nasjonale interesser, utpekt av Riksantikvaren. Det er beskrevet i databasen Askeladden under navnet K287 Storgata. Basert på tidligere utredninger, arkivstudier og befaringer er situasjonen for kulturmiljøene vurdert. Dette notatet sammenfatter områdenes særpreg med forslag til avgrensing av hensynssoner. Særlig viktige grunnlagsdokumenter har vært:

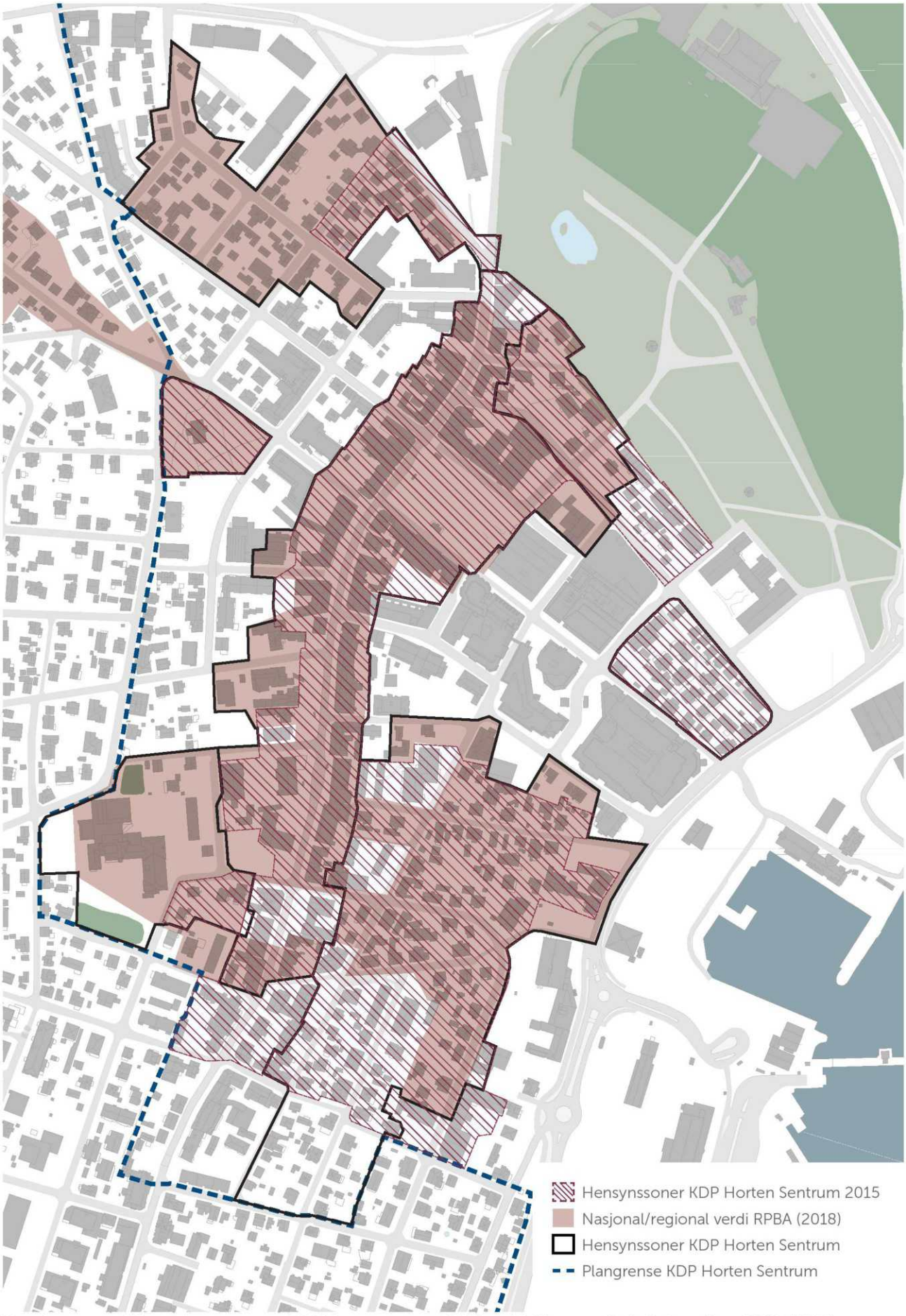
Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold (2018)
Som en del av kunnskapsgrunnlaget til regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) ble prosjektet *Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold* gjennomført i 2018. Prosjektet har kartlagt og beskrevet kulturhistoriske bygningsmiljøer vurdert til å ha nasjonal og/eller regional verdi. Kartleggingen gjelder områder innenfor langsiktig utviklingsgrenser for byer, tettsteder og næringsområder. Prosjektet er oppsummert i en fagrapport.

Bevaring av bygninger, anlegg og bygningsmiljøer (2007)
I forbindelse med rullering av kommunedelplan for Horten sentrum i 2007 ble rapporten *Bevaring av bygninger, anlegg og bygningsmiljø* utarbeidet av sivilarkitekt Synnøve Tomter. Dette var en oppdatering av registreringer og vurderinger gjennomført i 1998 i forbindelse med utarbeidelse av den første versjonen av kommunedelplanen. Rapporten fra 2007 ble også benyttet som kunnskapsgrunnlag i forbindelse med rulleringen av KDP Horten sentrum i 2015.

Som KDP 2015 inneholder også denne planen syv hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Revidert avgrensing av områdene er forklart i kapittel 2. Alle hensynssonene er noe endret bortsett fra B2 og B6. Kulturmiljøene er beskrevet i kapittel 3, med vekt på gatemønster, bebyggelse og bevaringsverdi.

Som vedlegg følger:
- temakart verneverdi
- temakart fasader og gaterom

Notatet er utført av Norconsult på oppdrag fra Horten kommune. Kontaktpersoner i kommunen har vært enhetsleder Katja Buen og Anne H. Hole, begge fra Enhet for kommuneutvikling. Norconsults medarbeidere har vært Aashild Lauvsnes Øren, Anne Jenny Bergseth og Torbjørn Sivertsen, med sistnevnte som oppdragsleder.

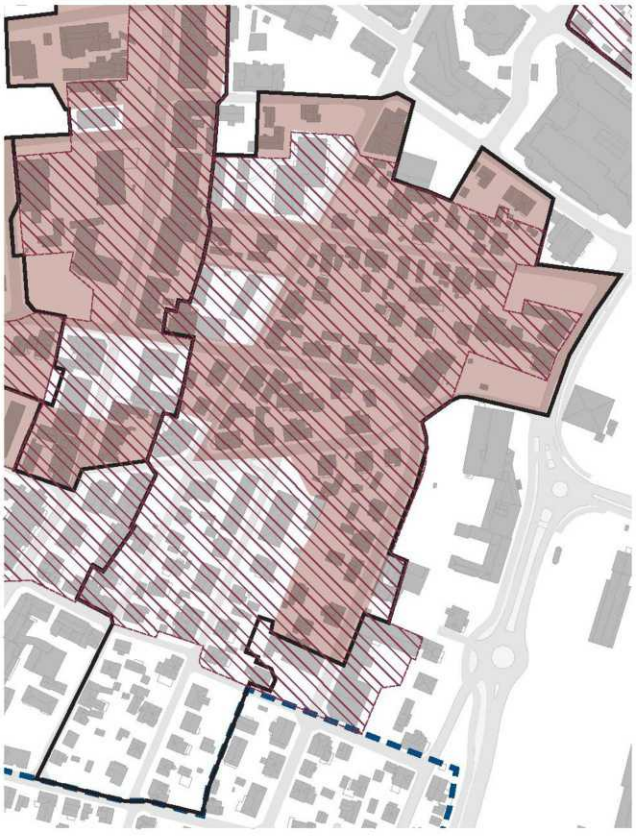


Kart: Sammennstilling av hensynssoner KDP Horten sentrum (2015 og 2021) og verdifulle kulturmiljøer RPBA (2018).

2 Avgrensning av hensynssoner

Avgrensning av hensynssonene tar utgangspunkt i tidligere kulturminnevurderinger. I avveiningen er det lagt vekt på at fylkeskommunens kunnskapsgrunnlag fra RPBA er nyere enn grunnlaget for KDP 2015. Samtidig er det et kriterium for å innlemmes i RPBA at et kulturmiljø har nasjonal eller regional verdi, mens KDP også skal omfatte kulturmiljøer av lokal verdi. Derfor er det naturlig at planens hensynssoner er noe mer omfattende enn det som er vist i RPBA. Flere steder gjelder det bebyggelse med liten kulturhistorisk verdi som ligger inne i en verdifull bebyggelsesstruktur. Andre steder er avgrensingen presisert for å ta hensyn til nyere utbygging eller for å tilpasse den til eiendomsgrenser.

Under følger en oversikt over endret avgrensing av hensynssonene sammenlignet med KDP 2015 og RPBA fagrapport. Det er kort redegjort for vurderingene som ligger til grunn. Hvert enkelt delområde er nærmere beskrevet i kapittel 3.



Delområde B1 (*H570_a)*

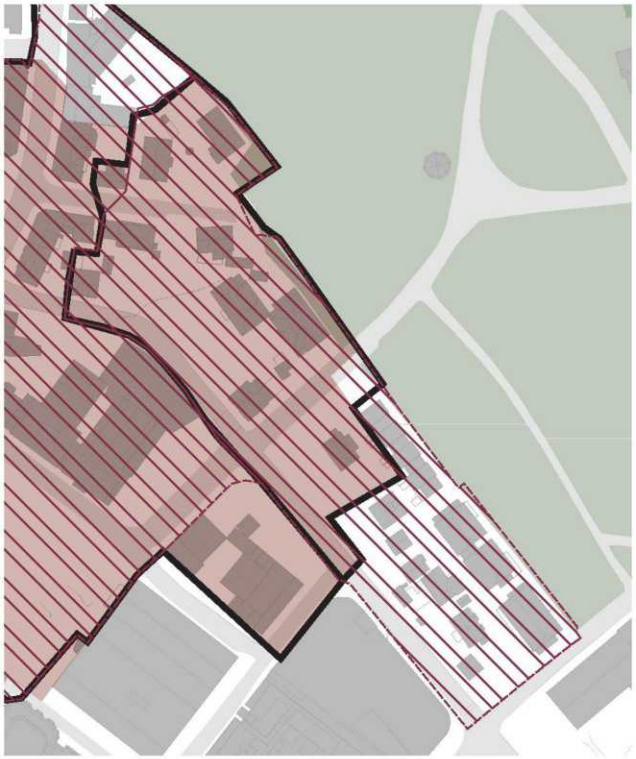
Som det fremgår av kartet, dekker delområde B1 (*H507_a*) hele Kulturmiljø 4 *Sentrumsområder - Nordre Enggate til Ferjegata* fra RPBA og det aller meste av B1 fra tidligere KDP.

Tidligere B1 er redusert to steder.

- To næringseiendommer i Sørbygata og Thranes gate er tatt ut. De inneholder ingen kulturminne¬verdier, og inngår heller ikke i en verdifull struktur.
- Bebyggelsen langs vestsiden av Langgata sør for Ferjegata er heller ikke tatt med videre. Historisk har disse eiendommene hatt et stort innslag av sekundærbebyggelse og større næringsbygg. De har ikke vært del av en typisk hagebystruktur.

Ellers er tidligere B1 utvidet.

- Det gjelder ubebygde arealer mot Strandpromenaden. På hver side av to historiske hus kan ny arealbruk få stor betydning for kulturmiljøet.
- Et annet tillegg er bebyggelse langs Rustadgata og østsiden av Langgata sørover til Salmakergata. Her ligger det en hagebystruktur som tilsier at hensynssonen bør trekkes til plangrensen i sør.



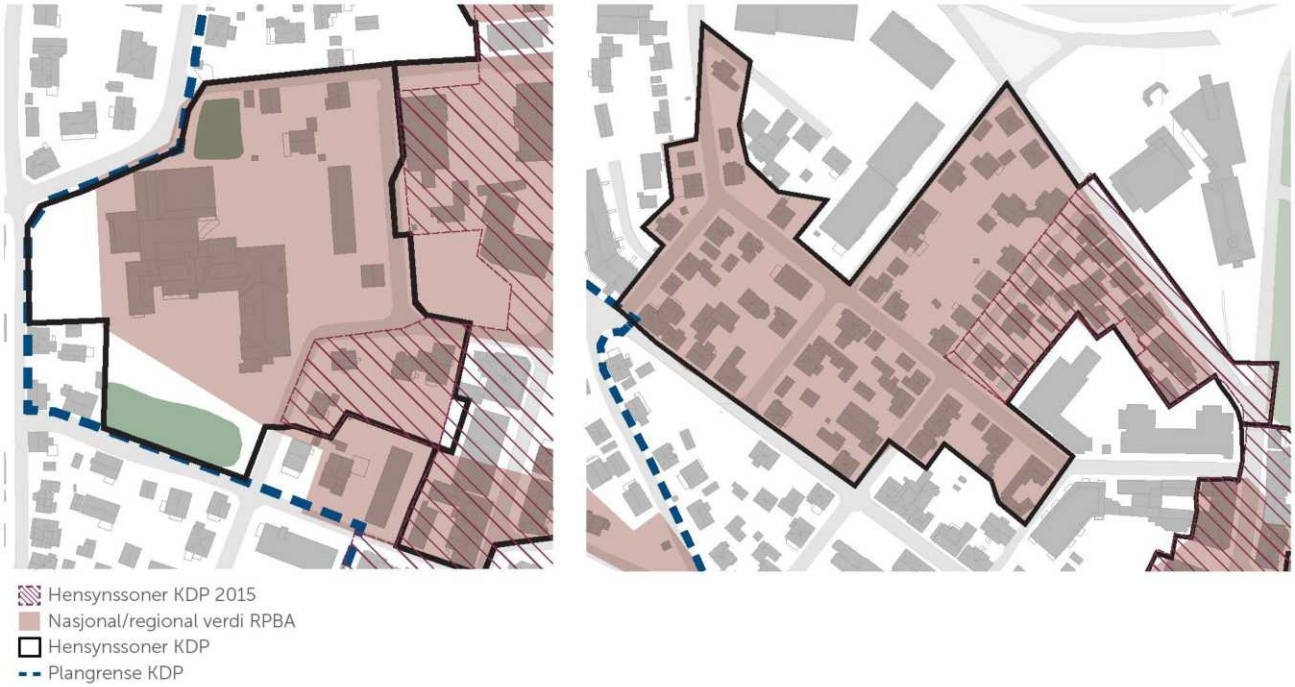
Delområde B3 (*H570_c*)

Delområde B3 (*H570_c*) omfatter deler som inngår i område 3 *Storgata* i RPBA 2019, men har redusert omfang sammenlignet med hensynssone *H570_B3* fra KDP 2015.

Dette henger sammen med at endringene i og rundt småhusmiljøet i stor grad har svekket opplevelsen av det opprinnelige bebyggelsesmønsteret. Tidligere markerte hagene overgangen mellom by og park, med hovedhusene plassert tilbaketrukket fra eiendomsgrensene på begge sider. Nyere bygninger mellom parken og småhusene har endret lesbarheten til den opprinnelige strukturen, og forsterket en lineær struktur av større bygningsvolumer mot parken. Det fungerer som en romlig organisering, men representerer en grunnleggende endring av det opprinnelige mønsteret. Videre er store deler av hageareale erstattet av overflateparkering, garasjer og innkjørsler. Strukturen fremstår dermed mer oppbrutt og utydelig, også mot Skippergata. Gangforbindelse mot Lystlunden som tidligere lå i forlengelsen av Langgata er ikke videreført i dagens struktur

Hensynssonen avgrensning er definert på grunnlag av:

- Bygg og hageanlegg plassert mer eller mindre i eiendomsgrense, slik at de tydelig definerer gaten (Lystlundveien og Skippergata).
- Bygg og hageanlegg med tydelig henvendelse både mot Skippergata og Lystlunden.



Delområde B5 (*H570_e*)

Delområde B5 (*H570_e*) utvidet sammenlignet med hensynssone H570_B5 fra KDP 2015 og noe endret avgrensning sammenlignet med deler av område 3 *Storgata* i RPBA .
Hensynssone H570_B5 i KDP 2015 omfattet villaeiendommene i Falsens gate/Sentroveien, og er i sin helhet videreført i hensynssone *H570_e*.

- Sentrum skole, og kvartalet rundt inngår i sone 3 *Storgata* i RPBA. Dette kvartalet er nå inkludert i B5, men også utvidet, slik at det omfatter hele skolens uteområde. Dette er gjort på bakgrunn av de åpne arealenes betydning for skolebyggets frittliggende karakter.
- Et par eiendommer i Åsgata som inngår i sone 3 *Storgata* i RPBA tas ikke inn i utvidet B5. Både bystruktur og enkeltbygg er endret i forhold til det opprinnelige, og vurderes til ikke å ha egenskaper som bygger opp under verdiene til kulturmiljøet.

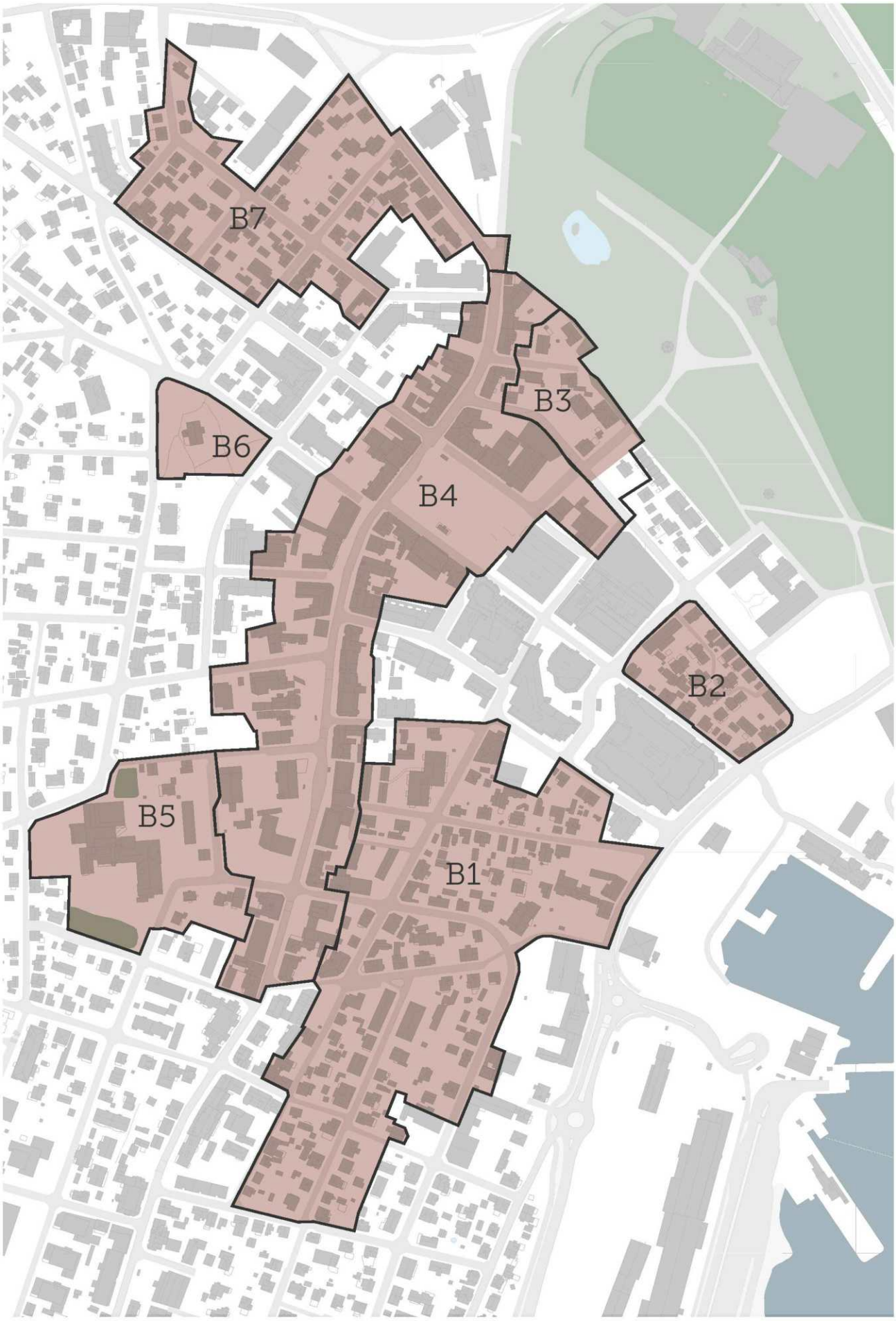
Delområde B7 (*H570_g*)

Delområde B7 omfatter i sin helhet områdene som inngår i B7 i KDP 2015, og er supplert med hele kulturmiljø 2 B*ekkegata, Løkkegata og Torggata*, fra RPBA.

3 Kulturmiljøer i KDP Horten sentrum

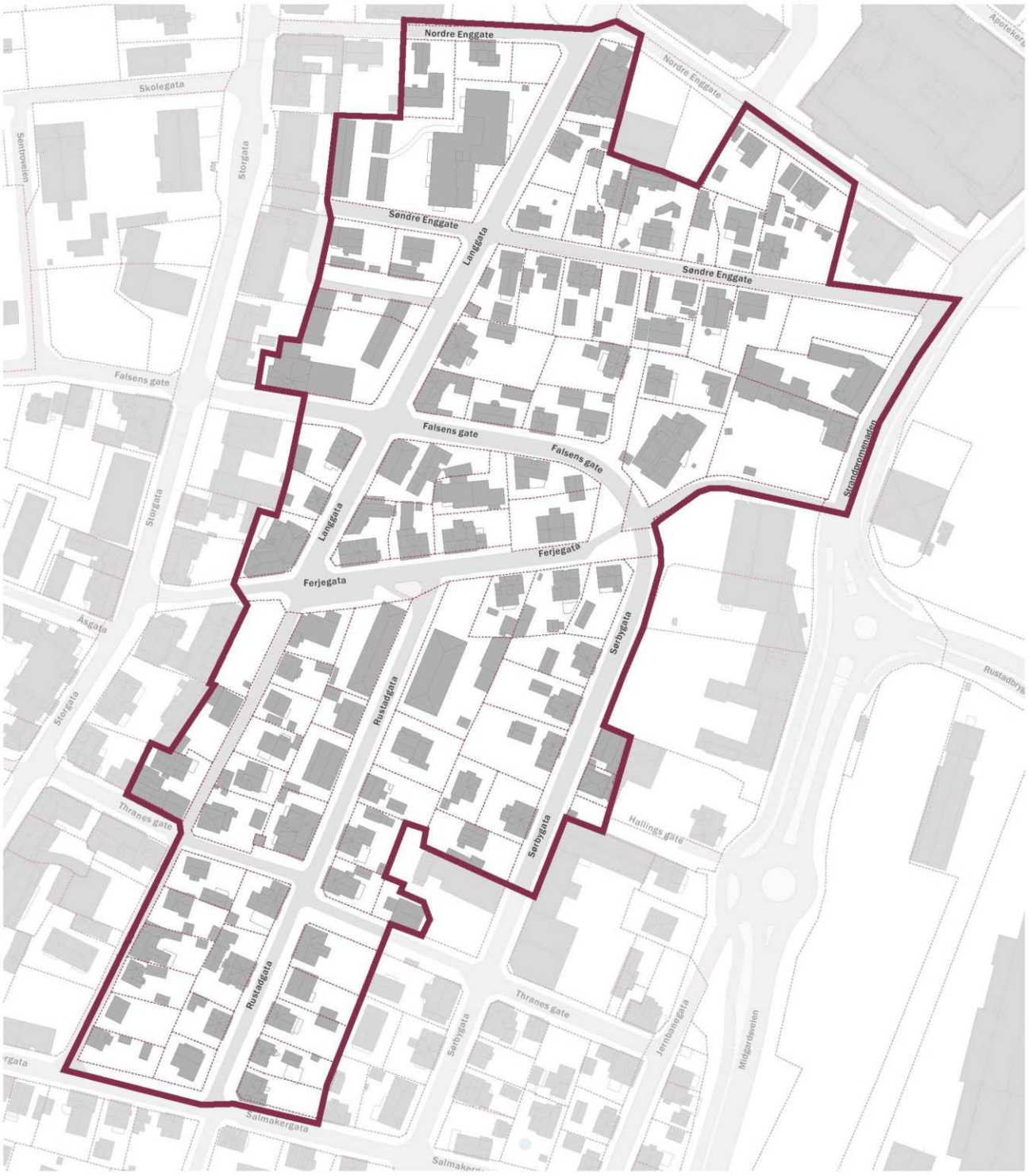
Innenfor sentrumsplanen ligger flere verdifulle kulturmiljøer. De varierer i størrelse og karakter. De fleste har verdi fordi de forteller om byens utvikling, særlig fra den viktige vekstperioden i annen halvdel av attenhundretallet. Da ble grunnlaget lagt for Hortens karakteristiske lange hovedgate og for hagebybebyggelsen som byen ble kjent for.

Som i tidligere utgaver av KDP for sentrum er kulturmiljøene inndelt i syv områder som tilsvarer syv hensynssoner for bevaring av kulturminner i planen. I dette kapitlet er områdene beskrevet.



Hensynssoner i KDP Horten sentrum

3.1 Hagebyen øst for Storgata, delområde B1 (H570_a)







Dagens situasjon

Område B1 mellom Storgata og Strandpromenaden er først og fremst et boligstrøk, men inneholder også spor etter husdyrhold og verksteder og handel. Flere bevarte uthus forteller om et sammensatt livsgrunnlag i byene ett til to hundre år tilbake i tid. Bolighusene er i tre og relativt små. De eldste er i én etasje mens boligene fra andre halvdel av attenhundretallet er større og ofte i halvannen etasje. Større murgårder i tre og fire etasjer skriver seg fra tiden rundt forrige århundreskifte og forteller om byvekst og et samfunn med mer spesialisert produksjon og service. Området inneholder også nyere innslag der særlig leilighetsbygg i fire etasjer står som eksempler på etterkrigstidens boligidealer innpasset i det som egentlig er litt trange situasjoner for slik utbygging.

Gatenett

De fleste gatene i området har sin opprinnelse som kommunikasjonslinjer fra Storgata og ned mot havnen, og oppsto i tidsperioden 1815-1858. Ferjegata ble anlagt i forbindelse med ny fergebrygge i 1820-22. (Gateløpet ble brutt mellom Rustadgata og Sørbygata en gang etter 1959.) Langgata og Rustadgata, som går parallelt med Storgata, ble utlagt i 1840-årene, mens de supplerende gatene er reguleringer fra 1860-årene som ble fullført frem mot århundreskiftet.



Skråfoto 2017, hentet fra *Vestfoldkart*

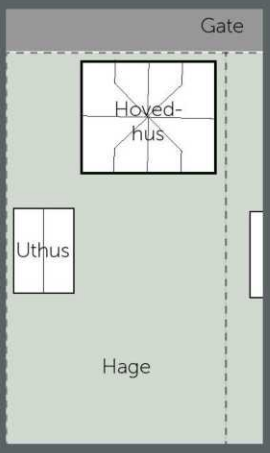
Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Bebyggelsen er organisert etter de lange rettlinjede gateløpene. Til tross for et visst selvgrodd preg, utgjør bebyggelsen fra før første verdenskrig tydelige lineære strukturer. Dette er spesielt tydelig i Langgata og Søndre Enggate, med omtrentlig like store hus på like store tomter. Det samme mønsteret karakteriserer også Ferjegata og til dels Sørbygata. Enkle bolighus i tre ligger langs gateløpet, mens små uthus ligger tilbaketrukket, ofte mot eiendoms¬grensene slik at de skjermer små hager. Hovedbygningene har som regel møneretning langs gateløpet, men enkelte av de eldste husene vender gavlen mot gaten. De eldste husene i området, fra før 1858, er ofte i én etasje med nøktern empirepreget utforming. Senere i denne perioden introduseres detaljer i sveitserstil. Husene fra etter 1858 er i halvannen etasje og bærer preg av sveitserstil i form og dekor. Det er disse husene som i første rekke preger området. De har symmetrisk fasadeskjema med midtstilte arker. Vinduer, fasadekledning og taktekking er stort sett skiftet ut. Trolig har de fleste sveitserhusene i utgangspunktet hatt stående falset panel med høvlede bord, grunnmur i upusset naturstein, fire rams «flaggvinduer» og teglpanner på takene.



Lineær gatestruktur i Søndre Enggate (øverst) og Ferjegata

Typisk utbyggingsmønster
Enkle bolighus i tre ligger langs gateløpet, mens små uthus ligger tilbaketrukket, ofte mot eiendomsgrensene der de danner skjerm for små private hager.





I området finnes også enkelthus i mur som er større og høyere, med to til fire etasjer. Disse er fra tiden rundt forrige århundreskifte. De er planlagt for en tettere bystruktur der de bygger opp under gatehjørnene mellom Langgata og Falsens gate eller etablerer en nesten sammenhengende fasade mot Strandpromenaden. Også disse bygningene følger det samme fasadelivet mot gaten som de mindre og eldre bolighusene. Derfor oppleves gatene som definerte rom, og det har liten betydning at gatenes sideareal varierer mellom fortau og gresspartier.

I de siste femti årene er det skjedd mer gjennomgripende brudd i utbyggingsmønsteret. Leilighetsbygg utgjør større bygningsvolumer og har ofte parkering og innkjørsler i stedet for hager. Dersom langveggen følger fasadelivet til resten av gaten, er det positivt. Likevel svekkes det opprinnelige bebyggelsesmønsteret der gatelinjen ikke fullføres med vegetasjon eller gjerder, slik som i den eldre bebyggelsen. Dette gjelder blokkene i nordenden av Rustadgata. Et enda større brudd med helheten inntreffer der et større bygningsvolum er trukket tilbake fra det gjennomgående fasadelivet ellers i gaten, slik som i leilighetsbygget i Ferjegata 13 og parkeringsanlegget i Falsens gate 9. Også Langgata 9 med tilhørende garasjer og næringsbebyggelsen sør i Sørbygata er oppført uten øye for utbyggingsmønsteret i nabolaget.



Murbygg i krysset Langgata-Falsens gate





▲▶ *Eksempler på brudd i utbyggingsmønster*

Bakgrunn for bevaring

I område B1 er bebyggelsesstrukturen ganske godt bevart med mindre bolighus i frukthager. Mye av stedskarakteren ligger i de rette gatene der fasader og hager danner klare vegger. Bebyggelsesstruktur og bygningstyper gjør at området oppleves som helhetlig, med enkelte unntak. Nedre del av Søndre Enggate inneholder det største sammenhengende kulturmiljøet, men mønsteret er også tydelig lesbart i Ferjegata, Falsens gate og sentrale deler av Langgata. Det vil være avgjørende å beholde og forsterke denne gatekarakteren som er typisk for hagebyen.

Gatenes orientering forteller om en byvekst mellom fergestedet og Storgata, som var den gamle ferdselsåren mot sør. Utbyggingen skriver seg fra byens første utviklingsperiode. De mange hagene og frukttrærne ble tidlig et kjennetegn for byen.

Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi hus og gater illustrerer hvordan byen vokste frem. Området inneholder dessuten opplevelsesverdier i gaterommenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.



Ferjegata

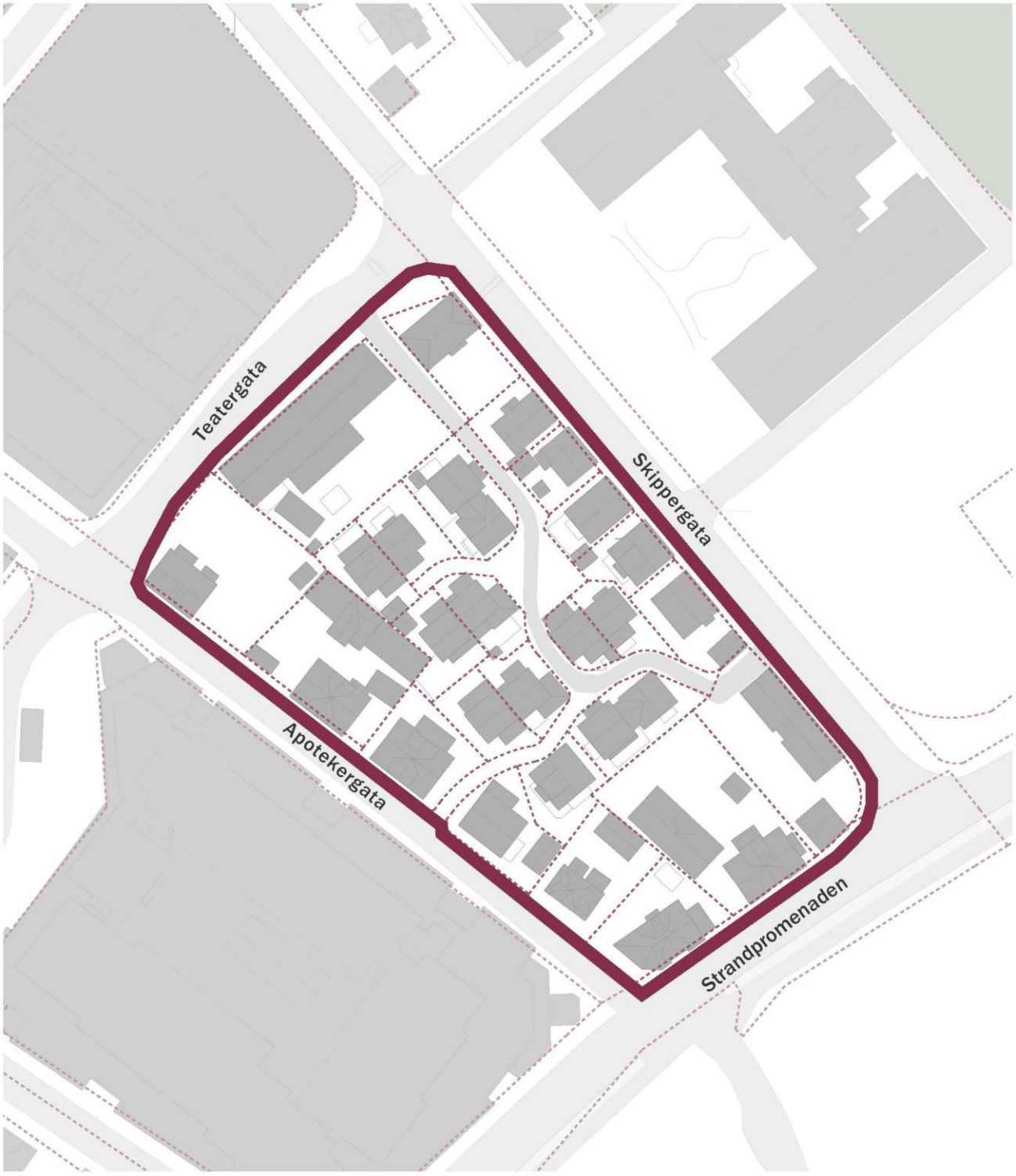








3.2 Skippergata og Apotekergata, delområde B3 (H570_b)





Skippergata



Apotekergata

Dagens situasjon

Hortens historie og utvikling er tett knyttet til havnen, som gjennom tiden har hatt funksjon som verft og industri- og trafikkhavn. Fra 1970-tallet og frem til i dag, har forholdet mellom by og havn endret seg vesentlig, og store havneområder er frigjort til byutvikling og er dermed blitt offentlig tilgjengelige. Parallelt har det skjedd omfattende endringer i sentrum. På 1970-tallet ble store deler av bebyggelsen i kvartalene mellom Skippergata og Nordre Enggate sanert, og nye sentrumsfunksjoner som bibliotek, rådhus og kjøpesenter etablert. Apotekergata er blitt en viktig sentrumsakse mellom torget og havnen..

I det østre sentrumskvartalet, mellom Skippergata og Apotekergata, er noe av den eldre boligbebyggelsen beholdt. Disse husene danner i dag rammen rundt kvartalet som utgjør B2, mens indre deler av kvartalet er fortettet med nyere, små bolighus. Dette er primært et boligstrøk, men med næringsaktivitet og forsamlingshus mot Teatergata. Inne i kvartalet er det fortsatt enkelte bygninger som forteller om bakgårdenes tidligere bruk.



Flyfoto fra 1955 (Kilde: nb.no / Widerøe Flyveselskap)

Gatenett

Skippergata og Apotekergata ble etablert i perioden mellom 1815 og 1858, og er eksempler på tverrforbindelsene som oppsto mellom Storgata og havnen. Endringene som har skjedd i sentrum siden 1970-tallet, etablering av Sjøsiden kjøpesenter på begynnelsen av 2000-tallet og den pågående transformasjonen i havnen, har forsterket Apotekergatas rolle som handelsgate i sentrum. Denne er i dag gågate, mens Skippergata er utformet for større trafikkmengder der den knytter sentrumskjernen til innfartsåren Rv. 19 og fv. 310. Strandpromenaden (tidl. Strandgaten) ble etablert noe senere, i perioden 1859-1907, og har historisk

markert skillet mellom by og havn. Teatergata er regulert i rutenettsplaner fra slutten av 1800-tallet, men ble først etablert da deler av den eldre bebyggelsen ble sanert, trolig på 1970-tallet. Tidligere ble kvartalet avgrenset av Langgata mot nordvest. Hjulmaker Jakobsens vei er av nyere dato, etablert i forbindelse med utbygging av de nyere boligene. Gaten slynger seg gjennom kvartalet, og er først og fremst en intern gate.

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

B2 består at ett kvartal, der den eldste bebyggelsen utgjør den ytre rammen, og det er fortettet med nyere, små bolighus inne i kvartalet. I skala er de nye bygningene tilpasset den historiske bebyggelsen. Historisk strakte kvartalet seg fra Strandpromenaden og helt til Langgata. Da lå den tidligere bystallen ikke mot gaten, men i en bakgårdssituasjon

Langs Skippergata, Strandpromenaden og de vestlige delene av Apotekergata, ligger bygningene direkte mot gateløpet. I den sørøstlige delen av Apotekergata er det små forhager mens husene ligger noe trukket tilbake. Møneretning følger i hovedsak gaten, men i Skippergata har enkelte gavlen mot gaten. De eldste bygningene i B2 skriver seg fra tredje kvartal på 1800- tallet. Det gjelder hus langs Skippergata og Apotekergata samt våningshus og bakgårdsbygning på eiendommen Strandpromenaden 15. Mot Skippergata er de eldste husene små enkle hus der vinduer og kledning er byttet ut i nyere tid. De eldre husene i Apotekergata har et tydelig sveitserpreg. Anlegget i Strandpromenaden 15 er ganske stort anlagt med våningshus i tre og bakgårdshus i tegl, begge med tydelig preg av sveitserstil.

Mot Teatergata fremstår kvartalet mindre sluttet da det aldri ble etablert en bebyggelse henvendt mot dette gategjennombruddet fra nyere tid. Her er det større avstand mellom byggene og mot resten av kvartalet. Husene har ulike bruksområder og


Apotekergata


Skippergata


Internt i kvartalet



Fortetting internt i kvartalet



Krysset Teatergata - Apotekergata. Kvartalet fremstår mindre sluttet på grunn av store arkeringsflater

stiluttrykk. De store parkeringsflatene bidrar til et utflytende preg. Av de tre byggene som ligger her, er det bare den tidligere bystallen som har inngang vendt mot Teatergata

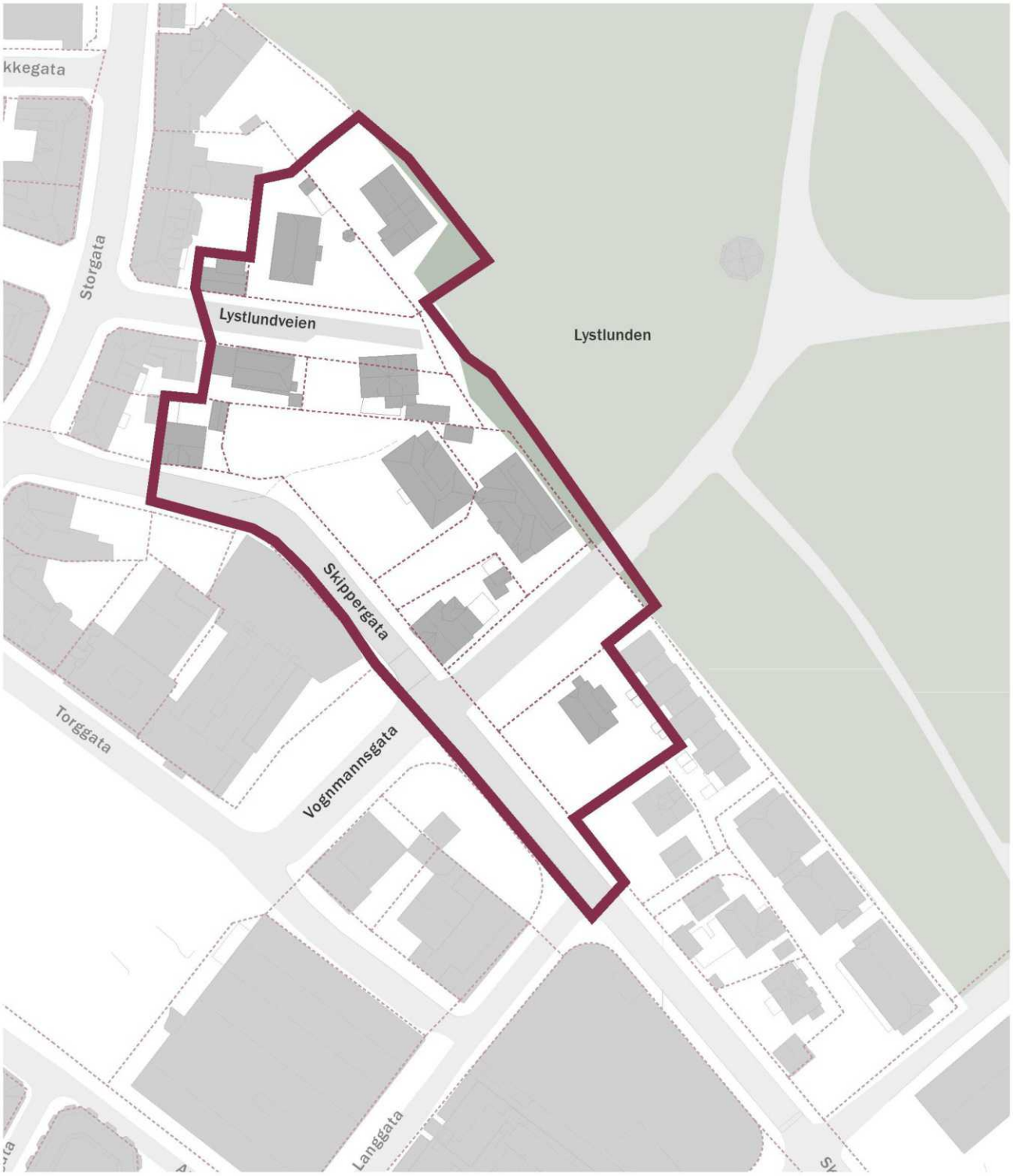
Bakgrunn for bevaring

Stedskarakteren henger sammen med de gjennomgående gateløpene innrammet av frittliggende småhus. Området inneholder nyere utbygging, men det er stort sett eldre bolighus som vender mot gatene rundt kvartalet. Viktigst for kulturmiljøet er deler av husrekkene i Skippergata og Apotekergata samt den tidligere stallen og bakgårdshuset i Strandpromenaden 19.

Småhuskvartalet Apotekergata – Skippergata representerer den tette, historiske byen bygd opp i tilknytning til havnevirksomhet. Småhus har hatt en representativ fasade mot gatene mens det inne i kvartalet har vært en mer selvgrodd bebyggelse, til husdyr og verksteder og supplerende boliger. Området er ikke helhetlig og heller ikke grønt som den typiske hagebyen, men spesielt interessant med nærheten til vår tids byutvikling i de nærmeste strøkene.

Også i dette området illustrerer hus og gater Hortens byutvikling i den første vekstperioden. Flere gatehus og tidligere bakgårdshus gjør det mulig å lese historien og de representerer dermed en kunnskapsverdi. Husrekker mot Skippergata og Apotekergata har visuelle kvaliteter som gir området opplevelsesverdi. Disse verdiene er utgangspunktet for hensynssonen med bestemmelser.

3.3 Ved Lystlunden, delområde B3 (H570_c)







Dagens situasjon

Område B3 ligger mellom Skippergata og Lystlunden, og avgrenses i vest av sentrumshus i sidegater til Storgata og i øst av et sammensatt bygningsmiljø med eldre hagebybebyggelse og nyere lavblokker. Området er preget av å ligge i overgangssonen mellom park og by, der bygningene tettest på Lystlunden er tydelig orientert mot parken og de øvrige har sin henvendelse mot gaten.

I dag er dette i hovedsak et boligstrøk. Tidligere var det andre funksjoner i murbyggene mot parken; i nord hadde sportsklubben Falk sitt klubbhus (*Falkheimen*), i sør ble det i 1912 etablert en kirurgisk privatklinikk (*Dr Mantheys klinikk*) som etter krigen ble overtatt av staten og fungerte som byens sykehus frem til midten av 1950-tallet.

Gatenett

Lystlunden ble lagt ut som bypark i 1852. Skippergata inngår i byutviklingen der det i perioden 1815-58 parallelt med Ferjegata og marinens eiendomsgrense mot nord, vokste frem flere veier mellom Storgata og Strandgata. Den nordre delen av Skippergata ble sammen med Lystlundveien etablert noe senere, i perioden 1859-1907.

I NS Krums kart over Horten fra 1886, ser man veiforbindelsen «Malergaten», som strekker seg mellom den eldste delen av Skippergata og Lystlundveien. Denne forbindelsen ble aldri etablert, og kan være en forklaring på de irregulære, relativt brede tomtene og avstanden dette gir mellom byggene.

Gangforbindelsen mellom Skippergata og Lystlunden går i dag over eiendommen Skippergata



Utsnitt av flyfoto fra 1960 (Foto: nb.no / Widerøes Flyveselskap)

20, som en forlengelse av Vognmannsgata. Denne skal ha blitt etablert i forbindelse med byjubileet i 1958, og representerer med sin parkmessige opparbeiding og trerekke en utvidelse av Lystlunden mot byen. Tidligere gikk fotgjengerforbindelsen lengre øst, i forlengelsen av Langgata.

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Bygningene i området er reist mellom tredje kvartal av 1800-tallet og 1900-tallets første kvartal. Mot Lystlunden gjenspeiler bebyggelsesmønsteret beliggenheten mellom parken og byen. Langs Lystlundvegen er bygningene orientert mot gaten, enten plassert direkte i eiendomsgrensen, eller litt tilbaketrukket med gjerde mot gaten. Tomtenes struktur og størrelse skiller seg noe fra det typiske mønsteret til hagebystrøkene i byen, noe som skyldes nærheten til parken, men også at det aldri ble etablert en veiforbindelse direkte mellom Skippergata og Lystlundveien. Selv om husene ligger med litt større avstand, bygger de opp om Lystlundveien som et definert gateløp. De ulike husene som vender mot parken er det mest karakteristiske ved området. Bygningsvolumene er her noe større og danner, sammen med den øvrige bebyggelsen i randsonen mot Lystlunden,



Parkering anlagt på tidligere hagearealer i Skippergata

en lineær struktur som avgrenser parken i sør. Dette inkluderer også bygg utenfor sone B3, som de nyere boligblokkene i bakkant av trehusmiljøet i Skippergata og den tidligere yrkesskolen. Til tross for stor variasjon i størrelse og alder, dannes det et mønster i forholdet mellom hus og park. Slik er det ikke for småhusene langs Skippergata, opplevelsen av det opprinnelige bebyggelsesmønsteret med småhus i hage er her kraftig svekket av garasjer og parkering som er anlagt på tidligere hagearealer

I område B3 er det stor variasjon i bygningstyper, både når det gjelder skala, typologi og byggemåte.




Bygningene danner en tydelig lesbar lineær struktur som markerer overgangen mellom by og park.

Den eldste bebyggelsen langs Lystlundvegen består av ulike småhus i tre over 1-2 etasjer, reist i 1800-tallets tredje kvartal. Her er også et mer villapreget jugendinspirert murhus som er noe yngre. Bygningene mot parken skriver seg fra samme periode. Her er bygningsvolumene større og høyere, også her med innslag av både tre og mur.



Lystlundveien



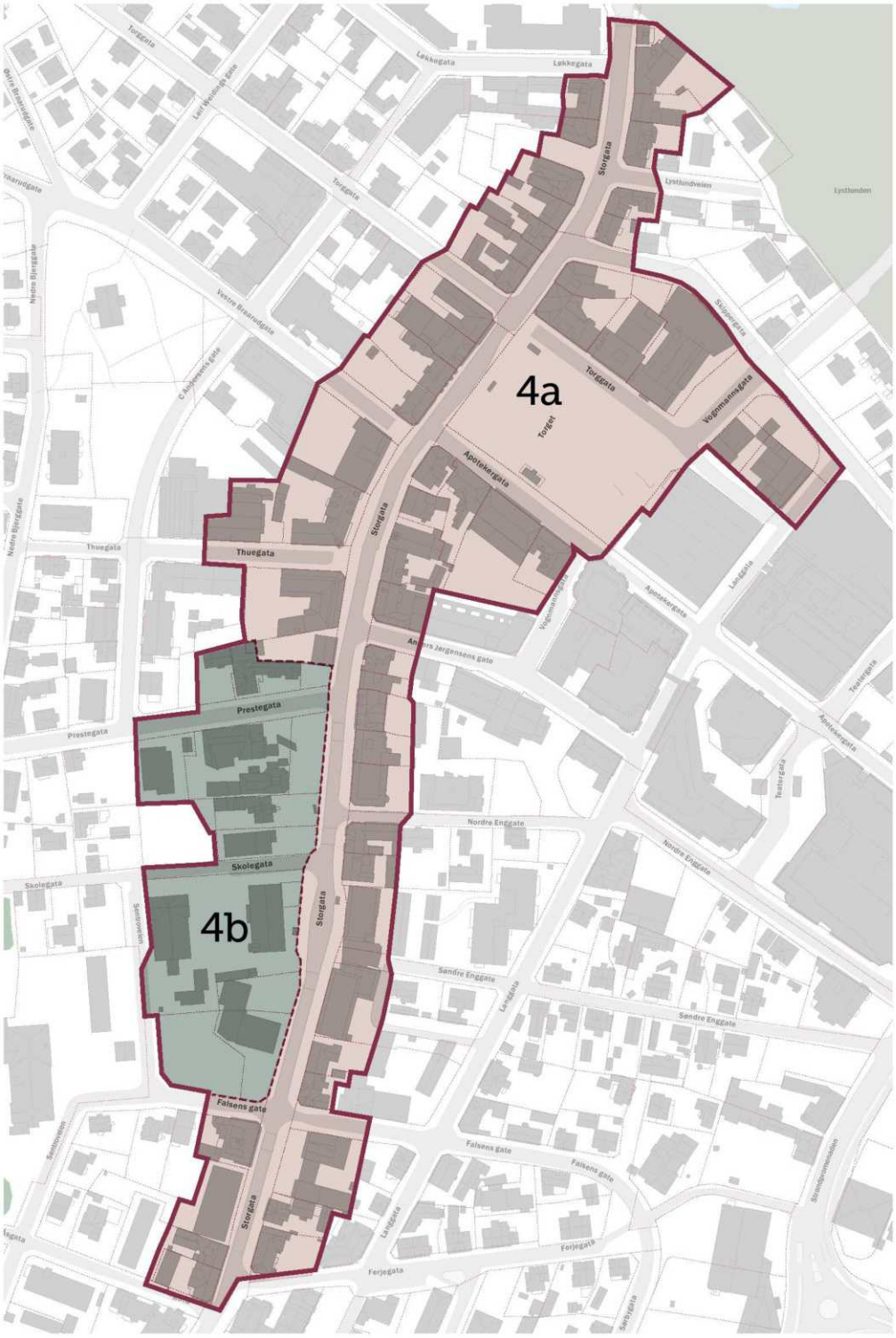
Skippergata

Bakgrunn for bevaring

Området utgjør ikke et helhetlig bygningsmiljø. Det består av relativt få hus og er likevel sammensatt i struktur, skala og byggemåte. Områdekarakteren er knyttet til hagene, og hvordan disse bidrar til å markere gateløpene Lystlundveien og Skippergata. Området binder sammen parken og sentrumskjernen. Bygningene som er vendt mot Lystlunden forteller historien om parken som riktig lokalisering for ulike institusjoner, som klubbhus, sykehus og skole. Senere har parken vært attraktiv som nærområde for boliger.

Kulturmiljøet har opplevelsesverdier i hagenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.

3.4 Storgata og Torget, delområde B4 (H570_d)





Dagens situasjon

B4 omfatter Storgata fra Lystlunden til Ferjegata/Åsgata. Hovedmønsteret er at tett sentrums¬bebyggelse følger gaten eller omkranser Torget. Sentralt i området finner vi et unntak i den åpne bebyggelsen som ligger trukket tilbake fra gaten mellom Prestegata og Falsens gate på vestsiden av Storgata. I det langstrakte B4-området finner vi hus som representerer et tidsspenn fra midten av attenhundretallet til i dag. De illustrerer byens utvikling fra marinebasen ble etablert rundt 1820 og byen fikk status som ladested i 1858 og videre opp til vår tid. Mange av bygningene rommer handel og service og ulike forsamlingslokaler, typisk for et bysentrum. Boliger utgjør også et stort innslag, de er ofte lagt til de øvre etasjene. Enkelte bevarte uthus forteller at husdyrhold og verksteder har vært en del av livsgrunnlaget. Aktiviteten knyttet til handel og service er størst rundt Torget og i Storgata nærmest Torget. Lengre nord, mot Lystlunden, tar boliger i større grad over. Lengre sør, i Storgata sør for Prestegata, finnes flere serveringssteder og skolebygninger samt en bensinstasjon. Den søndre delen av B4 har større innslag av boliger og færre sentrumsfunksjoner. Bortsett fra et par serveringssteder er handels- og servicetilbudet mest rettet mot sjeldnere bruk og strøket er mer preget av gjennomkjøring.

Gateløp

Storgata skriver seg fra den gamle ferdselsåren som gikk fra det opprinnelige fergestedet og Horten gård sørover mot kirkestedet Borre. Gaten har derfor i utgangspunktet en myk linjeføring gjennom bylandskapet. Etter en brann i 1859 ble Torget og deler av Storgata regulert og rettet ut. Storgata har mange tverrgater. De fleste er korte lokale forbindelser med en rettlinjet karakter. Bare noen få er gjennomgående. Ferjegata var del av et overordnet kommunikasjonsnett som forbindelse til fergestedet som ble etablert i 1820-22.



Eksempel på knekket hjørne



Horten kino - funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Storgata og Torget *(B4a)*

Bebyggelsen er organisert lineært langs Storgata. Representative fasader og hovedinnganger er henvendt mot gaten mens grovere virksomheter og service-innganger ligger på baksiden. Særlig nord for Torget er dette mønsteret tydelig med hus som dekker hele fronten på ganske dype, smale tomter og mindre sidebygninger som rommer underordnede funksjoner. Her er det lagt vekt på henvendelse mot sidegatene med hovedinnganger i knekkede hjørner. Nord for Torget er Storgata preget av to etasjer høye bygårder i mur, med mønet parallelt med gaten. Husene har enkle former og fasader med et dempet stiluttrykk som varierer mellom empire, sveitserstil og jugend. Flere av husene er preget av moderniseringer i nyere tid.

Rundt Torget er bebyggelsen orientert mot dette store offentlige arealet med symmetriske fasader og midtstilte innganger. Ved Torget er det flere murgårder med byggehøyde på tre, fire og fem etasjer. Om ikke Torget har samme betydning som tidligere, oppleves det som et sentralt byrom med tidstypisk arkitektur fra ulike perioder. I øst ligger kjøpesenteret Torggården med en lavmælt glassfasade fra 2008 og på motsatt side ligger Torget 1 og 2 fra perioden 1850-75 med sveitserpreg og Torget 3 med en nyklassisistisk hovedfasade. Dette bildet suppleres av kinoen som har karakteristisk funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936. funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936.



Storgata sør for Torget



Metodistkirken

Også i Storgata sør for Torget gjelder mønsteret med hus orientert langs gaten. Strekningen mellom Vestre Braarudgate og Prestegata er rik på arkitekturhistorie. Større forretnings- og leiegårder med arkitektur i nyklassisisme og markant funksjonalisme fra 1939 i Storgata 19, ligger vis á vis Metodistkirkens nyromanske gavlfasade fra 1875. Bildet domineres av tre etasjer høye murbygninger med langsiden mot gaten, men flere hus på østsiden er lavere, og det er også enkelte trehus her, der Storgata 25 har et tydelig sveitserpreg.



Storgata 19 og 21



Krysset Storgata - Falsens gate



Storgata mellom Falsens gate og Ferjegata

Lengre sør i Storgata, på strekningen fra Prestegata til Falsens gate, endrer situasjonen seg ved at den typiske gatebebyggelsen kun finnes langs østsiden av gaten. På denne siden danner husene en sammenhengende gatefront der byggehøyden varierer fra én til fire etasjer og både mur og tre er brukt som fasadematerialer. Her er noen innslag av sveitserstil, et funksjonalistisk hus og en nyklassisistisk bygård på hjørnet mot Falsens gate. Bebyggelsen er likevel mest preget av større kontorbygg i tegl og platekledning typisk for 1980-årene. Storgata 34-38 bryter til en viss grad mønsteret med den tydelige gatearkitekturen ved at Storgata 34 er trukket noe tilbake og at en overbygd parkering bryter Søndre Enggate..

Mellom Falsens gate og Ferjegata/Åsgata svekkes Storgata som offentlig rom av flateparkeringen ved den tilbaketrukne forretningen ved Falsens gate. Avvisende privatiserte balkongfasader på nye store leilighetsbygg på vestsiden av gaten bygger heller ikke opp om bymiljøet. Sør i kvartalene finner vi enkelte hus som forteller om en bykultur fra forrige århundreskifte med et sveitserhus og to murgårder lagt mot gaten. Hjørnehuset i tegl med historiserende detaljer bidrar til gaterommene både i Storgata og Ferjegata.



Storgata 29 ligger tilbaketrukket fra gaten.



Tidligere skolebygg i Storgata 37

Storgata Vest *(B4b)*

På vestsiden av Storgata, mellom Prestegata og Falsens gate, ligger flere større trehus tilbaketrukket med parkarealer og parkering mot gaten. Disse ligger midt på tomten henvendt mot en forhage. Trolig er forklaringen at her lå i utgangspunktet hovedhuset til Braarud Søndre og andre større boliger. Da den offentlige skolen ble etablert i området var det naturlig å avsette romslige utearealer også her. Sveitserstil er utgangspunktet for flere av disse trebygningene. .

De to skolebygningene i Storgata 37 utgjør sammen med Sentrum skole i område B5 et kulturhistorisk miljø av undervisningsanlegg. Nærmest Storgata ligger en stor trebygning i sveitserstil, oppført i 1879 i to og en halv etasje. Vendt mot samme skoleplass, med omtrent samme grunnflate, men litt større byggehøyde, ligger skoleutvidelsen fra 1895, en stor teglbygning med nygotisk dekor. Sveitserhuset har vært frittliggende, men det er knyttet til gatenettet med en tidlig utvidelse i retning Skolegata. Teglbygningen har samme avstand fra Skolegata, og en tydelig gatefasade langs Sentroveien.

Bensinstasjonen med parkeringsplass ligger på tomten til det tidligere hovedhuset til Braarud Søndre. Historisk inngår dette arealet i en tilsvarende struktur som de frittliggende husene nord for Skolegata.



Fra Storgata / Torget Kilde: nb.no

Bakgrunn for bevaring

Område B4 oppleves som et sammensatt bygningsmiljø, men viktige strukturer er i behold, selv om de er fylt med bebyggelse fra ulike tider. Bybebyggelse ordnet etter den lange hovedgaten med sine korte sidegater er utgangspunktet for kulturmiljøet i B4. I sammenhengen hører også bybebyggelsen rundt Torget og de frittliggende enkeltbygningene som møter gaten med åpne hagearealer.

Storgata illustrerer byens raske vekst i annen halvdel av 1800-tallet og den påfølgende sammenhengende byutviklingen knyttet til denne lange hovedaksen. Lave eldre bygårder i nord og større nyere bygårder rundt Torget og i den sentrale delen av Storgata forteller om befolkningsvekst og fremveksten av et moderne bysamfunn. Dagens utesteder og eldre skolebygninger som ligger med noe avstand fra Storgata peker lengre tilbake i tid til da landeveien passerte sentrale gårder med store våningshus.

Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi det viser hvordan Horten har vokst frem langs den gamle ferdselsåren mot sør og hvordan Torget ble knyttet til den viktige gaten. Bebyggelsen illustrerer 150 års bygningshistorie innenfor den samme strukturen. Torget og flere deler av gaterommet langs Storgata gir opplevelsesverdi i sine visuelle kvaliteter og i arkitekturen til mange enkeltbygninger fra ulike epoker.



Storgata sør for Torget Kilde: nb.no

3.5 Sentroveien, delområde B5 (H570e)







Dagens situasjon

Område B5 ligger vest for Storgata og strekker seg langs Sentrogata og deler av Falsens gate.

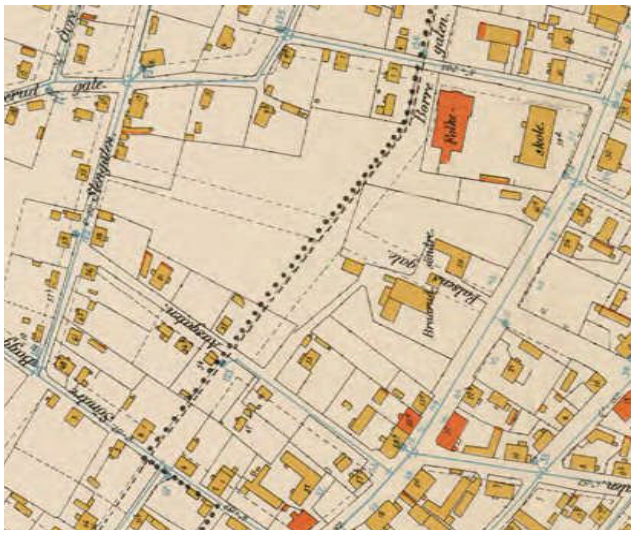
Området preges i stor grad av Sentrum skole, opprettet som folkeskole i 1923. En frittliggende fem etasjer høy murbygning som ligger høyt over Storgata og Falsens gate. Tidligere lå det en del småhus i kvartalet som omkranser skolen. Bygging av Horten svømmehall på 1970-tallet, og utvidelser av skolens utearealer, medførte at deler av denne bebyggelsen ble sanert. Langs Skolegata er et par bolighus fra slutten av 1800-tallet bevart. I 2012 ble skolen rehabilitert og det ble oppført et nybygg som knytter skole, idrettsbygg og svømmehall sammen. De åpne utearealene gjør at skolens frittliggende, monumentale preg er beholdt.

Like sør for skolen, i Falsens gate og Sentroveien, ligger mer villapreget bebyggelse trolig reist litt tidligere enn skolen. Mot Storgata og bensinstasjonen ligger et ubebygd areal som skriver seg fra at hovedhuset til Braarud Søndre lå her omgitt av en større hage.

Gatenett

Skolegata ble etablert i perioden 1815-58, og er på kart fra 1886 og 1913 markert som henholdsvis Baggerudgaden og Nordre Baggerud gate. Gaten ligger dels i forlengelsen av Nedre Bjerggate, som var en utfartsvei vestover fra Nordre Braarud, og som har en mindre stram linjeføring enn flere andre gater i området. Tverrforbindelsene fra denne, som Åsgata og deler av Skolegata, kan ha oppstått som tråkk fra Nedre Bjerggate ned mot Storgata.

Sentroveien er på kartene fra 1886 og 1913 markert som Borregaten, og vist som en lang parallellgate til Storgata. Veien fikk imidlertid navnet C. Andersensgate, og ble aldri realisert mellom



Utsnitt av NS Krums kart fra 1913

Prestegata og Skolegata. Den sørlige delen av C. Andersensgate, som strekker seg fra Skolegata til Grønligata ble senere omdøpt til Sentroveien. Både Sentroveien og Falsens gate ble anlagt i perioden 1908-45.

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Lokaliseringen av den store skolen i 1923 har trolig tatt utgangspunkt i at det allerede var oppført skolebygninger i området og at det fantes ubebygde arealer ved Braarud Søndre. Sentrum skole har et monumentalt preg, der særlig den delen som vender mot Storgata, fremstår som et tydelig landemerke. Virkningen i bybildet understrekes av en sluttet bygningskropp med høyt valmtak i en forenklet nybarokk utforming som var mye brukt til skoler. Svømmehallen fra 1970-tallet og tilbygget fra 2012 ligger i bakkant og underordner seg murbygget som snart er hundre år gammelt.

Langs Skolegata ligger to bolighus i tre, oppført i sveitserstil på slutten av 1800-tallet. De avviker litt fra det typiske mønsteret til hagebyen der boligene har langfasade og inngang vendt mot gaten. Dette kan skyldes at det endelige gatemønsteret først ble fastlagt etter at husene var bygd.

I Falsens gate ligger tre murhus med nesten lik utforming, men med variasjoner i detaljene. De ligger litt tilbaketrukket slik at hagene markerer overgangen mot gaten. Husene er beskjedne i størrelse, men har markant utforming som en slags byvillaer med mansardtak og jugendpreg i vinduer og detaljer. Trolig er de bygd i perioden 1915-20.



Villaermed jugendpreg i vinduer og detaljer



Sentroveien



Sentrum skole sett fra Sentroveien, usikker datering, før 1950
(Foto: nb.no / Mittet & Co. AS)

Bakgrunn for bevaring

Hovedinnslaget i området er Sentrum skole. Skolens betydning i samfunnet er her uttrykt med et stort og synlig bygningsanlegg utformet nettopp for å ligge eksponert i bylandskapet. Slik oppleves skolen også i dag, selv om den er utvidet med flere byggetrinn i nyere tid. I området inngår også noen eldre eneboliger som er naboer til skolen.

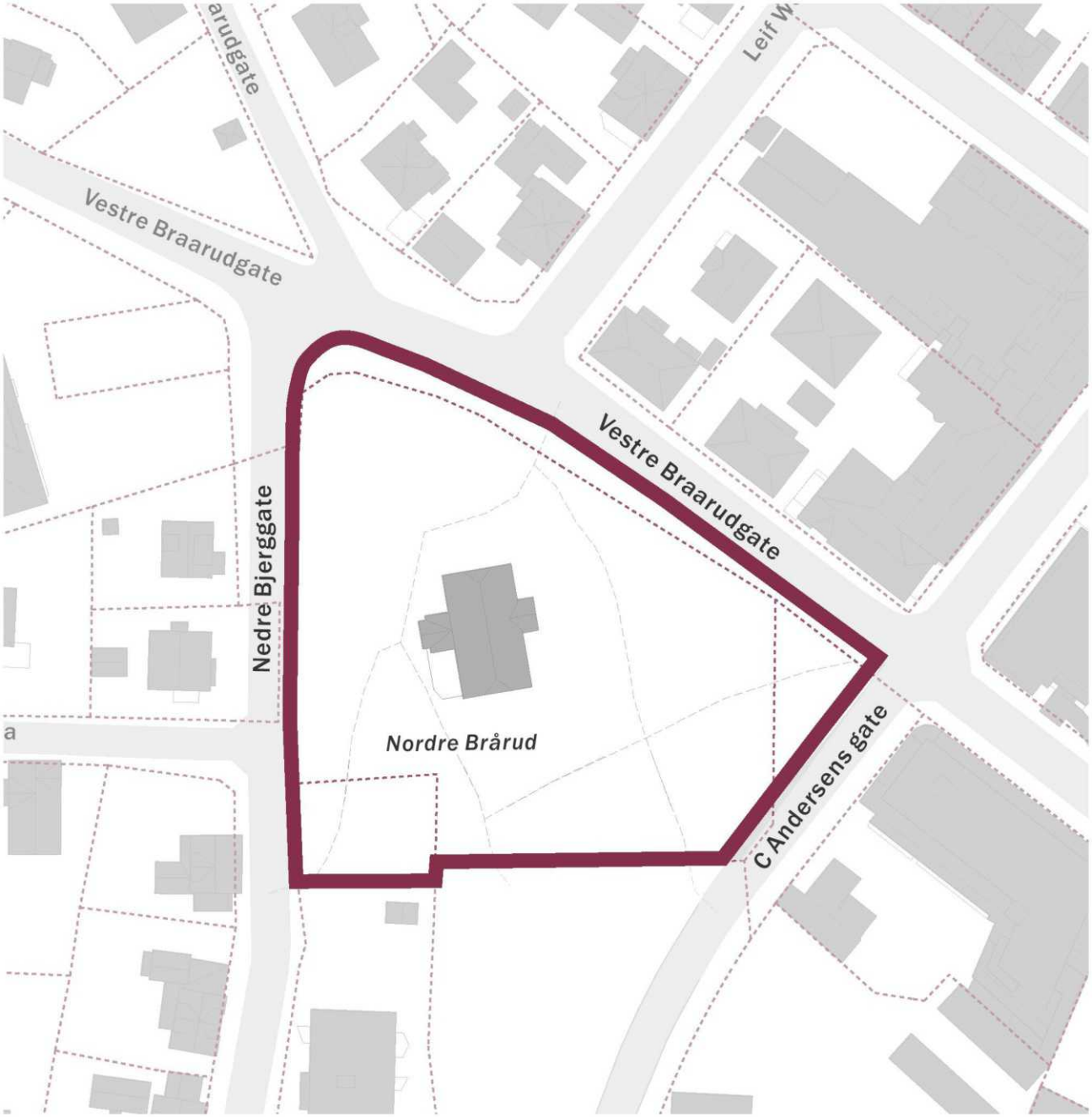
Sammen med skolebygningene i B4 (Storgata) forteller Sentrum skole om byvekst og en samfunnsutvikling der skolen fikk en stadig større plass. Skolegata har ikke lengre hagebyens særpreg, men to eldre bolighus forteller at også i dette området har det vært boligstrøk med sveitserhus anlagt etter hagebyens mønster.

Kunnskapsverdien ligger først og fremst i at skoleanleggene i B5 og B4 dokumenterer hvilken vekt som ble lagt på det allmenne skolevesenet i første halvdel av 1900-tallet, og hvordan dette manifesterte seg i sentrum av mange norske byer. Det ligger til rette for å videreutvikle et attraktivt visuelt interessant skoleområde med institusjonsbygg i parkmessige omgivelser. Bolighusene i Skolegata forteller om tidligere mønster for boligbygging i området. Husgruppen i Falsens gate har opplevelsesverdi i estetiske kvaliteter.



Sentrum skole sett fra Sentroveien, usikker datering, før 1950 (Foto: nb.no / Mittet & Co. AS)

3.6 Nordre Braarud, delområde B6 (H570_f)





Dagens situasjon

Det gamle hovedhuset ligger som et visuelt holdepunkt i den vestre delen av Horten sentrum. En stor trebygning med en markant frontfasade ligger høyt og synlig i en parklignende hage. Bygningen er eid av kommunen og brukes til dagaktiviteter for unge med problemer knyttet til rus og psykisk helse.



Gatenett

Nordre Braarud ligger ved Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate. Den første er en gammel ferdselsåre, fra før 1815, som fører til Apenes og videre nordover. Nedre Bjerggate er tidfestet til første halvdel av 1800-tallet. Sammen med Skolegata har den vært en ferdselsåre mot vest. Etter at Horten ble valgt til hovedstasjon for marinen, ble Nordre Braaruds jordeiendom solgt eller bortfestet til hustomter. Det tilstøtende gatenettet er preget av rutenettplaner fra denne utbyggingen i annen halvdel av 1800-tallet





Bygning

Nordre Braarud gård er nevnt i middelalderkilder og har vært en viktig gård i området. Hovedbygningen ble brukt som poststasjon fra 1801 til 1861, og fungerte også som skysstasjon en kort tid på 1800-tallet. Nordre Braarud gård har en monumental plass i bybildet i Horten. Dagens hovedbygning er det eneste som står igjen etter gården. Bygningen skal være oppført på slutten av 1700-tallet. Stilmessig tilhører den empiren/ klassisismen.

Bakgrunn for bevaring

Den store trebygningen i en åpen hage skiller seg ut i området som er en overgang fra sentrumsstrøk til typiske boliggater. Med sin tilknytning til Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate blir anlegget et viktig holdepunkt i denne delen av byen.

Bygningen bidrar til å fortelle Hortens historie fra tiden som et jordbrukssamfunn, da Braarud Nordre var en av de større gårdene i området.

Anlegget har kunnskapsverdi ved å fortelle noe om stedets historie fra før bydannelsen. I tillegg kommer opplevelsesverdien i hovedbygningens arkitektur og det romslige parkanlegget.

3.7 Hagebyen vest for Storgata, delområde B7 (H570g)





Løkkegata



Bekkegata

Dagens situasjon

Område B7 er et sentrumsnært småhusstrøk der det fortsatt står noen uthus som kan ha rommet verksteder, husdyrhold og sekundærboliger. Bekkegata inngår i området, men skiller seg fra resten av området i kvartalet nærmest Storgata. Vis á vis den tidligere videregående skolen, er Bekkegata kantet av større mer bymessige bolighus i to og en halv etasje og uten hage. Husene er i tre med flere boenheter i hvert hus. Sammen med den østre delen av Bekkegata er det to store murhus som stikker seg ut der de ligger inne i et kvartal av småhus. Valeurgata 7 og 9 har inneholdt både verksted og leiligheter. Bortsett fra disse unntakene er område B7 preget av frittliggende trehus i halvannen etasje på ganske små tomter. Det meste av bebyggelsen bærer preg av å være fra annen halvdel av 1800- tallet. Som nærmeste naboer til kulturmiljøet i vest, er det i Løkkegata og C. Andersens gate nyere fire etasjer høye leilighetsbygg med tegl- og pussarkitektur og balkonger som et viktig fasademotiv.

Gatenett

Utgangspunktet for gatene i området er de gamle ferdselsårene Ollebakken og Vestre Braarudgate. Ollebakken var forbindelse fra det tidlige fergestedet på Møringas østside. Bekkegata og Østre Braarudgate er ikke like gamle, men de er anlagt i første halvdel av 1800-tallet og hører til de eldre forbindelseslinjene i byen. Bekkegata har knyttet Ollebakken til havneområdet i øst. En rutenettplan fra annen halvdel av 1800-tallet la Torggata og Løkkegata parallelt med Vestre Braarudgate, med noen tilpasninger i øst mot Storgata og i vest mot Østre Braarudgate. Leif Weldings gate og Valeurgata er tverrgater som fyller ut rutenettet. C. Andersens gate og Meyergata er kortere tverrgater fra samme rutenettplan. De ender i litt større irregulære kvartaler i utkanten av område B7.



Leif Weldings gate



Bekkegata 13 a og 13 b

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Bebyggelsen i området er tydelig lineært organisert etter gateløpene. De store husene i Bekkegata ligger helt ut mot fortauet med små passasjer mellom husene. Disse fører til bakgårder med et tett og selvgrodd bygningsmiljø. Denne bebyggelsen utgjør en tydelig vegg mot det åpne skoleanlegget med Lystlunden og kirkegården i bakgrunnen. Forsamlingshuset i Bekkegata 5 er et eldre bedehus som er utvidet mot gaten med en murfløy og slik bygger opp under det gjennomgående fasadelivet.

I resten av område B7, der småhus dominerer, ligger også husene ut mot fortauet. De er vesentlig mindre og ligger med større avstand. Uthus og er stort sett organisert mot eiendomsgrenser. Fordi husene har samme fasadeliv, oppleves småhusgatene, og spesielt Løkkegata, Leif Weldings gate og Valeurgata som klart avgrensede gaterom med en åpen karakter.

Både de store husene i Bekkegata og de mindre husene ellers i området har saltak, de aller fleste med mønet parallelt med gaten. Området ble bygd ut mellom 1859 og 1907. Nesten alle husene er fra denne perioden og bærer derfor preg av sveitserstil både i form og dekor. Til tross for en del ombygging og fornyelse, er bygningene også i dag preget av symmetrisk fasadeskjema med midtstilte arker. I utgangspunktet er det sannsynlig at de har hatt stående falset panel med høvlede bord, grunnmur i upusset naturstein, fire rams «flaggvinduer» og tak tekket med teglpanner.

Tre eldre hus bryter med det gjennomgående mønsteret. Inne kvartalet mellom Meyergata og Valeurgata ligger et større leilighetsbygg i mur oppført i to og en halv etasje på slutten av 1800-tallet og et større verkstedbygg som er litt nyere. Mot verkstedfløyen er et tilnærmet halvt sveitserhus oppført som et tilbygg. Begge murhusene er større enn tilsvarende bygninger fra samme periode og bolighusene er blant de få som ikke ligger mot gaten.

Bekkegata 1 er også et unntak ved at det er eldre enn nabohusene og skiller seg ut med beskjeden størrelse og større avstand fra gaten. Det er et trehus i halvannen etasje fra første halvdel av 1800-tallet, med en enkel empirepreget fasade.

Det tofløyede boliganlegget nederst i Leif Weldingsgate, Bekkegata 13a og 13b, er fra slutten av 1900-tallet og trolig ment som en form for tilpasningsarkitektur med sine to etasjer, saltak og tre som byggemateriale. Likevel forholder dette leilighetsbygget seg til gaten på en helt annen måte enn den historiske bebyggelsen. Inngangene er lagt til baksiden slik som på de gamle husene, men adkomstplassen har en så bred åpning mot gaten at det blir som et hull i gaterommets vegger. At hage og vegetasjon er trukket lenger ut i gaten bidrar til å bryte med mønsteret ellers i strøket.



Meyergata



Eksempel på uthus i Bekkegata

Bakgrunn for bevaring

Bortsett fra Bekkegata og kvartalet mellom Valeurgata og Meyergata er det stort sett samme bebyggelsesstruktur i området. Likevel utgjør det ikke samlet sett et helhetlig område, men det inneholder flere mindre kulturmiljøer særpreget av bygater med småhus i hage. Her er den historiske bebyggelses-strukturen bevart med frittliggende middels store bolighus organisert langs rette gateløp. Disse husene har ganske lik størrelse og ligger på linje slik at de rammer inn gaterommene. Bebyggelses¬strukturen i Bekkegata er tilsvarende godt bevart med større byhus kun skilt av smale smug. Bygningene her har mer opprinnelig fasadeutforming. De større bakgårdshusene i Valeurgata er interessante historiske eksempler på hvordan potensialet i et kvartal kunne utnyttes..

Marinebasen og verftet er en viktig del av Hortens historie og byveksten som fulgte, særlig i annen halvdel av 1800-tallet. Folketellingen fra 1900 tyder på at det i strøket nært basen bodde mange verftsarbeidere, ansatte i marinen, håndverkere og fiskere. Dette området er kommet til ved individuell utbygging. Slik skiller det seg fra Keisemark som var en samordnet utbygging av arbeiderboliger. Gatene er resultatet av offentlig regulering og innpassing av et rettvinklet gatenett mot de eldre ferdselsårene Bekkegata og Vestre Braarudgate.

Dette kulturmiljøet har kunnskapsverdi ved at det forteller om byutviklingen i byens første vekstperiode i områdene nært Karljohansvern. Gater med småhusbebyggelse og husrekken i Bekkegata inneholder opplevelsesverdier i byrom og arkitektur.

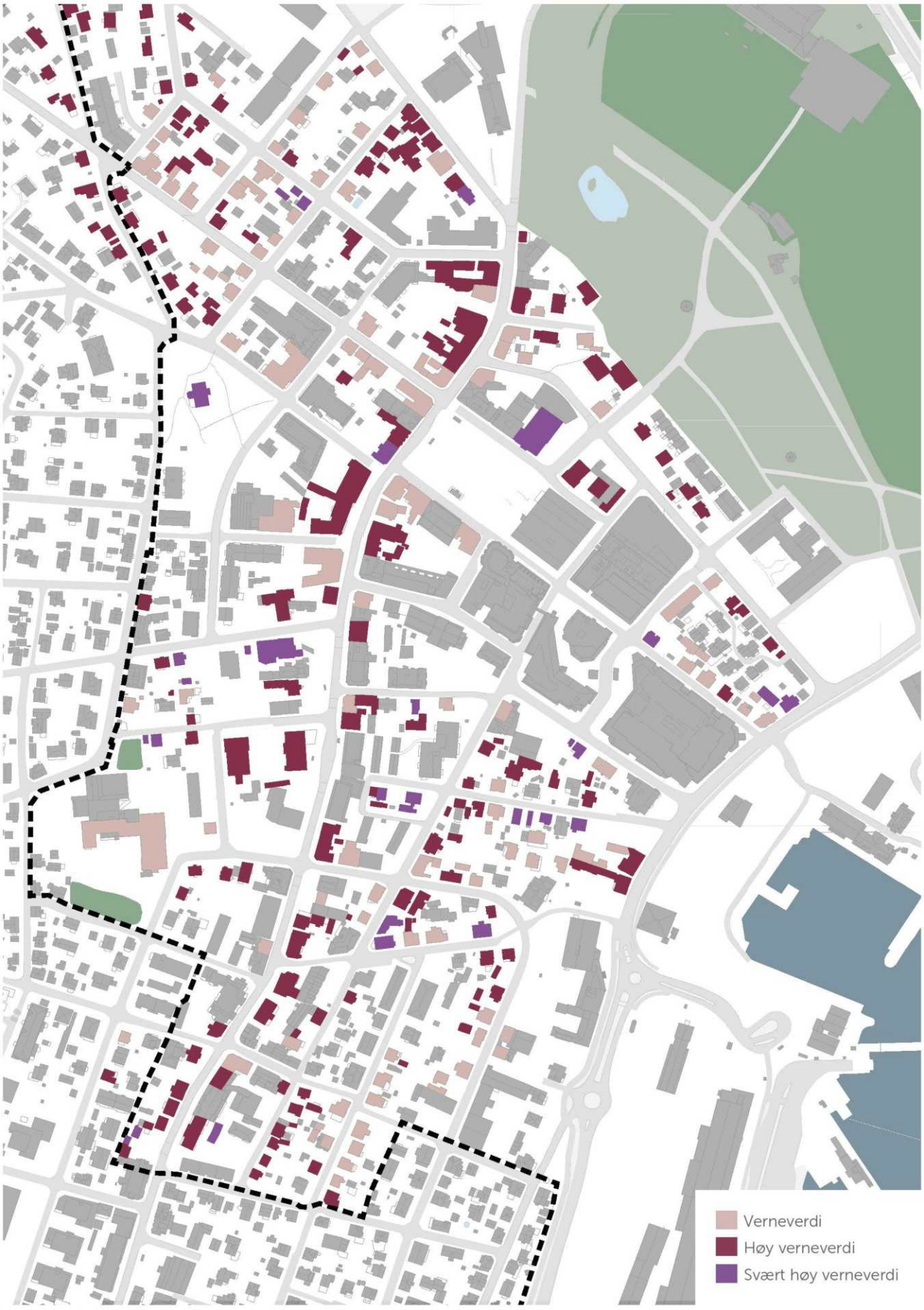






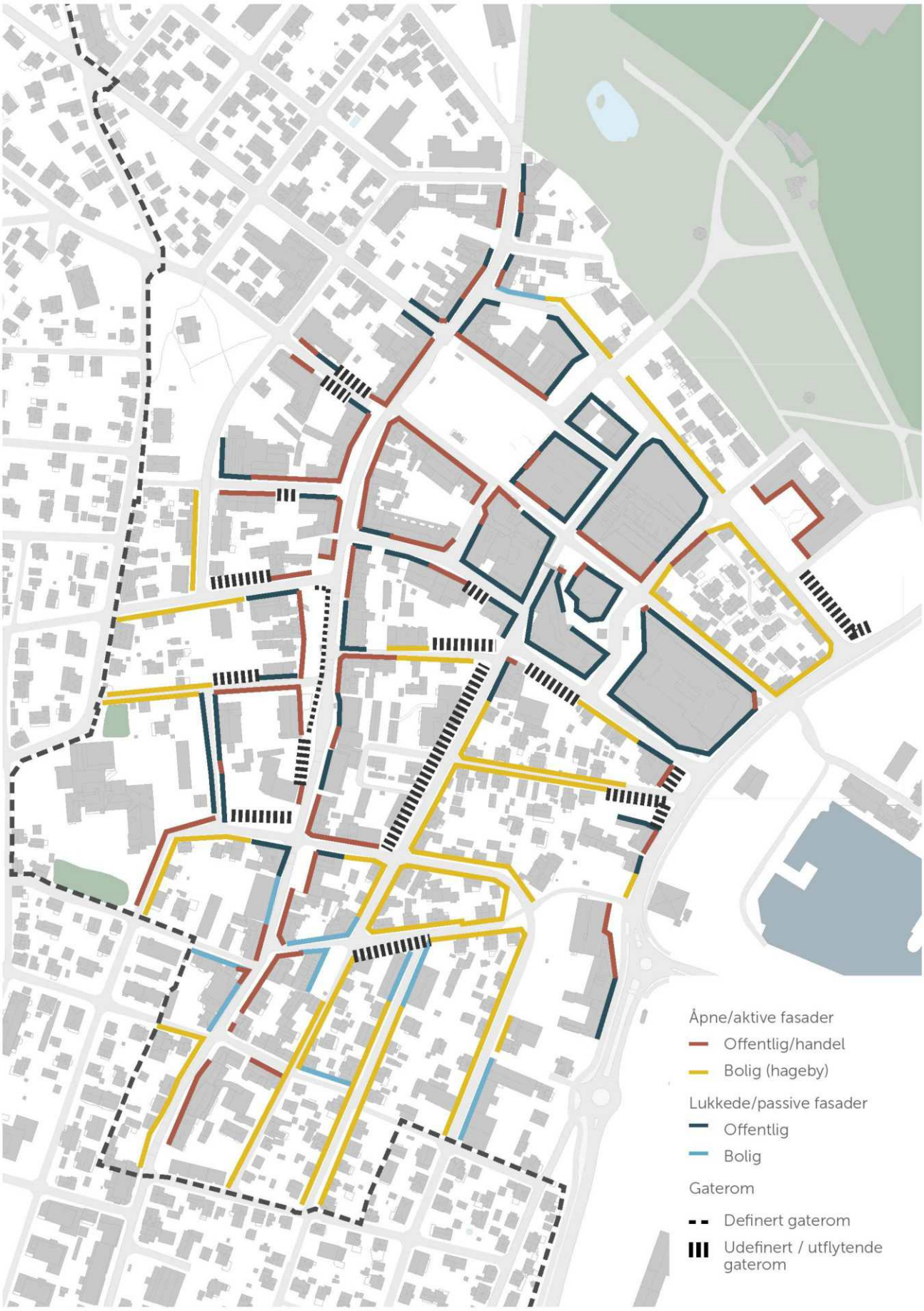


Vedlegg 1:



Temakart verneverdi
Innholdet er basert på temakart 7 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Sivilarkitekt Synnøve Tomter)

Vedlegg 2:



Temakart fasader og gaterom
Inneholdet er basert på registreringskart 17 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Asplan Viak)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	00393
Arkivsak	15/1453

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	06.09.2016	071/16

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Kommunestyret	04.04.2017	028/17

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

DETALJREGULERINGSPLAN INDRE HAVNEBY VEST - BESTEMMELSER

Dato: 23.05.16
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.02.2017.

---

1. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.03.2017. Området er regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5-1)

Bolig, blokkbebyggelse	BB1, BB2a, BB2b
Kombinerte formål,	
Bolig / kontor / næring / tjenesteyting / parkering	KBA1
Offentlig sykehjem	o_I1
Offentlig vann- og avløpsanlegg	o_VA1
Energianlegg	E1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5-2)

Offentlig vei	o_V1, o_V5
Offentlig gatetun	o_GT1 - o_GT3
Offentlig fortau	o_F
Offentlig torg	o_TO1
Offentlig parkering	o_PA1 - o_PA3
Offentlig kai	o_K1

3. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5-3)

Offentlig turvei	o_T1 – o_T4
Offentlig park	o_P1 – o_P4
Grønnstruktur kombinert med annet formål, offentlig park /forsamlingslokale	o_PF1

4. BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5-6)

Småbåthavn, båtplasser og flytende boliger	o_SBH1

5. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Sikringssone, frisikt	H140_7
Faresone, flom	H320_5
Faresone, høyspenningsanlegg	H370_4
Faresone, forurenset grunn	H390_3
Hensynssone, infrastruktur	H410_6
Hensyn naturmiljø, ålegress på sjøbunn	H560_1,2

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 150 boliger med tilhørende anlegg – i samsvar med arealbruk i gjeldende områdeplan. I tillegg legges det til rette for ny småbåthavn og flytende boliger i sjø, anlegg for kystkultur, samt park-

/rekreasjonsarealer langs sjøkanten. Utbygging i Indre Havneby Vest er første trinn i kommunens utvikling av en ny, sentrumsnær bydel på Bromsjordet.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1.1 Utomhusareal og grønnstruktur

Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet, i samsvar med godkjent utomhusplan. I tillegg skal følgende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt i samsvar med godkjent plan for grønnstruktur :

Tiltak		Før boenhet nr.: 1 eller før ferdigstilt BRA m2:	100	200/ 2000	300/ 3000	400 4000	500	600
1	Basis opparbeiding av grønnstruktur i felt G1, G3, og G4.	x						
2**	Basis opparbeiding av grønnstruktur i områder T4, T5, P1, P2 og PF1, reg.plan IHV	x						
3	Gangvei gjennom kirkegården		x					
4	Oppgradering av fotgjengerkryssing i Fv310 Strandpromenaden til kirkegården			x				
5	Forming av sjøkant mellom G1 og VA1, inkludert minimum 3 x120 meter brygge			x				
6	Pir. Minimum areal: 100 m2				x			
7	Ferdig opparbeidelse av G1, G3 og G4 med unntak av lekestasjon 6 og 7 + evt andre fellestiltak senere definert i grønnstruktur gatestrukturplan					x		
8	Lekestasjon 1*	x						
9	Lekestasjon 2		x					
10	Lekestasjon 3			x				
11	Lekestasjon 4				x			
12	Lekestasjon 5					x		
13	Lekestasjon 6						x	
14	Lekestasjon 7							x

* Lekestasjonen oppfyller kravet til kvartalslekeplass sammen med omkringliggende parkareal.

** Områdebetegnelser i rad 2 refererer til reg.plan for IHV. Øvrige områdebetegnelser i tabellen refererer til områdeplan for IH.

Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av uteareale ne påfølgende vår.

2.1.2 Teknisk infrastruktur

Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent plan.

2.1.3 Samferdselsanlegg

Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende samferdselsanlegg være opparbeidet i samsvar med godkjent plan. Tilhørende samferdselsanlegg er definert som følgende for de ulike byggeområdene:

KBA1:	V1, V2 V3, GT2, GT3, F1, F2, F3, samt turvei T2
BB1:	V1, V2, V3, V4, GT2, GT3, F1, F2, F3, F4, F5, PA1, TO1, samt turvei T3
BB2a:	V1, V4, F1, F5, samt tilstøtende del av GT1
BB2b:	V1, V5, F1, F6, GT1
SBH1:	V1, V4, V5, F1, F5, F6, PA2, PA3, K1

Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av utearealene påfølgende vår.

2.1.4 Anleggstrafikk

Tiltak for trafikksikker avvikling av anleggstrafikk skal gjennomføres i samsvar med godkjent plan før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsvirksomhet.

2.1.5 Fordeling av arealverdier og kostnader

Før det gis tillatelse til gjennomføring av bygge- og anleggstiltak i området skal det mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jf. §5 2. ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor / i tilknytning til planområdet.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

2.2.1 Utomhusplan

Til søknad om tillatelse til tiltak kreves utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal baseres på løsninger vist i overordnete planer for grønnstruktur og gatebruk. Utomhusplan skal redegjøre for:

a) Bebyggelsens plassering
b) Tilstøtende byrom, gater, private hager og fellesuteareal.
c) Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering,
d) Kotehøyder, materialbruk og andel grønt i % av MUA
e) Nærlek, felles oppholdsplass, grøntareal, trær og hageareal.
f) Flomveier på terreng
g) Renovasjon.

Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet. Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde skal utomhusplanen tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

Der det er aktuelt skal utomhusplanen vise utforming av tilstøtende del av Heivei, inklusive "lomme" mot Heivei og prinsipp for overgangsløsninger mellom private hager og offentlig areal, samt mellom boliger og andre formål.

2.2.2 Plan for teknisk infrastruktur

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon for teknisk infrastruktur. Planen skal baseres på overordnet plan for infrastruktur i Indre Havneby. Plan for overvannsdisponering/-fordrøyning og renovasjon skal inngå som del av planen. Takvann og overvann fra gårdsrom i byggeområdene skal ikke infiltreres i grunnen.
Det skal redegjøres for nødvendig skjerming/avstand mellom trafo og rom for varig opphold.

2.2.3 Håndtering av forurensete masser

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at massehåndtering blir gjennomført i samsvar med gjeldende tiltaksplaner utarbeidet av COWI AS, datert 25.09.14 og 18.12.15.

2.2.4 Terrengstabilitet

I forbindelse med søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at terrengstabilitet blir ivaretatt, både lokalt og i omkringliggende arealer – i samsvar med foreliggende rapport fra Multiconsult AS, datert 19.01.16. Geoteknisk ekspertise skal ha ansvar for utarbeidelse av denne dokumentasjonen.

a) Det tillates ikke terrengfylling nærmere enn 15m fra dagens sjøkant.
b) Det tillates ikke fylling i mer enn ca. 1m høyde utenfor byggeområdene.
c) I byggefase skal poretrykk i kvikkleireforekomster overvåkes.

2.2.5 Anleggstrafikk

Det skal det til enhver tid, også under anleggsfasen, være trygge atkomstforhold og sikre skoleveier til bebygde felt i bydelen. I forbindelse med søknad om igangsetting av bygge- og anleggstiltak skal det foreligge redegjørelse for tiltak som bidrar til at anleggstrafikk kan gå på en trafikksikker måte.

2.2.6 Småbåthavn

Ved søknad om tillatelse til tiltak i område SBH1 og i tilstøtende landareal, skal det forelegges nødvendig dokumentasjon for:

a) Landfeste - hensyn til eksisterende sjetè
b) Teknisk infrastruktur - hensyn til eksisterende sjetè
c) Forankring – hensyn til forurensing på sjøbunn
d) Løsninger for etappevis utbygging
e) Opparbeiding av tilhørende landarealer.

Båtpuss tillates ikke i småbåthavna eller i tilstøtende landareal. Båtopplag oppå brygge eller i tilstøtende landareal tillates ikke.

2.3 GENERELLE KRAV

2.3.1 Flomhøyde

Flomutsatte byggeområder er vist som fareområde på plankartet. Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal ikke etableres lavere enn kote +2.5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2.5, dersom konstruksjoner med kontaktflate mot grunn utføres vanntett.

2.3.2 Universell utforming

Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Dette gjelder også skilting og møblering. Ved nyplanting skal ikke giftige eller allergifremkallende planter eller trær benyttes. Or, bjørk, vier, selje, hassel og hannplanter av pil har store pollenutslipp, og tillates derfor ikke.

2.3.3 Miljøforhold - Støy, støv og lukt

Virksomheter som generer tungtrafikk, støy, støv eller lukt, eller som på annen måte er i konflikt med boligbebyggelse tillates ikke etablert i direkte nærhet til boliger. Retningslinjen T-1442/2012 er bindende innenfor planområdet og skal legges til grunn for støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet, med de krav som er satt til langvarig arbeid. Alle bygninger, uteoppholdsareal og tiltak innenfor planområdet, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i skriv T-1442/2012.

2.3.4 Kulturverninteresser - landareal

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, jfr. 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.

2.3.5 Kulturverninteresser - sjøbunn

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, jfr. kulturminneloven § 14, jfr. §§ 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.

2.3.6 Miljøhensyn - renovasjon

Renovasjonsløsning i planområdet skal være i form av felles anlegg for dypoppsamling, i samsvar med gjeldende retningslinje. Løsninger for plassering og utforming av anleggene skal dokumenteres i teknisk plan og utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak, og skal godkjennes av kommunen.

2.3.7 Kvalitet og gjennomføring

Kvalitets- og gjennomføringsstrategi datert 13.05.2016, vedlegg C til vedtatt områdeplan for Indre Havneby, skal legges til grunn for prosjektering og utbygging i planområdet.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 OMRÅDER KBA1, BB1, BB2a og BB2b - GENERELLE KRAV

3.1.1 Arealbruk og grad av arealutnyttelse

Bebyggelse skal ha arealbruk i samsvar med formål vist på plankart. Tillatt grad av arealutnyttelse i boligområder BB1, BB2a og BB2b er 130% BRA.
Grad av arealutnyttelse i område KBA1 skal være i samsvar med tabell nedenfor. Maksimal utnyttelse tillates bare dersom øvrige krav til bomiljø og uterom løses tilfredsstillende.

Max. tillatt utnyttelse, %BRA	Max. tillatt % av totalt volum som kan nyttes til boligformål	Max. tillatt % av volum som må nyttes til annet formål enn bolig*
130% BRA	100%	0%
135% BRA	90%	10%
140% BRA	80%	20%
145% BRA	70%	30%
150% BRA	60%	40%
155% BRA	50%	50%
160% BRA	40%	60%
165% BRA	30%	70%
220% BRA	0%	100%

* Boligandel skal være 30% av BRA eller mer når boliger kombineres med annet formål

3.1.2 Strukturering og utforming av bygningsmassen

Bebyggelsen skal struktureres slik at den danner romlig innramming omkring gater og gatetun. Bygningsvolum skal gis oppbrutt, variert utforming. Sprang i fasader, skråstilling av bygg eller deler av bygg i forhold til byggegrense, smett inn mot gårdsrom er eksempler på aktuelle virkemidler. Omriss av planlagt bebyggelse, vist på plankart, er veiledende for videre planlegging og prosjektering.

Bebyggelsen skal bidra til å vitalisere gate- og uterom. Parkeringsanlegg, lager og tekniske rom skal ikke eksponeres mot Heivei. Avkjørsel til parkeringsanlegg skal være fra V1-5.
I 1. etg. skal minimum 50% av boligene innenfor hvert byggeområde ha adkomstmulighet direkte til boenheten fra gateside eller gårdsrom.

På inntil 2/3 av etasjens fasadelengde tillates balkonger, overdekninger og bygningsvolum over 1. etg. utkraget inntil 2 m over byggegrense, men (ikke) aldri utenfor formålsgrense. Der byggegrense ikke er vist på plankartet gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.1.3 Byggehøyder

a) Max. 20 % BYA av bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde inntil kote +20.2

b) Min. 30 % BYA av bebyggelsen skal oppføres med byggehøyde inntil kote +14.2. Unntak gjelder for bygg som ikke inneholder bolig eller parkering. Disse tillates oppført med byggehøyde inntil kote +15.2
c) Øvrig bebyggelse kan ha byggehøyde inntil kote +17.2
d) Bygninger kan ha takterrasse inkludert rekkverk innenfor gjeldende høyder.
e) Oppbygg for trapp og heis kan oppføres over maksimal takhøyde.
f) Tekniske anlegg på tak tillates ikke.

Det kan tillates inntil 0,5 m overskridelser av høydebegrensninger, dersom dette etter kommunens vurdering muliggjør takformer/volumoppbygging som gir ønsket variasjon og mangfold i bygningsmassen.

3.1.4 Parkering

Minimumskrav til parkering for bil og sykkel er følgende:

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	pr. 100 m2 BRA	1	2
Kontor og tjenesteyting	pr. 100 m2 BRA	1	2
Næring	pr. 100 m2 BRA	1	2
Småbåthavn	pr. båtplass	0,2	0,2

Inntil 20 % av parkeringskravet for bil kan legges på åpent terreng innenfor byggeområdet. Dette regnes ikke inn i utnyttelsesgraden. Det samme gjelder parkering under terreng / lokk. Felles p-plasser/p-anlegg skal utformes med minimum 5 % HC (en)- plass, som skal plasseres nærmest inngangsparti eller heis. Parkering kan løses i annet område enn der parkeringskravet utløses.

Sykkelparkering skal opparbeides i form av fellesanlegg med fastmonterte stativ eller annen låsbar anordning. Sykkelparkering skal anlegges innenfor byggeområdet - i felles uteareal/gårdsrom eller integrert i bygningsmasse/kjeller.

3.1.5 MUA - Utomhusareal i byggeområdene

Felles uteoppholdsareal skal være på minimum 20 m2 pr. boenhet. Utomhusareal skal framstå som parkmessig og grønt. Innslag av bed og busker skal utgjøre min. 10 % av MUA. Restareal, parkering og adkomstveier skal ikke medregnes. Felles uteoppholdsareal skal ha soner for ulik bruk for beboerne. Oppholdssteder, grillplass og nærlekeplass skal være egnet plassert, skjermet for sjenerende vind og innsyn. Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal ha sol på minimum 50 % av arealene kl. 15 ved jevndøgn og kl. 18 ved sommersolverv.

3.1.6 Private uteplasser

Bolig i 1 etg. skal ha privat hage mot gate, gårdsrom eller begge deler. Ett samlet hageareal skal være på minimum 25 m2 og ha gjennomsnittlig bredde på minimum 4 m. Hage skal ha en klar avgrensning mot offentlig areal med f.eks. høydeforskjell, hekk eller kant. Det tillates ikke etablert private hager mer enn 6 m ut fra bygningenes yttervegg. Private hager skal ha jorddybde på minimum 80 cm på min. 50 % av arealet og være egnet for beplantning. Krav om jorddybde gjelder ikke privat uteplass orientert mot gårdsrom.

3.1.7 Nærlekeplasser

Det skal anlegges nærlekeplass i alle felt med boligbebyggelse. Lekeplassene skal primært gi mulighet for aktiviteter tilpasset den minste aldersgruppen. Areal skal ikke være mindre enn 100 m2 for 3-10 leiligheter. Deretter økes arealet med 5m2 pr boenhet. I større felt kan det etableres flere nærlekeplasser. Nærlekeplassene skal ha trygg beliggenhet med enkel adkomst fra bolig. Arealet kommer i tillegg til minste utomhusareal, MUA.

3.1.8 Oppfylling av terreng

Terreng mellom bygg og tilstøtende område skal gis en harmonisk, helhetlig opparbeiding.

3.2 KOMBINERTE BYGGE OG ANLEGGSFORMÅL, OMRÅDE KBA1

I området tillates arealbruk bolig, kontor, næring, offentlig / privat tjenesteyting og felles parkeringsanlegg.

Forretning tillates på inntil 200 m2 BRA pr. felt i første etasje mot Heivei.
Næringsvirksomhet kan ha inntil 200m2 BRA utstillings- og salgslokaler.
Bygg eller del av bygg som ligger nærmere nordre formålsgrense enn 6 m, kan ha gesimshøyde inntil kote + 15.2.

Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg i 1. etasje, dersom bebyggelsen i området utformes slik at parkeringsanleggets fasader ikke eksponeres direkte mot Heivei-aksen eller mot sykehjemmet. Trafo med kjøreadkomst fra V1 skal innpasses på 1.etg.nivå i nybygg.

3.3 BOLIGOMRÅDER BB1 OG BB2b

Området skal nyttes til boliger i blokkbebyggelse.
Det skal etableres felles parkeringsanlegg i underetasje i hvert byggeområde. Topp av takkonstruksjon over p-anlegg skal ikke være høyere enn kote +3,75.
Min. 1% av byggeområdets areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass inntil Heivei-aksen.

3.4 BOLIGOMRÅDE BB2a

Eksisterende næringsbygg på gbn. 129/409 kan ombygges/påbygges/tilbygges for å romme boliger i blokkbebyggelse. 1. etasje i eksisterende bygg kan nyttes til felles parkeringsanlegg og til plassering av trafo, som begge skal gis kjøreatkomst fra område V4.

Minimum 1% av byggeområdets areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass inntil område GT1.

Nytt bygg skal ha felles parkeringsanlegg i underetasjen. Topp av takkonstruksjon over p-anlegg skal ikke være høyere enn kote +3,75.

3.5 BYGGEOMRÅDE FOR INSTITUSJON, I1

Området skal nyttes som offentlig byggeområde for institusjon, sykehjem.
I forbindelse med søknad om tiltak må det dokumenteres at nødvendige tiltak for å forebygge mot forurensing i grunnen vil bli gjennomført.

Maksimalt tillatt byggehøyde er kote +11,0. Bebyggelsen skal gis en samordnet utforming, med flate og/eller slakt hellende takformer.

Tillatt arealutnyttelse er inntil 70%TU og inntil 55%BYA.
Innenfor områder I1 og PA1 skal det til sammen opparbeides parkering med plass til minimum 45 biler.

Det skal til nordsiden av gnr. 129 bnr. 498 være kjøreadkomst og snumulighet for nødtrafikk.

Det tillates riving og flytting av nåværende garasje/lager på gnr. 129 bnr. 498.

3.6 VANN-OG AVLØPSANLEGG, OMRÅDE VA1

Område VA1 skal opprettholdes som offentlig anlegg for vann og avløp. Området skal ha kjøreadkomst fra område PA3.

3.7 ENERGIANLEGG, E1

Område E1 skal opprettholdes som energianlegg. Anlegget kan integreres i nybygg på område PA1. E1 skal ha kjøreadkomst fra område PA1.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 FELLESBESTEMMELSE

Prosjektering og opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utføres i henhold til overordnete planer for gatebruk og infrastruktur i Indre Havneby.

4.2 VEI, OMRÅDER V1-V5

Områder V1-V5 skal opparbeides som offentlige kjøreveier. Det tillates etablering av ensidig gateparkering. Strukturering av regulerte p-plasser og dokumenteres i utomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

4.3 GATETUN, OMRÅDER GT1-GT3

Gatetun skal utformes med særlig hensyn til myke trafikanter. Område GT1 skal nyttes som offentlig gatetun.

Områdene GT2 og GT3 skal nyttes som offentlig gatetun, og skal opparbeides på en måte som gjør at veistrekningen inn til område I1 oppleves å være i sammenheng med GT1. Detaljert opparbeiding av gatetun skal dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

4.4 FORTAU, OMRÅDER F

Fortau skal nyttes som offentlige fortau. Del av fortau skal utformes som plante- og møbleringssone, som vist i overordnet gatebruksplan. Regulert plassering av trær kan justeres.

4.5 PARKERING, OMRÅDER PA1-PA3

Område PA1 skal nyttes som offentlig tilgjengelig parkeringsplass for ansatte og besøkende til område I1.

Område PA2 skal nyttes som offentlig parkeringsplass for brukere/besøkende til områdene SBH1 og PF1. Randsone mellom parkering og tilstøtende parkområde skal beplantes med skjermvegetasjon.

Område PA3 skal nyttes som offentlig parkeringsplass for brukere/besøkende til områdene SBH1 og PF1. Randsone mellom parkering og tilstøtende parkområde skal beplantes med skjermvegetasjon.

PA1 og PA2 skal ha inntil 30 bilplasser til sammen, hvorav minimum 2 plasser skal utformes som HC-plasser.

På PA1-PA3 skal 10% av plassene tilrettelegges for lading av el –bil.
Strukturering av regulerte p-plasser dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak.

4.6 KAI, OMRÅDE K1

Område K1 skal nyttes som offentlig, allment tilgjengelig kaiområde. I området skal det anlegges:

a) Trafo – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur.
b) Mottak for septik fra fritidsbåter.
c) Allment tilgjengelig slipp for utsetting av småbåt fra henger.

Det tillates oppføring av bygg for service, tekniske anlegg og tilhørende funksjoner til båthavna på til sammen inntil 200m2 - BRA. Utbygging av de ulike funksjoner/tilbud skal samordnes på en harmonisk måte. Utomhusanlegg skal gis helhetlig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer.

4.7 TORG, OMRÅDE TO1

Område TO1 skal nyttes som allment tilgjengelig inngangssone for virksomheten i område I1. Område TO1 skal være uten biltrafikk, og kan beplantes, utsmykkes og tilrettelegges for utendørs opphold og sykkelparkering.

4.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Overordnete planer for infrastruktur skal legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.

Nybygg skal tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg dersom mulighet for tilknytning er til stede. Det forutsettes at varmeanlegget kan innpasses i en åpen, trinnvis utbygging.
Trafo med kjøreadkomst skal integreres i bygningsmassen i områder KBA1, BB2a og K1. Kommunen kan også tillate integrert plassering i andre områder, hvis utbyggingsrekkefølge / praktiske hensyn taler for dette. Det skal redegjøres for nødvendig skjerming/avstand mellom trafo og rom for varig opphold.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 KOMBINERT GRØNNSTRUKTUR OG ANNET HOVEDFORMÅL, PF1

Område PF1 skal nyttes som offentlig parkareal og som byggeområde for forsamlingsvirksomhet. Arealet skal gis parkmessig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer – og med tilpasning til gjeldende, overordnet plan for grønnstruktur. Innenfor arealet vist med byggegrense tillates foreningsbygg på inntil 200m2, begrenset båtopplag og båtvedlikehold som ikke medfører forurensing.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for skjøtsel av trevegetasjonen i området.

5.2 TURVEI, OMRÅDER T1-T4

Turveitrasèer skal være offentlige, allment tilgjengelige, og skal opparbeides i henhold til overordnet plan for grønnstruktur. Utforming av kryssingspunkter mot småbåthavn og forgreininger på turstinettet skal vektlegges. Det tillates møblering og utsmykning langs turstiene.

a) T1 skal opprettholdes som gang-/sykkelforbindelse langs FV310.
b) T2 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom FV310 og «Heivei-akse».
c) T3 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom «Heivei-akse» og parkområde langs sjø. Nødvendig del av T3 skal være framkommelig for nød- og nyttetrafikk til gnr. 129 bnr. 498.
d) T4 skal opparbeides/tilpasses som del av gjennomgående turveiforbindelse langs sjø.

5.3 PARK, OMRÅDER P1–P4

Parkområdene skal være offentlige og allment tilgjengelige, og skal gis parkmessig opparbeiding som harmonerer med løsninger vist i overordnet plan for grønnstruktur.

a) Område P1 skal fungere som leke- og oppholdsareal for boliger i område SBH1.
b) Område P2 kan nyttes til opparbeiding av lekestasjon.
c) I områdene P3 og P4 tillates nødvendige tiltak i forbindelse med utbygging / anlegg i områdene SBH1 og K1.

Randsone mellom parkområder og tilstøtende parkeringsareal skal beplantes med skjermvegetasjon. Ved søknad om tiltak i eller inntil parkområdene skal det redegjøres for skjøtsel av eksisterende trevegetasjon.

6 BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 SMÅBÅTHAVN OG ANLEGG FOR FLYTENDE BOLIGER, OMRÅDE SBH1

6.1.1 Fellesbestemmelse småbåthavn og anlegg for flytende boliger

SBH1 skal være offentlig småbåthavn, med avgrensing som vist på plankartet. I området tillates etablering av inntil 300 båtplasser, inklusive gjesteplasser, 20 bobåtplasser og inntil 30 flytende boliger med tilhørende båtplass.

a) SBH1 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal innpasses oppholdssted og badetrapp i ytre del av bryggeanlegget. Det skal anlegges badebøyer for å sikre badeplassen.
b) Båtplasser og flytende boliger skal anlegges på en strukturert måte, adskilt fra hverandre. Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene.
c) Det kan tillates tiltak i form av langsgående brygger, trapper, steinsetting etc. i randsone mot områder P3, P4 og K1.

6.1.2 Flytende boliger

a) Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene. Byggehøyde for flytende boliger skal ikke overstige kote +8,0.
b) Påbygg utover anleggseiendommens grenser er ikke tillatt.
c) Flytende boliger skal være fast og varig forankret til eierløs sjøgrunn. Plasseringen, det vil si posisjonen til moloen må ikke endres.
d) Moloen for infrastruktur frem til anleggseiendommene (flytende boliger) skal etableres permanent.
e) Tiltak etter plan- og bygningsloven krever søknad om tillatelse.
f) Flytting av etablerte boliger er ikke tillatt.
g) Flytende boliger skal ha permanent tilknytning til offentlig VA-anlegg.

7 HENSYNSSONER

7.1 FRISIKT, SIKRINGSSONE H140_7

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende vei. Enkeltstående, oppstammede trær kan tillates.

7.2 FLOMSONE, FARESONE H320_5

Flomutsatte områder er vist som fareområde på plankartet. Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann ikke etableres lavere enn kote +2.5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2.5, dersom det forebygges på tilfredsstillende måte mot flomskader.

7.3 HØYSPENNINGSANLEGG - JORDKABEL, FARESONE H370_4

I faresonen tillates ikke oppføring av bygninger eller konstruksjoner. Flytting av eksisterende jordkabel, eller tiltak som medfører terrenginngrep i/nær faresonen, skal godkjennes av netteier.

7.4 FORURENSET GRUNN, FARESONE H390_3

Tiltak som medfører terrenginngrep i faresonen skal gjennomføres i samsvar med foreliggende tiltaksplaner utarbeidet av COWI AS, datert 25.09.14 og 18.12.15.

7.5 HENSYNSSONE INFRASTRUKTUR, H410_6

Hovedledning for avløp har en sikringssone på 4 meter. Ledningen kan ikke bygges over med faste konstruksjoner og alle tiltak innen denne sonen skal godkjennes spesielt av kommunen. Langs hele kystlinjen er det etablert en sjetè for å hindre forurenset vann i å nå sjøen. Det må ikke iverksettes tiltak som skader denne.

7.6 HENSYNSSONE NATURMILJØ, H560_1,2

Ved planlegging og utbygging av småbåthavn bør hensynet til ålegrasengene søkes ivaretatt. Dersom det gjennomføres mudring eller tildekking av områdene med ålegras i forbindelse med opprydding av miljøgifter i bunnsedimentene, faller dette kravet bort.

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

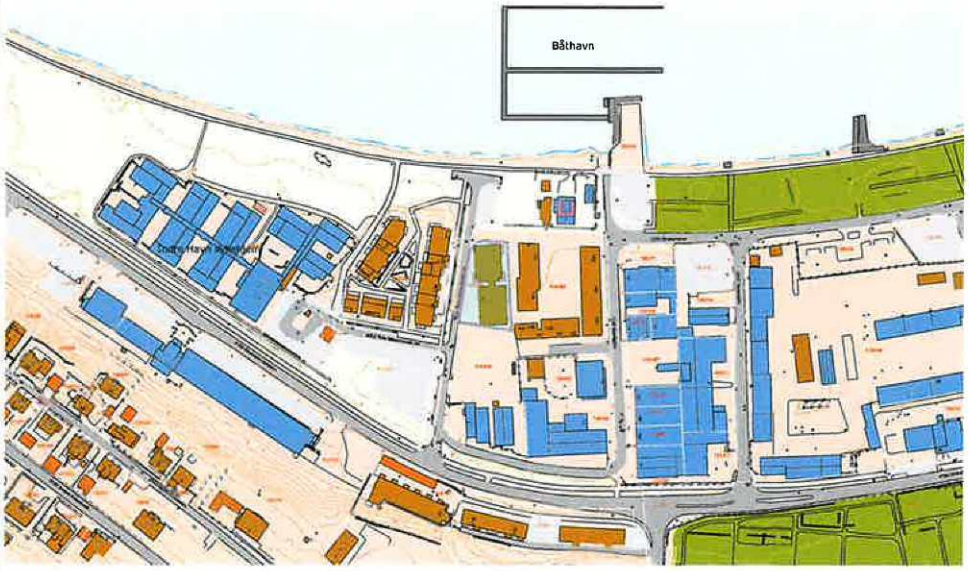
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/409/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: BROMSVEIEN 33
- Beregnet areal : 1498.8
- Oppgitt areal: 1500
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN
    - Gatenummer: 5002
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 8116946
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8116946-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Påbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8116946-2
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - 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

HORTEN
KOMMUNE

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Horten sentrum 2022 – 2034

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Kommunestyret 13.06.2022 (sak 070/22)

Felt HS5 vedtatt i Kommunestyret 09.11.2022 (sak142/22)

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. Planbeskrivelsen forklarer og utfyller bestemmelser og retningslinjer.

Kommunedelplan for Horten sentrum består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart (vedtak 13.06.2022-revidert 16.11.2022 (sak 142/22)
- Bystrategi for Horten sentrum med fokus på byens liv og rom (Gehl Architects, 2014)
- Handlingsplan for Horten sentrum 2022 - 2026

Vedlegg:

- Planprogram
- Kulturminnefaglig registrering for Horten sentrum
- Parkeringsstrategi
- Byromsstrategi
- Rapport – urbant biologisk mangfold
- Planbeskrivelse vedtatt i 2015
- Bystrategi for Horten sentrum med fokus på byens liv og rom, Gehl Architects 2014
- Kartlegging og tilgjengelighet og universell utforming i Horten (sentrumsone) 2018 (registering)

HORTEN
KOMMUNE

Innhold

1. Planens hensikt 7
2. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9) 7
2.1 Plankrav og unntak fra plankravet 7
2.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr.1) 7
2.1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-10 nr 1) 8
2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 8
2.3 Kommunal forkjøpsrett (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-3 annet ledd) 8
2.4 Krav til tekniske løsninger (pbl § 19-3 nr.3) 9
2.4.1 Konsesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3) 9
2.4.2 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3) 9
2.4.3 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 9
2.4.4 Flomveier, jf. pbl § 11-9 nr. 3 9
2.4.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6) 10
2.4.6 Eksisterende trær (pbl § 11-9 nr 6) 10
2.4.7 Transport, jf. pbl § 11-9 nr. 3 10
2.4.8 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3) 10
2.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4) 11
2.6 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 11
2.7 Skilt- og reklameinnretninger, jf. pbl § 11-9 nr. 5 12
2.8 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr.5 og pbl § 11-10 nr 4) 12
2.8.1 Byggegrense langs fylkesvei 12
2.8.2 Holdningsklasser til avkjørsler på fylkesvei (pbl § 11-10 nr. 4) 12
2.9 Barn og unges interesser, jf. pbl § 11-9 nr. 5 12
2.10 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr.5) 13
2.10 1. Minimumskrav for samlet uteoppholdsareal - MUA (privat/felles MUA og lekearealer) 13
2.10.2 Kvalitetskrav til lekearealer og uteoppholdsarealer for boligformål 14
2.11 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 14
2.11.1 Krav til parkeringsplasser for bil 14

2.11.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel 15
2.11.3 Parkeringshus 16
2.11.4 Frikjøp - parkeringskrav 16
2.12 Miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6) 16
2.12.1 Støy (pbl 11-9 nr. 6) 16
2.12.2 Lysforurensning (pbl 11-9 nr. 6) 17
2.12.3 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 5 og 6) 18
2.13 Hensyn til kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 18
2.13.1 Generelle krav for kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 18
2.13.2 Automatisk fredede kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7) 19
2.14 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder miljøoppfølging- og overvåking (pbl § 11-9 nr. 8) 19
2.14.1 Risiko og sårbarhet 19
3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (pbl § 11-7) 20
3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr.1) 20
3.1.1 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr 5) 20
3.1.2 Arealer på tak (pbl § 11-9 nr 5) 20
3.1.3. Boligtetthet (pbl § 11-9 nr 5) 20
3.1.4. Høyder (pbl § 11-9 nr 5) 20
BOLIGBEBYGGELSE, jf. pbl § 11-7 nr. 1 21
3.2 Fellesbestemmelser boligbebyggelse 21
3.2.1 Hybler (pbl. 31-6 første ledd bokstav c jf. § 11-9 nr. 5 21
3.2.2 Næringsvirksomhet i bolig (pbl § 11-9 nr. 5) 22
3.2.3 Fortetting i småhusområder (pbl § 11-9 nr. 5) 22
3.2.4 Sekundærleilighet i enebolig (pbl § 11-9 nr. 5) 22
GATER OG VEGANLEGG (pbl 11-10 nr.2) 23
3.2.5 Apotekergata 23
3.2.5 Miljøgater Mg1 og Mg2 23
3.2.6 Sykkelgate 23
3.3 SENTRUMSFORMÅL OG KOMBINERT BYBEBYGGELSE - *Bykjernen* 23
3.3.1 Sentrumsformål - handelsvirksomhet 23
3.3.2 Bybebyggelse – andre typer bebyggelse og anlegg 23
3.4 UTVIKLINGSOMRÅDER (pbl 11-9 nr 5) Kombinert bebyggelse og anlegg - fremtidig 24

3.4.1 Område HS5 Gods- og stålhavnsområdet 25
3.4.2 Område HS6 Kanalen/Fyllinga 25
3.4.3.Område HS8 Bekkegata 25
3.4.4 Område HS9 Ørnhuset 25
3.4.5 Område HS13 Hallingsgate 25
3.4.6 Område HS14 Skolegata 26
3.4.7 Område HS15 Linden park 26
3.4.8 Område HS17 Skippergata 26
3.4.9 HS18 – Hotelltomta (gbnr 125/354, 12/18, 125/169) 27
4.Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder #1 - #12 27
4.1 Offentlige byroms- og lekeplasser #8-#12 (pbl § 11-9 nr. 5) 27
4.1.1 #8 – Byrom Lystlunden 27
4.1.2 #9 - Byrom Kulturkvartalet 27
4.1.3 #10 – Byrom Torget 28
4.1.4 #11 – Byrom Braarudåsen 28
4.2 #Nærmiljøanlegg utenfor sentrumsonen 28
4.2.1 #11 –Nærmiljøanlegg - Bromsjordet Skatepark 28
4.3 Fellesbestemmelse for bevaringsområder #1-#7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7) 28
4.3.1 #1 *Hagebyen øst for Storgata* (pbl § 11-9 nr.7) 29
4.3.2 #2 Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata (pbl § 11-9 nr.7) 29
4.3.3 #3 *Småhusmiljø mot Lystlunden* (pbl § 11-9 nr.7) 30
4.3.4 #4a og b *Storgata og Torget* (pbl § 11-9 nr.7) 31
4.3.5 #5 Sentroveien (pbl § 11-9 nr.7) 32
4.3.6 #6 Braarudparken (pbl § 11-9 nr.7) 33
4.3.7 #7 Hagebyen vest for Storgata (pbl § 11-9 nr.7) 33
5.Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 34
5.1Sone med særlig hensyn til naturverdi (pbl 11-8 punkt c) 34
6.Eksisterende planer 34
6.1 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5) 34
6.2 Gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet 35

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å styrke og utvikle Horten sentrum som en attraktiv by å bo i, besøke og drive næring i. Planen peker ut strategier som påvirker folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge Horten. Den skal fastsette strategier og tiltak som følger opp mål i Kommuneplanens samfunnsdel:

Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal utvikles til en levende by, - for alle, av alle!

Planen skal definere arealer for bolig- og næringsvekst og legge til rette for fortetting med kvalitet. Sentrumsplanen vektlegger byens rom og liv, ut fra menneskelige behov.

- *Strategi for videre utvikling av sentrum: Bærekraftig byutvikling etter de tre dimensjonene i FNs bærekraftmål: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.*
- *Styrke byens rom og liv*
- *Å samle sentrum*
- *Et levende og grønt sentrum som knytter seg til sjøen*
- *Sentrum skal utvikles med egenart og identitet.*
- *Trinnvis utvikling av sjønære områder*
- *Satse på småbyskala og småbyurbanitet*
- *Samspill og kommunikasjon*
- *Knytte sentrum bedre til omverden*
- *Synliggjøre mer av Horten i Horten sentrum*
- *Stimulere til flere boliger i sentrum*
- *Styrke forutsetninger for miljøvennlige transportformer*

«Bystrategi for Horten sentrum» (Gehl datert 10.okt.2014), og temakartene som følger kommunedelplanen skal legges til grunn for planlegging og tiltak.

2. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

2.1 Plankrav og unntak fra plankravet

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

Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl. § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

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.

2.1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-10 nr 1)

Unntak fra plankravet gjelder ikke fremtidige utviklingsområder (jf. § 3.4 Utviklingsområder – arealformål *Kombinert bebyggelse og anlegg – framtidig*).

Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
b) Ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og
c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
d) ikke berører viktige naturverdier, og
e) kan dokumentere sikker berggrunn, og
f) ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge, og
g) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
h) er i samsvar med byplanens krav til lek- og uteoppholdsareal, overvannshåndtering og parkering, og
i) ikke innebærer reduksjon av verneverdien eller riving av verneverdig bebyggelse, og
j) ikke overstiger 6 nye boenheter innenfor eksisterende bygning eller eiendom.

Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er allikevel unntatt fra plankravet dersom forholdet til fredede kulturminner er avklart.

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

2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune, etter Forutsigbarhetsvedtak datert xx.xx.xxxx. Punkt x : (Forslag til vedtakspunkt: *Horten kommune kan inngå utbyggingsavtale om parkering og løsning for lekearealer i offentlig byrom i Horten sentrum. Innholdet i utbyggingsavtalen skal avklares i oppstartsmøte).*

Det skal fattes nytt forutsigbarhetsvedtak i forbindelse med politisk behandling. Se planbeskrivelsen s. 20-21.

2.3 Kommunal forkjøpsrett (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-3 annet ledd)

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.

2.4 Krav til tekniske løsninger (pbl § 19-3 nr.3)

2.4.1 Konsesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle områder innenfor sentrumsplanen ligger innenfor fjernvarmekonsesjon, og alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m2 BRA skal 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 pbl § 27-5.

2.4.2 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

All bebyggelse har krav om tilknytning til offentlige vann- og avløpsnett, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

2.4.3 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

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 20 % sikkerhetsfaktor. Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m2 - 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.

Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering bør samordnes for å sikre kvalitet og helhetlige løsninger. Vann og overvann bør utnyttes som positive elementer i bymiljøet og i alle utbyggingsprosjekter. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i en grad det er praktisk gjennomførbart.
Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelseselementer. Overvannshåndtering i grøntstruktur-skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

2.4.4 Flomveier, jf. pbl § 11-9 nr. 3

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der ordinær infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann ikke er tilstrekkelig skal det avsettes areal til nye flomveier. Disse skal dimensjoneres for nedbør med 200 års gjentaksintervall og et klimapåslag på 40 %. Kravet er at flomveiene skal føre til minst mulig skade fra overvann. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

2.4.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

Se også handlingsplan og rapport Kartlegging av urbant biologisk mangfold.

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

2.4.6 Eksisterende trær (pbl § 11-9 nr 6)

I plan- og byggesaker skal verdifull vegetasjon og trær kartlegges og trær som skal bevares vises i plankart med punktsymbolet «eksisterende tre som skal bevares» eller hensynssone (H560_). Det skal utarbeides marksikringsplan. Trær skal måles inn og vises i utomhusplanen ved søknad om tillatelse til tiltak.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares etter Naturmangfoldloven § 53, og forvaltes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Se temakart nr. 15 over utvalgte naturtyper – hule eiker i Planbeskrivelsen s. 59. Se Artsdatabanken for mer informasjon.

2.4.7 Transport, jf. pbl § 11-9 nr. 3

Ved utarbeidelse av reguleringsplan 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.

2.4.8 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

I reguleringsplaner skal renovasjonsløsningen vises med eget formål. Alternativt kan det benyttes bestemmelsesområde. Det skal beskrives hvordan renovasjon skal løses. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal renovasjonsløsningen med atkomst for renovasjonskjøretøy vises i utomhusplanen.

I bygg eller felt med både næring og bolig skal om mulig renovasjonsløsninger samordnes for begge bruksformål.

Renovasjonsløsningen skal være effektiv og trafikksikker og i minst mulig grad beslaglegge offentlige arealer. Trafikksikkerhet har betydning for både plassering av løsningen, og for krav til tilkomst for henting av avfallet.

Byggetiltak med 5 til 20 boenheter skal ha felles renovasjonsløsning (under tak/under bakkenivå/som en integrert del av bebyggelsen). I regulerings- og byggesaker med 20 eller flere boenheter skal helt nedgravd løsning vurderes og valget beskrives og begrunnes.

Der flere utbyggingsområder grenser til eller ligger i nærheten av hverandre skal disse renovasjonsteknisk vurderes i sammenheng, for å sikre at så mange enheter som mulig benytter felles avfallsløsning. Eksisterende bebyggelse skal sees i sammenheng med nye utbyggingsområder der dette er hensiktsmessig.

Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra krav om felles renovasjonsløsning.

Det vises til forskrift for husholdningsavfall, Horten kommune, Vestfold og renovasjonsselskapets retningslinje (Vestfold Avfall og Ressurs AS, Vesar).

2.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan byggetillatelse ikke gis før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

a) Tilfredsstillende teknisk infrastruktur.
b) Tilfredsstillende slokkevannsmengder samt sprinklervannmengder og trykk, der det er behov for mer enn 20 l/s.
c) Samlet leke- og uteoppholdsareal skal sikres opparbeidet på egen tomt eller etter avtale innenfor offentlig byrom.
d) Trafikksikker atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere.
e) Tilfredsstillende kapasitet på veinettet.
f) I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan utearealets overganger til tilliggende fortau, plasser- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt er sikret for helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.

I forbindelse med oppstart av regulering skal krav om konsekvensutredning vurderes ihht pbl § 4. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning.

Se bestemmelser for lek- og uteopphold § 2.10.

2.6 Universell utforming, jf. 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.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan hensynene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt. Der det settes strengere krav til universell utforming enn hva forskrift om tekniske krav til byggverk krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplanen.

Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet. Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst.

Universell utforming er en strategi for planlegging og utforming av omgivelsene. Verdigrunnlaget for universell utforming vil være å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Dette stiller krav til planlegging, oppfølging, gjennomføring og evaluering. Gode medvirkningsprosesser er viktig for å bringe fram mangfoldet fra brukergruppene. Det skal tas hensyn til mennesker i alle aldersgrupper og med ulike ferdigheter, kapasitet eller følsomhet i forhold til bevegelse, syn, hørsel, forståelse og miljø (astma/allergi). Hovedløsningen som planlegges skal kunne brukes av alle i grunnutformingen.

2.7 Skilt- og reklameinnretninger, jf. pbl § 11-9 nr. 5

«Skilt- og reklameinnretninger 2015» skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

2.8 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr.5 og pbl § 11-10 nr 4)

2.8.1 Byggegrense langs fylkesvei

Der ikke byggegrense er vist i plankartet, fastsettes byggegrense for Horten sentrum i reguleringsplan.

I hht "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" Vestfold fylkeskommune vedtatt 4.12.12, sak 87/12, kart over fylkesvegklassene er vedlagt saken. I byer og tettsteder bør veiene utformes som gater med byggegrenser og/eller byggelinjer som ivaretar by- og stedsutvikling. Dette skal vektlegges i hele sentrum.

2.8.2 Holdningsklasser til avkjørsler på fylkesvei (pbl § 11-10 nr. 4)

Holdningsklasser for Fylkesveger i Vestfold skal legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak etter § 20-1. Holdningsklassen for Horten sentrum er "Meget streng holdning"

For tiltak unntatt plankrav jf pkt 1.1 a tillates bruk av eksisterende avkjørsler, såfremt ikke annet er fastsatt. Tiltak unntatt plankrav skal godkjennes av vegmyndigheten. Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

Ihht "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" Vestfold fylkeskommune vedtatt 4.12.12, sak 87/12, kart over holdningsklassene er vedlagt saken. I byer og tettsteder bør holdningsklassene for avkjørsler vurderes ut i fra hensynet til by- og stedsutvikling.

2.9 Barn og unges interesser, jf. pbl § 11-9 nr. 5

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

Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

2.10 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr.5)

Hensikten med generelle kvantitative og kvalitative krav til utearealer er å sikre et minimum av tilstrekkelige store og brukbare utearealer for nye boligprosjekter. Det gir forutsigbare rammer for plan-og byggesaksbehandling. Kravene omfatter minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer som flere boliger deler, samt krav til arealer for lek som skal være offentlig tilgjengelige. Hensikten med kravene er å styrke bokvalitet og sikre at nye boligprosjekter tilfører de utearealer og møteplasser det skaper behov for.

- Ved regulering og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- 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.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan som viser hvordan leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides.
- Der krav til lekeareal ikke løses på egen tomt skal det løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom (#Kulturkvartalet, #Torget, #Lystlunden og #Bråruddparken), etter avtale, i henhold til gjennomføringsmodell.

For mer informasjon om gjennomføringsmodell: Se bestemmelse 4.1 for #byrom og planbeskrivelse s.19-22.

2.10 1. Minimumskrav for samlet uteoppholdsareal - MUA (privat/felles MUA og lekearealer)

Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse. Søknaden skal angi uteoppholdsarealer i hele m2, fordelt på privat, - felles og lekearealer.

For nytt bruksareal til bolig utenom frittliggende enebolig er kravet til samlet uteopphold 30% av BRA. Samlet uteoppholdsarealer skal fordeles slik:

Samlet uteoppholdsareal	**%BRA**	**Plassering**
Privat uteoppholdsareal	30%	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal (nærlek og kvartalslek)	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

a) Krav til felles uteopphold og lekeareal (nærlek og kvartalslek) kan løses på egen tomt eller i offentlige byrom etter utbyggingsavtale.
b) Innenfor områdene for sentrumsformål og kombinert bybebyggelse i sone 1 tillates at inntil 100 % av privat uteoppholdsareal løses på takterrasser og balkonger. For de øvrige områdene tillates tilsvarende for inntil 50 % av privat uteoppholdsareal.
c) 50% av privat og felles uteopphold skal ligge utenfor gulstøysone.

BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

Se egne bestemmelser for utbyggingsavtale og rekkefølgekrav.
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442/2021.

2.10.2 Kvalitetskrav til lekearealer og uteoppholdsarealer for boligformål

Arealet skal:

a) Være beplantet, tilpasset utbyggingens størrelse og underdelt for ulik bruk ved større utbygging. Arealene må framstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) (mindre enn 4 x 19m) skal ikke medregnes.
b) Opparbeides for alle med lek for de minste, spill/ aktivitet for barn og unge, sittegrupper, beplantning, grillplass og liknende.
c) Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
d) Være skjermet fra trafikkfare.
e) Tilfredsstille nasjonale retningslinjer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone.
f) Minst 50 % av felles uteoppholdsareal og lekeareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

Større utbygging forstås som 18 boenheter eller fler.

GENERELLE KVALITETSKRAV TIL AREALER I OFFENTLIGE BYROM (#8-#12)

g) Hovedfunksjonen for arealet er lek, rekreasjon og møteplass.
h) Byrom skal være skjermet for trafikkfare.
i) Byrom skal være tilgjengelig og tilpasset bruk for alle aldre og funksjonsnivå.
j) Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet. Tiltak skal tilfredsstille nasjonale retningslinjer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare.

Spesifiserte krav til utforming og kvalitet for byromsplasser i offentlig byrom ivaretas i egne bestemmelser (§4.1) se #Kulturkvartalet, #Torget, #Lystlunden og #Bråruddparken. Se også prioriterte tiltak i handlingsplanen.

2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

2.11.1 Krav til parkeringsplasser for bil

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensing vist som temakart 1 *Sentrumssone 1 og 2* i planbeskrivelsen.

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2
Boligformål	Pr boenhet under 60 m2 BRA	Maks 0,5	Min 0,25
Boligformål	Pr boenhet over 60 m2 BRA	Maks 1	Min 0,5

			Maks 1,5
Boligformål	Pr boenhet over 120 m2 BRA	Maks 2	Min 1 Maks 2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,5	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Min 1,5
Næring	100 m2 BRA	Ingen	Maks 2

Parkering kan løses utenfor egen tomt, innen en radius på 250m, parkering sikres gjennom tinglyst heftelse.

a) For sentrumsformål og formål for kombinert bybebyggelse, sone 1: Det tillates ikke etablert ny overflateparkering, med unntak av gjesteplasser, korttids -/gateparkering og HC parkering inntil 10 % av parkeringskravet/behovet.
b) Øvrige områder i sone 1 og 2: Ved utbygging av boligbebyggelse med 6 boenheter eller flere og kontor-, forretning - og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av p-plassene etableres som overflateparkering.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

c) Minimum 5 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
d) Minimum 2 % av antall plasser over 200
e) Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for å lade elbil.

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

Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran bygninger.

Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p hus eller kjeller.

2.11.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel

Det skal etableres oppstillingsplasser med fastmonterte sykkelstativ i alle tiltak hvor det etableres bolig, kontor, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet. I sone 1, kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt, maksimalt 100 m fra inngang.

Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m2 BRA bolig og 2 plasser pr 200 m2 BRA kontor og forretning.

2.11.3 Parkeringshus

På områder avsatt til parkering kan det bygges parkeringshus med minimum 3 etasjer (9 m) og maksimum 4 etasjer (12 m). Det må vektlegges å gi parkeringshus en form og materialbruk som sikrer at det framstår på en tiltalende måte.

2.11.4 Frikjøp - parkeringskrav

I sone 1 kan parkeringskravet for bil oppfylles ved frikjøp. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler tiltakshaver til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Frikjøp for boliger kan kun tillates dersom det finnes tilgjengelige parkeringsanlegg innen en gangavstand på 250 m. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Ved spesielle forhold og ved konkrete felles parkeringsalternativer, kan frikjøp vurderes i sone 2.

2.12 Miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6)

2.12.1 Støy (pbl 11-9 nr. 6)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1441/2021 skal legges til grunn ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet.

a) 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 ett oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

b) Støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i bestemmelse for uteoppholdsareal (ref pkt xxx) skal 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 jf. tabell 2 i T-1442/2021. Støynivået for øvrig uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

c) 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 friområder og friluftsområder (parker, kirkegården, rekreasjonsområder, naturområder, jf. retningslinje 2.3) utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Avviksområdet – rød støysone

I avviksområdet, vist som sentrumssone på plankartet, kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål tillates innenfor rød sone på følgende vilkår:

d) I rød støysone kan det ikke bygges boliger eller gis tillatelse til nye boenheter uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 65 dB fra henholdsvis vegtrafikk og ferge i henhold til tabell 2 T-1442/2021.

e) Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver boenhet og 50 % av alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.

f) 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 som enn nedre grenseverdi for gul støysone.

g) Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Avviksområdet - gul støysone
I avviksområdet, vist som sentrumssone på plankartet, kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål tillates innenfor gul sone på følgende vilkår:

h) 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.

i) 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.

j) 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

k) Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

Se også bestemmelse § 2.12.3 Estetikk

Se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

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

2.12.2 Lysforurensning (pbl 11-9 nr. 6)

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.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. Unødig lysbruk bør unngås. I tillegg til å være lite energieffektiv kanoverflødig 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.

2.12.3 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vektlegges i alle saker. Bebyggelsen, både ved ombygging og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon.

Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, plassering, utnyttelsesgrad, volum takform og proporsjoner som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse.

Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Tiltak og bebyggelse inntil utflytende gaterom skal plasseres slik at gaterom styrkes og repareres, bidra positivt til å definere gate-/byrommet ved å plassere eller tilføre bygg, vegetasjon eller andre elementer.
Søknad om tiltak som grenser inntil prioriterte gangforbindelser (Ref. temakart nr.3) skal ta hensyn til gangforbindelsene på en slik måte at tiltaket bidrar til, eller opprettholder at forbindelsen er attraktiv for gående og syklende.

<u>Fasader</u>
Nye fasader skal utformes med forståelse for eksisterende gateroms rytme, skala, vinduer og fargesetting.
Publikumsrettet virksomhet som har fasade i første etasje skal ha en høy andel vindu(er) og inngang mot gaten Tildekking av vinduer tillates ikke.

Gehls Bystrategi for Horten sentrum (2014), skal legges til grunn for alle tiltak og planer for gater, parker og byrom.
Se temakart over prioriterte gangforbindelser, nr.3 i beskrivelsen
Se temakartnr. 17 gaterom i Planbeskrivelsen.

2.13 Hensyn til kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

2.13.1 Generelle krav for kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

Se egne bestemmelser som gjelder i tillegg for #-områder – bevaring kulturmiljø – § 4.3

1. Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Verneverdige 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.

2. Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
3. Nye bygninger skal tilpasses både strøkets karakter, naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Dette skal dokumenteres med kart, illustrasjoner og redegjørelse der det fremkommer hvordan nytt bygg tilpasser seg og harmonerer med eksisterende tilstøtende bebyggelse og med kulturmiljøet der det er relevant.
4. Ved bygningsmessige tiltak skal husenes karakter beholdes eller tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand. Ved søknad om fasadeendring skal det vurderes tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter.
5. Tillatte byggehøyder for byggeområder i sentrum skal underordnes hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, miljøkarakter og bevaringsområdene der disse kommer i konflikt.

2.13.2 Automatisk fredede kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7)

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.

2.14 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder miljøoppfølging- og overvåking (pbl § 11-9 nr. 8)

2.14.1 Risiko og sårbarhet

1. Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
2. I reguleringsplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i skal ikke settes lavere enn kote +2,6 moh uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.
3. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om tillatelse kreves det dokumentasjon på at område- og lokalstabilitet er tilstrekkelig vurdert.
4. Ved tiltak etter pbl § 20-1 skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
5. Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal ikke medføre at sårbare dyre- og plantearter går tapt.

Se temakart nr 18: Samfunnssikkerhet og beredskap.
Flaum - og skredfare i arealplaner" nr 2/2011, revidert 22.mai 2014
NVEs veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2012).
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål (pbl § 11-7)

3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)

3.1.1 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges, særlig i utviklingsområdene og ved regulering av mer enn 6 boenheter.

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.

3.1.2 Arealer på tak (pbl § 11-9 nr 5)

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 bør utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

3.1.3. Boligtetthet (pbl § 11-9 nr 5)

Utviklingsområder og bybebyggelsesområder skal utnyttes på en arealeffektiv måte.

Utbygging og fortetting innenfor planområdet skal skje etter prinsippet om å bevare og styrke småbykarakteren og «hagebyen» i områdene der denne er et karakteristisk trekk. For øvrig skal det tilstrebes en mer urban karakter, og ytterligere konsentrert bebyggelse på grå arealer og utviklingsområder, ref temakart 9 «Utbyggingspotensial».

Utnyttelsen skal ligge på mellom 130 – 250 % brutto BRA og tilpasses boligandelen i bygget, jo flere boliger jo lavere utnyttelse. Storgata skal styrkes ved å spille på sitt historiske uttrykk og variasjon (ref hensynssone bevaring).

3.1.4. Høyder (pbl § 11-9 nr 5)

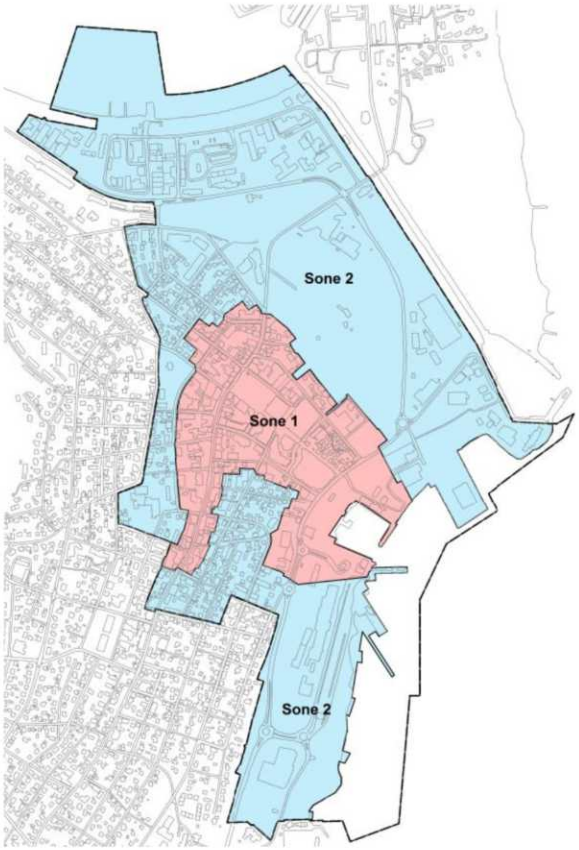
For nye bygg og tiltak skal fastsetting av høyder ta utgangspunkt i strøkets karakter. Ny bebyggelse skal harmonere med rytme og variasjon i forhold til gaterommet og eksisterende bebyggelse langs denne.

For områder der det ikke er fastsatt høyder i denne eller annen plan, gjelder følgende retningsgivende gjennomsnittlige gesimshøyder:

Gesimshøyde på bygg	Sentrumsformål	Bybebyggelse	Boligformål
Sone 1	16 meter (5etg)	13,5 meter (4etg)	
Sone 2		13,5 meter (4etg)	9 meter (3 etg)

Mønehøyden kan maksimalt være 3,5 meter høyere enn gesimshøyden, forutsatt at det ikke er i konflikt med strøkets miljø og karakter, offentlige byrom/gaterom (skygge) eller nærliggende verneverdig bebyggelse.

Tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres over tillatt høyde, kun dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form og ikke overstiger gesims mer enn 3,0 meter.



Figuren viser sonedeling av sentrum i sone 1 (rødt) og sone 2 (blått). Kartet er vedlagt i større målestokk i Planbeskrivelsens Temakart nr. 1, Sonekart.

Boligbebyggelse, jf. pbl § 11-7 nr. 1

3.2 Fellesbestemmelser boligbebyggelse

3.2.1 Hybler (pbl. 31-6 første ledd bokstav c jf. § 11-9 nr. 5

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha:

- 15 kvm. uteoppholdsareal.
- Parkering for bil og sykkel som vist i bestemmelse 2.11.1.

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

3.2.2 Næringsvirksomhet i bolig (pbl § 11-9 nr. 5)

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og utvalgsvarer tillates ikke.

Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet. Garasjer tillates ikke tatt i bruk til næring.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, småskala tjenesteyting, mindre håndverksbedrifter og enmannsbedrifter og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

3.2.3 Fortetting i småhusområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt grad av utnytting være 35 % - BYA (bebygd areal) av tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser, jf. bestemmelse 2.11 inngår i beregningen av BYA med 18 m2 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, jf. bestemmelse 2.10. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i området og strøkets karakter. Bebyggelse og tiltak skal bidra til å definere gateløpet.

Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m2, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m2. Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8. Bestemmelsen gjelder også for #2, #3 og #4 dersom forholdene nevnt over ikke er regulert for gjeldende felt.

3.2.4 Sekundærleilighet i enebolig (pbl § 11-9 nr. 5)

I eneboliger i både regulerte og uregulerte områder kan det tillates en sekundærleilighet med inntil 80 m^2 – BRA (bruksareal), forutsatt at tiltaket ivaretar kravene til parkering og uteopphold.

Gater og veganlegg (pbl 11-10 nr.2)

3.2.5 Apotekergata

Tiltak langs Apotekergata skal styrke og opprettholde utadrettet virksomhet, aktivitet og primært utvikles som gågate, og være en viktig forbindelse mellom sentrum og sjøen.

3.2.5 Miljøgater Mg1 og Mg2

I gateløpene merket med bestemmelsesområde Mg1 og Mg2 kan det etableres miljøprioritert gjennomkjøring med særskilt opparbeidelse som prioriterer gående og syklister, samt reduserer hastigheten på trafikken.

Det skal opparbeides en trerekke/ allé langs Strandpromenaden.

De to gatene har ulike forutsetninger og skal utarbeides som to ulike prosjekt. Mg1 skal ha større grad av "Shared space" og lavere fart enn Mg2 i Strandpromenaden. I Storgata skal det tilstrebes en løsning som gir mer plass til folk og økt bruk av gaterommet til opphold, salg, kafeer og liknende. Ref dokumenter: Del 2 «Bystrategi for Horten sentrum», Gehl 2014, Del3 Planbeskrivelse, Del 4 Handlingsprogram og Trafikkanalyse for Horten sentrum, 2014.

3.2.6 Sykkelgate

Oregata fra Storgata til "Ørnkrysset" kan defineres som prioritert sykkelgate, jfr. Trafikkanalyse for Horten sentrum 2014, handlingsplan og planbeskrivelsen.

3.3 Sentrumsformål og kombinert bybebyggelse- *Bykjernen*

Bykjernen er definert som sone 1 på plankartet.

3.3.1 Sentrumsformål - handelsvirksomhet

Området vist som sentrumsformål på plankartet er det primære handelssentrumet/bykjernen i Horten sentrum. Innenfor dette området skal minimum 1. etasje mot offentlig gate disponeres til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Handelsvirksomhet skal henvende seg mot offentlig(e) gate(r) med flere innganger og høy andel vinduer og ha utadrettet virksomhet mot by - og gaterom. Handelsvirksomhet med et bruksareal på mer enn 3000 m^2 eller utvidelse til over 3000 m^2 BRA er bare tillatt innenfor arealformålet sentrumsformål.

Med handelsvirksomhet forstås kjøpesenter med detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få tilgang.
For krav til utforming og kvalitet for sentrumsformål og kombinert bybebyggelse.

3.3.2 Bybebyggelse – andre typer bebyggelse og anlegg

Hvis ikke annet er spesifisert under det enkelte feltet, kan områder med formål kombinert bybebyggelse i sone 1, reguleres til samme formål som sentrumsformål, unntatt handel. Innenfor

kombinert bybebyggelse kan det etableres forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i 1 .etasje mot offentlig gate.

I forbindelse med oppstart av regulering skal det vurderes krav om konsekvensutredning. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Områder med formål kombinert bybebyggelse er ikke konsekvensutredet i denne planen da formål ikke er kjent. Områder der ikke annet er spesifisert spesielt, kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, trafikkformål, friområde.

Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

For felt innenfor utviklingsområder og bybebyggelse, som reguleres til boligformål skal retningsgivende utnyttelse regulert boligformål, ha min 130 % BRA- maks 250 % BRA).

Se også pkt 3.1.4 Høyder, og pkt 3 bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner.

3.4 Utviklingsområder (pbl 11-9 nr 5) Kombinert bebyggelse og anlegg - fremtidig

I områder der ikke annet er spesifisert spesielt, kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, trafikkformål og friområde. Det tillates handel i sone 1.

Innenfor formålene skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører kvaliteter i form av møteplasser, grønne områder, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Områder og større felt som i hovedsak reguleres til næring, skal også ha grønnstruktur og sammenhengende, skjermede gangveier for gående/ syklende. Strandsonen skal opparbeides som friområde og / eller være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk. Det skal vurderes konsekvenser for trafikale forhold og prioriterte gangforbindelser (temakart nr 3) skal styrkes. Se pkt 2.5 om rekkefølgekrav til overordnede avklaringer. Parkering under bakken medregnes ikke i utnyttingsgraden.

I forbindelse med oppstart av regulering skal konsekvensutredning vurderes. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Følgende utviklingsområder er omfattet av gjeldende områdereguleringsplaner som gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum:

- Områderegulering for Horten havn – planID 409 (H910_10)
- Områderegulering for Indre havneby – planID 367 (H910_2)
  Ved eventuell motstrid mellom områderegulering og Kommunedelplan for Horten sentrum gjelder *§ 4.2.1 #11 Nærmiljøanlegg – Bromsjordet skatepark* foran områderegulering (planID 367).

For felt innenfor utviklingsområder, som reguleres til boligformål skal retningsgivende utnyttelse regulert boligformål, ha min. 4 boenheter pr daa (min 130 % BRA- maks 250 % BRA).

Høy utnyttelse på boligområder forutsetter at god bokvalitet og grønnstruktur er i varetatt. For næring- og kontor tillates en høyere utnyttelse enn for boligbebyggelse. Byggehøydene innenfor et felt/ områdene skal variere. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

3.4.1 Område HS5 Gods- og stålhavnsområdet

Området kan reguleres til næringsbebyggelse og havneformål.

3.4.2 Område HS6 Kanalen/Fyllinga

Området kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, friområde og idrett. Det skal minimum foreligge en helhetlig veiledende plan for fellesrom (grønnstruktur og vei) ved 1.g behandling av første reguleringsplan.

Høydene på byggene skal variere og høyder ikke overstige 4 etg. Ved ny bebyggelse skal det sikres god tilpasning til tilgrensende fredet kulturmiljø på Karljohansvern (H_730), gjennom farger, materialbruk, volum og høyde.

Trær og beplantning skal inngå i utomhusplan og veiledende plan.

3.4.3.Område HS8 Bekkegata

Området kan tas i bruk til offentlig og privat tjenesteyting, næring, boliger, parkering og grønnstruktur. Plassen skal inkludere en sykkel- /gangvei langs kirkegårdsmuren som forbinder Oregata og Bekkegata. Hovedinngangen til Horten kapell skal ikke bebygges og skal tilpasses kapellets besøkende. Ny bebyggelse skal ha varierte høyder og trappes ned mot Bekkegata.

Byggets utforming og plassering skal ta hensyn til kirkegården og kapellets besøkende, gjennom skjerming (buffersone) mot sjenerende innsyn og støy.

Boliger/ leiligheter i første etasje skal ha privat uteplass på terreng. Mot Bekkegata og Oregata skal bygg, beplantning og/eller andre elementer bidra til å definere gaterommene. Trær og beplantning skal inngå i utomhusplanen.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA. Parkering under terreng kommer i tillegg.

3.4.4 Område HS9 Ørnhuset

Området kan tas i bruk til næring, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrett innen eksisterende bygningsmasse eller tilsvarende volum som erstatning for eksisterende bygningsmasse. Mindre tilbygg kan tillates innen en ramme på maks 10 % økning av eksisterende bygningsmasse. Ved riving og nybygg, stilles det krav om regulering. Ved ny bebyggelse skal det sikres god tilpasning til tilgrensende fredet kulturmiljø på Karljohansvern (H_730), gjennom farger, materialbruk, volum og høyde.

3.4.5 Område HS13 Hallingsgate

Det skal utarbeides en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot de ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna, sjøen, Sørbygata og Østbyen. Området kan tas i bruk til bolig, næring, offentlig- og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Gesimshøyde på ny

bebyggelse skal i snitt ikke overstige 16 m inkludert inntrukket etasje, og ikke framstå høyere enn eksisterende boligbebyggelse i Sørbygata. Bebyggelse mot Sørbygata skal ha maksimalt 3 boligetasjer over parkeringskjeller (under terreng). Hensynet til perspektivet for gående langs Jernbanegata og Sørbygata skal vurderes og hensyntas i utarbeidelse av plangrep. Mindre påbygg på tak, som tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres som et tillegg i høyde, men bare dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form og ikke overstiger gesims med mer enn 3 m.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den sikrer gode uteplasser og lys-/solforhold ute og inne, og slik at gateløpene defineres. Parkering skal legges under terreng. Hallingsgate skal være åpen for gang og sykkel til Sørbygata. Situasjonsplan skal også vise opparbeidelse, beplantning og belysning av Hallings gate.

Det forventes en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot de ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna og sjøen. Det er ønskelig med variasjon i høydene i kvartalet og at byggene trappes ned og tilpasses eksisterende boligbebyggelse og gateløpet i Sørbygata. Bebyggelsen mot Jernbanegata kan gis noe høyere utnyttelse og byggehøyder enn tiltak mot Sørbygata, forutsatt at perspektivet fra gangveien langs Jernbanegata hensyntas på lik linje som Sørbygata.

3.4.6 Område HS14 Skolegata

Området kan tas i bruk til bolig eller parkeringshus, eventuelt i kombinasjon.

Se føringer for parkeringshus, bestemmelse 2.11.3

3.4.7 Område HS15 Linden park

Området kan tas i bruk til næring, tjenesteyting og plasskrevende varer eller forretning. Det skal ikke etableres ytterligere handel som konkurrerer med sentrum utenfor sone 1. Maksimal gesimshøyde på ny bebyggelse er 9 m.

3.4.8 Område HS17 Skippergata

Området kan tas i bruk til boliger, offentlig og privat tjenesteyting, næring, handel, parkering og grønnstruktur. Ved etablering av næring eller handel i første etasje skal denne ha henvendelse mot Skippergata. Bygg, beplantning og lignende skal etableres slik at gaten defineres klart og framstår grønn og med kvalitet. Det tillates ikke etablert et større p-anlegg med fasade, eller et større felt med markparkering langs Skippergata. Parkeringsanlegg skal ha minimum 3 etg over terreng, eller kun under terreng. Fasader og bygningsvolum skal ha et vertikalt oppdelt formspråk mot gaten. Handel begrenses til maksimalt 3000 m^2 BRA.

Ny bebyggelse skal ha varierte høyder mellom 3 og 6 etasjer og maks 13,5 m gesimshøyde. Det skal etableres en grønn buffersone mot Lystlunden som klart avgrenser privat og offentlig areal. Allétrær skal plantes langs kjøreveiene og framgå utomhusplan sammen med fredete trær.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA. Parkering under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.

3.4.9 HS18 – Hotelltomta (gbnr 125/354, 12/18, 125/169)

Området kan tas i bruk til boliger, næring, hotell, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur, parkeringsanlegg. Ved nybygg skal Fergegata forlenges ned til Gjestehavna slik at det minimum gjenoppretter siktlinje og sykkel/gangforbindelse. Bebyggelsen skal trappes med terrenget mot Sørbygata. Reguleringsplan og tiltak skal definere gaterommene, eventuelt tilpasset med gjerder eller tett beplantning.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA

4.Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder #1 - #12

4.1 Offentlige byroms- og lekeplasser #8-#12 (pbl § 11-9 nr. 5)

Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

Tilgjengelighet og sikre gangforbindelser til byrommene skal være ivaretatt.

Tiltaksliste for byrommene vises i handlingsplanen for Horten sentrum.

4.1.1 #8 – Byrom Lystlunden

Byens grønne hjerte

Innenfor bestemmelsesområde (#)Lystlunden er det tillatt å etablere tiltak som bygger opp under Lystlunden som friområde, lekeområde og møteplass. Forbindelser mellom videregående skole, idrettsanlegget, parken og bysentrum skal styrkes med godt belyste gang- og sykkelveger. Tiltak i parken skal tilpasses for ulik bruk, aktivitet og årstider. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

Eksisterende trær skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem varig. Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsystem beskyttes. Nødvendig beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Behovet og omfanget av beskjæringen skal være forankret i vurdering utført av en trepleier og skal godkjennes av kommunen før iverksetting.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares etter Naturmangfoldloven § 53, og forvaltes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Se også temakart nr. 15 over hule eiker i Planbeskrivelsen.

4.1.2 #9 - Byrom Kulturkvartalet

Kulturell og kreativ møteplass - Konstant og temporært

Plassen skal utformes som et byrom med gode forbindelser gjennom og til kvartalet.
Plassen skal sikres gode sol/skyggeforfold, særlig på arealer som er egnet for uteopphold og lek.
Det skal sikres tilgjengelighet for alle. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.1.3 #10 – Byrom Torget

Hortens showroom

Det kan etableres arealer for lek, opphold, utstillinger og ikke permanente tiltak uten krav om reguleringsplan. Møte- og lekeplass skal opparbeides etter godkjent utomhusplan som inkluderer farger og beplantning. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.1.4 #11 – Byrom Braarudåsen

Naturlek, urban dyrking og rekreasjon

Området sammenfaller med avgrensning av hensynssone for bevaring av kulturmiljø og hensynet skal ivaretas ved utvikling av arealet til møteplass. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.2 #Nærmiljøanlegg utenfor sentrumsonen

4.2.1 #11 –Nærmiljøanlegg - Bromsjordet Skatepark

Innenfor bestemmelsesområdet videreføres bruk som skatepark. Bygg for innendørsaktivitet kan vurderes, forutsatt at tiltak plasseres utenfor soner infrastruktur og fredet kulturmiljø.

Støynivå skal ikke overskride grenseverdier i tabell 2 i T-1442 (2021).

Arealet omfattes av Områderegulering for Indre havneby (planID 346). Løsningen skal innarbeides i reguleringsplanen.

Bestemmelsesområder #1-#7 - Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Se temakart nr. 5- planbeskrivelse s.16-19

4.3 Fellesbestemmelse for bevaringsområder #1-#7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7)

Eksisterende bebyggelse med verneverdi tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Tilhørende hager for disse eiendommene bør beskyttes. Ved utbedring og reparasjon bør bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand. Det skal utvises særdeles forsiktighet når det gjelder riving av bebyggelse oppført før 1940.

Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdets særpreg. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal hensyntas, og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal tilpasses.

4.3.1 #1 *Hagebyen øst for Storgata* (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby, preget av et tett småhusmiljø, skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:

   a) Nybygg skal plasseres med hovedfasade i det gatelivet som er gjennomgående i gaten.
   b) Nybygg skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
   c) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
   d) Nybygg, tilbygg og påbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Maks tillatt 35 % BYA og 6 m gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates med høyde lik mønehøyde i inntil 1/3 av takets bredde.
   e) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
   f) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygget, jf. bestemmelser om utflytende byrom under byggeskikk og gater, parker og byrom.

2. Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.

3. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.2 #2 Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby skal bevares, for #2 vil det si et tett småhusmiljø der noen hus er utformet for å vende mot offentlig gate og andre hus er utformet for en privat bakgårdssituasjon. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:

   a) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Tillatt grad av utnytting 50 % - BYA, og høyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 8,5 meter. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
   b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
   c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot Strandpromenaden eller Apotekergata foran hovedbygg.

2. For nye bygninger langs Skippergata, Strandpromenaden og Apotekergata, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:

   a) De skal plasseres med hovedfasade i det vegglivet som er gjennomgående i gaten.
   b) De skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
   a) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.

3. Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og ikke plasseres mot Strandpromenaden eller Apotekergata.

4. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.3 #3 *Småhusmiljø mot Lystlunden* (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som overgangssone mellom park og by skal bevares. Dette betyr et miljø med hus i hage og tydelig avgrensning mot Skippergata, Lystlundveien og Lystlunden. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:

   a) Tillatt grad av utnytting 40 % - BYA og 9,0 meter gesimshøyde. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
   b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg områdets karakter.
   c) Markparkering skal ikke oppta areal direkte ut mot Skippergata, Lystlundveien, Lystlunden eller fotgjengerforbindelsen i forlengelsen av Vognmannsgata

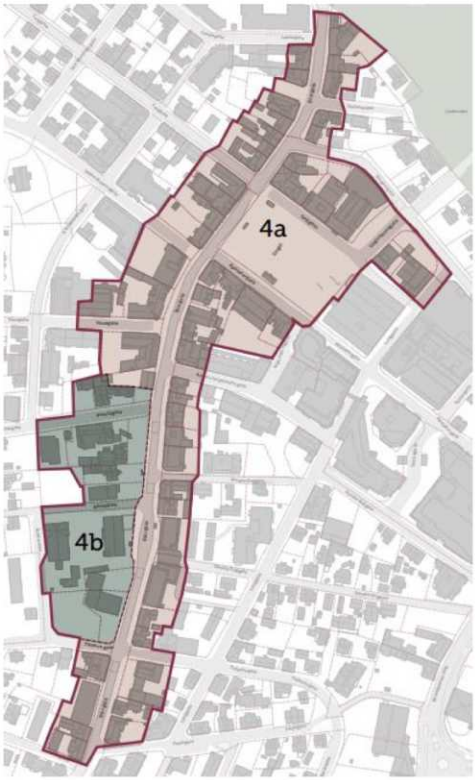
2. For nye bygninger og anlegg langs Skippergata og Lystlundveien, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:

   a) Bygninger kan plasseres i gatelivet eller noe mer inntrukket. Hovedfasade og/eller hageanlegg skal tydelig markere gatelivet som er gjennomgående i gaten.
   b) Bygninger skal ikke dekke hele tomtebredden. Noe av hagen skal kunne ses fra gaten.
   c) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
   d) I Skippergata 22b (gnr./bnr. 125/308) tillates det ikke oppført nybygg som dekker eksisterende bygnings fasadebredde vendt mot Skippergata.

3. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon se Kulturminneregistering for Horten sentrum

4.3.4 #4a og b *Storgata og Torget* (pbl § 11-9 nr.7)



1. Områdets karakter som historisk sentrumsstrøk organisert etter en lang hovedgate skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg i hele delområdet #4 gjelder følgende:

a. Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
b. Underordnete deler av bygningsanlegget, (garasjer, lager etc.) skal plasseres bak eller på siden av hoveddelen og ikke ha sin henvendelse mot Storgata eller Torget.
c. Kjøreadkomst skal vende mot sidegater og være utformet slik at det ikke påvirker gatefasaden mot Storgata eller Torget.
d. Parkering på egen tomt skal ikke være vendt mot Storgata eller Torget og heller ikke legges til mellomrom mellom bygninger som vender mot Storgata eller Torget.
e. Ved sammenslåing av tomter mot Storgata eller Torget skal nybygg ha fasader med en vertikal oppdeling som viser til den tradisjonelle tomteinndelingen med smale parseller som vender mot gaten.
f. Nybygg og tilbygg skal harmonere gjennom rytme og variasjon med den gamle sentrumsbebyggelsen innenfor kvartalet. Innen samme kvartal skal gesimshøyden(e) mot Storgata og Torget variere for å underbygge oppdeling av gatefasadene. Opplett eller ark mot hage eller bakgård kan tillates med høyde lik mønehøyde i inntil 1/3 av takets bredde.
g. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg karakteren til det historiske sentrumsområdet.
h. Utforming og plassering av nybygg og ombygging med tilhørende anlegg skal dokumentere hvordan tiltaket tilpasser seg til kulturmiljøet og strøkets karakter, samt ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Materialvalg, takform, farge og fasade skal ta opp elementer fra bygg oppført før 1940 i kulturmiljøet.

2. #4a - Storgata og Torget (se temakart over)

Områdets karakter som historisk sentrumsstrøk skal bevares. Rundt Torget og i Storgata betyr dette å opprettholde sammenhengende gatefasader. For nye bygninger og anlegg i delområde #4a, *Storgata og Torget*, gjelder følgende:

a. Bygg skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
b. Bygg skal utformes med knekket hjørne med inngang eller offentlig henvendelse i form av større vindu på hjørnet mot Lystlundveien, Torggata, Apotekergata, Vestre Braarudgate

(Storgata 2) Thuegata, Anders Jørgensens gate, Nordre Enggate, Falsens gate (Storgata 11) og Ferjegata (Storgata 46)

c. Arkader, inntrukket første etasje eller utbygg over fortau tillates ikke.

3. #4b Storgata og Torget – se avgrensning temakart (se temakart over)

Områdets karakter med gårdshistorie og skoler som del av et historisk sentrumsstrøk skal bevares. Sentralt på vestsiden av Storgata betyr det å beholde en mer frittliggende karakter. For nye bygninger og anlegg i delområdet #4b, Storgata vest, gjelder følgende:

a. De skal plasseres med hovedfasade tilbaketrukket fra gaten, i det vegglivet som er gjennomgående i kvartalet.
b. De skal ikke dekke hele tomtebredden. På minst én side skal de ha avstand til en eiendomsgrense som går på tvers av Storgata.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum

4.3.5 #5 Sentroveien (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som historisk skoleområde med store bygningsanlegg fritt plassert i parkmessige omgivelser, skal videreutvikles. Samtidig skal to gjenværende hagebyhus i Skolegata 1 og 3 bevare sitt særpreg som typiske bolighus fra sin periode og tre jugendhus i Falsens gate 12, Sentroveien 2 og Åsgata 5 bevare som samordnet småhusutbygging med høy arkitektonisk kvalitet. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For bygninger og anlegg på skolens eiendommer, gnr/bnr 128/50 og 173, gjelder følgende:

~~*a)*~~ Kjøreadkomster skal utformes slik at de ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørsler skal ha bredde for maksimalt to biler. Avkjørsler bør ikke legges til gatehjørner der de vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

b) Nybygg skal ha tilstrekkelig avstand til tilliggende gater og tomtegrenser til at det oppleves som en faktisk visuell avstand, minimum tilsvarende fasadehøyde til gesims.

c) Nybygg skal i størrelse være underordnet skolens hovedbygning.

d) Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte innordner seg områdets karakter av institusjon i park.

2. For Skolegata 1 og 3 (gnr/bnr 128/123 og 344) samt Falsens gate 10 og 12 samt Sentroveien 2 (gnr/bnr 128/174, 175 og 176) gjelder følgende:

a) Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.

b) Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil.

c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygg.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.6 #6 Braarudparken (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter av en storgårds våningshus med parkmessig hageanlegg skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For Vestre Braarudgate 4 (gnr/bnr 128/199, 205 og 547) gjelder:

   a) Eiendommen skal ha en parkmessig opparbeidelse. Høy vegetasjon skal tillate innsyn mot hovedbygningen fra C. Andersens gate og Vestre Braarudgate.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.7 #7 Hagebyen vest for Storgata (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby skal bevares. Særpreget til den sammensatte bebyggelsen skal også bevares, med større gatehus øst i Bekkegata og tre større hus inne i kvartalet i Valeurgata/Torggata. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:

   a) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
   b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
   c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygg.
   d) Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

   e) Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.

2. Bortsett fra i Bekkegata 1, 3, 5, 7a, 9 og 11 (gnr./bnr. 129/434 22, 42, 49, 100 og 449) og tre bakgårdshus i Valeurgata 7 og 9 og Torggata 22 (gnr./bnr. 129/158, 295 og 94) samt uthus, gjelder følgende for nye bygninger og anlegg:

   a) De skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
   b) De skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
   c) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

3. For Bekkegata 1 og 3 (gnr./bnr. 129/434 og 22) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg, bortsett fra uthus:

   a) De skal følge dagens veggliv tilbaketrukket fra gaten.
   b) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

4. For Bekkegata 5, 7a, 9 og 11 (gnr./bnr. 129/42, 49, 100 og 449) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg, bortsett fra uthus:

   a) De skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
   b) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 7,5 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

5. For bakgårdshus i Valeurgata 7 og 9 og Torggata 22 (gnr./bnr. 129/158, 295 og 94) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg:

   a) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 9,0 meter gesims og mønehøyde på 4 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum

5.Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

5.1Sone med særlig hensyn til naturverdi (pbl 11-8 punkt c)

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i
Miljødirektoratets til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

6.Eksisterende planer

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

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

- Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel.

- Der kommunedelplanen har samsvarende arealformål som eldre reguleringsplaner (vedtatt før kommunedelplanen), skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler vedkommende tema (f.eks. lekeplasser, uteareal, parkering m.m.).

Tidligere godkjente regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde. Unntak fra dette er krav til uteoppholdsareal, lek og parkering (bestemmelse 2.10 og 2.11) der kommunedelplanens bestemmelser gjelder foran reguleringsplanene under, med mindre ikke annet framgår av tabellen under. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanene, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

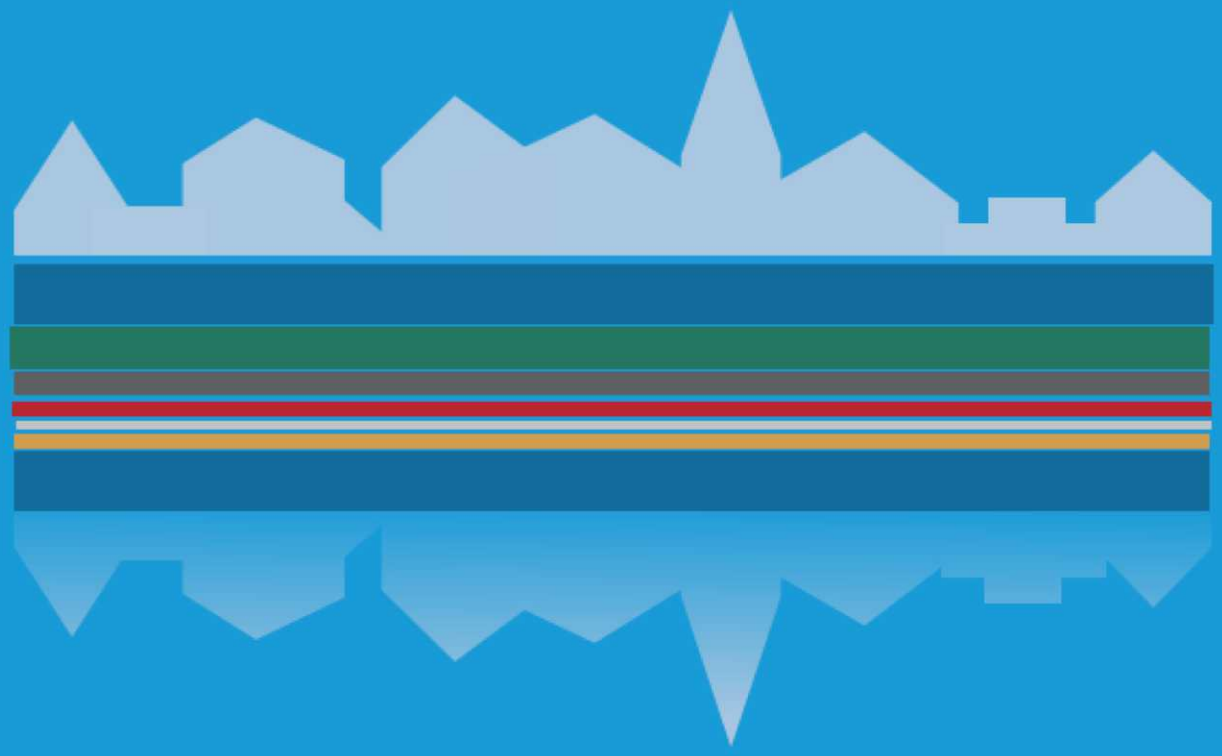
6.2 Gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet.

Detaljreguleringer yngre enn 12 år er merket med planID i plankartet.

PlanID	Plannavn	Vedtak	**Forholdet til KDP for Horten sentrum**
367	Indre havneby, områdereguleringsplan	13.05.2013	Planen skal i sin helhet gjelde foran KDPS, med unntak av parkeringskrav og #nærmiljøanlegg – Bromsjordet skatepark
349	Horten havn , områdereguleringsplan	24.06.2020	Planen skal i sin helhet gjelde foran KDPS, med unntak av parkeringskrav
127	Strandpromenaden del 1-7 (vedlegg)	08.11.1978	Er delvis erstattet av nyere reguleringsplaner
226	Miljøpr. Gjennomkjøring rv. 19	06.05.1992	
266	Horten kjøpesenter	23.05.2000	
349	Horten Havn (Gjestehavna)	30.04.2012 (endret 2020)	
214	Braarudgården	17.04.1991	Kommunedelplanens best går foran reguleringsplanen ved motstrid.
292	Moloveien 1	15.03.2004	
306	Horten Torg/Kino	02.05.2005	For torgareal skal KDP gjelde foran reguleringsplanen
309	Skippergata 16B og 18	31.10.2005	
233	Moloveien 7	15.03.1995	
249	V.Braarudg, L. Weldingsg mm	02.06.1997	
318	Skippergata 6, gbnr 125/62 / Videregående skole	19.06.2006	
140	Horten sentrum kv 1	10.01.2083	
139	Horten sentrum kv39 (hotell)	18.01.2083	Byggegrense og formål fra KDPS gjelder foran reg. plan
345	Vekterkvartalet	18.11.2007	
331	Torget 2,3 og 4	05.05.2008	

330	Storgata 1 - 3	14.12.2009 (2016)	
257	Vestre Braarudgate 1 og 3	18.05.1998	
262	Nordre Enggate 14	15.12.1998	
408	Nordre Enggate 13	04.11.2020	
257	Vestre Braarudgate 1 og 3	18.05.1998	
262	Nordre Enggate 14	15.12.1998	
231	Storgata 55-59	07.12.1994	
337	Strandparken 3-5	16.06.2008	
390	Horten videregående	19.09.2016	
345	Vekterkvartalet	19.11.2007	
360	Prestegata 1-3	04.04.2011	

KOMMUNEDELPLAN FOR
HORTEN SENTRUM
2022-2034



Kommunedelplan HORTEN SENTRUM

HORTEN KOMMUNE

Planbeskrivelse

2022

2034

Innholdsfortegnelse

Innhold

1. Sammendrag 2
2. Overordnede føringer for planarbeidet 3
3. Medvirkning 6
4. Om Horten sentrum 7
5. Formål med planen 8
6. Beskrivelse av planen 9
7. Utforming, arkitektur og estetikk 12
8. Kulturmiljøer i Horten sentrum 15
9. Byromsstrategi 19
9. Mobilitet 24
10. Parkering 26
11. Utviklingsområder i sentrum 28
12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 33
13. Samlet vurdering av virkninger av planen 38
14. Temakart og registreringer 44

1. Sammendrag

Horten sentrum skal være kommunens urbane tyngdepunkt, og sentrale temaer i planen er:

Bærekraftig sentrumsutvikling
Planen legger til rette for en konsentrert sentrumsutvikling med og satsing på å bygge flere boliger i sentrum. Det er potensial for ca 2000 sentrumsnære boliger i planlagte og ikke-planlagte områder innenfor en radius på 5-10- min. gange fra sentrumskjernen og nær knutepunkt buss/ ferje. Handelen skal primært samles i bysentrum.
Med en vekst på ca 1 %, vil nødvendigvis utviklingen av Horten ta tid og den bør skje trinnvis. Sentrum har arealer som dekker behovet i mer enn 20 år. Det legges da til grunn 100 boliger pr år i sentrum, mot 23 i dag.

Havneområdene (Indre havneby og Horten havn) er langsiktige utviklingsarealer i sentrum. Konsentrert bebyggelse med høy tetthet, skal primært skje i disse og andre utviklingsområder i sentrum(innfill). Her legges til grunn fleksibilitet i formål med bolig, tjenesteyting og næring.

Planen tilpasses nasjonale og regionale føringer og tiltak som reduserer økt bilbruk og en miljøvennlig og helsefremmende byutvikling.

Byrom og byliv
Planen legger opp til at aktivitet og handel skal konsentreres til sentrumskjernen og byens rom og gater skal bygge opp om dette. Planen skal styrke forutsetninger for at flere bruker byen aktivt og på flere måter. Det satses på attraktive og engasjerende byrom for byens beboere og besøkende.
I denne revideringen har byrommene blitt vektlagt. Gehls bystrategi for Horten sentrum er retningsgivende for tiltak i sentrum. Den har nå blitt tydeligere innarbeidet i kommunedelplanen og handlingsplanen. Det er også etablert en gjennomføringsmodell som sikrer at private utviklere kan bidra til utvikling i byromsnettverket.

Styrke byens historiske særpreg og identitet
Horten sentrums særpreg og identitet er planens sentrale mål. Sentrumsområdet har fra 2007 hatt syv ulike kulturmiljøsoner. Fortetting og bebyggelse med høy utnyttelse skal i all hovedsak legges utenfor «hagebyen» og den historiske småhusmiljøene. Fortetting innenfor områdene med definerte verdier monner lite og reduserer identiteten som disse områdene representerer for Horten.
I denne revideringen har det blitt utarbeidet kunnskapsgrunnlag basert på tidligere rapport. Kulturmiljøene har fått oppdaterte bestemmelser for å styrke områdenes særpreg og karakter.

Styrke byens grønne preg
Bystrategien legger opp til at byens gater og byrom skal bli grønnere. Dette kan styrke byen rent estetisk, men har også mange fordeler for overvannshåndtering og et urbant biologisk mangfold. I planprosessen har det blitt utarbeidet en kartlegging av urbant biologisk mangfold i sentrum. Denne foreslår tiltak som kan styrke grønnstruktur og det biologiske mangfoldet i sentrum, relevante tiltak er innarbeidet i handlingsplanen.

Parkering og mobilitet
Grønn mobilitet legges til grunn for planleggingen i sentrum. Det vil si at kommunen skal iverksette tiltak for å fremme mer gange- og sykling, og redusere bilbruk. Det har blitt laget en parkeringsstrategi, som gir oversikt over parkeringssituasjon i sentrum for ulike type plasser, og hvordan dekningen vil kunne bli påvirket fremover.

Målet om redusert bilbruk trenger ikke innebære at parkeringsplasser skal fjernes. Parkeringsstrategien foreslår tiltak som sikrer god dekning for de ulike delene av sentrum, i tillegg til fleksible og mer målrettede tiltak som bygger opp om sentrumshandel og brukergrupper som er mer avhengig av bil enn andre.

Bakgrunn for plan

Kommunedelplan for Horten sentrum ble første gang vedtatt i 2007. Gjeldende sentrumsplan ble vedtatt i 2015. Denne planen ble bygget på «Mål og strategier for areal- og sentrumsutviklingen i Horten» fra 2014. Dokumentet trekker opp viktige overordnede mål og strategier for kommuneplanens arealdel og for kommunedelplan for Horten sentrum.

Bakgrunn for revidering er vedtak i forbindelse med Kommunal planstrategi (2020-2023) vedtatt 04.11.2020 med følgende vedtakspunkt:

Det utarbeides forslag til revidert kommunedelplan for Horten sentrum – i løpet av 2021 – i den hensikt å avklare verneverdig bebyggelse og byrom- og parkeringsstrategi.

2. Overordnede føringer for planarbeidet

FNs bærekraftsmål

FNs Bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal gi felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» slås det fast at kommunene skal legge FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanlegging. Samlet legger bærekraftsmålene et helhetlig rammeverk for en bærekraftig samfunnsplanlegging.

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine. Bærekraftsmålene reflekterer de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

For sentrumsplanen er mål nr 11 : *Bærekraftige byer og lokalsamfunn* særlig relevant.



Målet om bærekraftige byer og lokalsamfunn henger tett sammen med bærekraftsmål som berører alle de tre bærekraftsdimensjonene. Målet påvirker og påvirkes av mål 1: utrydde fattigdom, mål 3: god helse og livskvalitet, mål 5: likestilling mellom kjønnene, mål 6: rent vann og gode sanitærforhold, mål 8: anstendig arbeid og økonomisk vekst, mål 9: industri, innovasjon og infrastruktur, mål 10: mindre ulikhet, mål 12: ansvarlig forbruk og produksjon, mål 13: stoppe klimaendringene, mål 15: livet på land og mål 17: samarbeid for å nå målene.



Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Utdrag: *Byer i vekst trenger helhetlige grep for å bli funksjonelle og bærekraftige, og for å få til et mer integrert samarbeid om areal og transport. I storbyene er det et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Attraktive byer med levende bymiljøer kombinerer økt tetthet med effektive transportløsninger og høy livskvalitet. Utfordringen ligger i å øke tettheten samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes.*

Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

Hensikten med de statlige retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Det er et mål at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

I henhold til retningslinjene skal kommunene blant annet utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge blir berørt. Retningslinjene er relevant for vurderingen av byromsstrategien.

Nasjonal transportplan 2018-2029 (NTP)

NTP viser hvordan man skal arbeide for å oppnå målet om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, kgl.res. 28.09.2018, (SPR-klima)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Meld.St. 13 (2020–2021) - Klimaplan for 2021–2030

Meldingen presenterer politikken til regjeringen for å redusere klimagassutslipp i perioden 2021-2030 i tråd med Norges klimamål og i samarbeid med EU. Et sentralt element i planen er politikk for å kutte de ikke-kvotepliktige utslippene (utslipp fra transport, jordbruk med mer) med 45 prosent innen 2030.

Meld. St. 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken

Kulturmiljø er et felles gode og en viktig samfunnsressurs som kan bidra til både miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Meldingen presenterer tre nye nasjonale mål i kulturmiljøpolitikken, med vekt på engasjement, bærekraft og mangfold. Med denne meldingen innfører regjeringen begrepet "kulturmiljø" som samlebetegnelse. Begrepet understreker betydningen av helhet og sammenheng, samtidig gjøres tilknytningen til den øvrige klima- og miljøpolitikken tydeligere.

Riksantikvarens Bystrategi

Riksantikvarens bystrategi inneholder anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer bør forvaltes og utvikles.

Regionale føringer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) (2019)

Formålet med RPBA er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling. RPBA er Vestfolds felles plan for langsiktig arealbruk fram til 2040. Planen gir rammer for vekst og utvikling i Vestfold. RPBA vektlegger å utnytte dagens infrastruktur på en optimal og samfunnsøkonomisk måte og ta vare på viktige jordbruks-, natur-, rekreasjons- og kulturverdier. For at Vestfold skal lykkes med en bærekraftig arealpolitikk, slår RPBA fast at hovedvekten av all vekst i fylket skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. En slik kompakt by- og tettstedsutvikling skal bidra til å fremme miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. RPBA sier også at hensynet til både arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges når det planlegges eller gjennomføres utbyggingstiltak.

Regional plan for folkehelse (Vestfold) 2019-2030, vedtatt 21.03.2019

Regional plan for verdiskaping og innovasjon (Vestfold), vedtatt 23.04.2015 Strategisk kultur- og idrettsplan 2019-2022 Arbeidet med ny kulturstrategi for Vestfold og Telemark er i gang, og vil erstatte denne.

Kommunale planer, strategier og vedtak

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027 (22.06.2015, KOM-077/15

Kommuneplanens samfunnsdel skal revideres samtidig som sentrumsplanen. Horten kommune har gjennom planstrategien vedtatt å rullere kommuneplanens samfunnsdel. FNs bærekraftsmål skal fungere som rammeverk for arbeidet med samfunnsdelen.

Arbeidet med de overordnede kommuneplanene skal koordineres i de kommende planprosesser og bærekraftmålene fra samfunnsdelen vil innarbeides i planen. I gjeldende plan pekes det på fire viktige fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

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

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

Kommuneplanens arealdel (2019-2031)

Horten jobber etter en overordnet arealstrategi hvor Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. I Horten by bor det nå rundt 19.000 mennesker. Indre havneby, grå arealer i sjøfront øst og andre sentrumsprosjekter har et potensial for rundt 2.500 boliger. Disse områdene har et stort potensial for byutvikling i et langsiktig perspektiv.

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, har det i arealdelen blitt lagt opp til en strategi for 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. Dette skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter og være med på å styrke bostedsattraktiviteten i kommunen.

Klima- og energiplan for Horten kommune 2020-2032

Hortens kommunedelplan for klima og energi 2020 – 2032 er en plan for hele lokalsamfunnet inkludert kommunal virksomhet. Målområdene omfatter derfor både direkte og indirekte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet og samfunnet for øvrig. Det samme gjelder for energibruk. Klimatilpasning og karbonbinding er nye målområder innenfor Hortens klimaplanlegging. Nye målsettinger for perioden 2020 – 2032 følger regionale, nasjonale og internasjonale føringer og er satt etter en skjønnsmessig vurdering av statistiske måledata, framskrivninger og muligheten for teknologiske løsninger. Graden av måloppnåelse skal i framtidige oppdateringer av handlingsprogrammet og rapporteringer gjøres med utgangspunkt i tall fra 2009, der annet ikke er oppgitt.

Kulturplan 2020-2024

Kulturplanen skal gi retning for utviklingen av kulturfeltet i Horten kommune de neste årene. Planens formål er å beskrive hvordan Horten kommune best kan være aktiv kulturaktør, samarbeidspartner og tilrettelegger for det frivillige og det profesjonelle kulturlivet i kommunen. By- og stedsutvikling er ett av fire satsningsområder og planen skal forankre kunsten og kulturens plass i byutviklingen og i folkehelsearbeidet, og dens rolle som trivsels- og næringsfremmende faktor. Planen skal bidra til at Horten er et attraktivt sted å bo og besøke.

Kommunedelplan for sykkel (2012)

Horten kommune har en kommunedelplan for sykkel. Den er utarbeidet i samarbeid med Vegvesenet, og vedtatt i 2012. Planen jobber for å øke andelen syklende og å utvikle et helhetlig sykkelveinett i kommunen. Arbeidet med revisjon av planen er igangsatt og forventes vedtatt i 2022.

Strategisk næringsplan 2015 - 2020 (15.12.2014, KOM-161/14)

Hensikten med planen er å gi grunnlag for hva kommunen i planperioden skal fokusere på i sitt arbeid for å bidra til en positiv næringsutvikling, samt bidra med god innsikt og forståelse for næringslivets rammebetingelser og behov. Arbeidet med planen er igangsatt og forventes ferdig i løpet av 2022.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet med handlingsprogram for 2018-2021

Planen inneholder visjoner, mål og strategier, samt handlingsprogram for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, hvor viktige mål er blant annet sikring av fremtidige arealer til idretts- og friluftsformål, programansvarlig ved planlegging og bygging av idretts- og nærmiljøanlegg samt utvikling av friluftslivsområder.

Grønnstrukturplan for Horten kommune (vedtatt i HKMK 04.04.2016)

Planen er retningsgivende for arbeid med juridisk bindende arealplaner og enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. Det vil vurderes å sette inn krav om blågrønn faktor i bestemmelsene. Dette er et verktøy som kan benyttes for et utbyggingsområde, når man vil sikre at en konkret andel av området vil bli grønn, ha en viss mengde vegetasjon og kunne håndtere en gitt mengde overvann.

Kommunestyrevedtak

Planprogram for revidering av Kommunedelplan for Horten sentrum - vedtatt 17.06.2021

Planprogrammet gir føringer for planarbeidet og som vil resultere i et revidert planforslag og vil danne grunnlaget for utarbeidelse av et konkret planforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Vedtak ved planoppstart: *Revisjonsarbeidet begrenses til å omfatte følgende temaer:*

-Parkeringsstrategi
-Vernestatus for bebyggelse og kulturmiljø i sentrum
-Byromsstrategi
-Revidere handlingsplan

Planprogrammet ble vedtatt 17.06.2021 (sak 076/21):

Revidert forslag til planprogram fastsettes for det videre arbeidet med Kommunedelplan for Horten sentrum.

1. I tråd med innspill fra Statsforvalteren inngår følgende i planprogrammet: Universell utforming og tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder eldre og personer med nedsatt funksjonsnivå,.

2. Sluttrapporten «Kartlegging av tilgjengelighet og universell utforming i Horten (sentrumssone)» inngår i kunnskapsgrunnlaget for planprogrammet.

KOM-070/22 Vedtak:

1. Planforslag til revidert Kommunedelplan for Horten sentrum (planID 90009) med planbeskrivelse datert 10.05.2022, plankart datert 10.05.2022, bestemmelser datert 10.05.2022, og handlingsplan for Horten sentrum legges frem for vedtak, jf plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Underformål for kombinert formål HS5 endres fra næringsbebyggelse, boliger, tjenesteyting, havneformål, friområde og idrett til næringsbebyggelse og havneformål. HS5 tas midlertidig ut av planen og sendes på ny høring.

3. Det delegeres administrasjonen/kommunedirektøren å gjøre nødvendige tekniske endringer i kart og bestemmelser før planen legges ut til offentlig ettersyn slik at de juridiske dokumentene samsvarer med hverandre og vedtaket.

4. Skateparken flyttes ikke før det foreligger et fullgodt alternativ som kan aksepteres av brukergruppene. I samarbeid med brukergruppen kan ombygginger, etablering av betonbasert anlegg og eventuell innendørs arena vurdere.

Andre relevante kommunale vedtak

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

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

Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk, vedtak i sak 006/17:

Grønn mobilitet skal innarbeides som overordnet prinsipp som skal gjennomsyre kommunens planer og tiltak.

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

Klimatilpasning skal alltid legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling. Vi skal ha som mål at det i fremtiden ikke er noen uønskede hendelser eller erstatningskrav mot kommunen fra tiltakshaver for naturskade, som følge av at kommunen har godkjent tiltak på feil grunnlag. Vi skal også ha som mål å bidra til reduserte skader på bygninger og infrastruktur som følge av ekstremvær, store nedbørsmengder osv. Dette implementeres i eksisterende planverk ved revisjon/rullering.

3. Medvirkning

I planarbeidet har det vært lagt opp til medvirkning i tråd lovkravene i plan- og bygningsloven. I forkant av utarbeidelsen av planforslaget er det gjennomført to digitale spørreundersøkelser. Dette har vært vurdert som den mest relevante metoden for å innhente informasjon og innspill til den begrensede revideringen.

Mer omfattende medvirkningsmetoder, som planverksted, workshop mm, lik planprosessen for

foregående plan fra 2015 har ikke blitt brukt både på grunn av pandemisituasjonen og fordi pågående prosess er en begrenset revidering. Planens hovedtrekk ivaretas videre og det ikke legges opp til ny utviklingsarealer.

4. Om Horten sentrum



Horten by har i dag et kompakt sentrum, med Storgata som den historiske sentrumsaksen i byen, og Apotekergata fra torget mot havna som en nyere sentrumsakse. I Storgata finner man mange av byens utesteder og kaféer. I Gjestehavna finnes flere spisesteder og hotell. I området rundt Apotekergata ligger rådhuset, biblioteket, busstasjonen, gågate med kaféer, handel og andre viktige offentlige funksjoner

Horten sentrum har det mest sentrale området for aktivitet og handel, men dette har endret seg de senere årene. Aktiviteten i Storgata og rundt torget har gått ned, og det har skjedd en dreining av sentrumsaktivitetene til området rundt Apotekergata. Hovedsakelig skyldes dette etablering av Sjøsiden kjøpesenter, rådhuset, biblioteket og utbyggingen av Torggården og Vekterkvartalet.

Storgata som tidligere var sentrum, er gradvis blitt kortet ned som handelsgate, til fordel for Apotekergata og kjøpesentrene i byen. Sentrum skole og kulturskolen ligger i tilknytning til Storgata. Storgata har et voksende utelivs- og kafémiljø og flere engasjerer seg i å aktivisere bylivet. Den sentrale delen av Storgata har blitt utviklet til sambruksareal/ «shared space».

Lystlunden ligger som en grønn lunge tett på sentrum, med fotballbaner, idrettshall og parkanlegg. Parkdelen av Lystlunden har blitt oppgradert og blitt en sentrumsnær møteplass for rekreasjon og aktivitet for alle aldersgrupper. I den nordre delen har ny videregående skole blitt plassert.

Hagebyen med eldre trebebyggelse og småhusmiljø er særegen for sentrum. De grønne bomiljøene omkranser sentrum tett på handelssentrum.

Nær sentrum ligger Karljohansvern (KJV) hvor mange av byens kulturtilbud og museer finnes gallerier/verksteder, hotell og konsert- og selskapslokaler. Her arrangeres også en rekke utendørs konserter og festivaler i sommerhalvåret. Hortensskogen, strendene på KJV og Indre havneby er viktige rekreasjonsområder for sentrum.

Horten Industripark på KJV er en stor voksende arbeidsplass og har i dag mer enn 1000 arbeidsplasser og er i stadig vekst. Det påvirker bl.a. trafikken i sentrum.

Indre havneby er en ny bydel, som de neste årene trolig vil gi Horten flere attraktive boliger. Første del av boligbebyggelsen er ferdig og kyststi med rekreasjonsarealer mot sjøen er også realisert og blitt et populært område for innbyggere og besøkende. Området vil kunne romme ca 800 boliger.

Havnevirksomhet og ferjetrafikk dominerer bybildet langs sjøfronten i Horten. Området er preget av store, grå flater, industribygg og trafikkarealer, kun brutt av Gjestehavna hvor det er flere spisesteder/utesteder og mingleplasser langs sjøen. Områderegulering for havneområdet ble vedtatt i 2020 og legger opp til transformasjon av områdene mot sjøen.

Statistikk – Horten sentrum

Antall innbyggere i Horten sentrum: 2552

Antall innbyggere over 67 år: 904

Antall innbyggere under 18 år: 265

5. Formål med planen

Byen omkranser Lystlunden som byens grønne hjerte. Rundt sentrumskjernen ligger Karljohansvern og hagebyen. Byen strekker seg mot sjøen i to retninger, mot havneområdene i nord og øst, som vil utvikles gradvis i årene som kommer.

Horten – Byen med det grønne hjertet!

Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune. Folkehelse og bærekraftige prinsipper skal være grunnleggende tankegang i alle planer.

Formålet med planen er å styrke og utvikle Horten sentrum som en attraktiv by å bo i, besøke og drive næring i. Planen skal peke ut strategier som påvirker folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge Horten. Den skal fastsette strategier og tiltak som følger opp mål i Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel:

«Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal utvikles til en levende by, - for alle, av alle!»

Planen skal definere arealer for bolig- og næringsvekst og legge til rette for fortetting med kvalitet. Sentrumsplanen vektlegger byens rom og liv, ut fra menneskelige behov.

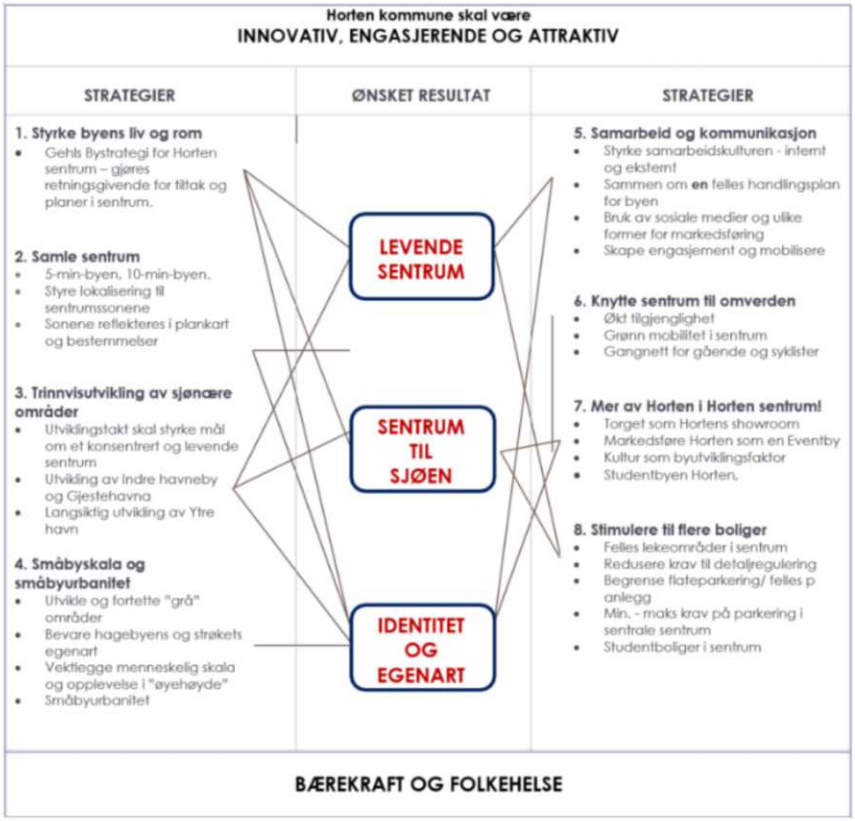
Formålet med revideringen av planen er begrenset til å oppdatere kunnskapsgrunnlag for temaene kulturmiljø, parkering og byrom og innarbeide føringer og strategier for videre utvikling av sentrumsområdet. Gjeldende plan vedtatt i 2015 skal i hovedsak videreføres.

Langsiktig utviklingsstrategi for sentrum

Horten skal ha et LEVENDE SENTRUM, som knytter seg TIL SJØEN. Sentrum skal utvikles med EGENART og IDENTITET.

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

- *Bærekraftig byutvikling etter de tre dimensjonene i FNs bærekraftmål: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.*
- *Styrke byens rom og liv*
- *Å samle sentrum*
- *Et levende og grønt sentrum som knytter seg til sjøen*
- *Sentrum skal utvikles med egenart og identitet.*
- *Trinnvis utvikling av sjønære områder*
- *Satse på småbyskala og småbyurbanitet*
- *Samspill og kommunikasjon*
- *Knytte sentrum bedre til omverden*
- *Synliggjøre mer av Horten i Horten sentrum*
- *Stimulere til flere boliger i sentrum*
- *Styrke forutsetninger for miljøvennlige transportformer*



6. Beskrivelse av planen

Plandokumentene

Planen består av plankart og bestemmelser som utgjør det de juridiske rammene for planområdet. De setter forutsigbare rammer for utviklingen av Horten sentrum i henhold til vedtatte mål og strategier, og som er i tråd med overordnede føringer og lovverk. Planbeskrivelsen forklarer og utdyper bestemmelser og plankart.

Handlingsplanen peker ut konkrete tiltak for gjennomføring av planen. Handlingsplanen gir råd om kompleksitet, arbeidsform, samhandling og ansvar. Den skal gi grunnlag for å prioritere satsningsområder og ressurser. Strakstiltak skal være en sentral del av handlingsplanen.

En liste med strakstiltak er foreslått for 2022-2026. Administrasjonssjefen anbefaler å avsette budsjett for 1- 4 strakstiltak i året. De kan være permanente eller mer temporære. Listen med strakstiltak bør rulleres årlig.

Ikke-fysiske tiltak. For å få en vellykket sentrumsutvikling trengs nettverk, organisering, prosjektledelse, planer, markedsføring, koordinering, følge opp arrangement, dialogmøter med mer krever tid og ressurser. Det er viktig å planlegge disse aktivitetene på lik linje med hovedtiltak og med budsjett.

<u>Underlagsrapporter</u>

Bystrategi for Horten sentrum (Gehl) fra 2015, har som mål å skape byrom som er levende, trygge, attraktive, opplevelsesrike, sunne og inkluderende. Den skal være retningsgivende for tiltak i sentrumsområdet.

Kulturminnefaglig vurdering av Horten sentrum ble utarbeidet i 2021, og skal være ressurs for saksbehandling av tiltak i bestemmelsesområder for kulturmiljø (#1-#7), tidligere omtalt som hensynssoner.

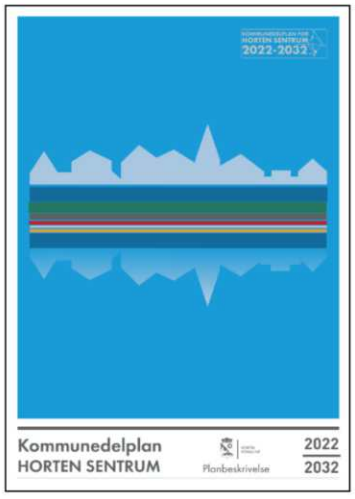
Parkeringsstrategi for Horten sentrum
Strategien gir informasjon om dekning for ulike typer parkering i sentrumsområdet. Den foreslår tiltak i tråd med kommunens overordnede mål om styrket sentrumshandel og begrenset bilbruk.

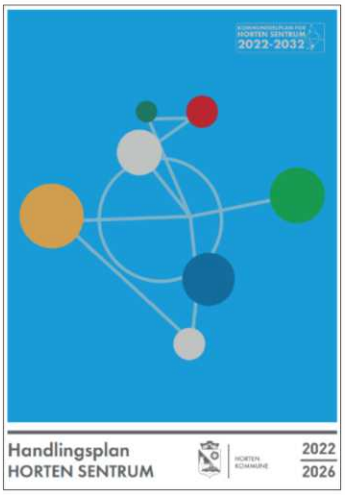
Det har i løpet av planprosessen blir utarbeidet en kartlegging av urbant biologisk mangfold i Horten sentrum. Noen av de foreslåtte tiltak fra denne har blitt innarbeidet i handlingsplanen. Rapporten ligger vedlagt.

Plandokumentene:







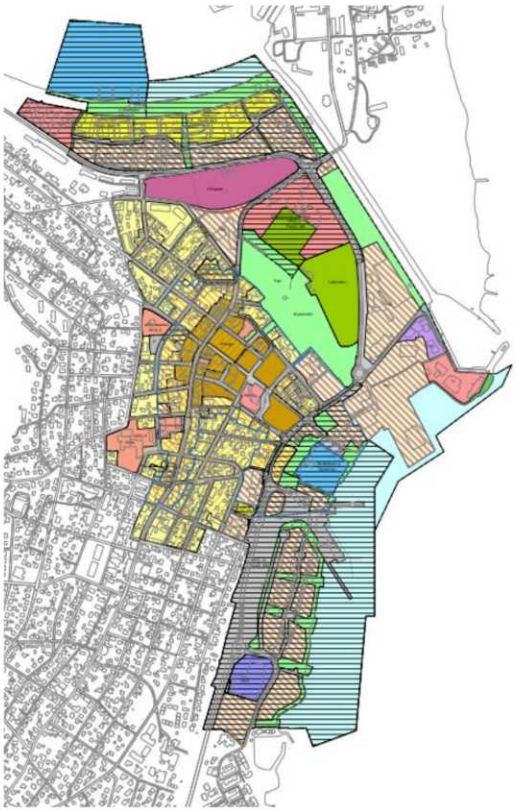


Planområdet

Planavgrensning

Planavgrensningen er i hovedsak lik avgrensningen fra 2015. Det er gjort mindre justeringer på areal som tidligere lå innenfor kommuneplanens arealdels avgrensning. Grunnlaget for endringen er at arealene omfattes av hensynssone for kulturmiljø, og bør derfor håndteres innenfor samme plan, for å ivareta sammenhenger i områdene.

Deler av områdereguleringene for Horten havn og Indre havneby, som tidligere lå utenfor sentrumsplanen er nå også innarbeidet i sentrumsplanen og planavgrensningen. Områdereguleringene gjelder i hovedsak foran sentrumsplanen, men det er mer hensiktsmessig at de regulerte områdene ligger innenfor kommunedelplanen i sin helhet, og innenfor samme overordnete plan.



Plankart

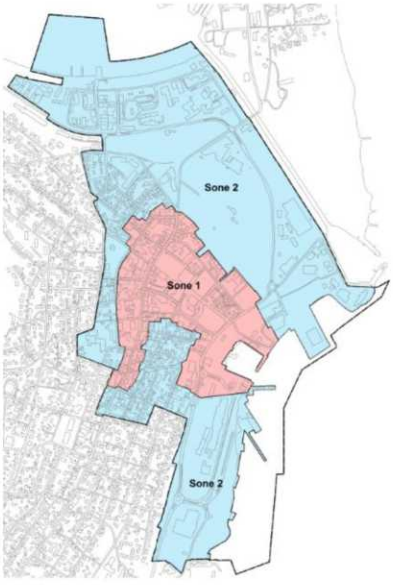
Arealformål og kart

Arealformålene, dvs, hva tomten kan brukes til, er definert på plankartet i farger og videre spesifisert i tekstfelt og bestemmelser. Hensynssoner er vist på kartet som stripeskravur, og ligger som et lag uavhengig av underliggende formål. Bestemmelsene til hensynssonene går foran. Områder som ikke er beskrevet er enten videreført uten endring fra tidligere, eller så foreligger beskrivelse i egen plan, som for Indre havneby. Dette gjelder blant annet feltene HS9, HS10, HS15, T1 og N1.

Sentrumssone 1 og 2

Sentrum er delt inn i to soner. Sone 1 omfatter det indre handelssentrum med sentrumsformål hvor det *skal* etableres utadrettet virksomhet på gateplanet. Sone 2 omfatter «områder for byutvikling» hvor det *kan* etableres utadrettet virksomhet på gateplanet.

Bakgrunnen for soneinndelingen kommer fra arbeidet med mål og strategier fra 2014, da det ble vedtatt å samle sentrum gjennom å definere 5 og 10- minutters- byen, samt styre lokalisering til sentrumssonene. Innenfor begge sonene åpnes det flere formål, inkludert boliger.



Sentrumssone 1 og 2

Plankrav

Planens bestemmelser (§2.1) stiller krav til reguleringsplan for tiltak som omfattes pbl § 20-1, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Det gis også unntak fra kravet om reguleringsplan, og bestemmelse §2.1.2 lister opp hvilke forhold som skal være avklart før plankravet kan unntas.

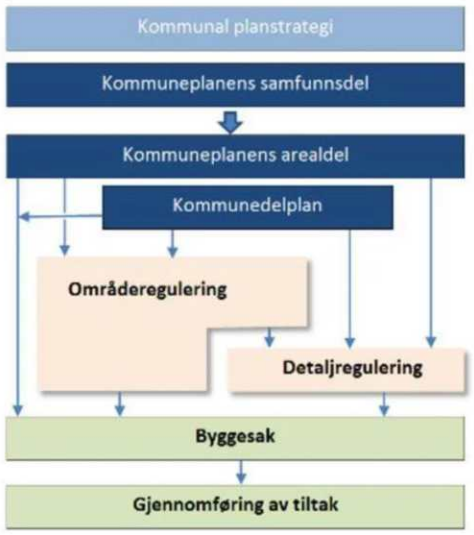
Forholdet mellom arealplaner

Kommunedelplan for Horten sentrum er på samme plannivå som Kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen gjelder foran arealdelen.

Forhold mellom vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplanen

Hovedregelen i plan- og bygningsloven er at nyeste plan gjelder foran eldre plan *ved motstrid* mellom planene, altså at nyeste plan har forrang. Bestemmelser i eldre reguleringsplaner som ikke beskrives i ny plan vil fortsatt gjelde og utfylle den nye planen.

Gjeldende reguleringsplaner er listet opp på slutten av bestemmelsesdokumentet, og angir hvilken status planen har i forhold til kommunedelplanen.



Illustrasjon - plannivåer

Utbyggingsavtaler

Hjemmelen for å bruke utbyggingsavtaler er kapittel 17 i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. Bruk av utbyggingsavtaler fremgår av pbl § 17-2, som forutsetter grunnlag i kommunalt vedtak fattet av Kommunestyret (Forutsigbarhetsvedtak). Vedtaket må klart angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er forutsetning for utbygging, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen.

Forutsigbarhetsvedtak etter pbl § 17-2 skal innarbeides i planen etter vedtak (sak XX).

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til, jfr. pbl. § 17-3;

a) Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan således inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.

b) Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

c) Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

d) Innen planområdet til Kommunedelplan for Horten sentrum (planID 90009) kan det inngås utbyggingsavtale om løsning av lekearealer i offentlige byrom i henhold til plan.

7. Utforming, arkitektur og estetikk

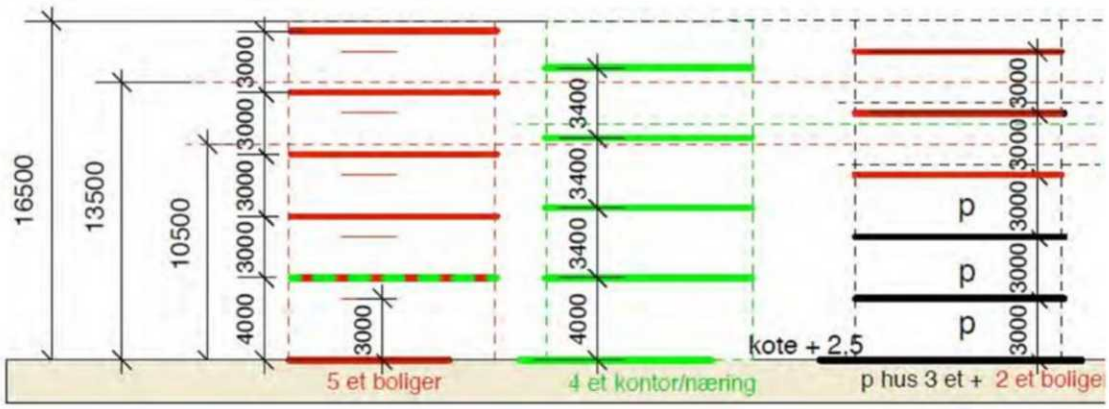
Høyder og utnyttelse

Generelle høyder gis som retningslinjer i planen. Det betyr at saksbehandler må vurdere prosjektet i forhold til omgivelsene. Planen legger generelt opp til at man ønsker varierte høyder på bebyggelsen, spesielt i store nye utviklingsområder er dette viktig. Høyder kan sikres i reguleringsplaner ved for eksempel å sette krav til maksimum - minimum %-vis fordeling av høyder i et felt. For flere av områdene med blandet formål anbefales det en utnyttelse på min. 130 % BRA til 250 % BRA. Jo større andel boliger, dess lavere % BRA. Boliger trenger mer lys og uteareal, enn næringsbygg som kan bygges mer kompakt. Områdets karakter skal vurderes når høyder på bygg settes. Tiltak skal harmonere med omgivelsene, gaterommet og bebyggelsesmiljøet. Under forutsetning av dette, gjelder følgende retningsgivende maksimale gjennomsnittlige gesimshøyde:

Gesimshøyde på bygg	Sentrumsformål	Bybebyggelse	Boligformål
Sone 1	16 meter (5etg)	13,5 meter (4etg)	
Sone 2		13,5 meter (4etg)	9 meter (3 etg)

Mønehøyden kan maksimalt være 3,5 meter høyere enn gesimshøyden, forutsatt at det ikke er i konflikt med strøkets miljø og karakter, offentlige byrom/gaterom (skygge) eller nærliggende verneverdig bebyggelse.

Illustrasjonssnittet under viser høyder for ulike typer formål. Laveste tillatte kotehøyden i 1. etasjr. er kote +2,6 i sentrum. Boligbygg er illustrert med rødt. Grønt er kontor/ næring. Sort er parkeringshus. For boliger er det vist høyde med næring i første etg.



Det kan ofte gi like mange boenheter ved å bygge tett/lavt, som ved å gå i høyden. Når høyden øker, reduseres det bebyggbare arealet på bakken, kvaliteten for boliger reduseres da det vil være behov for større avstand mellom byggene for å få lys til boliger i 1. og 2. etasje. Studier viser at miljøet rundt byggene og kontakten med gateplanet blir redusert når bebyggelse går over fem etasjer. (Ref. Jan Gehl, «Livet mellom husene»).

Byform og tilgjengelighet

Estetikk
Plan- og bygningsloven § 29-2 pålegger kommunen å påse at tiltak «får gode kvaliteter, både i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». Planens bestemmelser gir føringer om hvilke temaer som skal vurderes ved nye tiltak i byen. Det vektlegges at nye tiltak i sentrum skal tilføre en kvalitet og tilpasse seg strøket det er en del av. Følgende temaer er viktige i vurderingen av nye tiltak:

Plassering og utforming

Byggenes plassering og form er viktig for helheten de inngår i. Det gjelder både i forhold til sin egen funksjon og forholdet til omgivelsene de er en del del av, både når det gjelder nær- og fjernvirkning. Da dette er sentrum er også tiltakets forhold til gaterom og byrom og omkringliggende funksjoner av betydning. Tiltak inntil utflytende gaterom skal plasseres slik at gaterom styrkes og repareres og bidrar positivt til å definere gate-/byrommet ved å plassere eller tilføre bygg, vegetasjon eller andre elementer. Se temakart for gaterom s. 60

Fasader, material og variasjon

I bymiljø bør fasadene ha en utforming tilpasset omgivelsene. Side om side med andre bygg blir det variasjon nok. Å bruke samme fasadematerialе fra bakke til gesims oppleves positivt så lenge et bygg ikke dekker et helt kvartal. For store bygg som går over et helt kvartal bør fasaden utformes med vertikal oppdeling, hensikten er å bidra til variasjon i og kvalitet for tilliggende gater og byrom. Dette gir et samspill med eldre bygningsstrukturer når «blokk- preget» forsvinner. Generelt i sentrum er det ønskelig at byggenes 1. etasje framstår med flere detaljer og gis en bearbeiding i møte med gate og bakkeplanet. Det er her menneskene beveger seg og byggene skal «gi» noe til det offentlige rom. Det er i øyehøyde det er viktig at bygget snakker med omgivelsene. Er det utadrettet virksomhet i første etasje kan fasaden f eks inkludere en liten benk eller kant til å sitte på. Det kan være plantet trær eller ha farge/dekor som muntrer opp.

Universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming er en strategi for planlegging og utforming av omgivelsene. Verdigrunnlaget for universell utforming vil være å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Dette stiller krav til planlegging, oppfølging, gjennomføring og evaluering. Gode medvirkningsprosesser er viktig for å bringe fram mangfoldet fra brukergruppene. Det skal tas hensyn til mennesker i alle aldersgrupper og med ulike ferdigheter, kapasitet eller følsomhet i forhold til bevegelse, syn, hørsel, forståelse og miljø (astma/allergi). Hovedløsningen som planlegges skal kunne brukes av alle i grunnutformingen.

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.

Planens bestemmelser ivaretar dette hensynet i regulerings- og byggesaker der det skal redegjøres for hvordan hensynene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.



















Eksempler på utforming og variasjon

8. Kulturmiljøer i Horten sentrum

Hortens historie kan leses i og igjennom byens ulike områder. Historisk lesbarhet kan styrke et steds karakter, og være en viktig ressurs for identitetsbygging og estetisk kvalitet i by og stedsutvikling. Det oppstår mye diskusjon omkring hva som vurderes som bevaringsverdig og hva som har estetisk kvalitet og verdi i by- og stedsutvikling.

Sentrumsplanen har fra vedtak i 2008 hatt syv hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H_570). Det ble utarbeidet en kulturmiljørapport som grunnlag for dette arbeidet (Synnøve Tomter, 2007). På bakgrunn av vedtak om å avklare verneverdig bebyggelse i revidert planforslag, har det i løpet av planprosessen blitt gjennomført en kulturminnefaglig vurdering av Horten sentrum.

Vurderingen har tatt utgangspunkt i gjeldende rapport og de ulike type bevaringssoner som finnes i sentrumsområdet. Rapporten beskriver dagens situasjon, gatenett, bebyggelsesmønster og bygningstyper samt bakgrunn for bevaring av de syv ulike sonene.

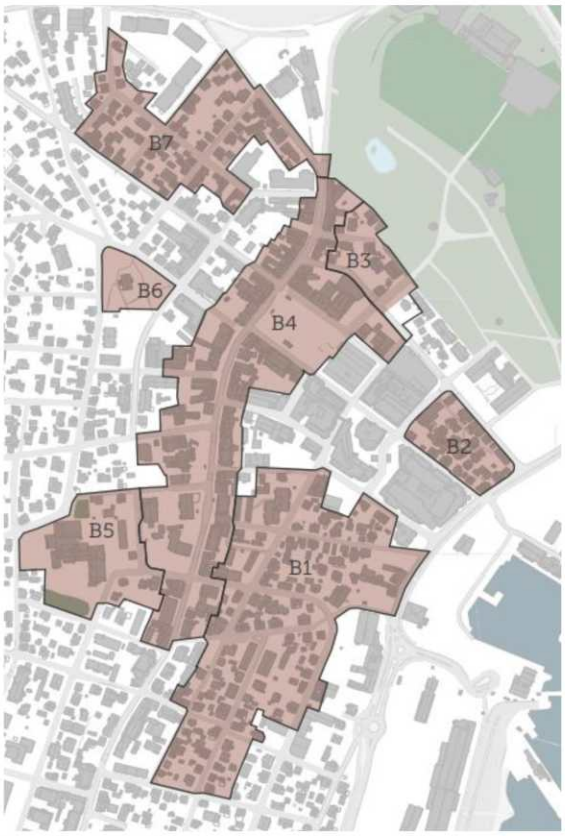
Hensikten med den kulturminnefaglige vurderingen har vært å avdekke hvilke kvaliteter og kjennetegn særpreger de ulike områdene, og hvilke føringer som skal innarbeides i sentrumsplanen. Et bedre og mer oppdatert kunnskapsgrunnlag om kulturmiljøene i sentrum vil styrke beslutningsgrunnlaget, skape mer forutsigbarhet ved saksbehandling, samt mer helhetlige løsninger i kommende utviklingsprosjekter. De ulike områdene har bestemmelser (#1- #7) som angir føringer for ny utvikling.

<u>Avgrensning av bestemmelsesområder</u>

Avgrensning av bestemmelsesområde tar utgangspunkt i tidligere hensynssoner for kulturmiljø. I avveiningen er det lagt vekt på at fylkeskommunens kunnskapsgrunnlag fra RPBA er nyere enn grunnlaget for Sentrumsplanen fra 2015. Samtidig er det et kriterium for å innlemmes i RPBA at et kulturmiljø har nasjonal eller regional verdi, mens Sentrumsplanen også skal omfatte kulturmiljøer av lokal verdi. Derfor er det naturlig at planens bestemmelsesområder er noe mer omfattende enn det som er vist i RPBA. Flere steder gjelder det bebyggelse med liten kulturhistorisk verdi som ligger inne i en verdifull bebyggelsesstruktur. Andre steder er avgrensingen presisert for å ta hensyn til nyere utbygging eller for å tilpasse den til eiendomsgrenser.



Bestemmelsesområder (pbl 11-9 nr.7)
Hensynet til kulturmiljøene ivaretas gjennom bestemmelsesområder og den kulturminnefaglige vurderingen skal utgjøre et grunnlag for saksbehandling for tiltak innenfor området. Hensynssoner er erstattet av bestemmelsesområder (bestemmelse 4.3 - #1-#7)



Temakart over bestemmelsesområder

#1 - Hagebyen øst for Storgata
I område B1 er bebyggelsesstrukturen ganske godt bevart med mindre bolighus i frukthager. Mye av stedskarakteren ligger i de rette gatene der fasader og hager danner klare vegger. Bebyggelsesstruktur og bygningstyper gjør at området oppleves som helhetlig, med enkelte unntak. Det vil være avgjørende å beholde og forsterke denne gatekarakteren som er typisk for hagebyen. Gatenes orientering forteller om en byvekst mellom fergestedet og Storgata. Utbyggingen skriver seg fra byens første utviklingsperiode. De mange hagene og frukttrærne ble tidlig et kjennetegn for byen. Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi hus og gater illustrerer hvordan byen vokste frem. Området inneholder dessuten opplevelsesverdier i gaterommenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.

#2 - Skippergata og Apotekergata
Stedskarakteren henger sammen med de gjennomgående gateløpene innrammet av frittliggende småhus. Området inneholder nyere utbygging, men det er stort sett eldre bolighus som vender mot gatene rundt kvartalet. Viktigst for kulturmiljøet er deler av husrekkene i Skippergata og Apotekergata samt den tidligere stallen og bakgårdshuset i Strandpromenaden 19. Småhuskvartalet Apotekergata – Skippergata representerer den tette, historiske byen bygd opp i tilknytning til havnevirksomhet. Småhus har hatt en representativ fasade mot gatene mens det inne i kvartalet har vært en mer selvgrodd bebyggelse, til husdyr og verksteder og supplerende boliger. Området er ikke helhetlig og heller ikke grønt som den typiske hagebyen, men spesielt interessant med nærheten til vår tids byutvikling i de nærmeste strøkene. Også i dette området illustrerer hus og gater Hortens byutvikling i den første vekstperioden. Flere gatehus og tidligere bakgårdshus gjør det mulig å lese historien og de representerer dermed en kunnskapsverdi. Husrekker mot Skippergata og Apotekergata har visuelle kvaliteter som gir området opplevelsesverdi.

#3 - Ved Lystlunden
Området utgjør ikke et helhetlig bygningsmiljø. Det består av relativt få hus og er likevel sammensatt i struktur, skala og byggemåte. Områdekarakteren er knyttet til hagene, og hvordan disse bidrar til å markere gateløpene Lystlundveien og Skippergata. Området binder sammen parken og sentrumskjernen. Bygningene som er vendt mot Lystlunden forteller historien om parken som riktig lokalisering for ulike institusjoner, som klubbhus, sykehus og skole. Senere har parken vært attraktiv som nærområde for

boliger. Kulturmiljøet har opplevelsesverdier i hagenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.

#4 – Storgata og Torget
Område B4 oppleves som et sammensatt bygningsmiljø, men viktige strukturer er i behold, selv om de er fylt med bebyggelse fra ulike tider. Bybebyggelse ordnet etter den lange hovedgaten med sine korte sidegater er utgangspunktet for kulturmiljøet i #4. I sammenhengen hører også bybebyggelsen rundt Torget og de frittliggende enkeltbygningene som møter gaten med åpne hagearealer. Storgata illustrerer byens raske vekst i annen halvdel av 1800-tallet og den påfølgende sammenhengende byutviklingen knyttet til denne lange hovedaksen. Lave eldre bygårder i nord og større nyere bygårder rundt Torget og i den sentrale delen av Storgata forteller om befolkningsvekst og fremveksten av et moderne bysamfunn. Dagens utesteder og eldre skolebygninger som ligger med noe avstand fra Storgata peker lengre tilbake i tid til da landeveien passerte sentrale gårder med store våningshus. Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi det viser hvordan Horten har vokst frem langs den gamle ferdselsåren mot sør og hvordan Torget ble knyttet til den viktige gaten. Bebyggelsen illustrerer 150 års bygningshistorie innenfor den samme strukturen. Torget og flere deler av gaterommet langs Storgata gir opplevelsesverdi i sine visuelle kvaliteter og i arkitekturen til mange enkeltbygninger fra ulike epoker.

#5 – Sentroveien
Hovedinnslaget i området er Sentrum skole. Skolens betydning i samfunnet er her uttrykt med et stort og synlig bygningsanlegg utformet nettopp for å ligge eksponert i bylandskapet. Slik oppleves skolen også i dag, selv om den er utvidet med flere byggetrinn i nyere tid. I området inngår også noen eldre eneboliger som er naboer til skolen. Sammen med skolebygningene i B4 (Storgata) forteller Sentrum skole om byvekst og en samfunnsutvikling der skolen fikk en stadig større plass. Skolegata har ikke lengre hagebyens særpreg, men to eldre bolighus forteller at også i dette området har det vært boligstrøk med sveitserhus anlagt etter hagebyens mønster. Kunnskapsverdien ligger først og fremst i at skoleanleggene i B5 og B4 dokumenterer hvilken vekt som ble lagt på det allmenne skolevesenet i første halvdel av 1900-tallet, og hvordan dette manifesterte seg i sentrum av mange norske byer. Det ligger til rette for å videreutvikle et attraktivt visuelt interessant skoleområde med institusjonsbygg i parkmessige omgivelser. Bolighusene i Skolegata forteller om tidligere mønster for boligbygging i området. Husgruppen i Falsens gate har opplevelsesverdi i estetiske kvaliteter.

#6 – Nordre Braarud
Den store trebygningen i en åpen hage skiller seg ut i området som er en overgang fra sentrumsstrøk til typiske boliggater. Med sin tilknytning til Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate blir anlegget et viktig holdepunkt i denne delen av byen. Bygningen bidrar til å fortelle Hortens historie fra tiden som et jordbrukssamfunn, da Braarud Nordre var en av de større gårdene i området. Anlegget har kunnskapsverdi ved å fortelle noe om stedets historie fra før bydannelsen. I tillegg kommer opplevelsesverdien i hovedbygningens arkitektur og det romslige parkanlegget

#7 - Hagebyen vest for Storgata
Bortsett fra Bekkegata og kvartalet mellom Valeurgata og Meyergata er det stort sett samme bebyggelsesstruktur i området. Likevel utgjør det ikke samlet sett et helhetlig område, men det inneholder flere mindre kulturmiljøer særpreget av bygater med småhus i hage. Her er den historiske bebyggelses-strukturen bevart med frittliggende middels store bolighus organisert langs rette gateløp. Disse husene har ganske lik størrelse og ligger på linje slik at de rammer inn gaterommene. Bebyggelsesstrukturen i

Bekkegata er tilsvarende godt bevart med større byhus kun skilt av smale smug. Bygningene her har mer opprinnelig fasadeutforming. De større bakgårdshusene i Valeurgata er interessante historiske eksempler på hvordan potensialet i et kvartal kunne utnyttes. Marinebasen og verftet er en viktig del av Hortens historie og byveksten som fulgte, særlig i annen halvdel av 1800-tallet. Folketellingen fra 1900 tyder på at det i strøket nært basen bodde mange verftsarbeidere, ansatte i marinen, håndverkere og fiskere. Dette området er kommet til ved individuell utbygging. Slik skiller det seg fra Keisemark som var en samordnet utbygging av arbeiderboliger. Gatene er resultatet av offentlig regulering og innpassing av et rettvinklet gatenett mot de eldre ferdselsårene Bekkegata og Vestre Braarudgate. Dette kulturmiljøet har kunnskapsverdi ved at det forteller om byutviklingen i byens første vekstperiode i områdene nært Karljohansvern. Gater med småhusbebyggelse og husrekken i Bekkegata inneholder opplevelsesverdier i byrom og arkitektur.



#1 – Hagebyen øst for Storgata



#2 – Apotekergata og Skippergata



#3 – ved Lystlunden



#4 – Storgata og Torget



#5 - Sentroveien



#6- Nordre Braarud



#7 – Hagebyen vest for Storgata

9. Byromsstrategi

Mer av Horten i Horten sentrum!
Tilgjengelige herligheter! (kvaliteter)
En lystfull og lekende by!
Horten- for alle av alle!

Hovedstrategier fra Gehls bystrategi (2015)

Byromsstrategi langsiktig plan for helhetlig utvikling av byromsnettverket i sentrum. **Handlingsplan for Horten sentrum** er oppdatert med nye tiltak i tråd med Gehls bystrategi. Handlingsplanen har fått en mer detaljert tiltaksliste for de byrom som fattes av **byromsnettverket**; *Lystlunden, Kulturkvartalet, Braarudparken og Torget*. Dette har sammenheng med **Gjennomføringsmodellen** er innarbeidet i planens bestemmelser og gir grunnlag for at private utbyggere kan løse kravet om lekeplass innenfor disse fire byrommene.

Byrommene fyller en viktig funksjon i sentrum, for alle aldersgrupper. Det er plasser hvor folk kan møtes, leke, være aktive eller bare sitte og kikke på folkelivet. Byrommene styrker byens attraktivitet og kan trekke flere til å bruke sentrum på en mer aktiv og engasjerende måte.

Gehls bystrategi for Horten sentrum fra 2015 er retningsgivende for sentrumsplanen, og har i revideringen blitt tydeligere innarbeidet i arealplanen og i handlingsplanen og realisering av byrommene har blitt tydeligere vektlagt.

Arbeidet med byromsstrategien og gjennomføringsmodellen har inngått som en del av Vestfold fylkeskommunes pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet», der Horten sentrum var et av stedene piloten skulle testes ut. Prosjektrapporten ble utarbeidet i samarbeid med Fylkesmannen i Vestfold, Citiplan AS, bykommunene og næringslivet i 2016.

Grunnlaget for byromsstrategien er utarbeidet av Asplan Viak AS i samarbeid med Horten kommune og Vestfold fylkeskommune. Som grunnlag for strategien utarbeidet Lala Tøyen AS i samarbeid med Horten kommune byromsanalysen «Pilot Horten» våren 2018.

Byromsanalysen viser hvordan byrommene kan styrkes med ulik identitet og program, og samlet utgjøre et nettverk av gode leke- og rekreasjonsarealer for beboere og besøkende i Horten sentrum.

Virkeområdet er definert innenfor kommunedelplanens avgrensning. Utviklingsområder med krav om felles planlegging er unntatt fra virkeområdet, og skal løse behov for lekeareal på egen grunn (vist med skravur i figur 2). Disse områdene har ikke de samme arealbegrensningene som sentrumskjernen, og vil kunne opparbeide kvalitative arealer for lek innenfor eget utviklingsområde.



Byromsnettverk med prioriterte byrom (fargete sirkler – 250 m radius). Sort sirkel viser radius for 5 min gåavstand.

Gjennomføringsmodell

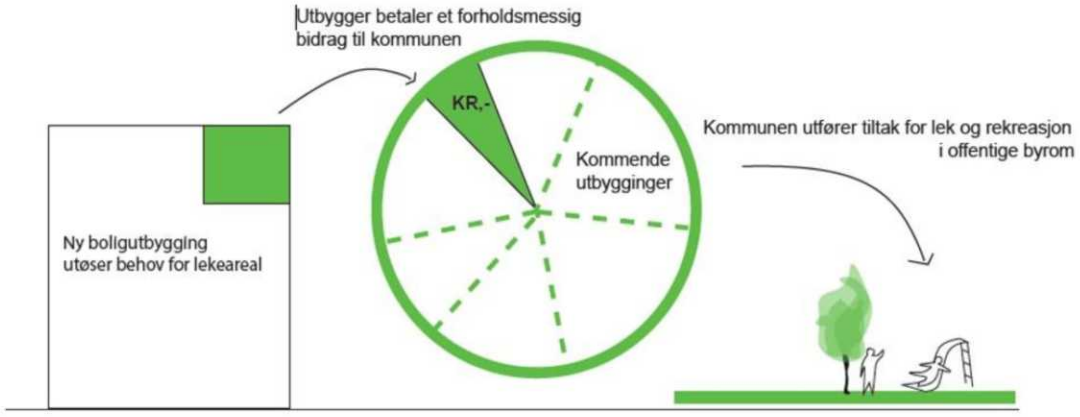
Hensynet til barn og unge i arealplaner ivaretas ofte gjennom kvalitetskrav til lekeplass i tilknytning til hver enkelt eiendom. Kvalitetskravene kan i mange tilfeller være mer utfordrende å innfri i sentrumsområdene, da arealene er mer begrenset. Tilpasning mellom arealer til uteopphold og boliger kan gi mindre optimale løsninger både for bokvaliteten generelt og for utearealene.

Byromsstrategien har til hensikt å tilrettelegge for fortetting og boligutvikling i Horten bysentrum ved at boligprosjektenes behov for leke areal kan løses gjennom opparbeidelse og kvalitetsheving av byens torg og parker. Dette kan forenkle realisering av nye boligprosjekter i det etablerte bysentrum med arealknapphet og samtidig styrke aktivitet, tilbud og mangfold i byens offentlige rom.

I planen er det definert et nettverk av byrom med handlingsplan i tillegg til en konkret tiltaksliste for å utvikle og oppgradere byrommene trinnvis.

Opparbeidelse av lekeareal etter byromsstrategiens prinsipp vil bedre de fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetene for barn og unge i bysentrum fordi:

- Lekearealer i offentlige tilgjengelige byrom vil utgjøre et tilbud til alle, også barn som ikke har tilgang til utearealer i dag.
- Byrommene vil tilby funksjoner for alle aldersgrupper, og utgjøre sosiale arenaer hvor ulike brukergrupper møtes.
- Kommunen kan sikre innhold og kvalitet som fremmer fysisk aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper.
- De offentlige byrommene har bedre forutsetninger for å gi barn og unge nødvendige kvaliteter med tanke på romlighet, sollys og natur enn mindre arealer på privat tomt.



For ny boligbebyggelse i sentrumsområdet har man et valg om å løse leke- og fellesarealer på egen tomt eller i offentlig byrom. I sentrum er kravet om lekeplass en forutsetning knyttet til rekkefølgekravet i planen, uavhengig om løsningen etableres på offentlig eller privat grunn. Bestemmelsene i kommunedelplanen er tilpasset begge løsninger og ivaretar kvalitetskravene i likeverdig grad.

Dersom utbyggere ved oppstart ønsker å løse kravet om lekeplass i rekkefølgekravet på offentlig grunn, benyttes *Gjennomføringsmodellen*. Det vil si at utbygger og kommunen vil inngå en utbyggingsavtale (etter § pbl § 17) med Horten kommune om gjennomføring. Kommunen vil etter avtaleinngåelse påta seg ansvaret for å realisere tiltaket innenfor de avsatte byrommene, etter en

prioritert tiltaksliste (jmfr Handlingsplanen s. 17-22). Kommunen har da også ansvaret for kvaliteten og vedlikehold av plassen.

For å sikre forutsigbarhet for utbygger skal innholdet i byromsstrategien og referansepris for bidragsstørrelse informeres om i oppstartsmøte/forhåndskonferanse og møtereferat.

Det er i plan- og bygningsloven to viktige krav til utbyggingsavtalen (pbl § 17):

Nødvendighet – det må være en saklig sammenheng med utbyggingen. Etablering av nye boliger utløser et behov for å ivareta barn og unge interesser jf. Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging (RPR-BU). For å kunne forsvare økt andel boliger i sentrum og ivareta nasjonale føringer for bokvalitet og folkehelse, må det etableres nye arealer for lek eller heve kvaliteten i eksisterende byrom og parker.

Forholdsmessighet – tiltaket skal stå i forhold til utbyggingen. Kravet til forholdsmessighet innebærer at den enkelte utbygger bare skal bekoste sin forholdsmessige andel av tiltak i byromsnettverket. Dette ivaretas ved at rekkefølgekravet knyttes til prosjektets utløste behov for lekeareal.

Ved beregning av størrelse på kravet, tas det utgangspunkt i m2 BRA til bolig, og det beregnes en prosentvis andel (30%) til samlet uteoppholdsareal (MUA).

Tabellen nedenfor viser hvordan samlet uteoppholdsareal skal fordeles:

Samlet uteoppholdsareal	**%BRA**	**Plassering**
Privat uteoppholdsareal	30%	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal (nærlek og kvartalslek)	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

Dette sikrer en mer rettferdig vurdering av bidragets størrelse for tiltak for tiltak av ulike størrelse og ivaretagelse av hensynet til bokvalitet for boliger i sentrum.

På bakgrunn av tidligere utførte prosjekter i kommunen, samt referanser fra Norsk prisbok og Norske landskapsarkitekters forenings årbok 2017, er det vurdert at gjennomsnittlig m2-pris for opparbeidelse og kvalitetsheving av de offentlige byrommene vil være ca. 2500 kr. Prisen vil reguleres årlig i forbindelse med behandling av Økonomi- og handlingsplanen.

Byromsnettverk

I revideringen har det vært vektlagt å styrke de fire større byrommene Kulturkvartalet, Torget, Braarudgården og Lystlunden. Disse utgjør samlet sett et byromsnettverk. Byrommene har ulike konsept og tema og skal på denne måten fylle ut hverandre slik at sentrum får et mangfoldig og godt tilbud av møteplasser, tilpasset ulike aldersgrupper og interesser. Arbeidet med Lystlunden har pågått over flere år og utvikling av parken har kommet langt, mens de andre kan utvikles trinnvis, både i et kortsiktig og i et langsiktig perspektiv.

Det at byrommene omtales som prioriterte vil ikke si at de samlet sett vil stå klare i løpet av de neste årene. Det legges opp til en helhetlig sammenheng av plassene slik at de har utfyllende funksjoner som møteplasser i sentrum. Byromsnettverket blir på denne måten trinnvist utviklet over flere år.

Konseptbeskrivelse av byrommene: Se også *Handlingsplanen for Horten sentrum.*

Kulturkvartalet (#) - *Konstant temporært*
Målet er å utvide en inkluderende og kreativ møteplass i sentrum hvor temaet er kultur. Byrommet skal ha en fleksibel utforming som bidrar til at plassens bruk og uttrykk kan endres etter årstid og ulike typer arrangementer. Aktiviteter og leker og sitteplasser må være flyttbare slik at byrommets programmering er fleksibel for ulike arrangementer og bruk



Lystlunden (#) - *Byens grønne hjerte - rolig, sosialt og aktivt*

Lystlunden har vært et prioritert byrom og har et tilfredsstillende utvalg av funksjoner i tillegg til store kvaliteter. Prioritering fremover vil bli styrke sammenhengene mellom parkdel, idrettsdel og sentrum. Hensikten er et helhetlig tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet, møteplass, rekreasjon/kontemplasjon, naturkvaliteter, aktivitet og idrett.



Torget (#) - *Byens møteplass i forandring / Utstillingsvinduet - se og bli sett*
Horten torg er det største samlingspunktet for Horten sentrum. Dette skal være en arena og et showroom som reflekterer byens identitet og hva som skjer her og hva som vil komme. Torget skal ha fleksible rom for ulike typer arrangementer og markeder. Den grunnleggende utformingen skal gi rom for flere sitteplasser, lek, aktivitet og deltakelse i offentlig rom. Byrommet skal være byens storstue og tilpasses flere funksjoner og ha plass til ulike aktiviteter som kan invitere alle aldersgrupper for opphold.



Braarudparken (#) *Naturlek, urban dyrking*

Braarudparken transformeres til en åpen og tilgjengelig grønn hage i Horten sentrum. En arena der alle kan møtes i Hortens felles hagerom. Tiltakene innebærer å opparbeide ulike rom for lek innenfor naturlek. En god arena for familier for å møtes. De større barna får en klatre/balanse/jungel-lek som stimulerer og utfordrer kroppen. Hagen blir også en viktig arena for nabolaget gjennom dyrking og parseller, i tillegg til det sosiale er det en god arena for læring for lokale barnehager og skoler. Blomsterhagen er tenkt



som et rolig sted for rekreasjon for folk i alle aldre.

Urbant biologisk mangfold: grønne byrom og forbindelser



Gehls bystrategi foreslo å styrke de grønne forbindelsene gjennom sentrumsområdet. Grønnstruktur er en av de viktigste faktorene for om folk oppfatter plasser som attraktive. Bystrategien foreslår å styrke grønnstrukturen strategisk i de grå byområdene og i byrommene. Den foreslo også at flere av byens forbindelser bør gjøres om til «grønne korridorer», eksempelvis Vognmannsgata, Teatergata og forbindelse til havna.

Kommunen har igangsatt arbeidet med *kommunedelplan for bevaring og økning av arts- og naturmangfold*. Det ble vurdert at det kunne være relevant å se på sentrumsområdet for seg, ved å styrke kunnskap om urbant biologisk mangfold og legge bedre til rette målrettede tiltak for å øke det biologiske mangfoldet i den videre utviklingen av sentrum.
Det ble på bakgrunn av dette søkt om by- og tettstedsmidler (RPBA) fra fylkeskommunen til å gjennomføre en kartlegging av urbant biologisk mangfold.

Hensikten med kartleggingen har vært å skaffe seg god kunnskap om dagens situasjon med hensyn til biologisk mangfold og landskapsøkologiske sammenhenger, og å identifisere målrettede tiltak som kan iverksettes for å øke det biologiske mangfoldet. Multiconsult og Naturrestaurering har i denne forbindelse vært engasjert av Horten kommune for å gjennomføre en kartlegging av urbant av biologisk mangfold, inkl. identifisering av grøntstruktur, blågrønne korridorer og landskapsøkologiske sammenhenger, samt å komme med anbefalinger mht. fremtidige tiltak som kan iverksettes for å øke biologisk mangfold og styrke landskapsøkologiske sammenhenger i Horten sentrum.

I Horten er det etablert grøntstruktur i parkområder, og også noe grøntstruktur på torg og gateplan. Kartleggingen har undersøkt det biologiske mangfoldet ved å registrere forvaltningsrelevante arter og beskrive eksisterende naturverdier. For Horten sentrum har de gjort en inndeling i delområder med statusbeskrivelser og anbefalte tiltak for å øke det biologiske

mangfoldet. Det fremgår av rapporten at forbedringspotensialet er stort og i hovedsak knyttet til bedre ivaretakelse av verdifulle eldre trær, primært eik, samt opparbeiding av mer naturlige stedegne vegetasjonstyper ved endret skjøtselspraksis. Rapporten beskriver også metoder for å opparbeide ny blågrønn struktur i bybildet, som igjen vil gi grunnlag for korridorer som styrker landskapsøkologiske sammenhenger og gir flere funksjonsområder for ulike arter av dyr og planter i sentrum.

Aktuelle tiltak er innarbeidet i handlingsplanen.

Rapporten ligger som vedlegg til planen.



9. Mobilitet

Sentrum er det mest tilgjengelige området i kommunen, både til fots, med sykkel, buss, og bil, men det er også det området hvor det er størst kamp om plassen.

Å prioritere mellom transportformene er derfor nødvendig del for å skape et attraktivt sentrumsområde. De fleste som kommer til sentrum reiser med bil. Tilgangen på parkeringsplasser er god i Horten de aller fleste som ble spurt opplevde det var svært lett å finne parkeringsplass (Byregnskap for Horten, VTFK, 2018).

Gange og sykling

En levende og moderne by trenger flere gående og syklende. Planen legger til grunn satsing på *grønn mobilitet* som betyr å prioritere gående foran sykkel, kollektiv, bil, osv.

I et bysentrum må alle trafikanter ta hensyn og ingen, ei heller syklister skal ha særegne rettigheter. Ved planlegging av gater og byrom bør dette være en styrende holdning.

I et folkehelseperspektiv er det viktig å tilrettelegge for hverdagsmosjon, det vil si at flere går og sykler for å utføre daglig gjøremål, komme seg til skolen, til arbeid eller rundt i nærmiljøet. Andelen syklende og gående har gått ned i Horten siden 2007 og det er en god grunn til å øke fokuset. Horten som en samlet by og liten kommune ligger godt til rette for sykling og gange. Strandpromenaden har fått et tosidig sykkelfelt i veibanen, med kobling til sykkelvei på den gamle jernbanelinja sørover. En lokal sykkelrute ligger inne i Storgata - Oregata. Tiltak for syklende i de sentrale bygatene må avveies gjennom en helhetlig løsning og omforming av bygatene.

De prioriterte gangforbindelsene er vist på temakart «Grønnstruktur og prioriterte gangforbindelser» vedlagt planbeskrivelsen kap.3 Det prioriterte gangnettet binder sentrum sammen med leke- og rekreasjonsområder og videre sammen med

de større grønne områdene som Hortensskogen, Braarudåsen, strandsonen på KJV og Indre havneby.

Planen foreslår at Oregata prioriteres for sykling. Dette bør prioriteres for å sikre god sykkelinfrastruktur fra til Horten videregående skole.

Gjennom Lystlunden blir det viktig å utvikle gangveiene til også å bli attraktive lokale sykkelruter til Horten videregående skole. Hovedgangveien er 4- 5 m bred og kan deles opp slik at sykling kan foregå på en del av den asfalterte gaten.

Planen setter krav til sykkelparkering ved nye tiltak. Omfanget er satt som retningslinje. Dette fordi man har sett at ved store prosjekter blir selv et relativt lavt sykkelparkeringskrav for arealkrevende. Her må det utvises skjønn ut fra formål og behov for det enkelte tiltaket. Fleksible løsninger og fellesanlegg vil redusere behovet. Mindre butikker i sentrum kan tillates å løse sitt krav i det offentlige rom etter avtale med kommunen.

Ved større boligprosjekter eller bygg med mange arbeidsplasser bør det prioriteres et låsbart bur for sykkelparkering. Det kan også innpasses i et p-hus.

Kollektiv transport

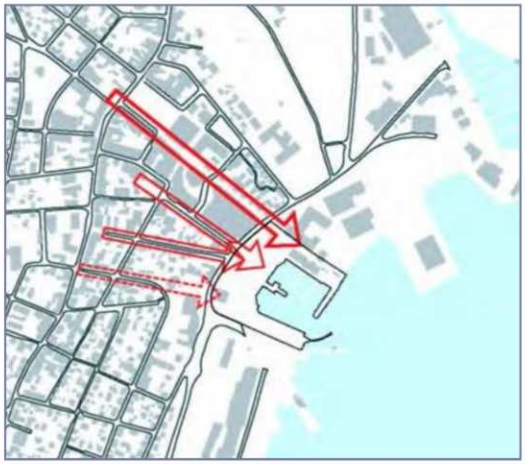
Kollektivdekningen til Horten er god, særlig mellom Horten og Tønsberg. Det er derimot ikke korresponderende busser mellom Skoppum stasjon og Horten, dette gjelder særlig nordgående tog og tog fra Torp. Nattbusser fra sentrum er også et behov. Skal byen bli mer levende og trekke folk og studenter må det bli mulig å komme både til og fra byen.

Bussterminalen ligger i dag sentralt mellom Rådhuset og Sjøsiden kjøpesenter. Bussterminalen er et aktivum i forhold til menneskers bevegelser. Dagens plassering er bra i forhold til arbeidsplasser og sentralitet.

Ved utvikling av havneområdene mot øst vil også løsning av kollektivstoppet ved fergen få en mer optimalisert løsning.

Gatestrukturer og siktlinjer i sentrum / bygatene

Ved tiltak i sentrum er det en kvalitet å sikre byens gatenett med siktlinjer mot sjøen. Generelt bør en være varsom med å stenge eksisterende gatestrukturer. Historiske forbindelseslinjer og gater er en del av identiteten til byen. Ferjebakken og Bekkegata - Oregata foreslås i planen åpnet for gange/ sykkel dersom ny regulering fremmes.



Vegnett

Det er ingen planer for endringer i hovedveinettet for Horten. Videregående skole og utviklingen av Indre havneby vil samlet sett kunne medføre økt trafikk. Horten industripark vokser også. Trafikksituasjonen omkring Strandpromenaden og havneområdet er vurdert i planarbeidet for områderegulering for Horten havn. Der pekes det på at det bør gjøres grep for å begrense bilbruken i sentrumsområdet samlet sett (jf. Parkeringstrategien).

Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via

havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torgata. RV19 tar unna det meste av ferjetrafikken og fungerer godt.

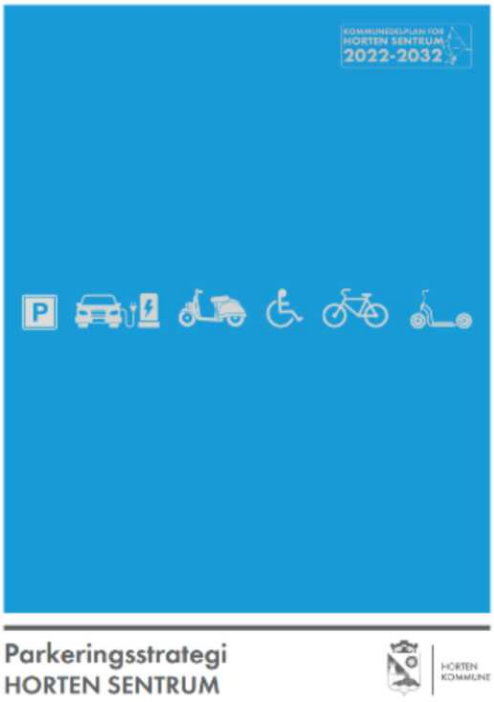
Konsekvenser i forhold til trafikk utredes videre i reguleringsplanene, der lokale tiltak som kryssløsninger og lignende, vil bli gjennomført. Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Se vurdering av trafikk under virkninger av planen s. 42-43.

Konsekvenser og virkninger av tiltak må håndteres gjennom videre planlegging. Arealutnyttelse for fremtidige utviklingsprosjekter i sentrum/planområdet må vurderes samlet med trafikkreduserende tiltak. Uten trafikkreduserende tiltak må lavere utnyttelse vurderes. Planen legger til rette for lavere hastighet og omforming av enkelte bygater. I revisjonen har det blitt utarbeidet en parkeringsstrategi som gir oversikt og grunnlag for videre utvikling, samt foreslår tiltak som kan være med på begrense trafikken i sentrum, samt tiltak som kan stimulere flere til å gå over til mer bærekraftige transportmidler.

10. Parkering

Parkeringsstrategien skal gi et bedre grunnlag for å følge opp ulike overordnede målene om bærekraftig areal- og transportutvikling, og være et beslutningsgrunnlag og et mer hensiktsmessig styringsverktøy for å ivareta miljøet og styrke vilkårene for sentrumsliv og handel i Horten.
Strategien utarbeides i tråd med målene i Kommunedelplan for Horten sentrum (Sentrumsplanen) og Klima- og energiplanen. *Byliv, besøksattraktivitet, grønn mobilitet* og *redusert bilbruk* er sentrale tema i strategien.

Fortetting og transformasjon i sentrumsområdet fordrer at store deler av eksisterende parkeringsareal frigjøres til bebyggelse. Parkeringspolitikken må bygge opp under dette blant annet gjennom å bidra til mindre overflateparkering. Bilparkering må ta mindre plass og parkeringstilbudet må organiseres slik at det bidrar til mindre bilkjøring i sentrum. Parkeringssituasjonen i sentrum vil endre seg på bakgrunn av vedtatte områdeplaner og andre avsatte utviklingsarealer. Det legges ikke opp til å redusere antall plasser i sentrum, men struktur og dekning må være godt tilpasset ulike målgrupper, hvor



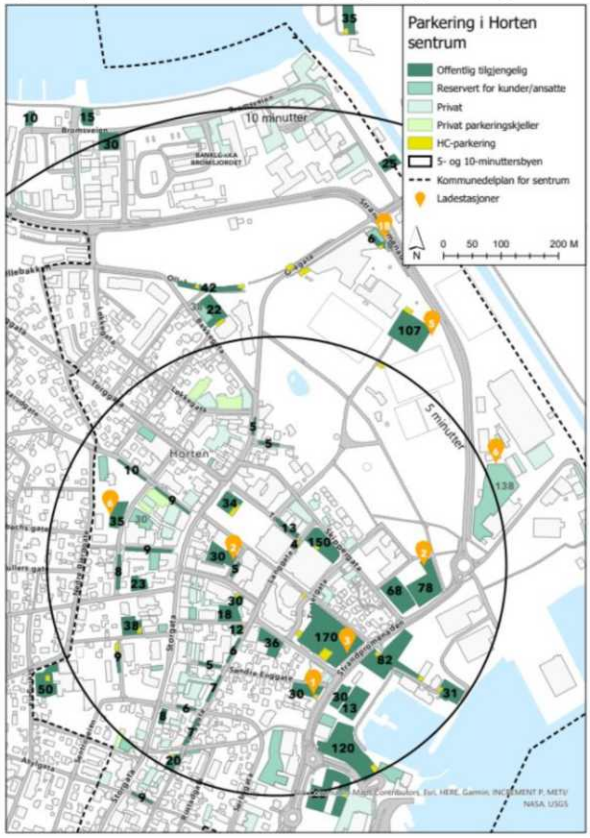
Handel og sentrumsliv

For styrke liv i sentrum og øke byens besøksattraktivitet må koblingene mellom byens målpunkter samles og forbindelsene styrkes. Handelen er viktig for å ivareta og styrke liv i sentrum. Flere av butikkene i sentrum er avhengig av parkering av hensyn til tilgjengelighet og logistikk. Handelen i Horten har opplevd utfordringer de siste årene. Det er flere og sammensatte årsaker til utfordringer med handel, som økende netthandel. For å forhindre handelslekkasje til nabobyer og nedleggelser av butikker i sentrum er det behov for mer kunnskap om hvilke forhold

som kan styrke handelen, og deriblant forholdet mellom handel og parkering. Kommunen har i dag ikke utfordring med lav parkeringsdekning, men det behov for mer målrettede tiltak for å kunne ivareta kommunens overordnede mål for den videre utvikling. Det legges ikke opp til å fjerne noen parkeringsplasser, men utvikling av nye områder vil resultere i at flere av eksisterende plasser vil forsvinne. Det er behov for å satse på tiltak som sikrer god og tilgjengelig parkering for handelsstanden, men justere forholdet mellom tilgjengelighet, avstand og pris på en mer hensiktsmessig måte. I tillegg foreslås det tiltak for å sikre høyere utskiftningsstakt av biler på sentrale plasser. Hensikten er å få et godt tilbud av parkeringsplasser og flere kunder til butikkene. God dekning av HC- plasser skal prioriteres fremfor vanlige p-plasser.

<u>Tilrettelegging for grønn mobilitet</u>

Et annet overordnet mål er redusert bilbruk og å styrke forholdene for gange, sykkel og kollektivtrafikk. Byliv, besøksattraktivitet, grønn mobilitet og redusert bilbruk blir sentrale tema i arbeidet med strategien. De overordnede målene kan i mange tilfeller virke motstridende. Strategien skal være et beslutningsgrunnlag og et mer hensiktsmessig styringsverktøy for å ivareta miljøet og handelen i Horten sentrum.



Figur 1 Parkeringsdekning i Horten sentrum. Se Parkeringsstrategien.

Kommunedelplan for sykkel skal revideres og vil ses i sammenheng med parkeringsstrategien.

Parkeringsstrategien skal gi grunnlag for å styre etter de overordnede målene og peke ut de riktige virkemidler og tiltak som er tilpasset areal- og transportplanlegging i Horten sentrum.
De overordnede målene med strategien kan i noen tilfeller virke motstridende.
Parkeringsstrategien gir en beskrivelse av hvordan parkeringssituasjonen er i Horten, og hvordan den vil kunne utvikle seg i årene som kommer.

11. Utviklingsområder i sentrum

Områderegulering for Indre havneby (planID 367)

Områdereguleringen for Indre havneby ble vedtatt i 2013. Utviklingen av området i gang og skal fortsette og transformeres til en ny bydel i årene som kommer. Bydelen skal bidra til å styrke aktiviteten i sentrum og legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med kort avstand til sentrum og service. Planen skal stimulere til at det etableres attraktive og varierte boliger i kombinasjon med næring. Kvalitet og godt bomiljø skal prege bydelen med mennesket i fokus.



Figur 2 Første utviklingstrinn

Områdereguleringen gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum.



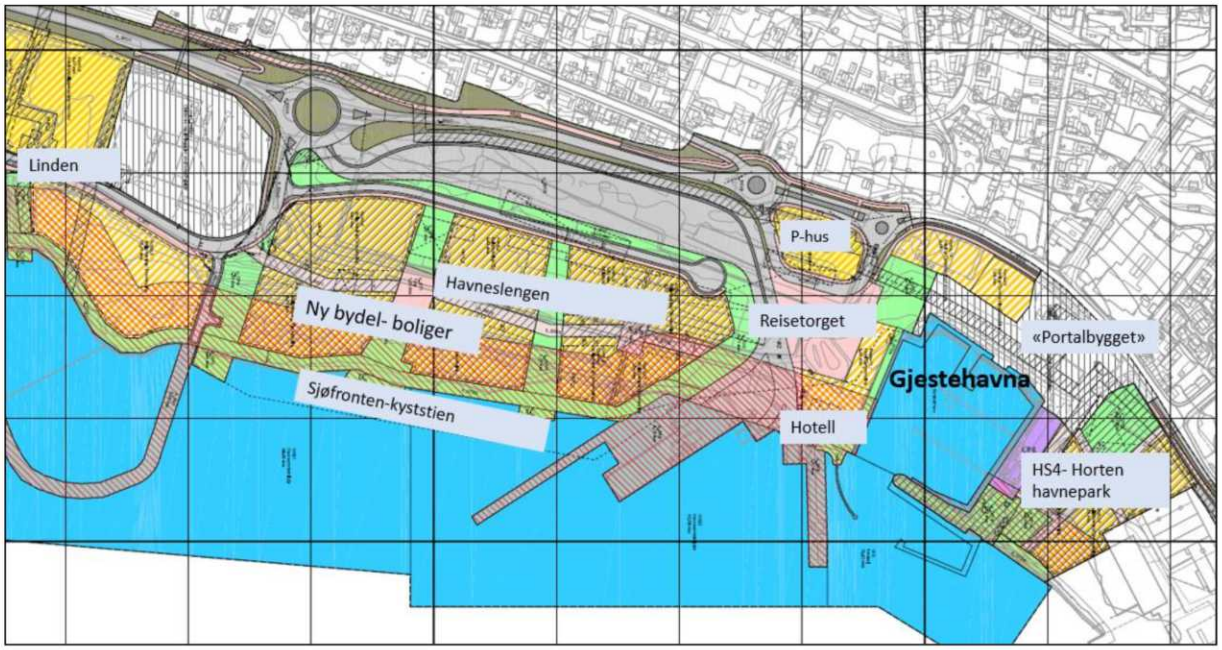
Figur 3 Plankart - områderegulering for Indre havneby (2013)

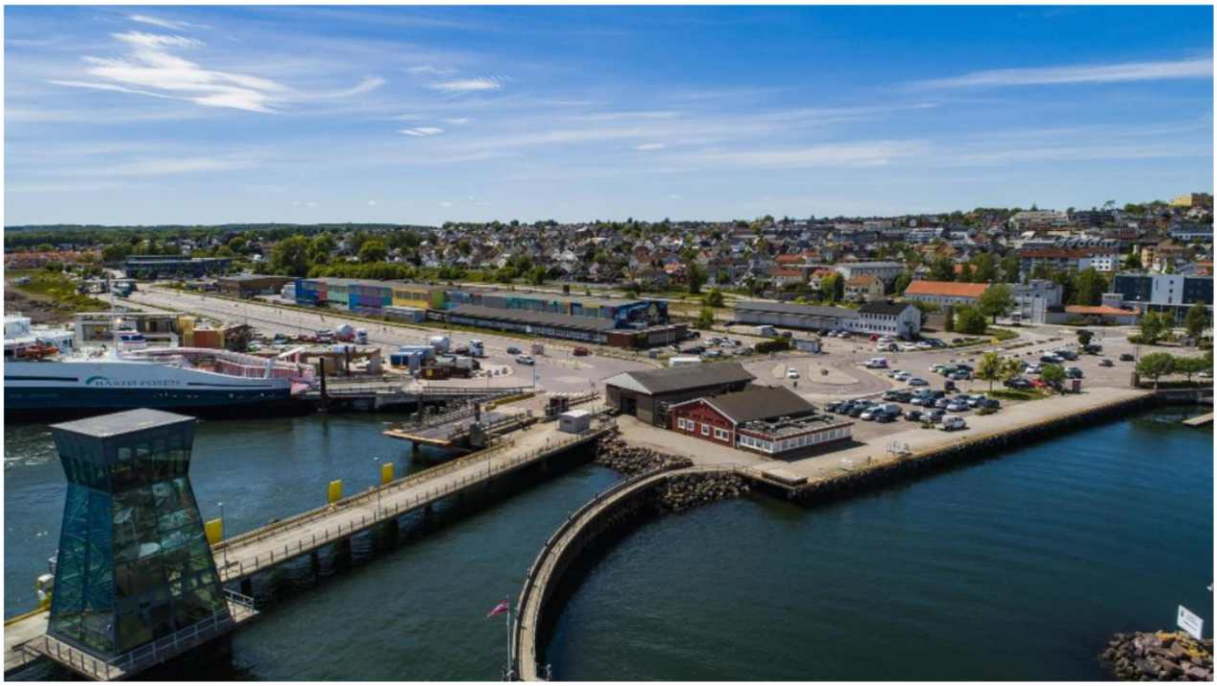
Områderegulering for Horten havn (planID 409) Horten kommune og Asplan Viak har utarbeidet en områdereguleringsplan for Horten havn, som ble vedtatt i 2020. Hensikten med planarbeidet har vært å lage en langsiktig plan for en bærekraftig utvikling av de sjønære byområder. Planforslaget er utarbeidet i tråd med føringer fra sentrumsplanen hvor blant annet et av hovedmålene er at Horten sentrum skal knytte seg nærmere til sjøen. Planområdet skal utvikles som ulike delområder, men områdereguleringen skal ivareta sammenhengene i hele området.



I den sørlige enden av planområdet legges det opp kombinerte formål med hovedvekt av næring omkring fergeleiet og hovedvekt av boligbebyggelse i de sørlige områder. Ved fergeleiet, mellom gjestehavna og HAC-området foreslås et reisetorg som knutepunkt mellom ulike transportmidler. I den nordre delen omkring gjestehavna legges det opp til utvidelse av sentrum med kontor/næring, publikumsrettet virksomhet, handel og servering. Lengst nord, hvor tidligere Norsk stål bygget lå (HS4) har vinnerforslaget fra konseptkonkurranse som har blitt innarbeidet i planforslaget, men skal detaljreguleres videre. Det er stilt krav om etterfølgende detaljregulering for samtlige felt, med unntak av feltet for nytt fergeleie og biloppstillingsplass.

Områdereguleringen gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum.





Bekkegata (HS8)

Tomten grenser til kirkegården i nord og til Bekkegata og Oregata. Tomten er et knutepunkt i byplanen og er viktig av flere grunner. Dette er et historisk veidele i Horten by. Ollebakken er en av de eldste gatene i Horten sammen med Storgata. (Lilla på illustrasjonen) Ollebakken gikk tidligere langs kirkegården til Karljohansvern (KJV), men er stengt i dag. Kapellet har en markert beplantet akse sydover. Gangveien gjennom Lystlunden ender også opp i dette *triangelet* og treffer i dag «bakdøra» til skolen. Planen for Indre havneby legger opp til å ha en gangforbindelse gjennom kirkegården som treffer tomta i nord. Nordvestre hjørne av tomta brukes i dag til parkering for skolen og noe til kirkegården. Det er signalisert behov for bedre parkeringsdekningen til gravlunden i framtiden.

Tiltak i planen (fra 2015)

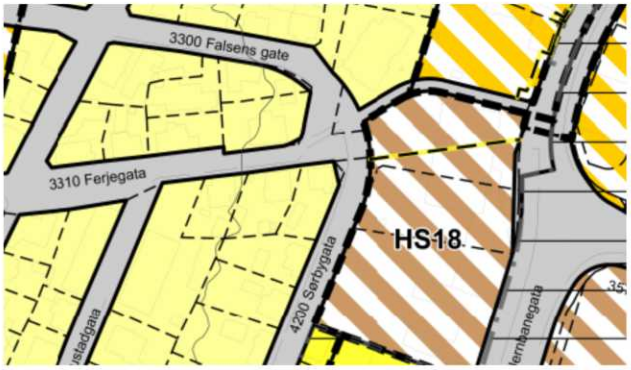
Det åpnes i planen for flere formål inkl boliger. I tillegg til boliger egner tomten seg til en større nærings-/kontorbedrift eller som tilleggsarealer til skole eller andre offentlige formål. Bygget kan rives eller bygges om. Det viktig å sikre at offentlige gangforbindelser kan videreføres for uten omveier. Gange- og sykkelforbindelse til ny videregående skole må prioriteres. Det er derfor i plankartet lagt inn framtidig gang- og sykkelveg langs kirkegården som kobler Indre havneby til skolen og KJV. Den vil gjenopprette det historiske gateløpet. Se illustrasjon nedenfor.



Figur 4 Kartutsnitt over historiske gateløp

Det er lagt inn i kartet en byggegrense mot øst slik at kapellets akse møter et plassrom. Gjennom en slik plass kobles flere møtende traseer og gater. Lystlundens gangforbindelse mot sentrum få en god kobling via denne plassen mot kirkegården og Indre havneby. Plassen bør opparbeides som park. Parkering på dette området bør begrenses. Det bør kunne tillates en høyere utnyttelse av den byggbare delen av tomta for å kompensere for byggegrensen. Oregata anbefales som prioritert sykkelgate. Dvs. at kjøring tillates, men på de syklistenes premisser.

Hotelltomta (Thon hotell) HS 18 (tidligere HS12)



Tomten er i dagens reguleringsplan regulert til næring/ hotell. Sentrumsplanen fra 2015 åpner for flere formål i tillegg. Det betyr at tomten kan bebygges med boliger eller annen form for næring eller kontorer. Ved riving eller større ombyggingsplaner skal gateløpet til Ferjegata gjenopprettes. Det er lagt inn en byggelinje på eiendommen som ivaretar dette. Bebyggelse mot Sørbygata skal kommunisere med småhusmiljøet, og høyder her bør ikke overstige 3 etg. Bygg og beplantning skal plasseres slik at de bidrar til å definere gaterom, også mot Strandpromenaden.

Hallingsgate (HS13)

Hallings gate ligger tett på Gjestehavna og Jernbanegata med mye trafikk. Høydeforskjellen på tomta er på ca. 5-6 m. Siden rullering i 2015 har deler av feltet blitt regulert (gult felt – planid 395) Ved planoppstarten i 2021 har det kommet inn innspill til videre utvikling av felt HS13.



Det er viktig med en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna/sjøen og gatelivet rundt kvartalet. Plangrepet bør gi en god overgang til småhusbebyggelse i Østbyen. Bestemmelsene sier gjennomsnittlig 16 meter for ny bebyggelse i felt HS13. Høydene på byggene skal i hovedsak ikke overstige høyden på eksisterende eldre boliger i Sørbygata. Det er ønskelig med variasjon i høydene på den nye bebyggelsen og at byggene trappes ned og tilpasses eksisterende boligbebyggelse og gateløpet i Sørbygata. Inntrukken etasje på høyeste del av bebyggelsen bør vurderes for å imøtekomme forholdet til omkringliggende bebyggelse. Deler av HS13 lå tidligere inne i kulturmiljøsone. Deler av denne er tatt ut og hele feltet omfattes nå av bestemmelse for HS13.

Skolegata (HS 14)

Tomten ligger ved Kulturkvartalet og Storgata. ~~Det har vært diskutert brukt til studentboliger.~~ Planen regulerer tomten til boliger eller parkering.

Skippergata (H17)

Tomten grenser til Lystlunden og Strandpromenaden. Tomten har en del store eldre trær mot parken som kan være utvalgt naturtype. Beliggenheten nær sentrum gjør tomten attraktiv til bruk for mange formål: som f.eks. forretning, boliger, næring, offentlig eller privat tjenesteyting, kultur med mer. Tomten ligger til Lystlunden. Bebyggelsen nærmest parken bør derfor ikke bebygges for tungt og ikke framstå som en vegg mot parken. Lystlunden er et viktig byrom for rekreasjon og aktivitet for folk i alle aldre. Framtidige tiltak på HS17 må tilpasse seg dette og ikke omvendt.

Det anbefales en grønn, variert buffersone som avgrensning mot parken. Utnyttelsen bør være på min 130 % BRA og ikke overstige 250 % BRA. Parkering under bakken regnes ikke med i utnyttelsen.

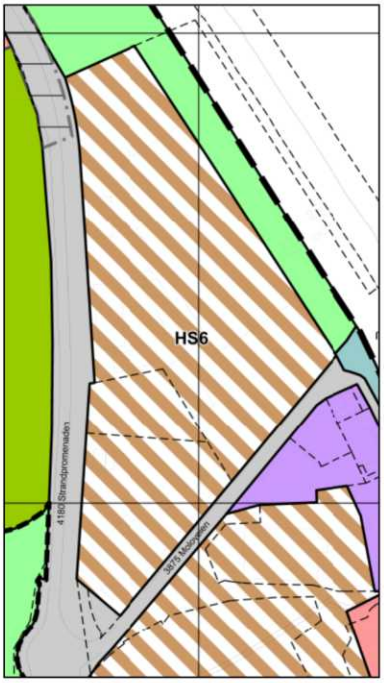
Området ved Hortenskanalen – HS6

Dette området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til næring. Rema 1000 ligger sentralt plassert i syd. Planen åpner for flere formål, inkludert boliger.

Området ligger flott til ved sentrum, kanalen og Hortenskogen. Før regulering skal området vurderes i en helhetlig sammenheng med områderegulering for Horten havn. Området bør utvikles med en middels til høy utnyttelse, og passer godt til tett/lav bebyggelse med «hagebypreg» og med «byvillaer» i 3 til 4 et. Det bør stilles krav om en veiledende plan for grønne og grå arealer før detaljregulering av enkelttomter.



Figur 6 Eksempel fra Våstra hamnen, Malmø



Figur 5 Kartutsnitt - plankart - HS6

Stålhavna – HS5

Området består primært av godshavn med dypvannskai og stålrelatert virksomheter. Private eier et mindre areal, resten eies av Horten Havn. I revideringen i 2022 ble det foreslått å endre arealformålsmiksen slik at det ikke legges til rette for bolig her. Siden tidligere revidering i 2015 har det blitt vedtatt en områderegulering av havneområdet sør for HS5. Forslaget fremmes derfor av hensyn til at havneområdene totalt sett får avklaringer som gir bedre grunnlag for helhetlige plangrep, forutsigbarhet for videre utvikling og bedre forbindelser mellom ulike målpunkter.

12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

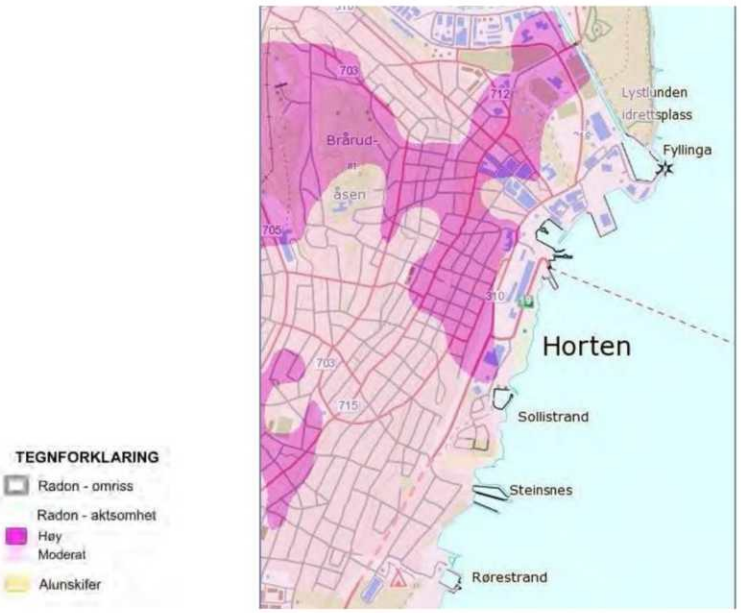
Kommunedelplan for Horten sentrum ble rullert i 2015. Denne vurderingen er hovedsakelig gjennomført ved rullering i 2015. Planen har gjennomgått en begrenset revidering i 2022, og har blitt oppdatert på temaer og endringer ny plan medfører. Revideringen i 2022 er en begrenset revidering og planen avsetter ikke nye arealer til utvikling.

For sentrum gjelder følgende tema spesielt: Radon, stormflo, forurensning, farlig transport, overflatevann og forurensning. Ved regulering og tiltak skal disse forholdene sjekkes ut og følges opp ihht lov og veiledere.

Radon

Aktsomhetskart utarbeidet av NGU (http://www.ngu.no/kart/arealis/) viser at deler av Horten sentrum er klassifisert med høy radonaktivitet. Se fig. 1.

Statens strålevern anbefaler en tiltaksgrense for radon på 100 Bq/m3, dvs. en grenseverdi hvor det anbefales at tiltak alltid iverksettes. Maksimumsgrensen er satt til 200 Bq/m3. De anbefales at det gjøres tiltak ved bygging av bl.a. barnehager med mindre en lokal vurdering skulle tilsi noe annet.



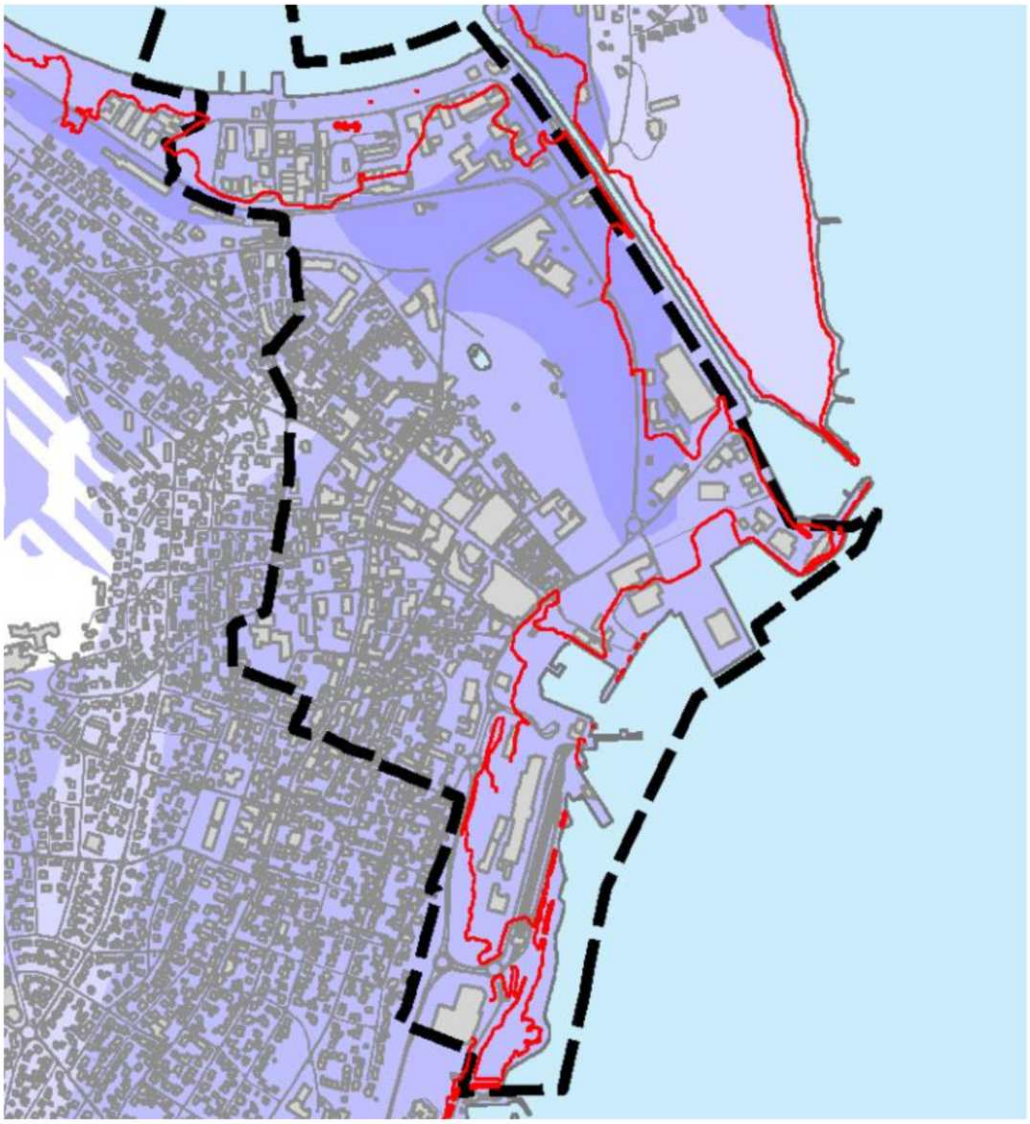
Stormflo

Siden området grenser til sjø, er det aktuelt å vurdere flom knyttet til vannstandsøkning i sjøen. I rapporten «Havnivåstigning - Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner» utgitt av Det nasjonale klimatilpasningssekretariatet ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, september 2009 er følgende nivå for100 års stormflo i år 2100 for Horten lagt til grunn:

100 års stormflo* relativt NN1954: 214 cm (usikkerhet (-20 til +35 cm): (194 cm – 249 cm). I denne analysen og i videre planlegging av Horten er en høyeste vannstand på + 2,5 meter lagt til grunn. Deler av Horten sentrum ligger mellom kote +1 og kote +2,5 med hoveddelen av utbyggingsområdene rundt kote + 2. Basert på de nevnte forutsetninger vil store deler av planområdet være oversvømt ved et forventet fremtidig klimascenario. Dette er illustrert på fig. 2 som viser kote +2,5 med rødt. Områdene mellom denne koten og sjøen vil da være oversvømt.

Reviderte planbestemmelser (2021) har blitt endret i likhet med kommuneplanens arealdel:

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.



Figur 7 Kartutsnitt av Horten sentrum - temakart -samfunnssikkerhet og beredskap. Rød linje viser 2,5 m kote.

Forurensning

Det er flere områder med forurenset grunn i Horten sentrum. Deler av HAC / ROM – området har tidligere vært en avfallsfylling. I deler av havneområdet nær kystverket har grunnen vært forurenset

av olje. I forbindelse med de to områdereguleringene for ytre og indre havn har det også blitt avdekket forurenset grunn.

Risiko er knyttet til at mennesker, spesielt barn, kan bli eksponert for forurenset jord utendørs. Fare for eksponering vil da primært kunne skje hvis dypereliggende masser blir tilgjengelig i forbindelse med inngrep som skjer under utbyggingen.

Forurensninger i massene vil dessuten kunne forårsake inntrenging av flyktige og giftige gasser i boliger. Ved utbygging av områder med forurenset grunn eller hvor det er grunn til å tro at de kan være forurenset grunn skal det foretas en kartlegging av forurensning. Med utgangspunkt i kartleggingen skal det utarbeides en tiltaksplan.

Ved utbygging av områder med forurenset grunn eller hvor det er grunn til å tro at det kan være forurenset grunn skal det foretas en kartlegging av forurensning. Dette gjennomføres med i henhold til kapittel 2 i forurensningsforskriften. Med utgangspunkt i kartleggingen skal det utarbeides en tiltaksplan.

Overflatevann

Det er mye som taler for at ekstremvær med mye nedbør over korte perioder vil bli mer vanlig i framtiden. Overflatevann og takvann i sentrumsområdet vil særlig være utfordrende fordi naturlige flomveier i stor grad er bygget igjen og en stor andel av overflatene er tette. I disse områdene er det derfor viktig at overvannsløsninger er med i planleggingen fra en tidlig fase.

Overvannshåndteringen må ikke føre til økt spredning av eventuelle forurensninger i grunnen.

Overvannet fra sentrumsområdene vil ofte være noe forurenset og løsninger som fremmer sedimentering bør prioriteres. Alt overvann som samles opp og føres i rør skal som minimum føres via sandfang dimensjonert for aktuell vannmengde før utslipp til resipient eller ved avtale til kommunale ledninger.

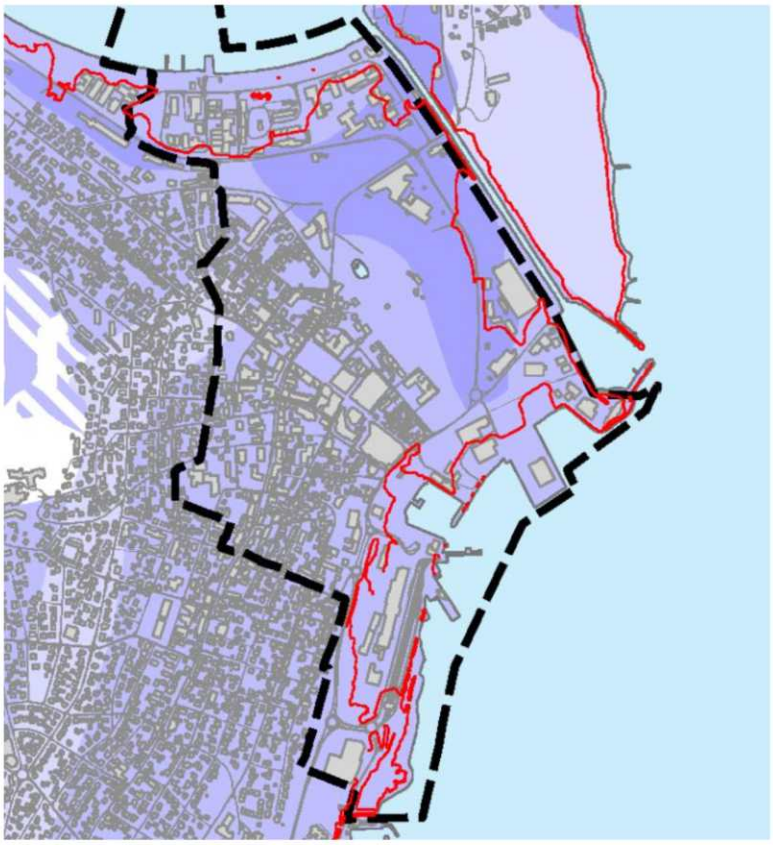
Overvannshåndtering ivaretas i bestemmelsene og der blitt lagt til et tillegg i bestemmelsene å styrke hensynet til flomveier.

Transport av farlig gods

Det foregår transport av farlig gods gjennom Horten sentrum. På kartsiden til direktoratet for samfunnssikkerhet er det et kart som viser ruter for transport av farlig gods. Det er basert på trafikk via den gamle ferjeoppstillingsplassen og viser ruter både mot nord og sør. I dag går all tungtrafikk fra ferga på rv 19. Området hvor det er risiko knyttet til transport av farlig gods er derfor knyttet til ferjeoppstillingsplassen og rv 19 ut mot E 18.

Løsmasser i sentrum

Deler av sentrum består av hav- og fjord og sandavsetninger. Deler av dette kan være marin leire hvor det kan forekomme kvikkleire. Det er viktig med grunnundersøkelser for å kartlegge risiko før byggearbeider. Planens bestemmelser ivaretar at lokal- og områdestabilitet vurderes i reguleringsplaner og ved søknad om tillatelse.



MULIGHET FOR MARIN LEIRE (MML fra NGU)

- Svært stor
- Stor
- Middels
- Svært stor, men usammenhengende/tynt

Vurderingskriterier - ROS

Kriteriene som er benyttet for gradering av sannsynlighet og konsekvens tilsvarer det som er angitt i Temahefte 10 utgitt av DSB, "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging"/1/

Akseptkriterier sannsynlighet

Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50.år
Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i fem kategorier:

Betegnelse	Personer	Miljø	Materielle verdier/økonomiske tap
Ufarlig	Ingen personskade	Ingen skade	Ingen skade på materiell Driftsstans / reparasjoner < 1 uke.
En viss fare	Få og små personskader	Mindre skader, lokale skader	Mindre lokal skade på materiell og ikke umiddelbart behov for reparasjoner, eventuelt mulig utbedring på kort tid. Driftsstans / reparasjoner < 3 uker.
Kritisk	Alvorlige personskader	Omfattende skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid < 1 år.	Betydelig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 3 uker.
Farlig	Alvorlige skader/en død.	Alvorlige skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid > 1 år	Alvorlige skader på materiell. Driftsstans / reparasjoner > 3 mnd.
Katastrofalt	En eller flere døde.	Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade	Fullstendig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 1 år.

13 Risikomatrise

	Lav risiko
	Middels risiko
	Høy risiko

Risikomatrise					
Sannsynlighet	**Konsekvens**				
	Ufarlig	**En viss fare**	**Kritisk**	**Farlig**	**Katastrofalt**
Meget sannsynlig					
Sannsynlig	**Støy og støv fra trafikk**	**Grunnforurensning Overflatevann oversvømmelse Ulykker med gående / syklende**	**Setninger**		
Mindre sannsynlig		**Støy Luftforurensning**	**Trafikkulykker Stormflo oversvømmelse**	**Radon Ulykker med farlig gods**	**Brann og eksplosjon**
Lite sannsynlig					

ROS-analysen har identifisert 12 relevante hendelser/situasjoner, hvorav 4 hendelser/situasjoner utgjør en høy risiko (rødt felt over og merket rødt under):

• Brann/eksplosjon • Ulykker med farlig gods • Radon • Setninger • Overflatevann / oversvømmelse • Trafikkulykker • Stormflo / oversvømmelse	• Grunnforurensning • Ulykker med gående / syklende • støy • luftforurensning • støv fra trafikk

13. Samlet vurdering av virkninger av planen

Kommunedelplanen er en overordnet plan og vil følges opp av videre reguleringer som utreder konsekvenser av tiltakene. Temakart og ROS- analysen indikerer områder hvor særlig hensyn må tas ved tiltak.

Denne vurderingen er gjennomført ved rullering i 2015. Det er gjort en oppdatering for relevante temaer og endringer i henhold til begrenset revidering i 2022.

Satsing på økning av boliger i sentrum kan by på utfordringer på sikt, men utvikling av sentrum vil ta tid og gå trinnvis. Utvikling av Indre havneby og havneområdet mot øst ivaretas i områdereguleringene for disse områdene.

Det er laget en felles konsekvensutredning for alle innspillene til areal og sentrumsplanen. I tillegg foreligger det en trafikkanalyse 2014, bystrategi (Gehl 2014) og handelsanalyse (2011). Dette er redegjort for i planens del 1:Mål og strategier for areal- og sentrumsutviklingen i Horten (2014).

Dette kapitlet gir en kort summarisk gjennomgang av relevante tema som er nevnt i forskriften om konsekvensutredninger, i tillegg til de 5 temaene utredet i kapittel 1.

Folkehelse

Folkehelse skal ha et gjennomgående fokus i alle planer. Dette er forankret i kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. Et godt miljø kan fremme helse f eks ved å oppmuntre til fysisk aktivitet og sosial kontakt.

Byrom er et viktig tema i planen og er også et vektlagt tema for revideringen i 2022. Det er laget en langsiktig og helhetlig plan for utvikling av byromsnettverket i sentrum. Disse skal ha ulike konsepter og tema og skal samlet sett bidra til at Horten sentrum blir mer attraktive og engasjerende møteplasser. Gode møteplasser med aktivitet og muligheter for rekreasjon, tilpasset ulike aldersgrupper vil være et gode for folkehelsen.

Sentrumsplanen legger til grunn at gangavstand skal være styrende for sentrumsutviklingen og planen har en rekke helsemotiverende tiltak. Ved å samle hverdagsaktivitetene som hjem, skole, arbeid, handel og fritid er det mulig å leve i større grad uten bruk av bil. De arealplanmessige helsegevinstene i sentrumsplanen er langsiktige, men viktige.

Planbestemmelser og teknisk forskrift sikrer universell utforming og HC p- plasser.

Klima og miljø

Kommunen har en vedtatt klima og miljøplan. Sentrumsplanen følger opp denne ved bl.a. at arealer og transportsystem planlegges effektivt i et kompakt sentrum, med framtidig boligbygging innenfor 10 min. gange til sentrumskjernen, sammen med en restriktiv holdning til parkering. Lokalt vil virkningen av dette vil være bedre miljø gjennom luftkvalitet og bokvalitet. Generelt kan en si at planen fremmer miljø- og klimavennlig transport ved å konsentrere sentrum, i tillegg til flere tiltak for å fremme gange og sykling. Energibruk i bygg følges opp gjennom Tek17.

Fjernvarme

Det er etablert et fjernvarmenett i Horten sentrum som er en oppfølging av klima og miljøplanen. Alle nye store boligprosjekter har krav om vannbåren varme gjennom planbestemmelsene. Konsesjonsområdet dekker noe mer enn hele planområdet. Fjernvarmenettet i sentrum varmes opp

med ved bruk av sjøvann og varmepumpe. Jfr. Temakart Konsesjonsområde for fjernvarme. Kap.13 i planbeskrivelsen.

Støy

De viktigste støykildene er veitrafikk, og ferja. Bestemmelsene sikrer forskriftsmessige forhold mht støy. Sentrum er satt som en egen avvikssone i planen. Dvs. at det kan bygges boliger i rød sone, forutsatt avbøtende tiltak jfr. bestemmelser. Se hensynssone for støy, kart nr. 10 i planbeskrivelsen. I tillegg til trafikkstøy er det noe støy fra trafikkhavna.

Støy fra ferga og havna kan være utfordrende i forhold til boligbygging. Det er i bestemmelsene satt krav til maks. støy i oppholdsarealer ute og til lekeplasser.

Forurensning

Deler av sentrumsområdet har forurenset grunn. Dette gjelder blant annet deler av sjøfronten i Ytre havn og Bromsjordet (Indre havneby). Forurenset grunn er avmerket som hensynssone og redegjort for i ROS-analysen foran. Gjennom regulering vil de helsemessige konsekvensene bli vurdert ved en eventuell utbygging på forurenset grunn. Det må utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som skal godkjennes av forurensningsmyndighet ihht gjeldene lovverk. Forurensning kan i tillegg til de helsemessige konsekvensene også gi store økonomiske konsekvenser for et utbyggingsprosjekt.

Luft

Denne planen vil i begrenset grad påvirke luftkvalitet og klima. Det vil likevel være noen effekter, som hovedsakelig er positive i forhold til klima og luftkvalitet. En økning av antall innbyggere i kommunen vil naturlig nok føre til noe økte utslipp fra trafikk og fra oppvarming av boliger. En plan med satsing på grønn mobilitet og sentrumsnære boliger vil ha til hensikt å redusere trafikkbehovet pr innbygger. Ved at flere mennesker blir bosatt sentralt i Horten sentrum, vil en større del av daglige gjøremål kunne skje med gange og sykkel

Stormflo

Utdypet i ROS – analysen foran.

Ved utbygging i havneområdene mot Gjestehavna og Sjøfront øst må det legges inn tilstrekkelig sikkerhetsmargin med tanke på økt risiko for ekstremt høy vannstand. Laveste nivå for 1.etg gulv for kommunen er satt til kote over +2,6. Et eget temakart viser kote +2,6 for hele sentrum. Konsekvenser utredes i videre reguleringsplaner.

Grønnstruktur og rekreasjon

Satsing på økning av boliger i sentrum kan by på utfordringer. Horten sentrum har imidlertid i dag store grøntområder i sentrum og relativt kort vei til turområder og strand. Lystlunden og Karljohansvern med Hortensskogen er viktige rekreasjonsområder som gir byfolk kort vei til sjø og natur. Kyststien er etablert både nordover og sørover. Planen prioriterer gode offentlige rom, lekeplasser og parker.

Gehls bystrategi gir føringer for oppgradering av sentrums byrom. Det skal satses på møteplasser og en grønnere by. Prioriterte gangforbindelser skal merkes og styrkes og forbinde lekeareal, parker, strandsonen og sentrum. Strandsonen skal opparbeides og tilrettelegges for bruk i utviklingsområdene.

Barn og unge

Barn og unges oppvekstsvilkår er viktig, og byen skal være et godt og trygt sted å bo og vokse opp. Sentrum har en større aldersspredning enn man kanskje skulle tro og det bor en god del barn i byen. Planen har til hensikt å legge til rette for gode by - og bomiljø for også barn og unge. Det er gjort tellinger av barn i sentrum i Gehls rapport. Den viser at det mangler aktiviteter for unge i sentrum. Byrommene må utformes slik at det er trygt å leke i byen.

Oppgraderingen av de offentlige byrommene og aktiviteter i Lystlunden skal gi barn og unge møteplasser med innhold som inviterer til økt bruk og styrker deres oppvekstsvilkår. Barnetråkk må hensyntas og krav til lekearealer ivaretas i rekkefølgekravene planen stiller. Det er krav om erstatningsareal ved omdisponering av arealer som barn bruker. Jfr. RPR barn og unge.

Sosial infrastruktur

Utviklingen av de store arealene i Horten vil ta mange år og behovet for sosial infrastruktur må vurderes i et langtidsperspektiv. 1700-1800 boliger vil tidligst kunne realiseres fullt ut i løpet av 20 år, og da med optimistiske vekstprognoser lagt til grunn.

Prognosene for barnekullene i sentrum holder seg nokså konstante, antallet er på 300-350 barn pr kull. Veksten ligger innenfor den eldre delen av befolkningen i tråd med SSBs prognoser.

Innenfor planområdet er det én barneskole, Sentrum skole. Alle barn som bor innenfor planavgrensningen tilhører Sentrum skoles krets. Skolen har ca. 500 elever. Sentrum skole har nylig blitt rustet opp og bygget ut, slik at den nå framstår som en fin og moderne skole.

Horten videregående skole, beliggende i Lystlunden, ble ferdigstilt i 2018 og har i overkant av 1000 elever antall elever fra både Horten kommune og andre kommuner i Vestfold. Skolen er Breeam sertifisert og har høy kvalitet både utvendig og innvendig.

Kapasiteten på antall barnehageplasser og hvor de er lokalisert må samsvare med framtidige prognoser for barnetall, utbygging og kommunens tilgjengelig arealer. Barnehagestrukturen må forholde seg til anbefalte normer og regler i barnehageloven og i forskrift om miljørettet helsevern i barnehager, skoler og SFO. Hortensbarnehagen har pr 2020 en dekningsgrad 92,6% som er høyere enn sammenlignbare kommuner (K13), Vestfold og landet for øvrig. Behovet for barnehageplasser påvirkes både av nedgang i fødselstall og befolkningstilveksten. I følge prognosen vil fremtidig barnehageutbygging kun begrenses til å erstatte eldre bygg og opprettholde tilnærmet det antall plasser vi har i dag.

Kommunestyret vedtok i 2013 å bygge kommunal barnehage i tilknytning til utbyggingen i Indre Havneby. Kommunestyret vedtok i desember 2018 å ta barnehagen helt ut av investeringsbudsjettet. Behovet for nye lokaler og samlokalisering er fortsatt tilstede. Strandparken barnehage og Karljohansvern barnehage, eksklusiv Ørnhuset, kan utvide med 18 ekvivalenter innenfor godkjent lek –og oppholdsareal. I Havneplanen er det avsatt arealer for fremtidig utvidelse av Strandparken barnehage hvis det skulle bli behov for det.

Ved utbygging av flere boliger kan det bli behov for flere plasser i dette området enn vi har kapasitet til i dag.

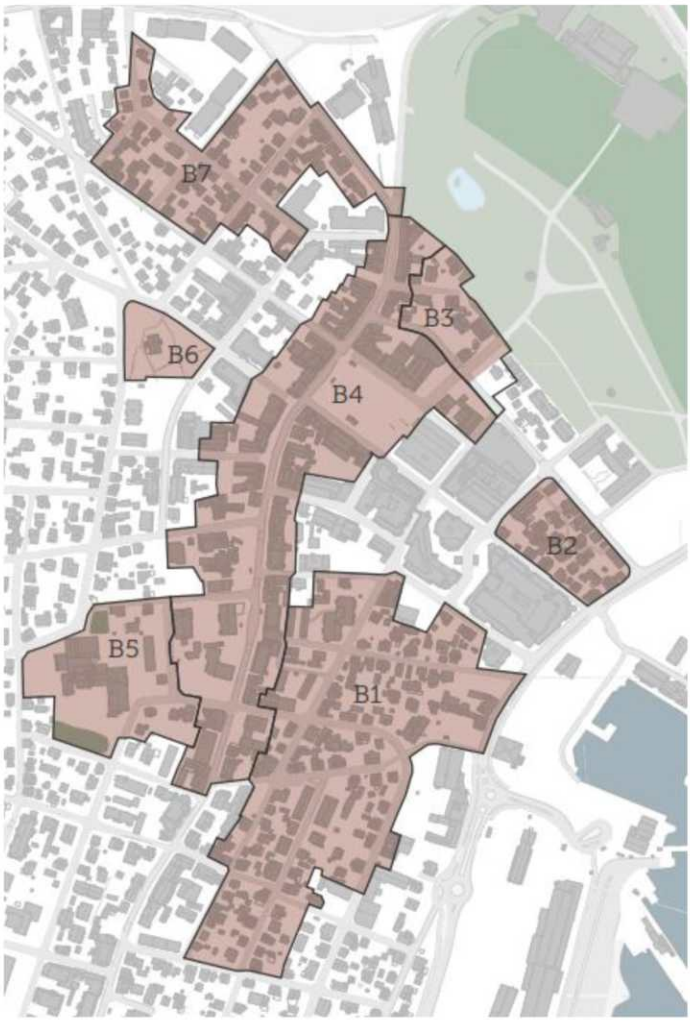
På lengre sikt bør skole- og barnehagebehovet vurderes fortløpende parallelt med utviklingstakten. Planen vil ikke utløse behov for økt skole- og /eller barnehageplasser i den neste fireårsperioden.

Kulturminner, kulturmiljøer og estetikk

Et av hovedmålene i for planen fra 2015 var å minske presset på «eplehagefortetting» og ivareta historiske områder i sentrum. Kulturmiljø har vært et av temaene ved revidering. Kulturmiljøsonene har vært avsatt fra 2007, når den første Kommunedelplanen for Horten sentrum ble vedtatt. Grunnlaget fra planprogrammet var å oppdatere kunnskapsgrunnlaget for de syv ulike kulturmiljøene. Det skal være et bedre grunnlag for saksbehandling og gi føringer for nye tiltak i sentrumsområdet. Kommunen har engasjert kulturminnefaglig kompetanse fra Norconsult til å gjennomføre vurderingen, samt forslag til oppdaterte bestemmelser. Kommunen har også vært i dialog med Kulturarv ved Vestfold og Telemark fylkeskommune i løpet av planprosessen.

Den kulturminnefaglige rapporten gir et oppdatert bilde av sentrums kulturmiljøer og hvordan disse kan deres særpreg og karakter kan styrkes og ivaretas i årene som kommer.

Det har blitt innarbeidet oppdaterte bestemmelser for de syv sonene. Disse er noe mer detaljerte, men det vurderes å bedre sikre hensynet og forhindre tolkningstvil. Kulturminnefaglig vurdering ligger vedlagt planen.



Figur 8 Kulturmiljøsoner i Horten sentrum

Handel

Planen legger til grunn å samle sentrum. Dette er et viktig virkemiddel for å oppnå byliv og dermed økt handel. Planen åpner ikke for forretninger utenfor sone 1 i sentrum (5 – min. byen). Dette skal bidra til å styrke handelen. Flere mennesker i sentrum gir bedre grunnlag for bykvalitet, lokale tilbud og kollektivtilbud. Dess tettere byen er, jo mer bærekraftig blir den ettersom både tilbud og tjenester blir å finne innenfor korte avstander.

Siden forrige rullering har det blitt etablert flere restaurant- og utelivstilbud i Storgata og Apotekergata. Gjestehavna har også fått et utvidet og bredere tilbud innen servering. Horten næringsforum jobber aktivt med å koordinere tiltak for å styrke handelen i sentrum.

Byrom og handel

Byens gater, parker, torg og plasser er viktige fellesrom som skal invitere til bruk og opphold. Folk er avgjørende for byliv og sentrumshandel. Både boliger og arbeidsplasser bidrar til aktivitet i sentrum. For å bli mer attraktiv må en by øke sin tiltrekningskraft. Byliv- og sentrumsutvikling handler om å påvirke folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge byen som bosted, møteplass og etableringssted. Kommunen har en viktig i rolle i skape goderammer og tilrettelegge for at folk opplever byen som attraktiv å oppholde seg i. Et av temaene i revideringen har vært å styrke gjennomføring av byromsnettverket i sentrum. De byrommene skal være tilpasset ulike aldergrupper og være et aktive og engasjerende møteplasser i byen.

Trafikk

Generelt kan en si at planen fremmer miljø- og klimavennlig transport. Det er flere tiltak hvor virkningen er redusert bilbruk. Konsekvenser i forhold til trafikk og ulykker er drøftet i trafikkanalysen til Rambøll fra 2014.

Det er ingen planer for endringer i hovedveinettet for Horten. Det forventes noe økt trafikk i sentrum nord, i forbindelse med videregående skole og utviklingen av Indre havneby. Horten industripark vokser også noe. Konsekvenser i forhold til trafikk utredes videre i reguleringsplanene, der lokale tiltak som kryssløsninger og lignende, vil bli gjennomført. En mer optimalisert løsning for Ørnkrysset bør vurderes.

Trafikksituasjonen omkring Strandpromenaden og havneområdet er vurdert i planarbeidet for områderegulering for Horten havn. Der pekes det på at det bør gjøres grep for å begrense bilbruken i sentrumsområdet samlet sett.

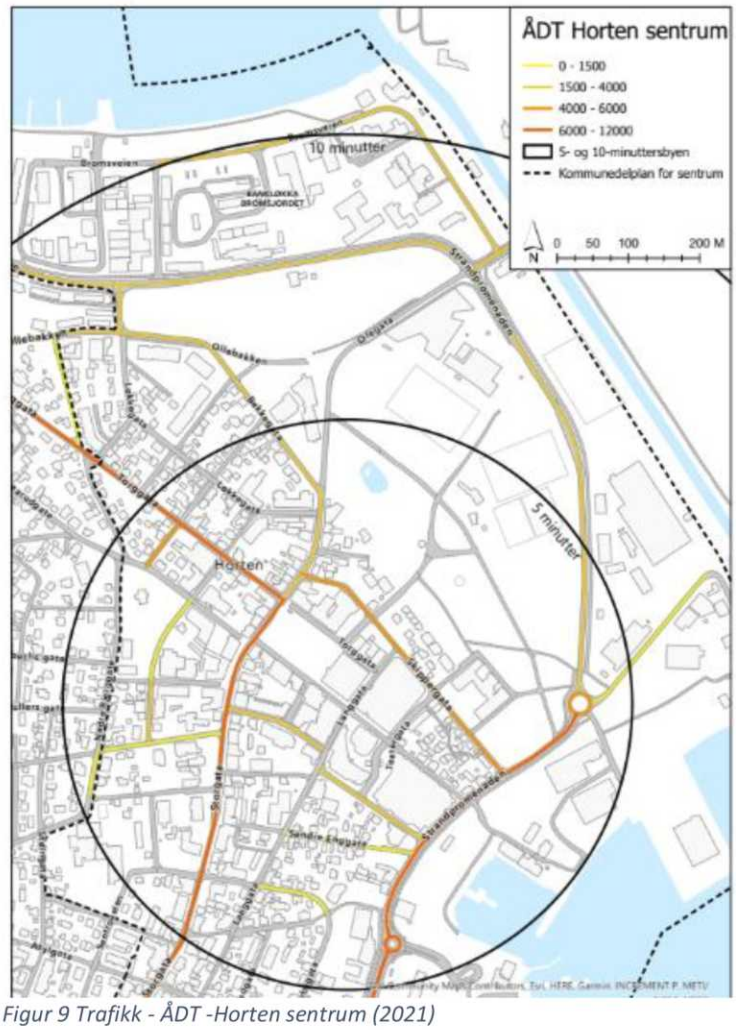
Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torgata. RV19 tar unna det meste av ferjetrafikken og fungerer godt. Ny Rv 19 kan være en grunn til at sentrumstrafikken er redusert siden 2007. «Nordoverveien» ligger inne som en framtidig mulighet.

Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Følgende tall (årsdøgntrafikk –ÅDT) er hentet ut fra de viktigste ferdselsårene i 2020 (bør tas med i vurderingen at 2020 kan ha hatt mer avvikende trafikkmengde fra normalen pga pandemisituasjonen):

- Storgata har en ÅDT på 6500 (2020). Til sammenligning har det blitt redusert fra 10300 ÅDT (2007), men har økt noe fra tallene som ble målt i 2015, hvor ÅDT ble målt til 5700.
- Trafikkbelastningen i Torggata lå i 2007 på 8205 ÅDT, ble redusert til 5200 ÅDT i 2015, og ligger nå på 7500 ÅDT.
- Strandpromenaden ved havneområdet: Målinger fra 2018 viser en ÅDT på 9500, og målinger fra 2020 viser ÅDT på 8000.

Konsekvenser og virkninger av tiltak må håndteres gjennom videre planlegging. Arealutnyttelse for fremtidige utviklingsprosjekter i sentrum/planområdet må vurderes samlet med trafikkreduserende tiltak. Uten trafikkreduserende tiltak må lavere utnyttelse vurderes. Planen legger til rette for lavere hastighet og omforming av enkelte bygater. I revisjonen har det blitt utarbeidet en parkeringsstrategi som gir oversikt og grunnlag for videre utvikling, samt foreslår tiltak som kan være med på begrense trafikken i sentrum, samt tiltak som kan stimulere flere til å gå over til mer bærekraftige transportmidler.

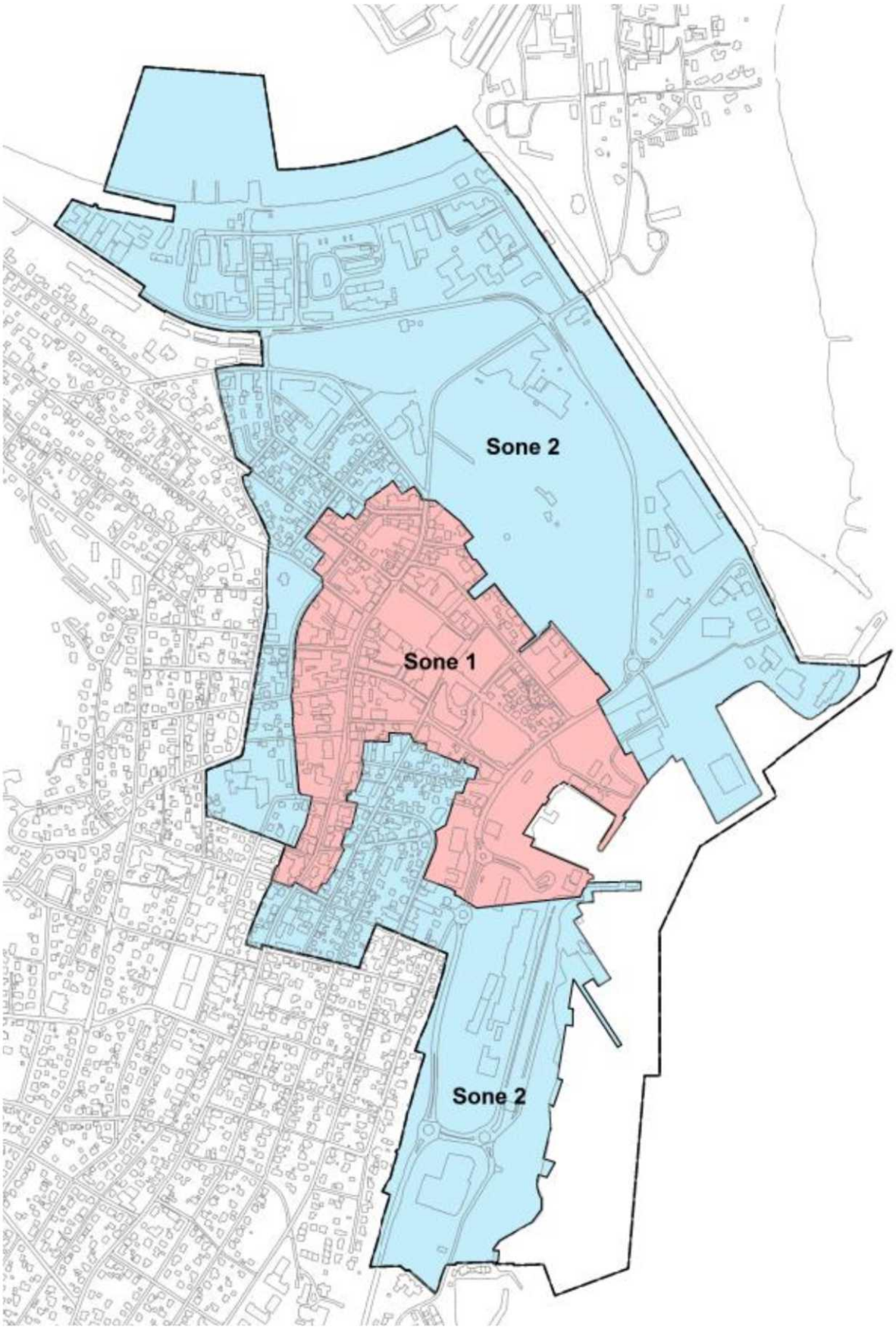
Horten sentrum har gode bussforbindelser mot nord og sør (02 og 01-linje). Det er behov for å se nærmere på hvor godt kollektivtilbudet vil bli fremover og i hvilken grad det gir et godt alternativ til bil for kommunens innbyggere. Busskobling mot sentrum for ny Skoppum stasjon bør være høyt prioritert for sikre en bærekraftig by- og transportutvikling.



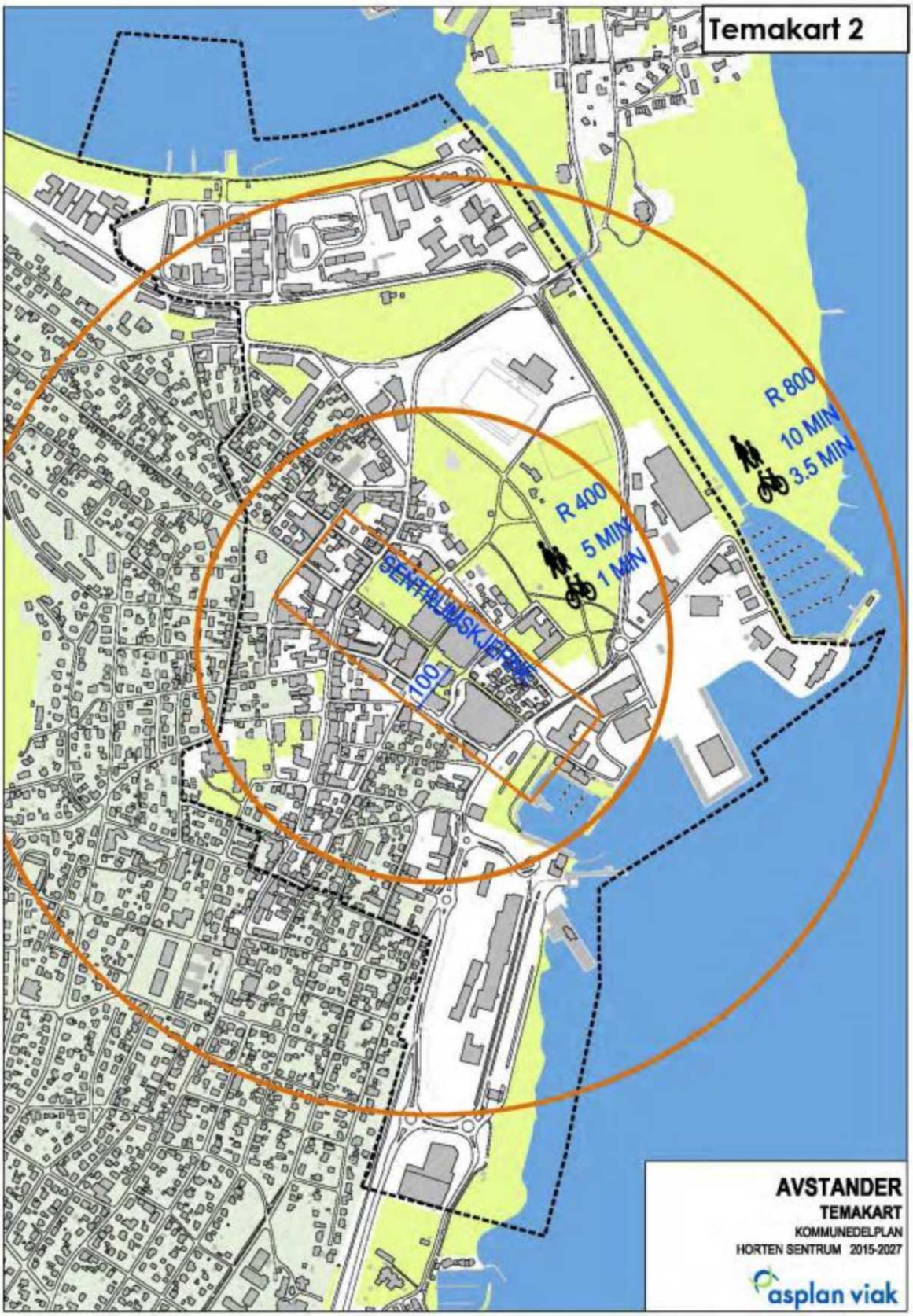
Figur 9 Trafikk - ÅDT -Horten sentrum (2021)

14. Temakart og registreringer

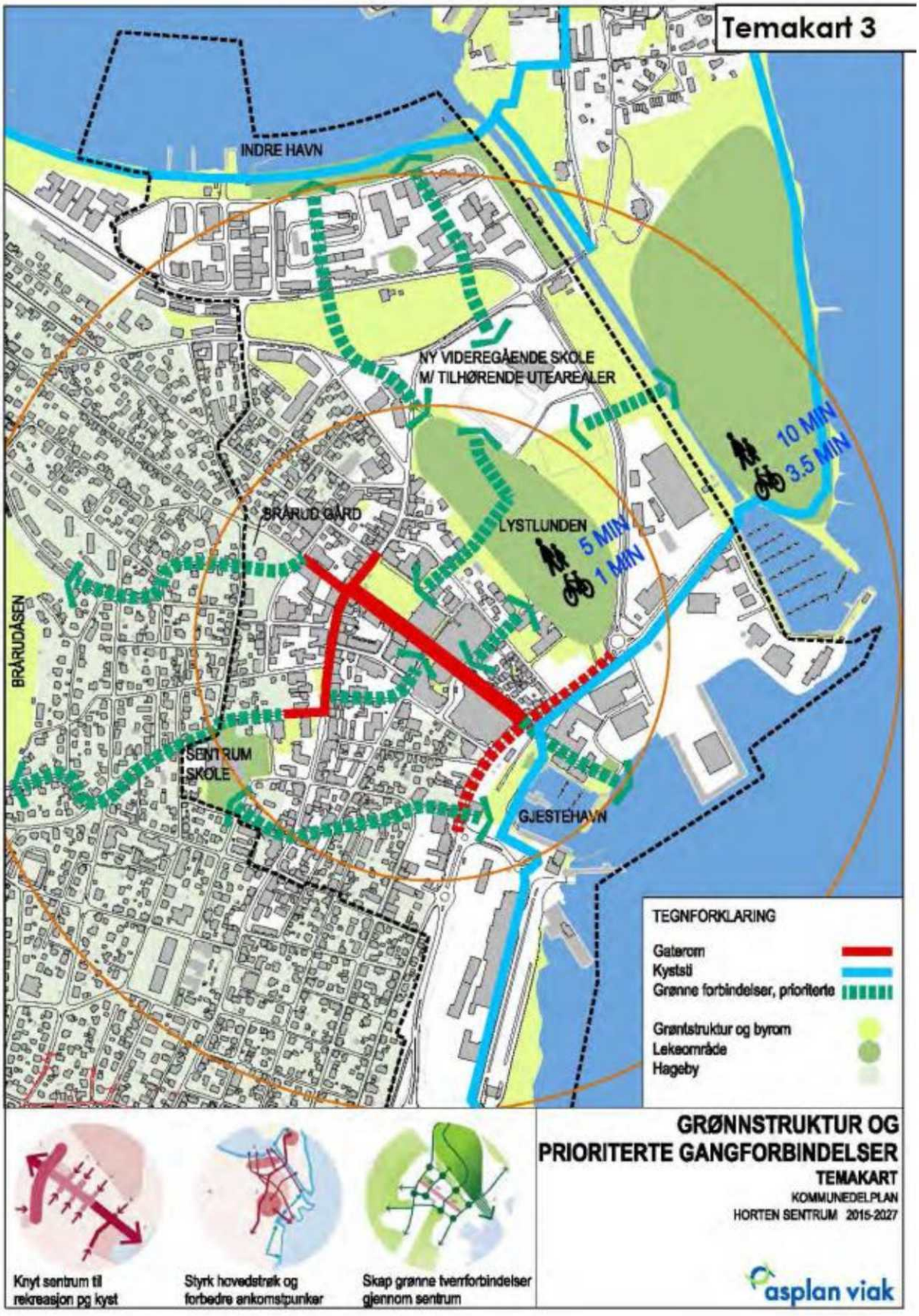
1. Sentrumssone 1 og 2



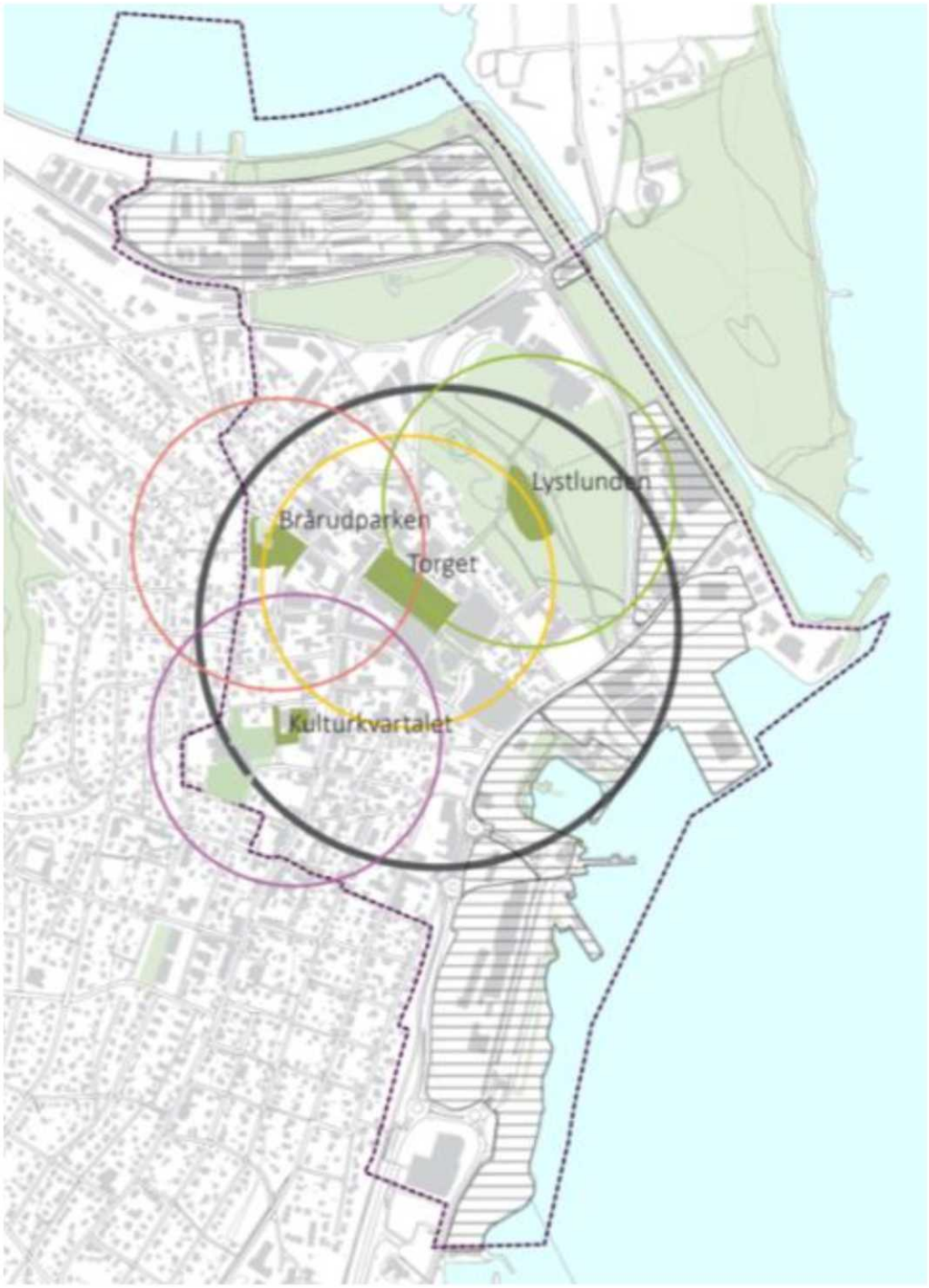
2. Avstander – sentrum



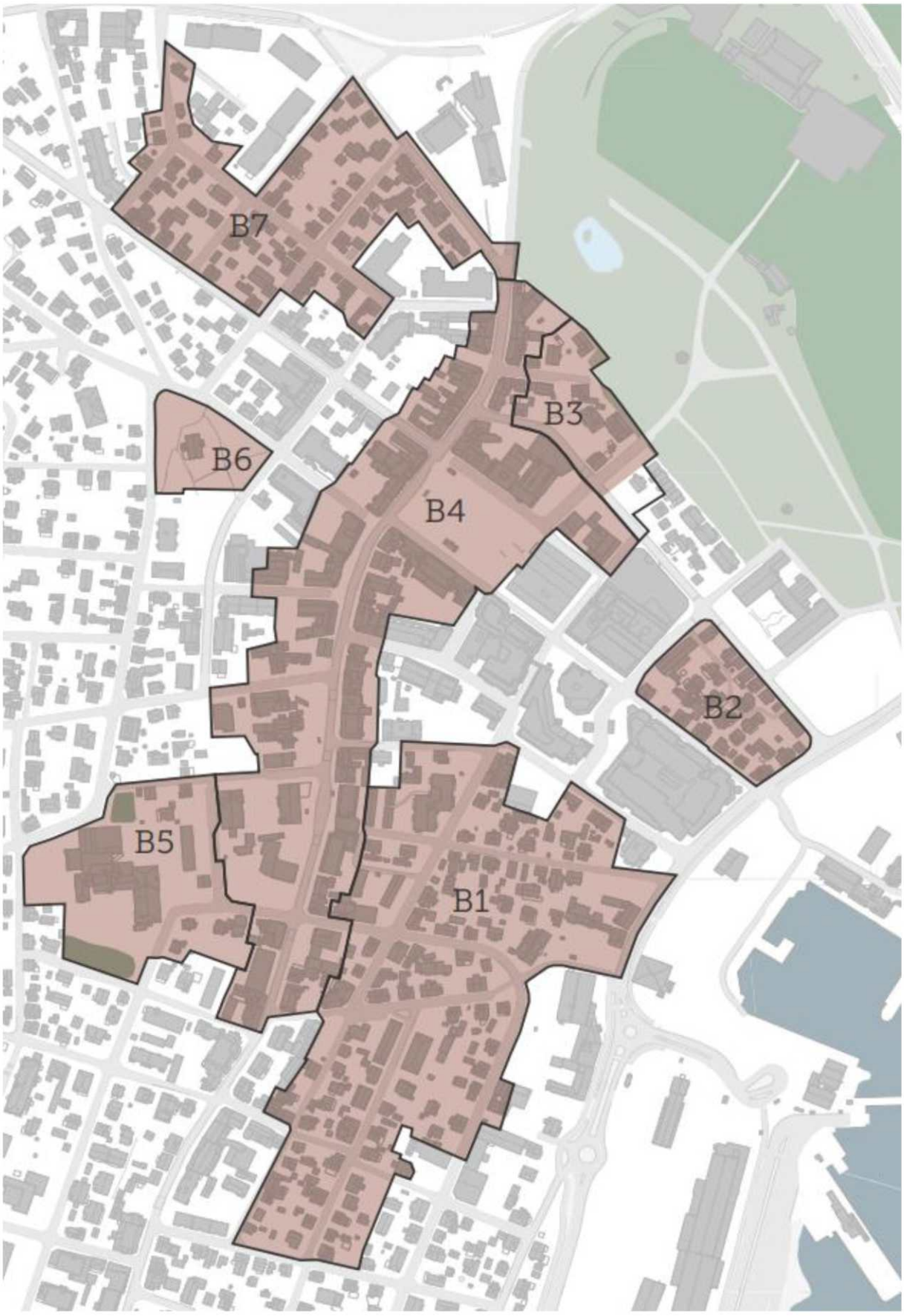
3. Grønnstruktur og prioriterte gangforbindelser



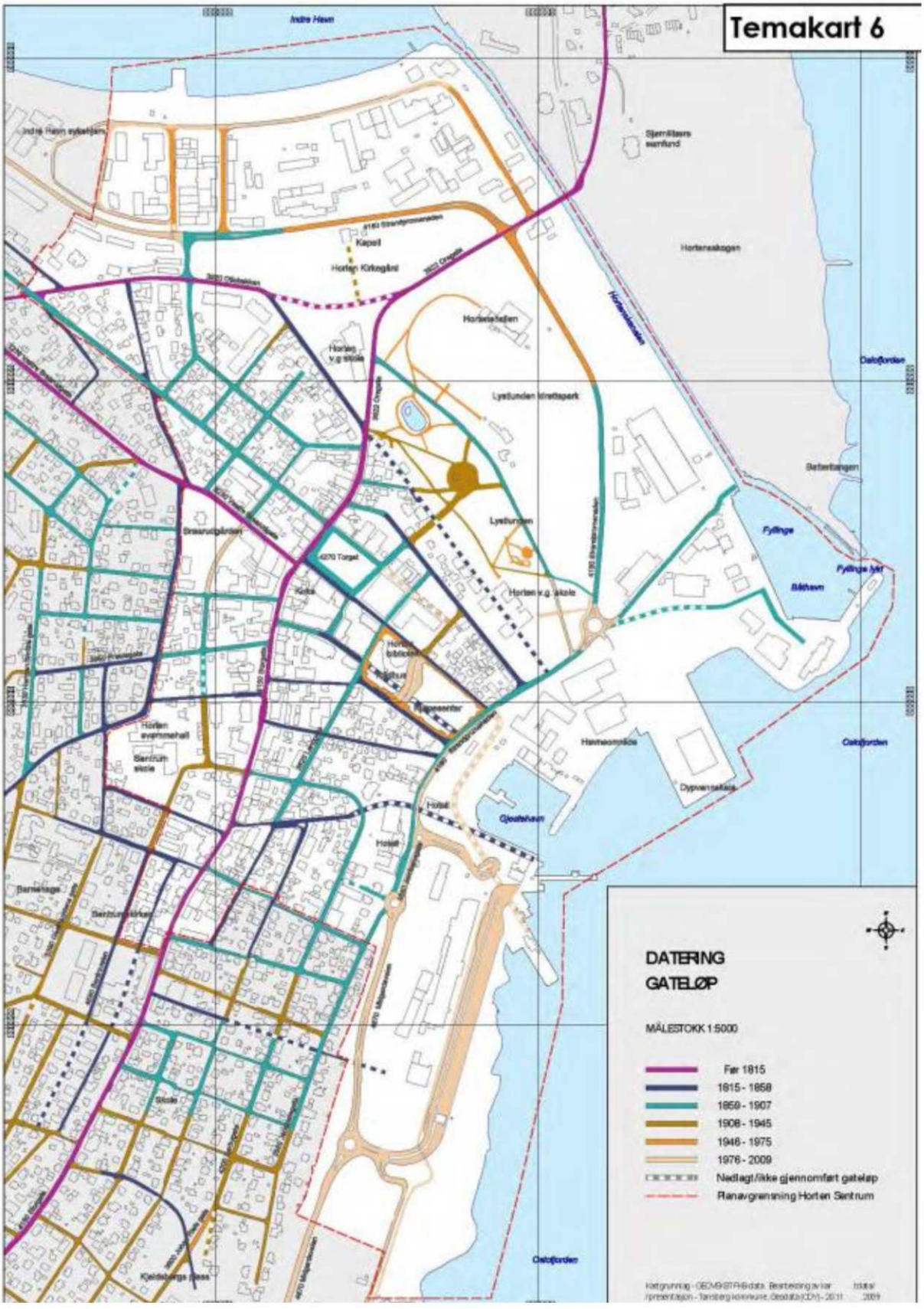
4. Dekning - byromsnettverket



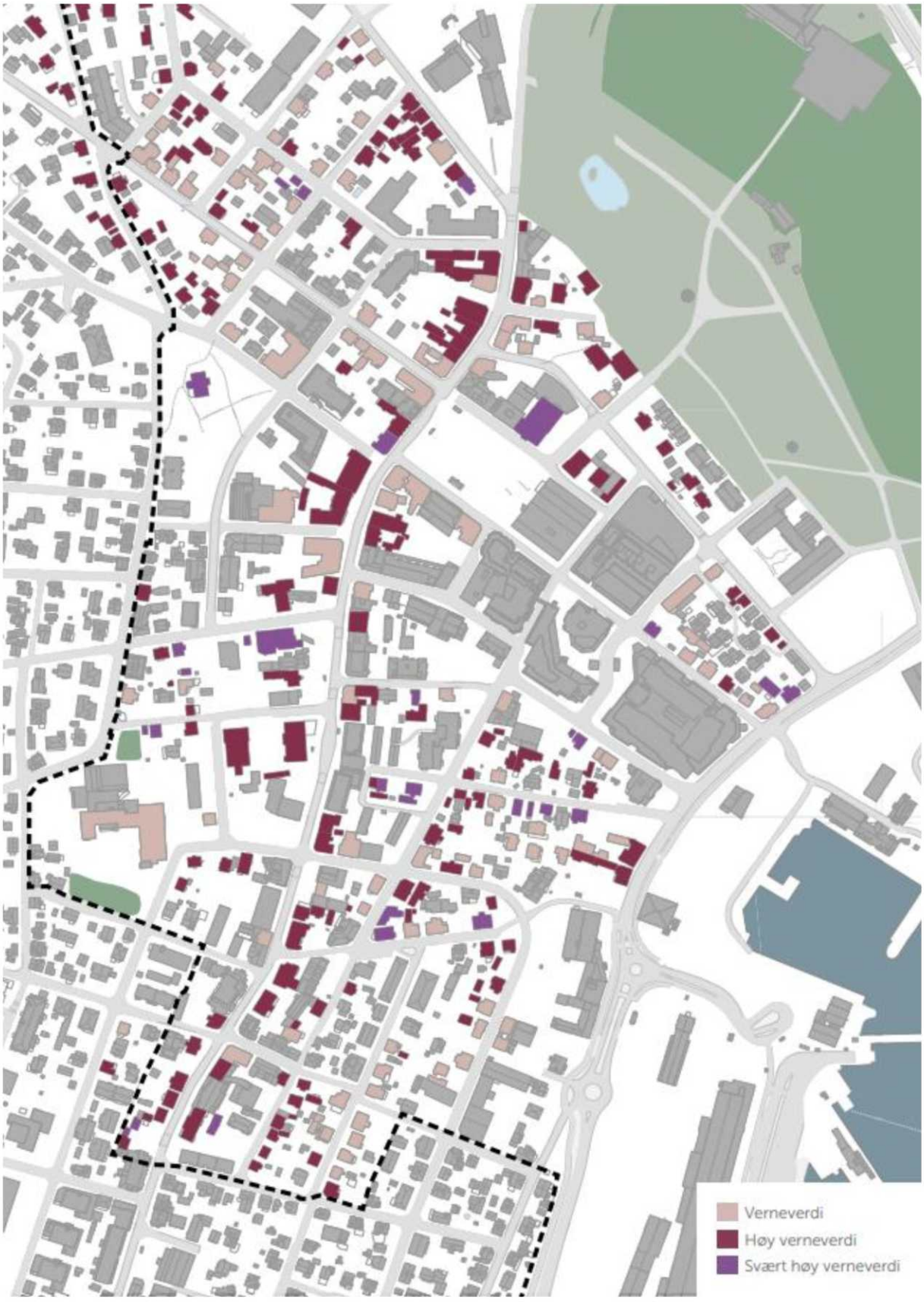
5. Bestemmelsesområder – kulturmiljø



6. Datering av gateløp



7. Verneverdige bygg i Horten sentrum



Retningslinjer for verneverdig bebyggelse

1. For bygninger og tilhørende anlegg klassifisert med svært høy eller høy verneverdi på temakart gjelder følgende:

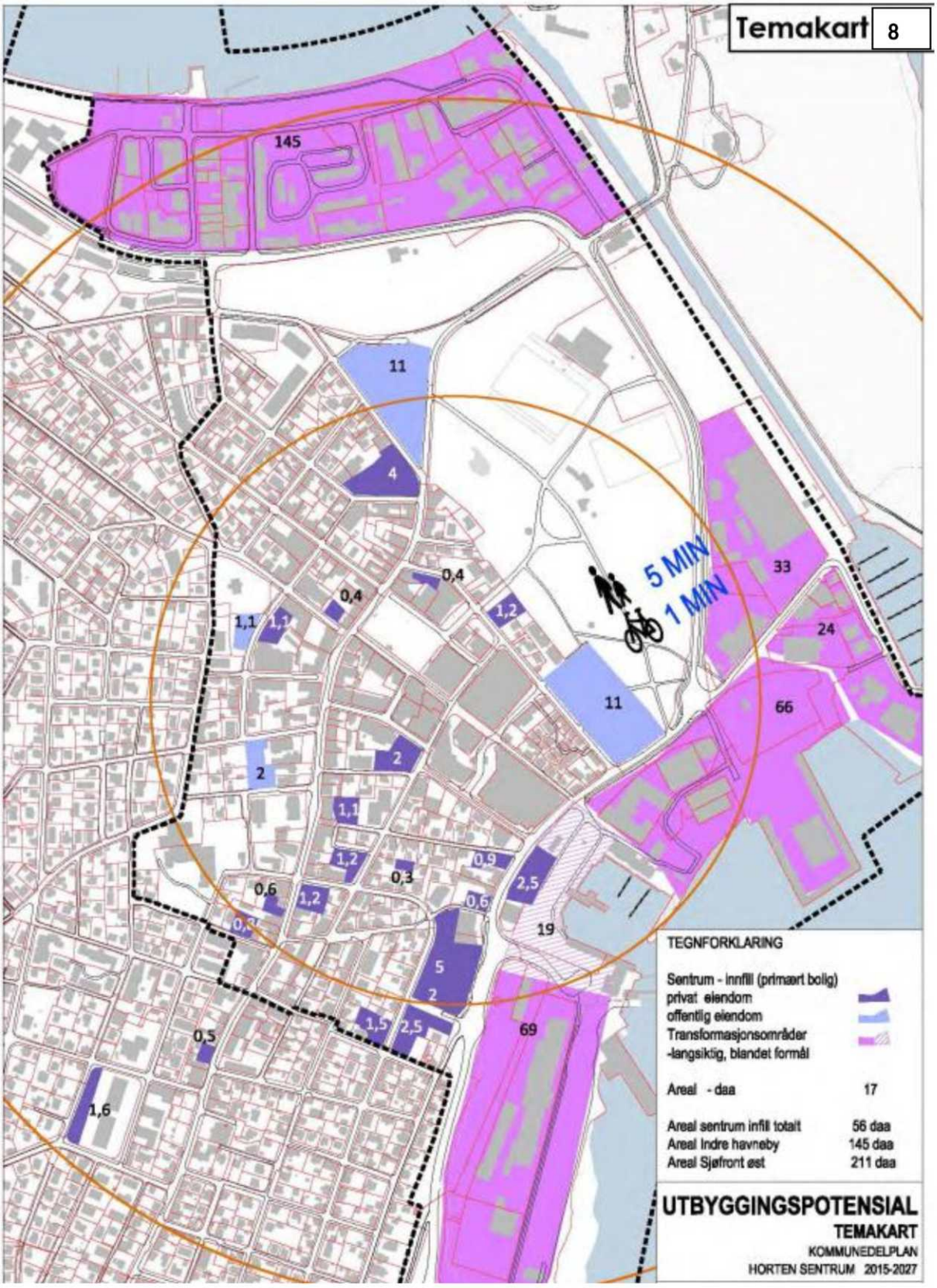
    a) Vedlikehold og istandsetting av anlegg bør skje med tradisjonelle materialer og metoder for å ivareta de kulturhistoriske verdiene i størst mulig grad. Ved vedlikehold, istandsetting og eventuell gjenoppføring bør opprinnelige/autentiske bygningsdeler og materialer, herunder kledning, taktekking, vinduer, dører og listverk gjenbrukes så langt det er mulig. Er det pga. skade nødvendig å skifte ut skifte ut bygningsdeler, bør de erstattes med gode kopier.
2. For tilbygg, påbygg og nybygg knyttet til bygninger med svært høy eller høy bevaringsverdi gjelder følgende:

    a) De skal underordne seg hovedbygningen på eiendommen når det gjelder plassering på tomten, bygningsvolum (grunnflate og byggehøyde) og i sin henvendelse til gaten.
    b) De skal utformes i harmoni med hovedbygningen når det gjelder form, proporsjoner og material- og fargebruk.
    c) Tilbygg, påbygg, takoppløft, arker og balkonger bør ikke tillates på gatefasaden.

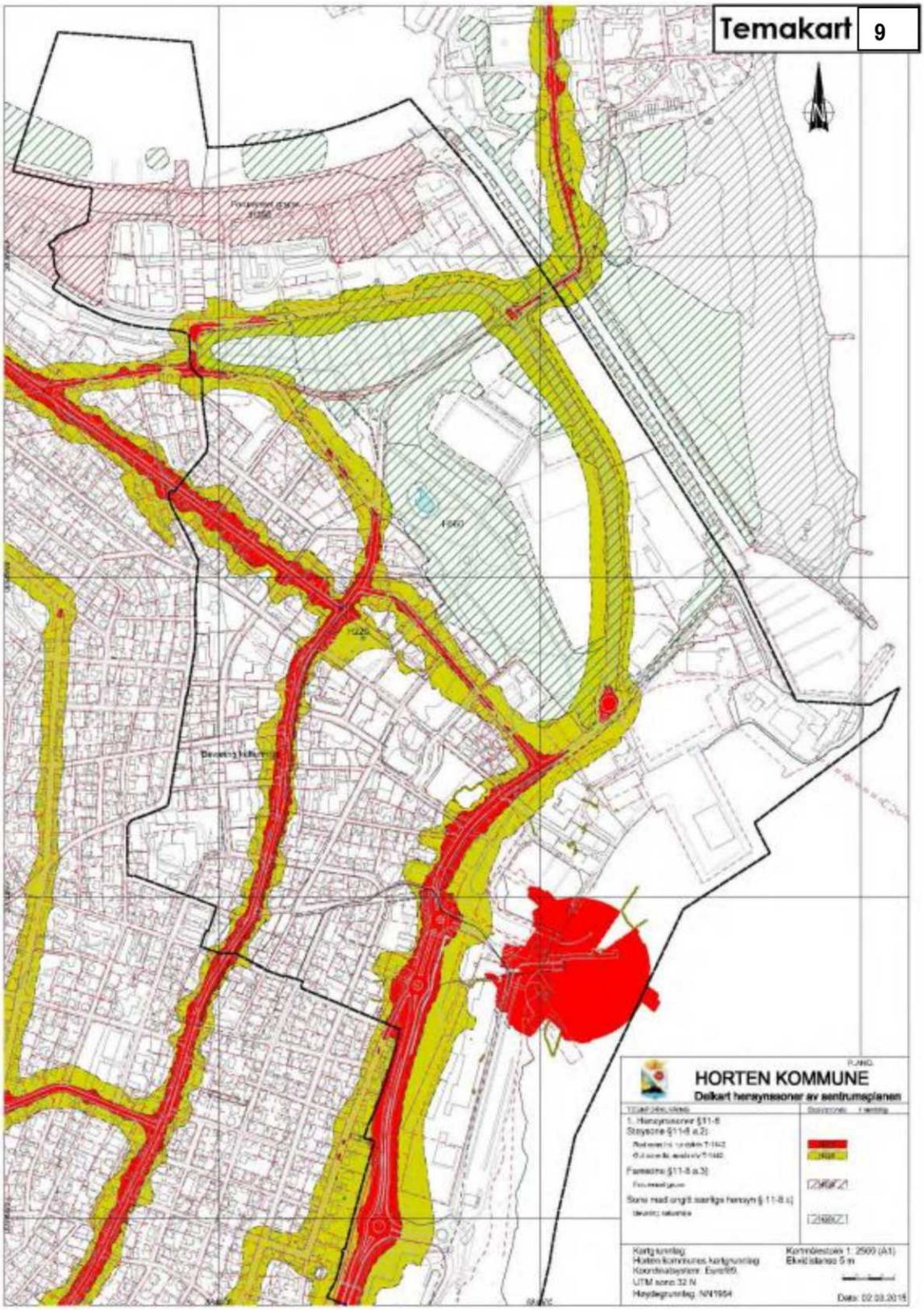
Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

Temakart skal legges til grunn for vurdering av om enkeltbygg skal bevares.

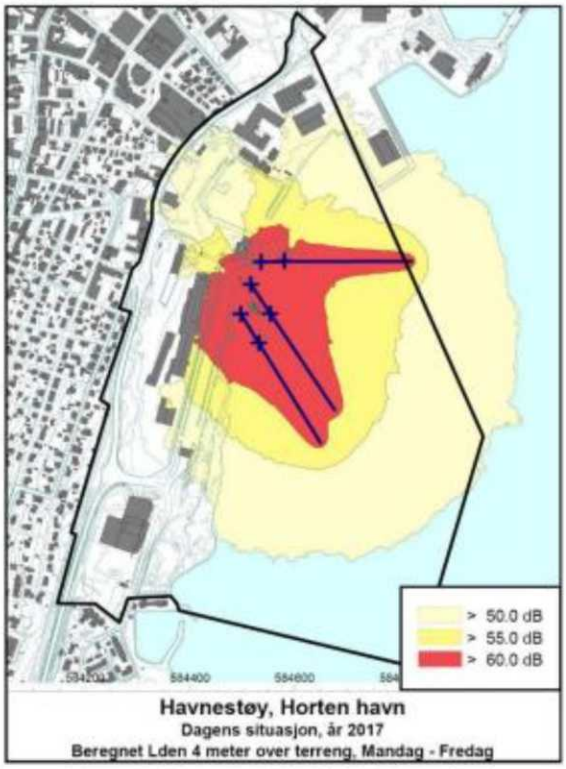
8. Utbyggingspotensial (fra 2015)

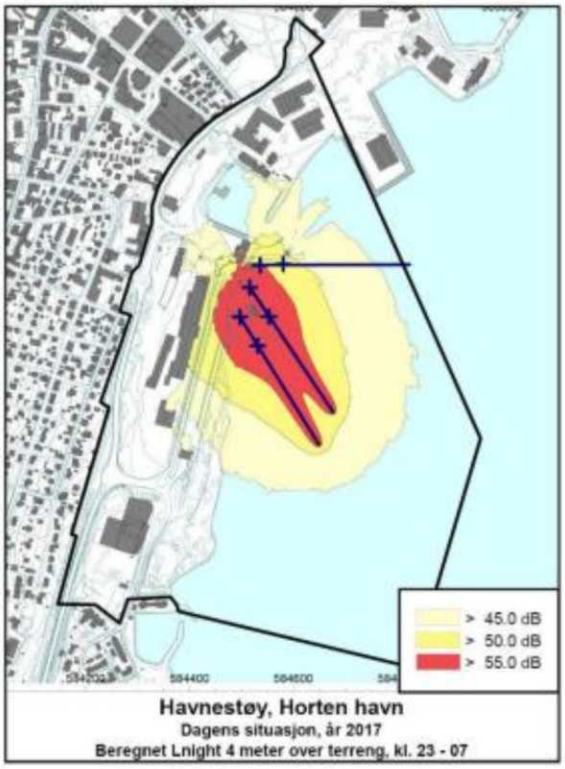


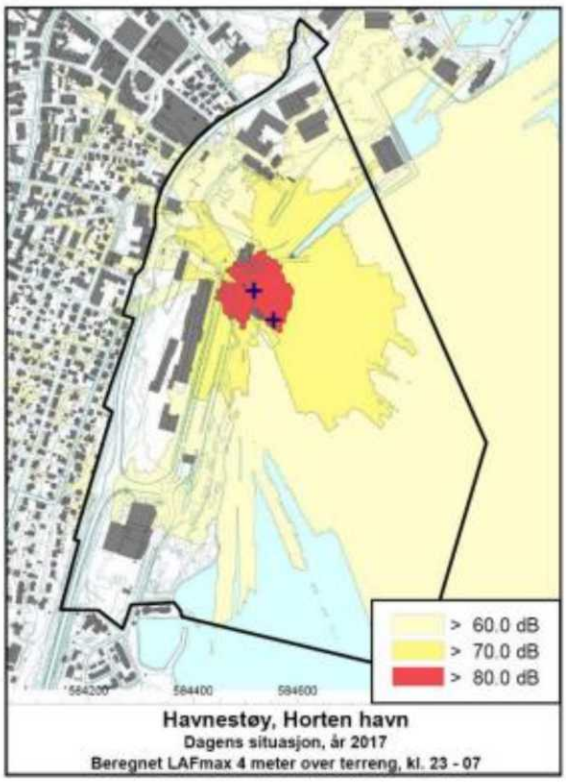
9. Hensynssoner – støy

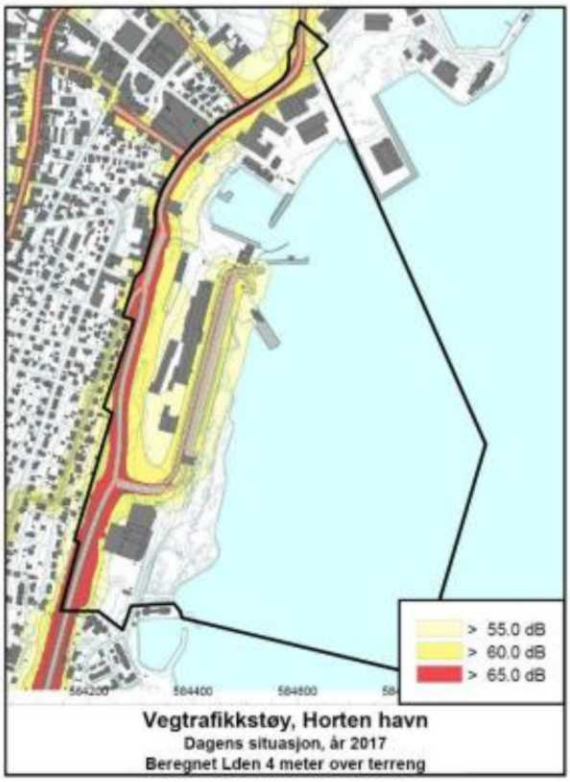


10. Fergestøy (hentet fra områderegulering for Horten havn)

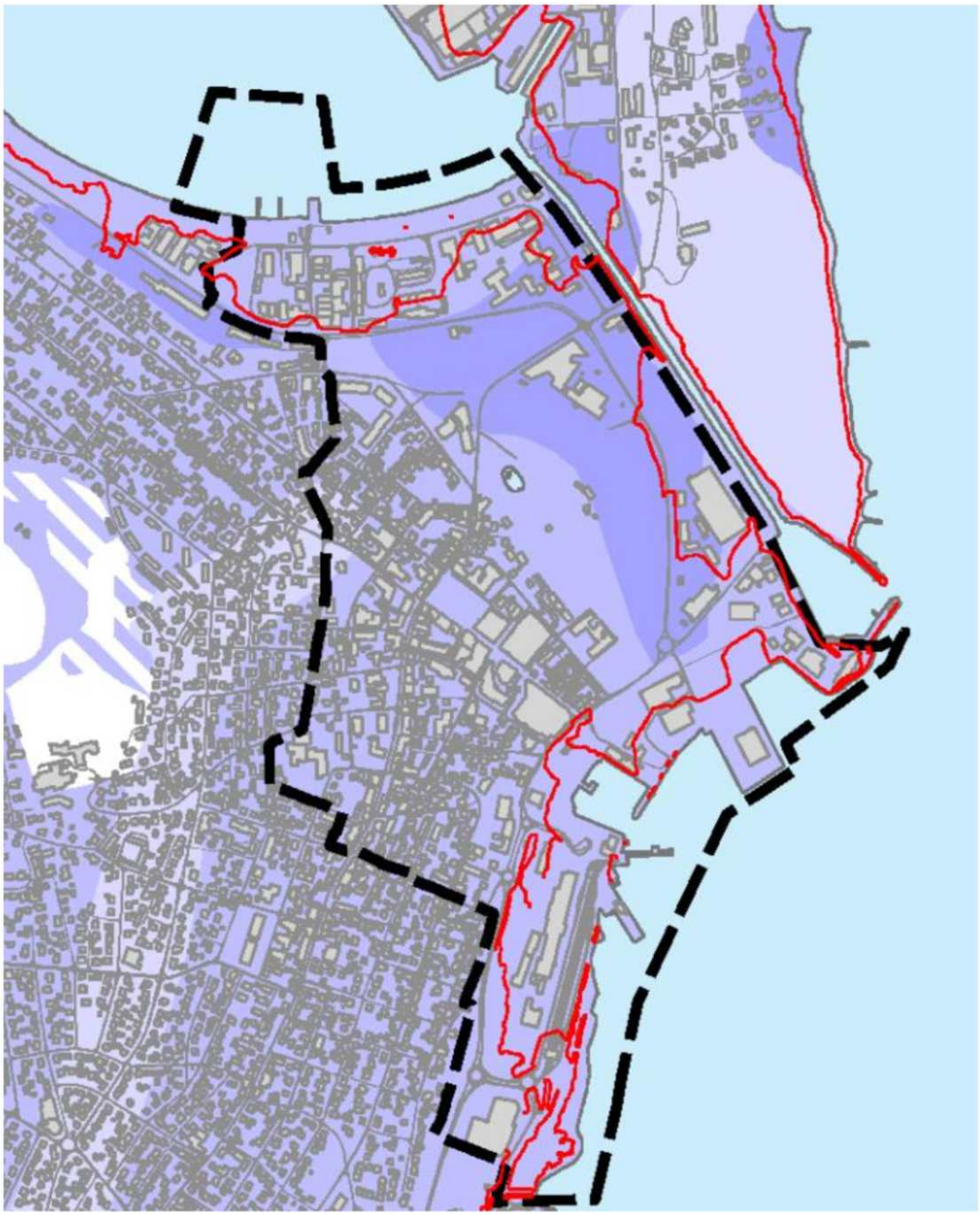


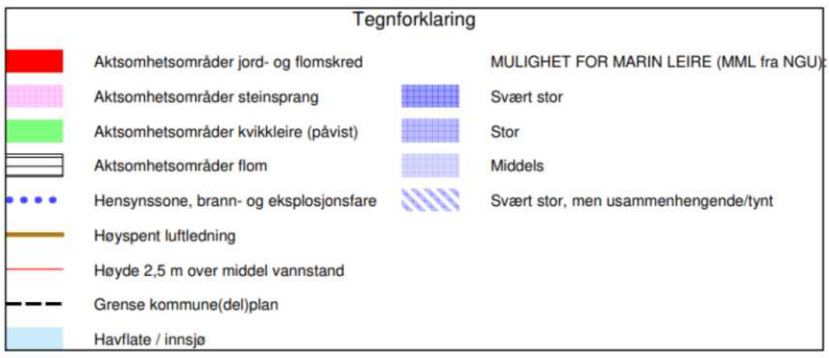




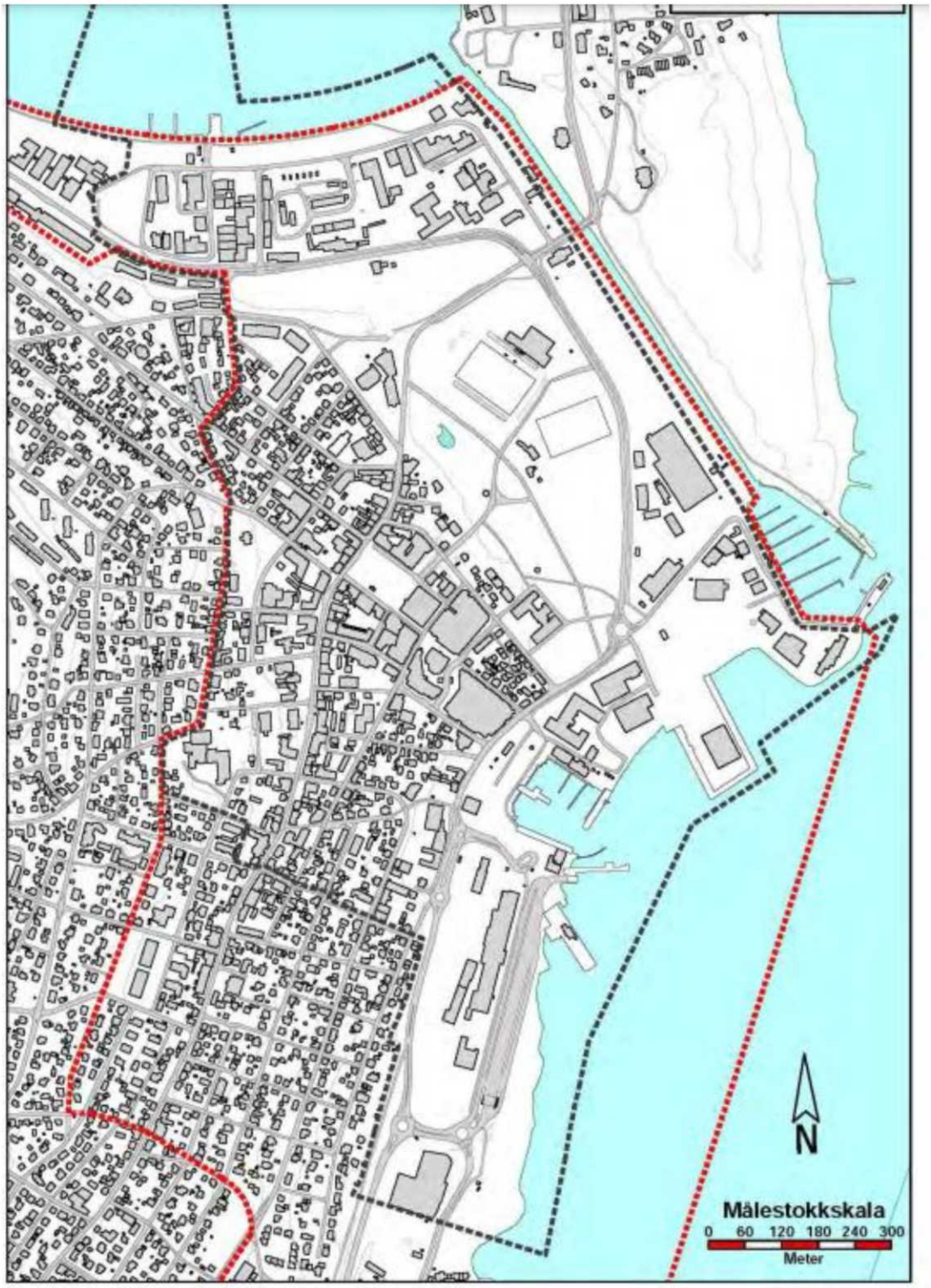


11. Samfunnssikkerhet og beredskap – flom/ras/skred



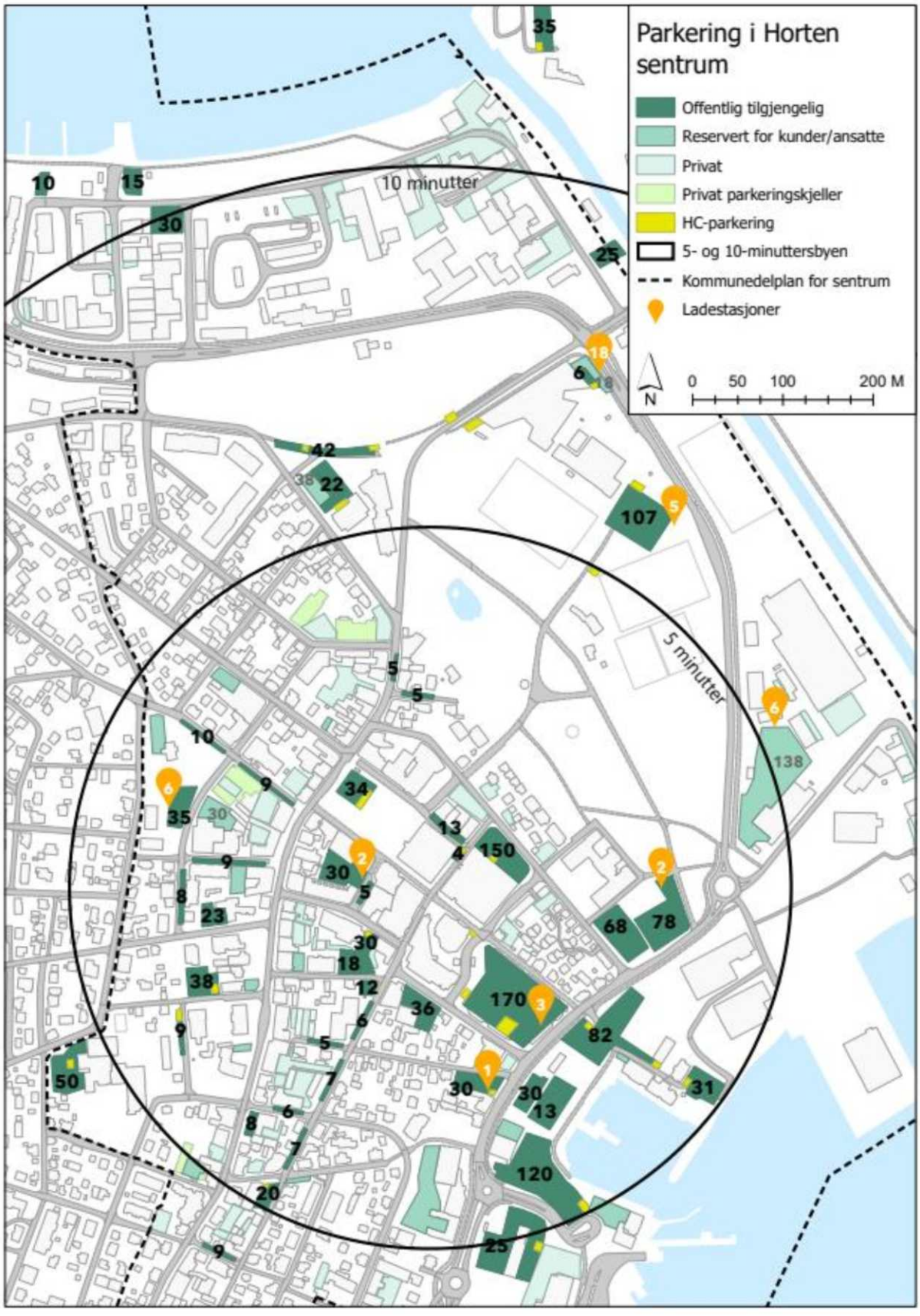


12. Konsesjonsgrense fjernvarme

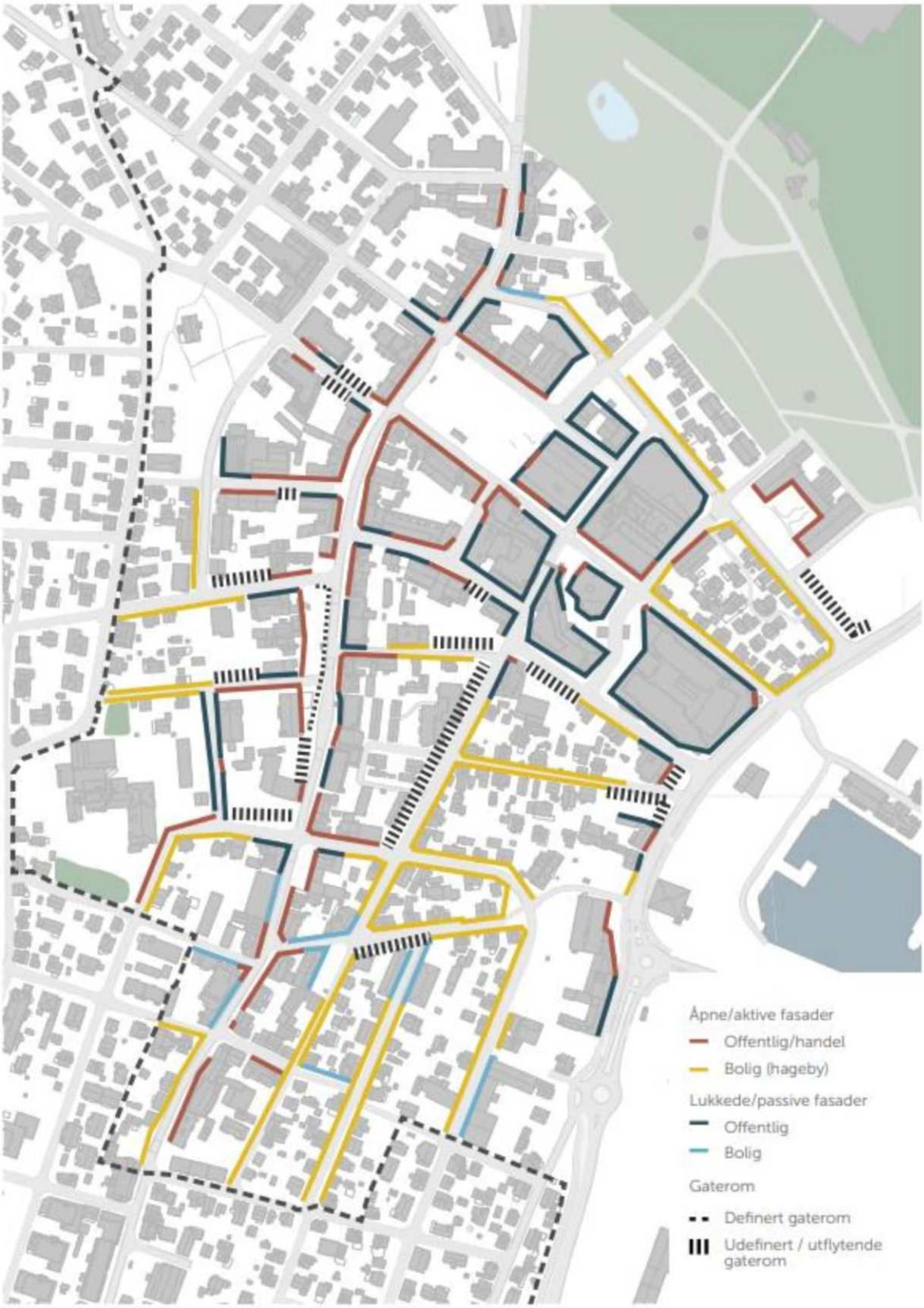


Konsesjonsgrense fjernvarme
Kommunedelplan Sentrum 2015-2027

13. Parkeringsdekning (2021)

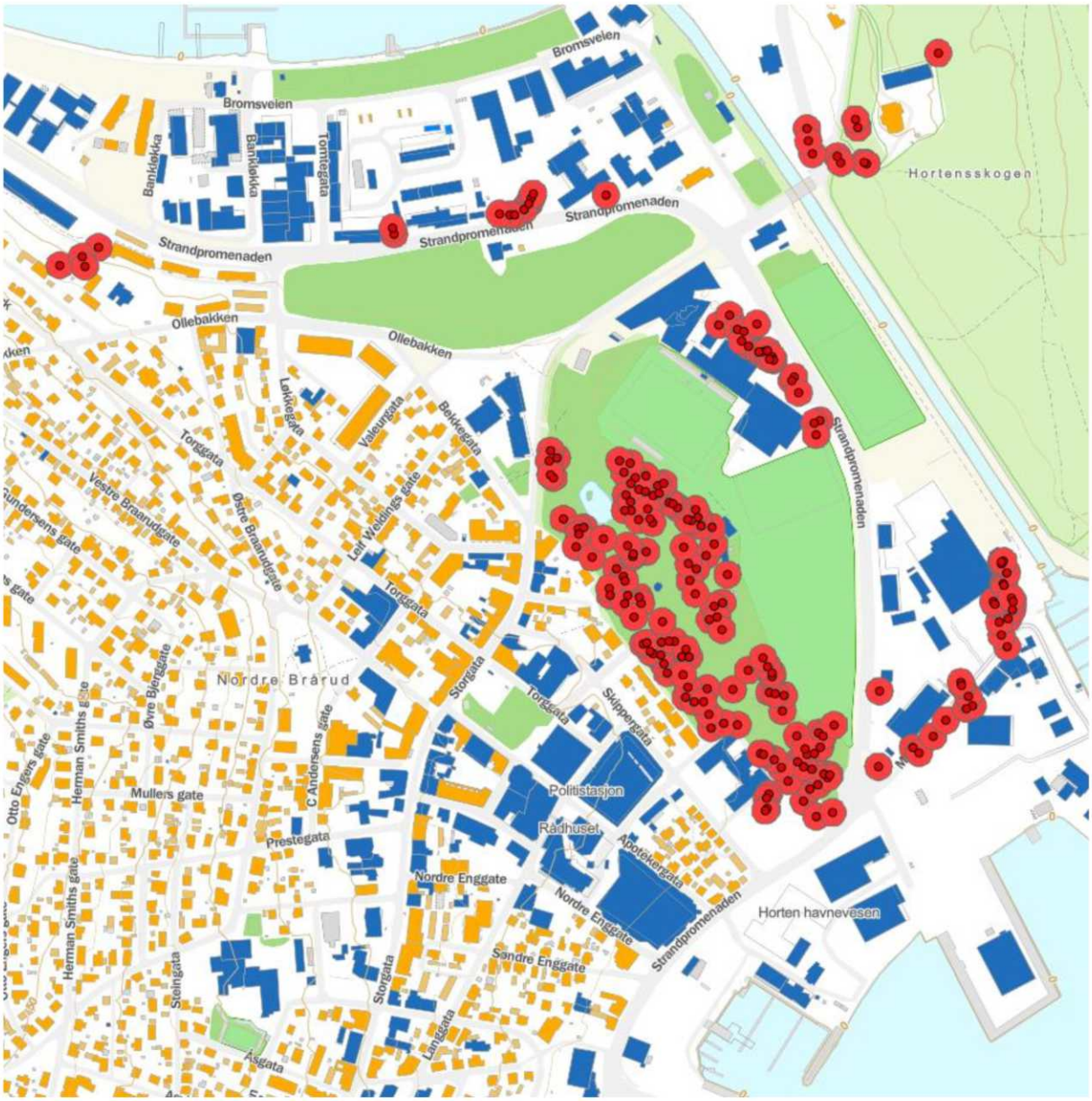


14. Fasader og gaterom

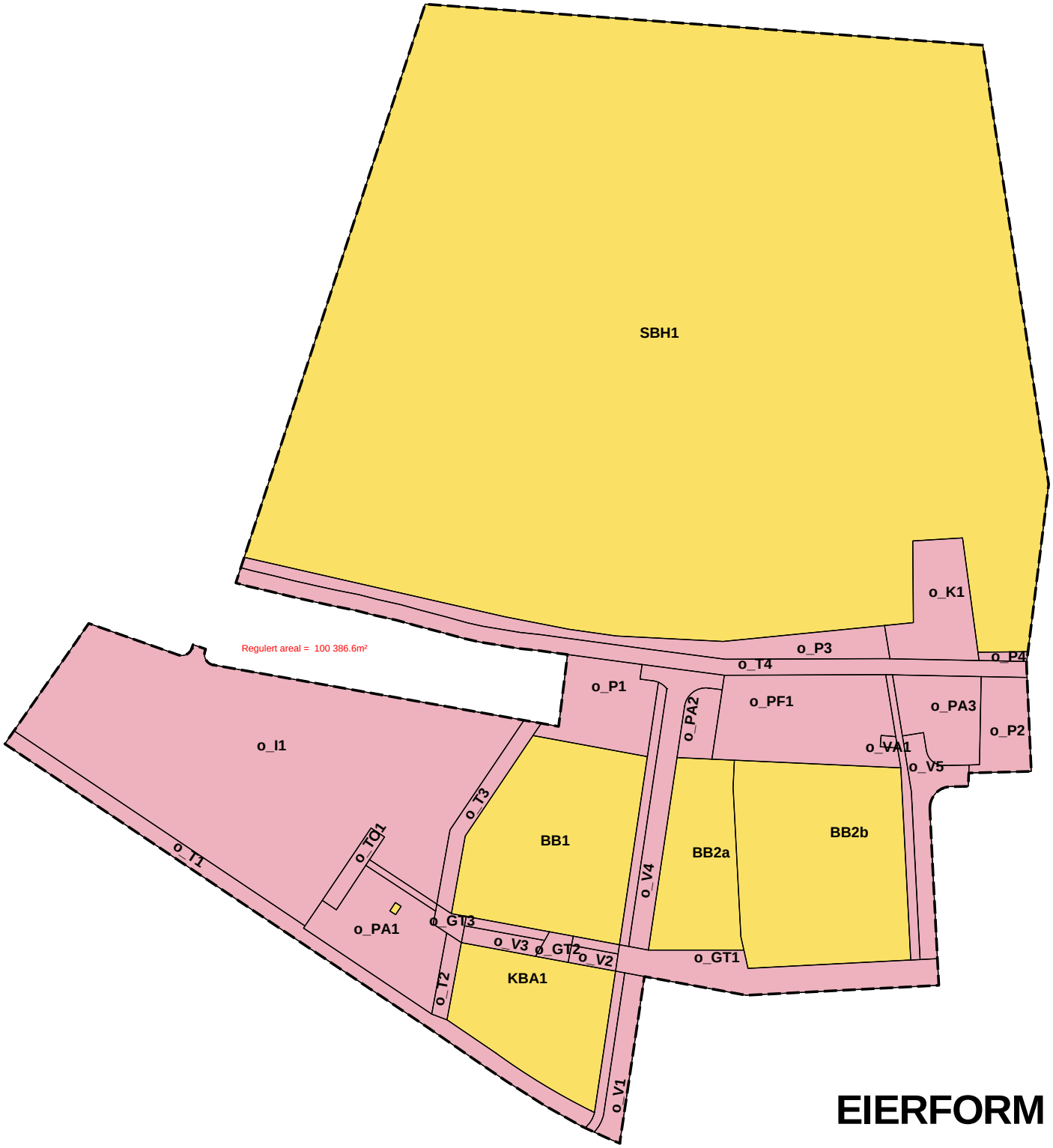


Temakart fasader og gaterom
Inneholdet er basert på registreringskart 17 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Asplan Viak)

15. Utvalgte naturtyper – hule eiker



Hule eiker innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Horten sentrum. Se Artsdatabanken for nærmere informasjon.



EIERFORM

08.03.2017 cdy

PLANID 0701 00393

Tegnforklaring

Vert. nivå 2 (på bakken)

RpFormålGrense

RpGrense

offentlig

annen eierform (privat)

N

W E

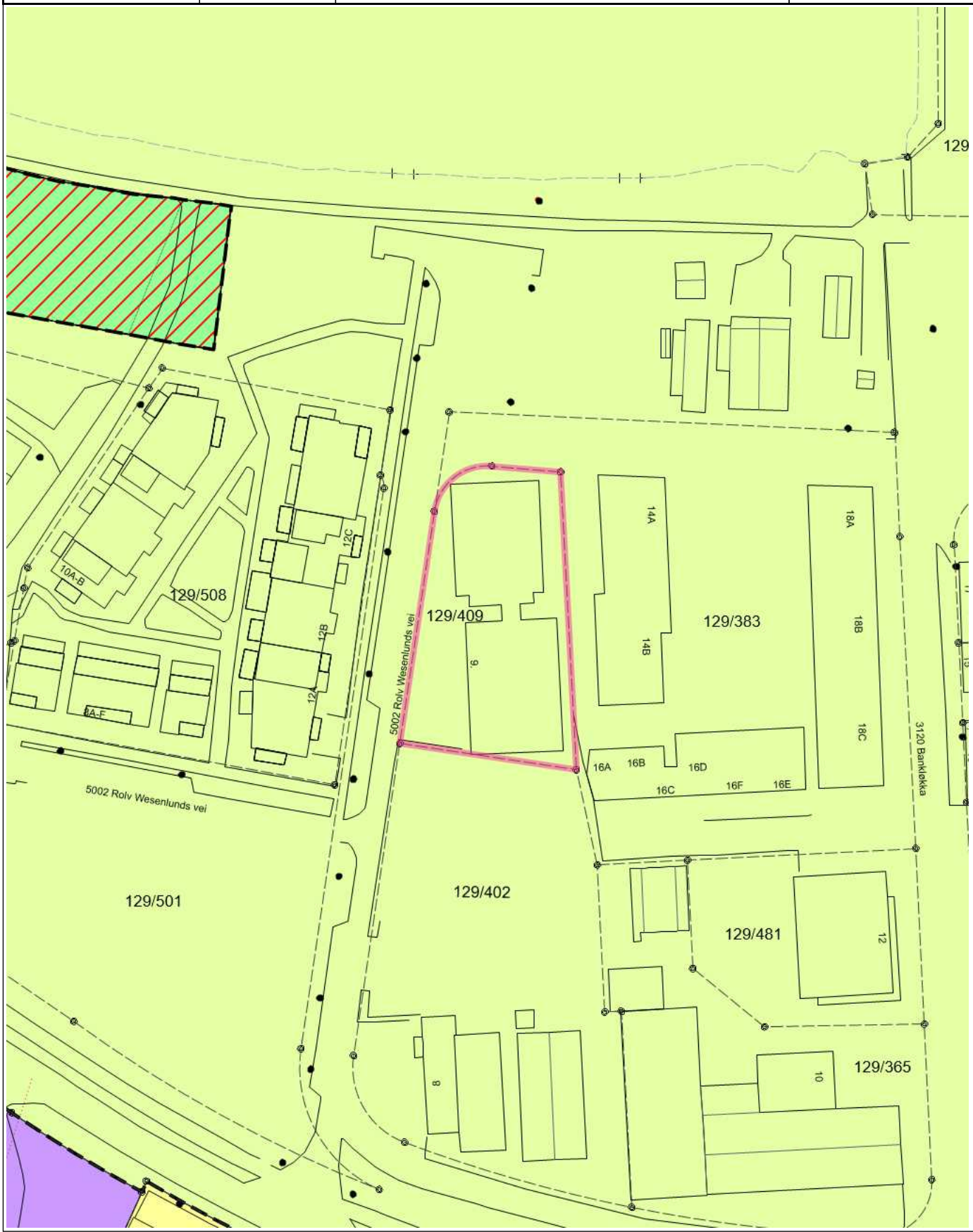
S

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Plangrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

RAPPORT

Kartlegging av urbant biologisk mangfold

OPPDRAGSGIVER

Horten Kommune

EMNE

Naturmangfold

DATO / REVISJON: 1. oktober 2021 / 00

DOKUMENTKODE: 10227281-01-RIM-RAP-001



NATURRESTAURERING

Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Kartlegging av urbant biologisk mangfold**	DOKUMENTKODE	10227821-01-RIM-RAP-001
EMNE	Naturmangfold	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Horten Kommune**	OPPDRAGSLEDER	Silje Røysland
KONTAKTPERSON	Anne Hilde Hole	UTARBEIDET AV	Kjetil Flydal, Jon Klepsland& Finn Gregersen
		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

I sentrumsområdet i Horten er det etablert grøntstruktur i parkområder, og også noe grøntstruktur på torg og gateplan. Vi har kartlagt det biologiske mangfoldet ved å registrere forvaltningsrelevante arter og beskrive eksisterende naturverdier. For Horten sentrum har vi gjort en inndeling i delområder med statusbeskrivelser og anbefalte tiltak for å øke det biologiske mangfoldet. Det fremgår at forbedringspotensialet er stort og i hovedsak knyttet til bedre ivaretakelse av verdifulle eldre trær, primært eik, samt opparbeiding av mer naturlige stedegne vegetasjonstyper ved endret skjøtselspraksis. Vi beskriver også metoder for å opparbeide ny blågrønn struktur i bybildet, som igjen vil gi grunnlag for korridorer som styrker landskapsøkologiske sammenhenger og gir flere funksjonsområder for ulike arter av dyr og planter.

00	1.10.2021	Resultater kartleggging og vurdering av mulige tiltak	Finn Gregersen m.fl.	Silje Røysland	Silje Røysland
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn 5
2 Metode 5
2.1 Avgrensning av kartleggingsområdet 5
2.2 Metodikk 6
3 Generell områdebeskrivelse 7
4 Tilstand og tiltaksbeskrivelser i fokusområder 11
4.1 Bråtudparken 11
4.1.1 Tilstandsbeskrivelse 11
4.1.2 Tiltak 12
4.2 Kulturkvartalet (med tilgrensende parkeringsplasser): 13
4.2.1 Tilstandsbeskrivelse 13
4.2.2 Tiltak 13
4.3 Torvet 14
4.3.1 Tilstandsbeskrivelse 14
4.3.2 Tiltak 15
4.4 Rådhuset med omegn: 16
4.4.1 Tilstandsbeskrivelse 16
4.4.2 Tiltak 16
4.5 Lystlunden 17
4.5.1 Tilstandsbeskrivelse 17
4.5.2 Tiltak 18
4.6 Svanedammen 20
4.6.1 Tilstand 20
4.6.2 Tiltak 21
4.7 Generelle utfordringer i store deler av sentrumsområdet 21
4.7.1 Vanskjøtsel av eiketrær 21
4.7.2 Fremmedarter i spredning 22
4.7.3 Gjødsling og bruk av sprøytemidler 22
4.7.4 Nylig etablerte rekreasjonsområder uten implementering av stedegent biomangfold 22
4.8 Landskapsøkologiske sammenhenger 23
5 Generelle tiltaksbeskrivelser 24
5.1 Grønnstruktur i gater 24
5.2 Etablere slåtteng 25
5.2.1 Ny etablering av eng i areal uten eksisterende jordsmonn/grøntstruktur 25
5.2.2 Etablering av eng fra eksisterende gressplen 27
5.3 Håndtering av fremmedarter 27
5.4 Ivaretakelse av store, gamle trær 27
5.4.1 God praksis for skjøtsel 27
5.4.2 Hensyn ved arbeid/transport med anleggsmaskiner og tyngre kjøretøy 28
5.4.3 Hensyn ved gravearbeider 28
5.4.4 Hensyn ved oppfylling med nye masser 28
5.5 Etablering av regnbed og blågrønne korridorer 28
5.6 Etablering av funksjonsområder for vilt, fugl, sandinsekter og amfibier 30
5.7 Grønne tak og veggflater 31
6 Referanser 33
7 Vedlegg 34
7.1 Kirkegården 34
7.2 Storgata mellom kirkegård og videregående skole: 35
7.3 Kanalen 36
7.4 Skateboard-rampeanlegg ved Kanalen sør for Indre havn 37
7.5 Bråtudåsen (utenfor planområdet) 38

1 Bakgrunn

Horten kommune er i gang med en revidering av sin sentrumsplan, og ønsker i den forbindelse å øke kunnskapen om urbant biologisk mangfold i Horten sentrum ved å gjennomføre en kartlegging av byrom og grønne koblinger/korridorer. Hensikten med kartleggingen vil være å skaffe seg god kunnskap om dagens situasjon mht. biologisk mangfold og landskapsøkologiske sammenhenger, og å identifisere målrettede tiltak som kan iverksettes for å øke det biologiske mangfoldet.

Multiconsult og Naturrestaurering har i denne forbindelse vært engasjert av Horten kommune for å gjennomføre en kartlegging av urbant av biologisk mangfold, inkl. identifisering av grøntstruktur, blågrønne korridorer og landskapsøkologiske sammenhenger, samt å komme med anbefalinger mht. fremtidige tiltak som kan iverksettes for å øke biologiske mangfold og styrke landskapsøkologiske sammenhenger i Horten sentrum.

2 Metode

2.1 Avgrensning av kartleggingsområdet

Etter oppstart 1. juli 2021 ga kommunen en del presiseringer om behov for kartlegging og tiltaksvurderinger i områder vist i Figur 2-1.

Siden forbedret landskapsøkologisk sammenheng er noe kommunen har presisert som viktig har det også vært nødvendig å gjøre helhetsvurderinger for hele sentrumsområdet begrenset av kanalen mot Karl Johansvern i øst, Brårudåsen i vest og Sælavika i nord.

Områder utenfor det indre avgrensede området er undersøkt og beskrevet etter samme metode som de i figur 2-1. Disse beskrivelsene er vedlagt for senere vurdering dersom det er behov.



Figur 2-1 Ønske fra Horten kommune mht. kartlegging og vurdering av tiltak for økt biologisk mangfold. Viktige møteplasser og gangforbindelser er vist som fokusområder. Disse er prioritert ved vurdering av forbedringstiltak for biologisk mangfold.

2.2 Metodikk

Ut ifra innledende befaring og opplysninger fra kommunen ble det klart at naturtypekartlegging etter DN Håndbok 13 (Direktoratet for naturforvaltning 2007), eller NiN (Miljødirektoratet, 2021), er lite aktuelt, fordi lokaliteter i og rundt sentrum er relativt godt kartlagt tidligere. Det var mao. ikke behov for å avgrense nye naturtypelokaliteter. Det er derfor fokusert på å gjennomføre artskartlegginger og vurdere tilstand og forbedringspotensiale for eksisterende grøntområder og vannforekomster (blå strukturer).

Ved artskartleggingene er det fokusert spesielt på å avdekke artsmangfold tilknyttet gamle, store trær og generelt artsinventar på enger og kantsoner. Svanedammen i Lystlunden er også undersøkt spesifikt for planter og invertebrater. Når det gjelder vilt, er det ikke gjennomført en systematisk kartlegging, men registrert tilhold av måke, kråke-, spurve- og andefugl i parkområdene. Det har vært vurdert som viktigere å karakterisere potensiale som vilthabitat og støtte seg til tidligere artsregistreringer som ligger inne på artskart. Utenom artskartleggingene som har dekket områdene angitt i Figur 2-1 har sentrumsområdet vært befart av oss utredere separat, og på fellesbefaring med kommunen.

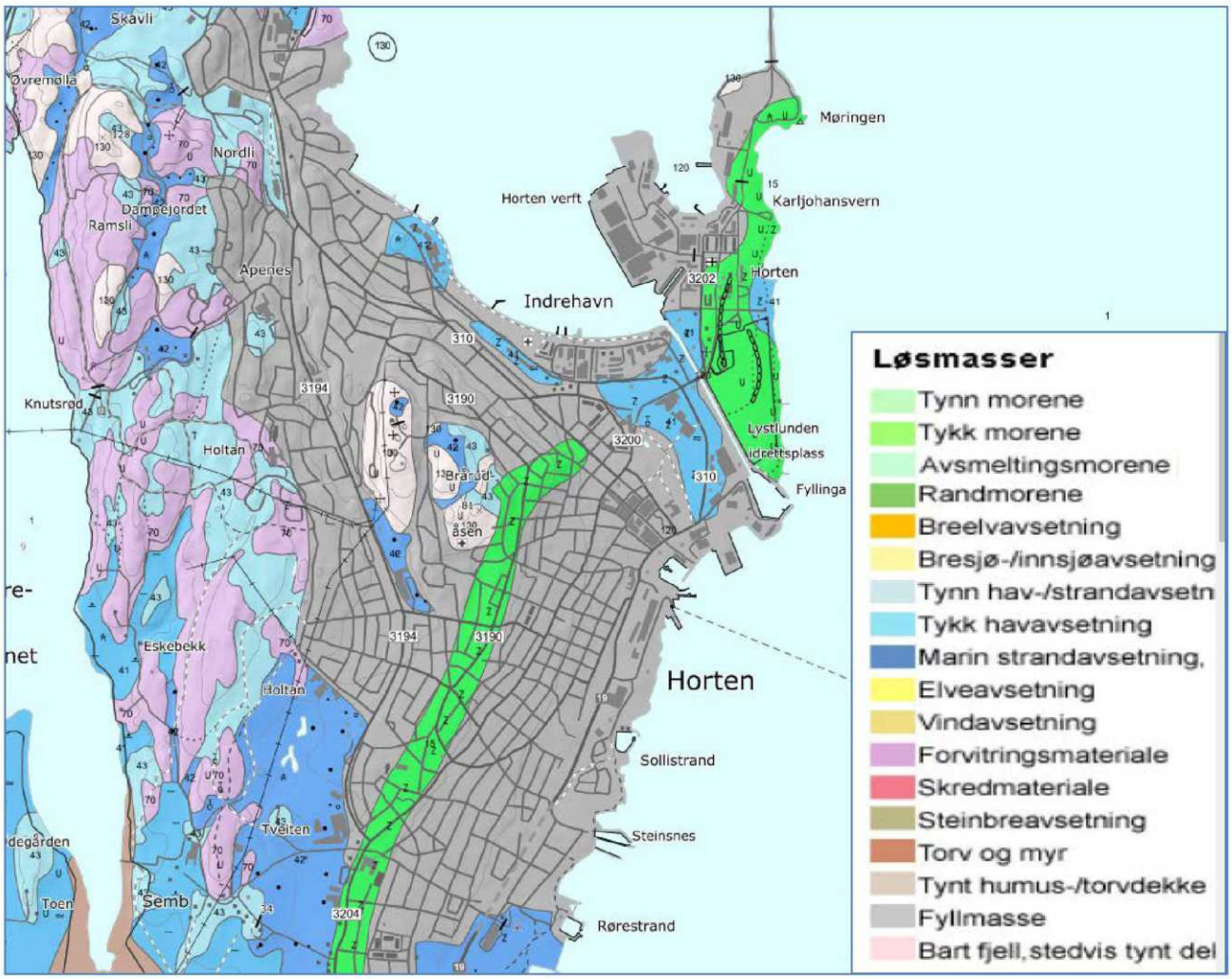
Våre kartlegginger og befaringer ble gjennomført i uke 30 og 31, og det ble gjort felles befaring med kommunen 13. august. Jon Klepsland og Finn Gregersen har stått for kartleggingsarbeidet, med Finn som hovedansvarlig for akvatisk miljø og Jon det øvrige. Kjetil Flydal og Silje Røysland har vært på befaringer og fokusert mer på generell tilstand og tiltaksvurderinger. I arbeidet med rapporten har vi hatt flere interne møter for å drøfte mulige tiltak og løsninger i bymiljøet. Ut ifra de behovene som har vært signalisert fra kommunen sin side har vi vektlagt å beskrive typer av tiltak som kan være

realistiske å gjennomføre innenfor et bymiljø der mange andre arealformål skal ha prioritet framfor naturmangfold. Løsningene skal ha realistiske kostnadsrammer og skal være praktisk gjennomførbare, samtidig som de kan gi god måloppnåelse. Målsetninger som har vært førende ved vurdering av aktuelle tiltak har vært å øke biologisk mangfold av stedegne arter, øke landskapsøkologiske sammenhenger og styrke naturlige økologiske prosesser og funksjoner innenfor sentrumsområdet.

Rapporten er bygget opp ved først å gi en statusbeskrivelse for naturmangfold og økologisk tilstand i sentrumsområdet som helhet. Det settes da også i sammenheng med forholdene rundt bykjernen, som er sentralt for å vurdere landskapsøkologiske forhold. Videre går vi mer i detalj på naturtilstand og utviklingspotensialer innenfor utvalgte fokusområder og kobler dette til konkrete forslag om tiltak for å forbedre tilstanden. En del av de aktuelle tiltakene er generelle og gjelder for flere fokusområder i sentrum, disse er da samlet i et eget kapittel til slutt.

3 Generell områdebeskrivelse

Horten ligger i boreonemoral vegetasjonssone og nærheten til Oslofjorden gir marin påvirkning. Byen er anlagt på havavsetning innenfor randmorenen langs Karl Johansverns ytterside. I sentrumsområde som omfattes av denne rapporten vil fyllmasser dekke over opprinnelig havavsetning bestående av grus, sand og leire på mange areal, men i større parkområder vil vegetasjonen være etablert på naturlig grunn.



Figur 3-1 Løsmassekart hentet fra ngu.no

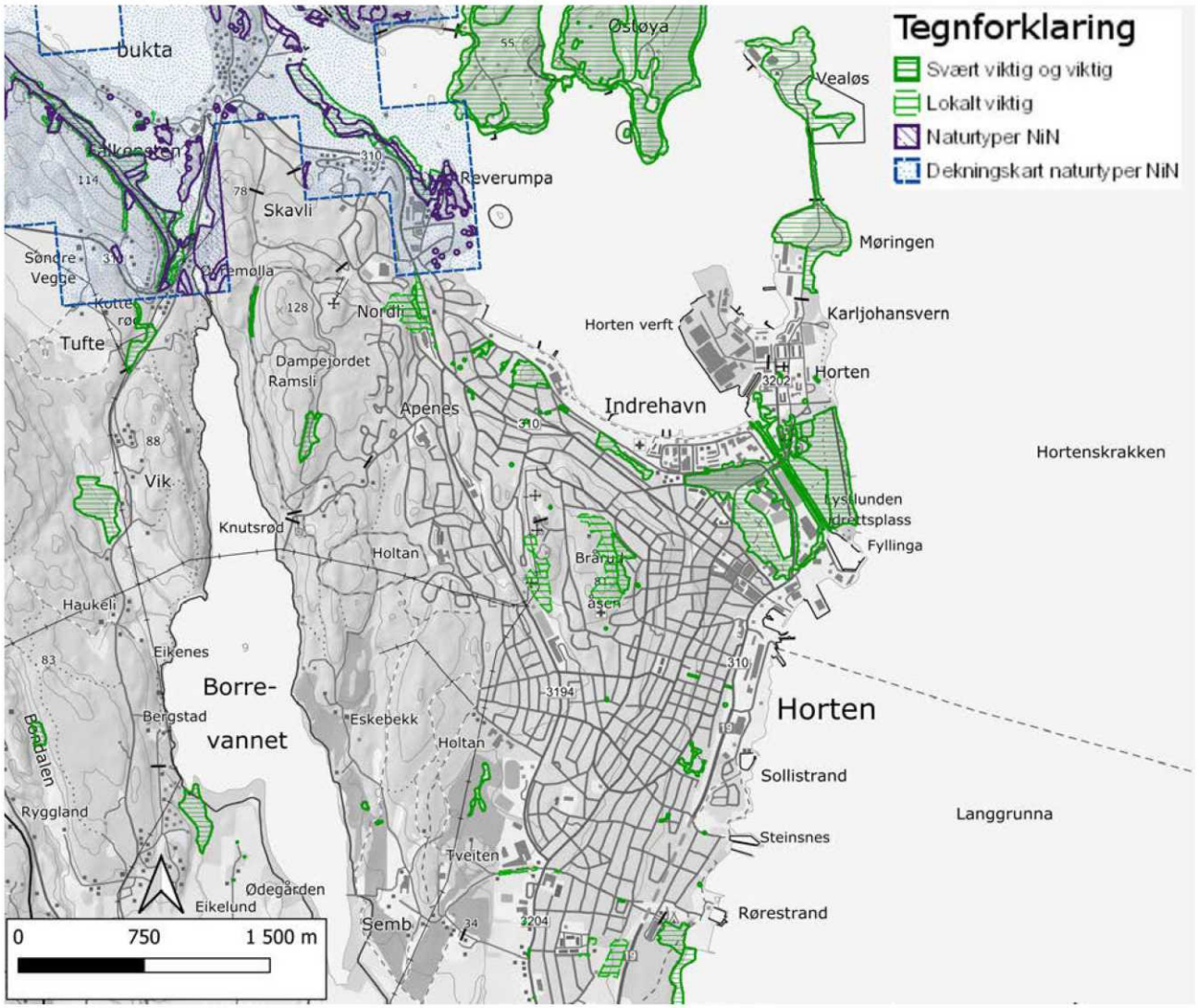
Der sentrumsområdet stiger opp mot Brårudåsen vil havavsetning gå over i berggrunn av rombeporfyrlava, Brårudåsen går over i berggrunn av basalt mot nord (Figur 3-1). De deler av sentrumsområde som ligger med lav høyde over havet, dvs. Lystlunden og omkringliggende areal i tilsvarende høydelag, vil være sterkt marint påvirket. Dette kan innebære saltvannspåvirkning i dypere jordsmonn på havavsetningen. I de mer høytliggende delene av sentrum vil ikke dette være en problemstilling. Havavsetninger er i utgangspunktet drenerende, men det kan opprinnelig ha vært dammer og våtmark i området. En blågrønn struktur kan være sentrert rundt etablering av regnbed, dammer og kanskje våtdrag/bekker der terrenget har en viss helning.

Miljøgradienter fra sjøen og opp i høyereliggende terreng, med gradvis avtakende vind- og saltpåvirkning, har betydning for hva slags tiltak som kan anbefales når det gjelder økt biologisk mangfold. Andre viktige betingelser vil være et områdes funksjon for rekreasjon og ferdsel, og derav vegetasjonens toleranse for slitasje. Det naturlige terrenget i sentrumsområdet gir også betingelser for blågrønn struktur.

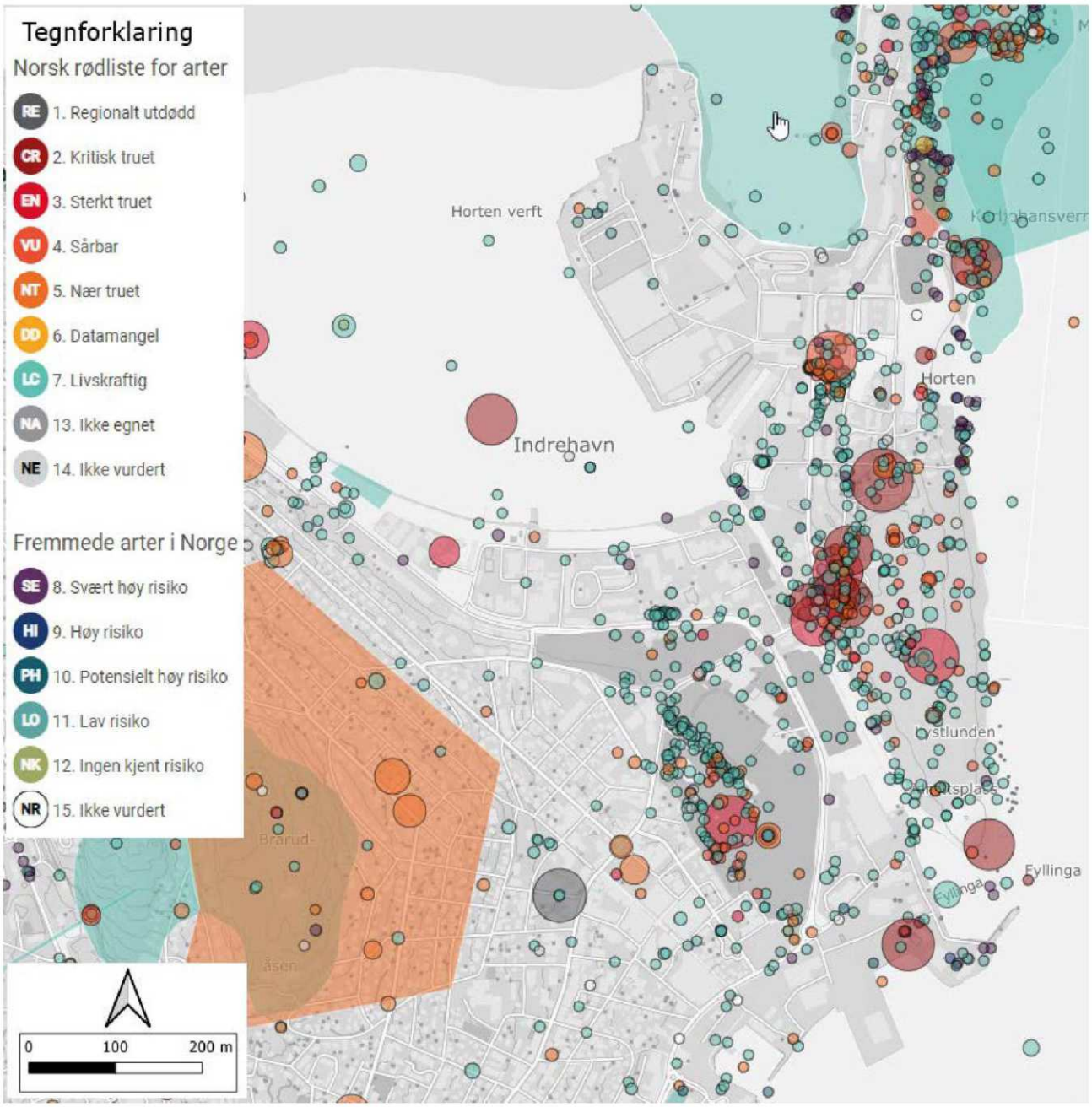
Ved innledende befaringer ble det tidlig avdekket at eksisterende grøntstruktur i sentrumsområdet med visse unntak ikke innehar verdi som naturtype etter Miljødirektoratets Håndbok 13 (Direktoratet for naturforvaltning, 2007) eller etter NiN-systemet (Artsdatabanken, 2019) med utvalget av naturtyper etter Miljødirektoratets instruks (Miljødirektoratet, 2021).

Unntakene er allerede registrert i form av eksisterende naturtypelokaliteter (Figur 3-2), og er pågående under registrering ved Horten kommunes egne ansatte biologer, i form av hule eiker som blir kartlagt etter DN Håndbok 13 (C. Pettersen, pers. komm). Ved kartleggingene som vi har utført er det gjort en relativt omfattende registrering av arter, særlig arter av sopp og lav som er tilknyttet store gamle trær, hvorav eiketrær er av størst betydning for det biologiske mangfoldet. Det er også registrert mange moser og karplanter, som er med å karakterisere tilstanden for det biologiske mangfoldet innenfor den eksisterende grøntstrukturen. Det er funnet totalt tre rødlistearter og disse er i området Lystlunden. Det er registrert et langt større antall av fremmedarter, og disse dominerer blant annet skrotemark og kantsoner innenfor mange areal. I Figur 3-3 og i Vedlagt artsliste har vi sammenstilt resultatet av artskartleggingene som nå er utført og tidligere registrerte artsdata. Det fremkommer at Lystlunden er arealet med størst biologisk mangfold innenfor sentrum.

Når det gjelder gater og byrom i sentrumsområdet, utenom parker og torg med etablert grøntstruktur, så er det relativt lite eksisterende naturmangfold. Enkelte større gater har sammenhengende grøntstruktur i form av striper med plen og rekker av trær. Det er også gater hvor innslaget av naturelementer er begrenset til mindre trær som vokser i små volum av jord som er avgrenset til kasser, eller avgrenset av harde overflater som asfalt, betong og brostein. De fleste bygg i sentrum er av eldre årgang uten tilrettelegging for grønne tak. Sentrum er også kjennetegnet ved relativt store åpne asfalterte areal som er avsatt til parkering, samt at mange av bygatene har stor bredde. Totalt sett er det mye harde overflater, men også tilgjengelighet av areal hvor ny blågrønn struktur kan anlegges og dermed gi økt biologisk mangfold, og skape landskapsøkologisk sammenheng (Figur 2-1). Siden byen i seg selv ikke har stor utstrekning, med naturområder på Karl Johansvern og Brårudåsen, og med fjorden og det marine miljøet rett på, gir det muligheter for å skape sammenhengende økologiske korridorer gjennom bymiljøet. Det er viktig å se økologiske korridorer i sammenheng med rekreasjon og ferdsel. Mer grønt og mer åpent vann kan være positive elementer i slik sammenheng, f.eks. ved å skjerme for biltrafikk eller gi mer variasjon innenfor areal som er dominert av harde overflater.



Figur 3-2 Registrerte naturtyper rundt Horten sentrum



Figur 3-3 Registrerte arter i Horten sentrum. Det vises til vedlagt artsliste som gjelder nye registreringer gjort av Jon Klepsland i dette oppdraget. Denne figuren består også av tidligere registreringer. Kilde: Artsdatabankens artskart pr. 1.okt. 2021.

4 Tilstand og tiltaksbeskrivelser i fokusområder

Det vises til vedlegg for detaljert artsinformasjon. I det følgende beskrives naturtilstand, utviklingspotensial og anbefalte tiltak for de ulike områdene i sentrum. Selv med de begrensninger som ligger inne i bystruktur og eiendomsforhold så er det stort potensiale for økt biologisk mangfold med relativt enkle midler. Fremmede arter som det ofte er mye av i bymiljøer begrenser også det naturlige biologiske mangfoldet og skjøtselstiltak anbefales.

4.1 Brårudparken

4.1.1 Tilstandsbeskrivelse

Brårudparken har et åpent område med store løvtrær øst for den eldre trebygningen, mens eldre frukttrær dominerer i arealet på sørsiden (Figur 4-1). Parkområdets gressplen er dominert av trivielle og typiske "plenarter" som hvitkløver, ryllik, løvetann, føllblom, engkvein, engrapp og rødsvingel. Det er kantsoner med noe mer variert flora, hvor det foruten nitrofile "ugras" og fremmedarter også finnes hjemlige vekster som ofte assosieres med slåttemark og/eller litt kalkrike tørrbakker. Dette indikerer potensial til å kunne utvikle artsrik blomstereng eller "slåttemark" ved riktig bruk/skjøtsel. Av hjemlige planter på stedet, som det kan være ønskelig å få mer av, er rødknapp, engsmelle, tveskjeggveronika, torskemunn, skogkløver, gulflatbelg, firkantperikum, mørk kongslys, blåklokke, nesleklokke og piggstarr. Eksempler på fremmedarter er krypfredløs (SE), russekål (SE), hybridkulekarse (SE), vinterkarse (SE) og hvitdodre (SE). Typiske nitrofile ugrasvekster på stedet er stornesle, groblad, tungras, stormaure, geitrams, åkervindel, fuglevikke, korsknapp, ugrasklokke, skvallerkål, hundekjeks, ugrasbalderbrå, reinfann, burot, åkertistel, hundegras, raigras og kveke. Fremmede busker i parken omfatter bl.a. syrin (ikke risikovurdert), snøbær (HI), fremmede mispler (SE) og Rhododendron. Trær og busker som kan være verdt å ta vare på omfatter bl.a. alm (VU), ask (VU), bøk, hengebjørk, selje, hegg, eple-trær, pære-trær, plommetrær, hagtorn og Robinia.



Figur 4-1 Brårudparken sett fra østlig gatehjørne. Merk at kantsoner mot vei i dagens situasjon har preg av nitrofile ugrasarter. Denne type kantsone og deler av plenområdet i parken kan ved riktig type skjøtsel danne artsrik blomstereng

4.1.2 Tiltak

For dette parkområdet vil vi anbefale at en del av det arealet som i dag er opparbeidet til gressplen, i stedet blir skjøttet som slåttemark slik at man får etablert en blomstereng med langt større artsmangfold (se Kap. 5.1.2). Det samme gjelder kantsoner til parken som i dag er dominert at typiske nitrofile ugrasarter, dvs. østlig kant mot bilvei og sonene inn mot parkeringsområder i øvre del. Det finnes bra forekomst av hjemlige plantearter som naturlig vil vandre inn i arealet av slåttemark, men siden kantsoner til parken også har stor forekomst av fremmedarter vil det kunne være et problem at disse også koloniserer området. For de kantsonene som i dag har stor forekomst av fremmedarter vil vi anbefale aktiv fremmedartsbekjempelse i en periode på 2-3 år frem til man får etablert en hjemlig flora (se Kap. 5.2). Generelt vil parkens kantsoner og areal avsatt til slåttemark gi et rikt grunnlag for biologisk mangfold i form av karplanter og pollinerende insekter.

Store løvtrær og frukttrær i parkområdet er viktige for det biologiske mangfoldet og bør ivaretas (se Kap. 5.3). På sikt kan man plante inn enkelte nye trær som erstatning for eldre, døende trær. En god løsning kan være å prioritere frukttrær i den gamle frukthagen i sørlig del av parken, og store løvtrær, f.eks. lønn og eik i østlig del nedenfor den eldre bygningen. Trær generelt har verdi som habitat for fuglevilt, og frukttrærne vil være viktig for pollinerende insekter i området. Kombinasjonen trær og engplanter med blomstring til ulik tid gjennom vekstsesongen sikrer næringsgrunnlag gjennom sesongen. Blomsterplantene er også estetisk viktige i parkmiljøet. Det er en del fremmedartet buskvegetasjon i parkområdet som bør fjernes til fordel for slåttemark eller etablering av flere frukttrær.

Øverst mot tverrgående vei kan det i tillegg etableres SØ-vendt brattbakke av stedegne masser (hvis det faktisk er dype løsmasser på stedet) som kan egne seg for solitære bier og tørrbakkeflora (dette betinger at løsmassene er tilnærmet "ren" sand). Det kan være en utfordring at denne type habitat er sårbart for ferdsel. En løsning kan være å etablere et parti med tett buskvegetasjon, f.eks. slåpetorn, som vil være et ferdselshinder.

Det er mangel på vannelementer i denne parken og det ville gitt et fint preg med et terrassert vannpytt/våtdrag-system nedover i terrenget (se Kap. 5.6). Parkens begrensede størrelse vil bety at denne type tiltak går noe på bekostning av andre tiltak. Slikt sett er etablering av ny blå struktur kanskje fortrinnsvis aktuelt i større parkområder som Lystlunden.

Skissen i Figur 4-2, gir en mulig løsning for å inkludere flere ulike tiltak i parkområdet.



Figur 4-2 Her er det antydet hvordan man kan prioritere forskjellige tiltak i ulike deler av parken. Økt strukturelt og vegetasjonsmessig mangfold vil gi større økning i det biologiske mangfoldet. Ved god detaljplanlegging kan parkens rekreasjonsverdi også økes.

4.2 Kulturkvartalet (med tilgrensende parkeringsplasser):

4.2.1 Tilstandsbeskrivelse

Dette er en lokalitet hvor det finnes enkelte partier med grøntstruktur mellom eksisterende bygg. Mest fremtredende er en plass med rundkjøring/p-område rundt et sentralt parti med noe vegetasjon (Figur 4.3), det er også partier med skrotemark ut mot nabotomtene, f.eks. kantsonen mot en større plass som tilsynelatende benyttes til parkering mot sørøst. Det er mye fremmedarter i kantsonen mot nabotomtene. Av mer problematiske fremmedarter kan nevnes parkslirekne (SE), kanadagullris (SE), gullregn (SE) og syrin. Forekomstene av fremmedarter strekker seg ut på nabotomtene.

4.2.2 Tiltak

Ut ifra opplysninger gitt av kommunen ved befaring har vi forstått det slik at naboeiendommer er avsatt til utbyggingsformål. Dette gir i seg selv både begrensninger og muligheter når det gjelder tiltak for økt biologisk mangfold. Om mulig bør det settes krav til utbyggere slik at grøntstrukturen på tomtene blir sammenhengende. For selve kulturkvartalet er det etter vår vurdering avsatt et unødig stort areal til bilkjøring (Figur 4.3), og dette arealet er asfaltert etter at bilde ble tatt. Kommunen har opplyst at asfaltering her var nødvendig ut i fra andre prioriteringer og tiltak som vi foreslår bør forutsette at området holdes asfaltert. Det er da lite rom for planting av trær og annen vegetasjon, men økt biologisk mangfold kan oppnås ved å ta i bruk store kasser med jord som plasseres inn mot bygningene, og derav ikke er til hinder for trafikk. Blomsterbed kan i tillegg øke den estetiske verdien og bidra til bedre forhold for pollinatorer. Det er rom for å anlegge bed flere steder rundt byggene til erstatning for plen (se Kap 5.1). Man bør da unngå å plante inn fremmedarter med økologisk risiko.

I kantsone mot nabotomt bør det gjøres tiltak for å bekjempe fremmedarter (se Kap. 5.2).



Figur 4-3 Gruset rundkjøring rundt sentralt areal med to trær. Denne er lokalisert midt i Kulturkvartalet. Gruset areal er asfaltert etter at bilde ble tatt.

4.3 Torvet

4.3.1 Tilstandsbeskrivelse

Det sentrale torvet i sentrum (Figur 4.4) består av mye asfaltert flate som er tilrettelagt for parkering. Her er det fri innkjøring og totalt opp mot 40 p-plasser. Det er en rekke av trær langs gatene rundt torvplassen. Langs Torggata er dette asal tilhørende sølvasal-komplekset, mens det langs Storgata og gågata er hestekastanje. Trærne er uten unntak surret inn med store mengder led-lys. Det er også plantet inn hekker med hybridbarlind (SE) og spirea (varierende økologisk risiko).



Figur 4-4 Torvets sørlige del.

4.3.2 Tiltak

Hvis man stenger torget for biltrafikk vil det gi langt større rom for blågrønnstruktur og rekreasjonsområder for byens befolkning. Hvis antall p-plasser skal opprettholdes i denne delen av sentrum så kan torvet frigjøres med å etablere parkeringshus på annen tomt. Vi anbefaler, om dette i fremtiden blir aktuelt, at det asfalterte parkeringsarealet på torget erstattes av et grønt torg. Det kan være rom for 3-4 eiketrær på dette arealet. Rundt trær som plantes inn må det gjøres tiltak som sikrer gode vekstbetingelser. Det kan vurderes og også erstatte fremmedartede sølvasal med eik, men dette er et tiltak som på kort sikt kan være uønsket, i det trærne er et viktig element på dagens torv. Sølvasal er rødlistet (NT) på bakgrunn av antatt hjemlige forekomster på kambrosilur-bergarter omkring Oslofjordens østre og nordre del. Ville populasjoner er ikke kjent i Vestfold. Kultivarer tilhørende sølvasal-komplekset er derimot ofte plantet inn i by- og parkområder, og har derfra forvillet seg til omkringliggende skogområder. Slik innført sølvasal kan derfor være en kilde til genetisk forurensning av vår hjemlige populasjon (Artsdatabanken, 2015). Eksisterende spisslønn og hestekastanje bør uansett beholdes. Hvis det besluttes å anlegge et grønt torg som erstatning for dagens parkeringsplass bør det benyttes stedegen vegetasjon eller prydplanter uten økologisk risiko. Beplantning kan for øvrig skje basert på estetisk og gartnerfaglig kompetanse, der opplevelsesverdi for byens befolkning gis prioritet.

Potensielt kan torget utgjøre et knutepunkt for landskapsøkologiske sammenhenger gjennom sentrum ved å etablere korridorer på gateplan ut fra torget. Vi ser et potensiale for å etablere en dam i et utvidet grønt torg. Dette kan også fungere som et regnbed, og på den måte bidra til at sentrumsområdene kan håndtere økte vannmengder grunnet klimaendringer.

En dam/regnbed vil kunne knyttes til dam i Lystlunden ved blågrønn struktur gjennom Vognmannsgata – her er det antakelig nok bredde. En dam kan utformes med kantstein, og kantvegetasjon. Dammer og potter kan settes i system og også her kan man ha et høydebasseng for lagring av takvann til tørke. Det kan derfor vurderes om overvannshåndtering i området løses ved å koble det til dammen, som dreneres åpent eller i regnbed på gateplan ned til Lystlunden, eventuelt til havneområdet via Tollbodgata.

4.4 Rådhuset med omegn:

4.4.1 Tilstandsbeskrivelse

Ved Rådhuset er det grå overflater. Utenom asfalt, betong og steinlagte areal finnes enkelte hage-bed, krukker med prydplanter, trerekker med kirsebær/Prunus, lind/Tilia, spisslønn/Acer og hekker med hybridbarlind (SE).



Figur 4.5. Ved Rådhuset er det mye harde overflater og tilrettelagt for gående.

4.4.2 Tiltak

Det mest konkrete tiltaket som kan gjennomføres er å erstatte hybridbarlind med ikke-fremmede treslag uten økologisk risiko. Det synes ellers å være lite rom for å erstatte areal av harde overflater med nytt areal av grøntstruktur, vi foreslår derfor å få inn mer biologisk mangfold ved å sette inn store plantekasser og få det grønt i høyden. I kasser med store jordvolum (>1 m^3) kan det plantes inn trær som oppnår samme høyde som bygningene. Det anbefales treslag som gir blomster og frukter med verdi for fugl og insekter, samtidig som de gir estetisk verdi. Eksempler på dette kan være morell og rogn. Det kan også vurderes å legge til rette for klatreplanter på noen av rådhusets vegger. Flere

arter er aktuelle, men unngå villvin eller andre arter som i følge fremmedartslista utgjør en økologisk risiko. Om rådhusets vegger er sårbare for skader ved bruk av klatreplanter kan et annet alternativ være å etablere en egen grønn vegg. Grønne tak er en tredje mulighet, som kan gi stort utbytte for det biologiske mangfoldet. I stedet for et tradisjonelt sedumtak kan det vurderes om det er mulig å etablere en tørrbakkeeng, der man kan få inn stort biologisk mangfold av stedegne blomsterplanter.

Det største «tilgjengelige» arealet ved rådhuset er forsiden der det er satt opp flaggstang. Vi har fått opplyst at det var et større tre her før dette ble erstattet av flaggstangen. Ut ifra et biologisk mangfold-perspektiv kunne man her fått inn et par trær i større kasser som rammer inn flaggstangen.

Rådhusområdet kan knyttes sammen med andre areal der det er tilrettelagt for biologisk mangfold i sentrum. Enkleste tiltak vil være å plante inn rekke med morell eller rogn ned mot gjestehavn-området, via Tollbugata. Det vises til eget kapittel om landskapsøkologiske sammenhenger for helhetlig plan av denne type tiltak.

4.5 Lystlunden

4.5.1 Tilstandsbeskrivelse

Lystlunden er det største og mest verdifulle grøntområdet i sentrum, men har likevel klart forbedringspotensiale når det gjelder økologisk tilstand. Vi har dokumentert en rekke arter som er knyttet til store trær, men kun to rødlistede arter (se vedlegg). Fra kommunen sin side pågår det registrering av trær som faller innenfor utvalgt naturtype hule eiker. Det er dominans av bøk lengst nord i parken, men ellers dominans av gammel eik (ca. 150–250 år gammel). Det er også noe ask, gran, hegg, svensk asal, balsampoppel og rødeik. De tre sistnevnte er fremmede treslag som bør erstattes med hjemlige treslag. Det er også forekomst av enkelte potensielt problematiske fremmedarter/busker som rødhyll (SE), høstberberis (SE), spirea-hekker, cypress/tuja og Rhododendron. De fire første bør fjernes. Rhododendron kan godt beholdes til en viss grad, men må/bør fjernes der den står tett inntil gammel eik fordi den skygger ut epifytt-floraen og forsurer barken. Det er plass til flere eiketrær noen steder, og man bør begynne å tenke på rekruttering. Det tar gjerne 200 år før man får biologisk viktige eiker som en «handlingsplaneik» så man bør starte nå. Alternativt er det ingen ungdommer/nykommere som kan overta det biologiske mangfoldet på de gamle eikene når de dør.



Figur 4.6. Lystlunden har dominans av store eiketrær, men også et mindre areal med dominans av bøk i nordre del. Det er store overflater med gressplen der det biologiske mangfoldet er relativt lavt.

4.5.2 Tiltak

Etter vår vurdering bør ivaretakelsen av verdifulle eiketrær innenfor et langt tidsrom være høyeste prioritet i Lystlunden. Selv om det er mange store og relativt gamle trær i dag, mangler det fokus på rekruttering og riktig skjøtsel av de eksisterende trærne. Vi foreslår at man identifiserer trær som er i dårlig tilstand og som på sikt kan dø, og får opp nye eiketrær innenfor samme lokalitet. Det er nødvendig å tenke lange tidsrom ved denne type planlegging. Trær som viser tegn på svekkelse kan likevel beholde en relativt frisk krone i flere tiår til. Samtidig vil trær som plantes i dag måtte vokse i mange tiår før de nærmer seg de gamle trærne i størrelse og kan erstatte disse. En plan der man har trær i ulik størrelse, og alder innenfor parkområde vil også skape større variasjon og gi grunnlag for flere arter med tilknytning til trærne. Ved rekruttering anbefales bruk av nøtter fra eiketrær lokalt og ikke fra planteskoler som kan ha dyrket fram eiketrær med utgangspunkt i andre regioner. Mange av trærne er >200 år gamle og det krever en tilsvarende tidsperiode med vekst å erstatte disse med nye trær av tilsvarende verdi for det biologiske mangfoldet. Foruten rekruttering er det derfor av stor betydning å skjøtte disse trærne på mest mulig bærekraftig vis. Vi anbefaler at det avsettes en sone på minimum 1–2 meter rundt stammen av hvert eneste gammelt eiketre som skånes fra å bli slått regelmessig som plen, men som kun slås én gang hver ettersommer/høst, og da med ljå eller kantklipper. Dette for å redusere trykk-belastning på trærnes røtter, begrense aktivitet tett inntil stammene, samt redusere gjødslingseffekten som følger med hyppig klipping. Når det gjelder «Trekirkegård» bør denne etableres innenfor naturlig eng, dvs. i mindre næringsrikt areal enn den som er forsøkt etablert i dagens situasjon, og hvor det er preg av nitrofile arter som gror til rundt dødveden.

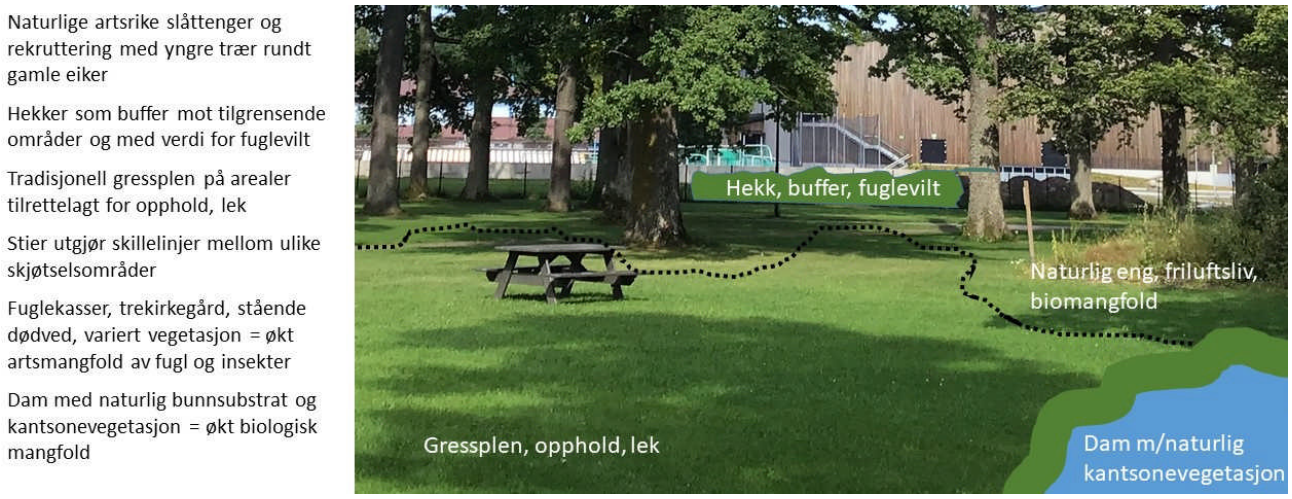
Et tiltak med å avsette soner rundt stammen på eiketrærne, der man driver slått i stedet for regelmessig plenklipping, kan også utvides i omfang til å inkludere etablering av slåttemark/naturlig blomstereng, som alternativ til gressplen på deler av parkområdet. På denne måten kan man få en mosaikk av ulike vegetasjonstyper i parkmiljøet, og derav både heve rekreasjonsverdien, og øke det biologiske mangfoldet. Mer strukturell og vegetasjonsmessig variasjon vil skape bedre miljø for andre arter og det er kanskje særlig et potensiale for å øke mangfoldet av fugl og insekter. Slik det er nå er det lite skjul i marksjiktet og intet busksjikt. Ytterligere variasjon og sjiktning i parkmiljøet kan oppnås ved erstatte fremmede busk- (og treslag), med hjemlige arter som f.eks. rogn, hegg, trollhegg, krossved, leddved, slåpetorn, og kanskje tradisjonelle bærbusker.

Det kan være en radikal endring å skulle skjøtte hele Lystlunden som en mosaikk av stedegne vegetasjonstyper, spesielt fordi folk flest er positive til gressplener som ryddige overflater tilrettelagt for rekreasjon. En plen tåler også relativt mye slitasje. Vår anbefaling er derfor kun å sette av en del av Lystlunden til naturlige vegetasjonstyper, og gjøre dette til et område der man kan lære om, og oppleve vegetasjon med større biologisk mangfold. Informasjonsskilt, naturstier og samarbeid med nærmiljøet, f.eks. skoler og barnehager, kan være en vei å gå i slik sammenheng, og vannmiljø kan også integreres som del av dette. Etablering av blågrønne korridorer ved dammer, regnbed og våte drag som absorberer overflatevann og vil gi mulige habitater for en rekke ulike arter.

Rekreasjonstiltak og informasjon om biologisk mangfold kan også bidra til å kanalisere ferdsel, slik at man unngår slitasje på sårbare vegetasjonssamfunn. Det kan også være en mulighet å etablere såkalte «stille soner» i deler av parken, der man har en skogsteig uten tilrettelegging for ferdsel, hvor mindre forstyrrelsestolerant fuglevilt kan finne egnet habitat.

Det må fremheves at selve størrelsen på Lystlunden er viktig for potensialet når det gjelder biologisk mangfold. Et stort areal gir rom for mer variasjon og ulike arter kan opprettholde levedyktige populasjoner selv om eksisterende grøntområde er isolert innenfor et urbant miljø. Man bør være bevisst på å verne parkområdet mot utbyggingspress, og om mulig forsøke å utvide parkarealet. Som eksempel anbefaler vi at parkeringsplassen i sør, som er etablert mellom gamle eiketrær, bør fjernes til fordel for en utvidelse av parken.

Se Figur 4.7 for en prinsippskisse av hvordan man kan utforme parken på en slik måte.



Figur 4.7. Prinsippskisse for å skape en mosaikk av vegetasjonstyper i parkområdet.

4.6 Svanedammen

4.6.1 Tilstand

«Svanedammen» i Lystlunden er nylig renset for planter og organisk materiale og dette har satt økosystemet tilbake. Det er lagt en plastduk i bunnen trolig for å holde på vannet og for å gjøre det enklere å rense, men dette medfører også at planter ikke kan rotslå. Dammen er ikke dypere enn en meter med slake strender. Det er frodig kantvegetasjon rundt dammen er tydelig at mye andefugl og måker har dette som hvile og hekkeplass. Dammen ble undersøkt med vannhov og visuell synfaring den 2. august 2021. Det ble ikke påvist hverken fisk eller amfibier, men det var en del vannplanter og vanninsekter/krepsdyr. Vannplantene som dominerte var småtjernaks og småandemat. I tillegg fant ble det funnet korsandemat (NT). Det ble fanget store mengder vanninsekter og krepsdyr, men analysene viste at disse var fordelt på svært få arter, en døgnflueart, *Cloeon inscriptum*, to buksvømmere, *Hesperocorixa sahlbergi* og *Notonecta glauca*, en toøyet flatigle *Helobdellastagnalis*, og en vannmidd som ikke er artsbestemt. I tillegg var det store mengder av en vannloppe av slekten *Daphnia* som ikke ble artsbestemt. Artene som ble funnet må anses for trivielle og disse er nok vanlige pionerarter i slike dammer. Uansett danner de store mengdene som var her et godt næringsgrunnlag for bl.a. fugl med tilhold i parken.

Av stedegne vannkantplanter og helofytter finnes det per nå bl.a. flikbrønsle, sverdlilje, slyngsøtvier, åkersvinerot, lyssiv, storkvein og kjempesøtgras. Det er ellers (sparsomt) innslag av fremmede arter som daglilje, russekål og rødhyll.



Figur 4.8. Svanedammen. Membranen som er lagt i bunn er synlig langs bredden øverst til høyre.

4.6.2 Tiltak

Det er stort potensiale for å øke den biologiske kvaliteten på denne dammen, da den trolig ligger på sandavsetninger med høyt grunnvannspeil. Dammen ligger nå på heldekkende duk, og denne bør fjernes slik at vannplanter og invertebrater får tilgang på naturlig substrat. Dammen kan med fordel gjøres dypere og større. Nå er det en bred sone mellom inngjerdingen og vannspeilet som klippes som plen. Denne sonen bør få utvikle seg til en naturlig vegetasjonsgradient med stedegne planter, hvor vegetasjonen får utvikle seg fritt (eventuelt hvor man fjerner busker/trær etter hvert som slike etablerer seg). Fremmedartene bør fjernes.

Om duk er nødvendig for at vannet ikke skal renne ut i grunnen så er det viktig å legge et leirlag/sandlag oppå duken slik at planter kan rotslå og dyreliv kan etableres i substratet. Det er også mulig å tette med leirmasser uten duk om det er grunnvannspeil ikke langt under overflaten. Dette må utredes nærmere dersom man ønsker å bedre forholdene eller fordype dammen.

Vi ser et potensiale for å knytte dammen til en større blågrønn infrastruktur, som kan inkludere et vannsig med kantsone av vannplanter gjennom Lystlunden, og utgraving av to-tre mindre dammer i tillegg til Svanedammen. Det bør også vurderes om det er mulig å knytte dammer/regnbed og våtdrag gjennom bymiljøet, fra hhv. Torvet og Brårudparken til Lystlunden, som ligger lavere i terrenget, med videre drenering i våtdrag ut til fjorden. Ved å utvide den ene dammen til et større nettverk av vannmiljø, med både rennende og stillestående vann, samt variert substrat og opparbeidelse med varierte vannplanter og kantsonevegetasjon, vil det gi et vesentlig bidrag til økt biologisk mangfold (Figur 4.7). I kombinasjon med foreslåtte tiltak for etablering av mer naturlige vegetasjonstyper, flersjiktet vegetasjon og dødved samlet i såkalte «trekirkegårder» vil man ha restaurert et habitat som er velegnet for amfibier. Småsalamander og potensielt også storsalamander kan introduseres fra nærliggende bestander som for eksempel ved Borrevannet. Ved å oppnå en relativt sammenhengende blågrøntstruktur gjennom sentrum kan amfibiene teoretisk også migrere til nabopopulasjoner.

4.7 Generelle utfordringer i store deler av sentrumsområdet

I dette delkapittelet lister vi opp en del problemer når det gjelder ivaretakelse av biomangfold i sentrum, og som gjelder generelt. Statusbeskrivelser og aktuelle tiltak er vurdert i sammenheng for hvert enkelt problem

4.7.1 Vanskjøtsel av eiketrær

Mange gamle eiketrær viser tegn på svekket vitalitet. Dette kan skyldes forstyrrelse av rotsonen, enten ved trykkskader etter mye tråkk/biler/maskiner, eller f.eks. gravearbeid i nærheten, eller beskjæring av trekronen. Eksempler ses mellom den nye skolebygningen og Strandpromenaden, langs Strandpromenaden nord for kirkegården, og ved parkeringsplassen i sør-enden av Lystlunden. Aktivitet innenfor omtrent 1,5 x kroneperiferien bør begrenses til et minimum i fremtiden for å hensynta eika, og all form for beskjæring ovenfor hodehøyde bør unngås (Se kapittel 5.3). Oppføring av dominerende bygninger som skygger for solinnstråling har trolig også svekket vitaliteten til en del eiketrær, og har i det minste påvirket epifytt-floraen negativt.

Svært mange eiketrær har vært utsatt for veldig nærgående og tunge inngrep; som oppføring av bygninger tett på, asfaltering helt inntil stammen, eller graving og påfylling av grusmasser eller jordmasser både inntil enkelttrær og mellom treklynger. Slik aktivitet bør avvikles helt, og tidligere skadeverk bør reverseres/repareres på så skånsomt vis som mulig. Eksempelvis bør tilkjørte løsmasser og asfalt fjernes/skrapes bort ved bruk av håndredskap. Mange eiketrær står også tett inntil ganske tungt trafikkerte veier, og disse har en tydelig utarmet epifyttvekst bestående av kun

noen få nitrogen- og forurensingstolerante arter. Det er ganske påfallende hvor mye rikere lavfloraen er på de eiketrærne i Lystlunden som står lengst unna bilveier, gangveier og bygninger (altså dem nærmest idrettsbanen) sammenlignet med alle andre eiketrær i Horten by.

Man bør ellers unngå å bruke eiketrærne som støttestolpe/lenevegg for gjenstander/skrot, og heller ikke spikre eller henge opp ting på trærne (dette har vært gjort i ganske stor stil tidligere). Containere som er plassert i nærheten av eiketrær bør flyttes.

Busker og annet oppslag tett inntil stammen på eiketrær bør konsekvent fjernes.

Ved innplanting av nye trær i byrommet bør man prioritere eik (og da av lokal proveniens) fremfor andre treslag, i alle fall på steder hvor det allerede står gamle eiketrær.

4.7.2 Fremmedarter i spredning

Fremmedarter i spredning bør fjernes eller bekjempes. Dette gjelder først og fremst mispler, gullregn, parkslirekne, kanadagullris og spirea. Problemet med spredning er størst der veikanter og skrotemark med fremmedarter ligger tett inntil parkområder. Fremmede treslag som er plantet inn med hensikt (prydtrær i bymiljøet), og som heller ikke sprer seg i nevneverdig grad og derfor ikke utgjør noen stor økologisk risiko, kan man se bort fra. Det vises til Kapittel 5.2 for bekjempelsesmetoder og for øvrig Artsdatabankens nettsider.

4.7.3 Gjødsling og bruk av sprøytemidler

Det bør brukes mindre gjødsel på plen og i parker. Deler av Lystlunden og Bråruddparken, samt diverse veirabatter og andre kantsoner bør ikke gjødsles i det hele tatt hvis man skal oppnå mer artsrike miljøer. Utstrakt gjødsling favoriserer nitrofile arter, dvs. typiske ugrasplanter, og disse kan bli dominerende og konkurrere ut arter som er tilpasset mer næringsfattige miljøer. Likeledes bør man unngå bruk av sprøytemidler, og heller drive skjøtsel ved fysiske metoder (luking, kapping, utgraving, slått). Vi har registrert at glyfosat brukes i relativt stort omfang i sentrum. Selv om sprøyting er mindre arbeidskrevende vil det sjeldent være spesifikt nok til at man kun slår ut uønskede arter. Det vil derfor bidra til redusert biologisk mangfold.

4.7.4 Nylig etablerte rekreasjonsområder uten implementering av stedegent biomangfold

Både ved Indre havn (i nord) og ved Tollbubrygga-Havnevesenet i sør er det store industritomter som ganske nylig er gjort om til rekreasjonsområder, men som fremstår temmelig fantasiløse og "sterile", og det er plantet inn en del fremmedarter.

Øst for Horten Ferjekai og Linden er det en uferdig løsning per i dag med et brakkmarksområde der mye åpen grus er kolonisert av diverse ruderatmarksplanter og mer nitrofile vekster, samt fremmedarter. Bl.a. brakkvalmue, ormehode, hvitdodre, mørk kongslys, tiriltunge, torskemunn, gulmaure, rødkløver, geitskjegg, prikkperikum, føllblom, reinfann, burot, russekål, kanadagullris, hvitsteinkløver, hestehamp, klistersvineblom, åkertistel, og storborre. Ved Tollbubrygga er det også unødig store areal med asfalt – tilsynelatende uten bruksverdi. I disse arealene er det stort potensiale for å få inn ny grøntstruktur av stedegne arter, men det vil avhenge av hva slags reguleringsformål som gjelder for området.

Mot indre havn har vi registrert at det er unødig store areal med homogen gressplen i tilknytning til rekreasjonsområdene mot badeplassen med universell utforming. Badeområdet er også utelukkende basert på brygger, dvs. ingen strand eller naturlige gradienter fra fjære til fast mark. Vi er gjort kjent med at forurenset grunn har vært førende for hvilke løsninger som har vært valgt, men likevel kan det gjøres grep for å få inn noe natur, og økologiske gradienter i dette miljøet. Eksempler kan være at

noe gressplen skjøttes som naturlig eng (Kapittel 5.1), innplanting av flere trær, og vurdere muligheten for å anlegge et parti med strand og strandengshabitat i en gradient fra fjæra og opp til tørr mark.

4.8 Landskapsøkologiske sammenhenger

Fra kommunen sin side er Storgata, Tollbugata, Nedre Enggate, Anders Jørgensens gate og Langgata pekt ut som sentrale når det gjelder å binde sammen fokusområdene som er omtalt i kapittel 4.1-4.6 (se også Figur 2-1). Vi anbefaler derfor at torg- og parkområder, der det settes i gang tiltak for å øke det biologiske mangfoldet, også knyttes sammen ved et blågrønt nettverk på gateplan. Tiltak som beskrives her kan benyttes generelt i gater innenfor sentrumsområdet, men det er et poeng at tiltakene binder sammen større areal med grøntstruktur og derav danner spredningskorridorer for det biologiske mangfoldet. Grønne belter langs veier og fortau bør i mange tilfeller kunne gjøres noe bredere i forhold til dagens situasjon, ettersom mange bil- og gangveier virker unødvendig brede. Mye av denne grøntstrukturen kan også få en funksjonalitet i forhold til å produsere mat og habitat for insekter, fugl og andre dyr. I et trangt gatebilde kan det likevel være rom for beplantning med Sorbus og Prunus-arter, eventuelt hjemlige arter av busker som krever mindre jordvolum. Ved fuktige forhold kan en velge arter som trollhegg og hegg. Hvis det tørre forhold kan hassel, krossved, eller slåpetorn fungere bedre. Hvis grøntsonen er bredere og/eller gata er lite trafikkert (slik som mellom skolen og kirkegården) kan man velge å bruke trær som blir svære (eik, alm, lønn). Mange trær tåler jo også regelmessig beskjæring, lind spesielt godt, og rotsonen blir da tilsvarende mindre omfangsrik.

Gatene drenerer mye vann og gatene fra sentrum drenerer til Lystlunden og til kysten i sør og nord. Blågrønne korridorer kan anlegges som midtdeler, eller ved å separere fortau fra kjørefelt. Man kan også kombinere grønnstruktur og hensynet til både kjøretøy og gående ved et kompromiss. Korridorer på gateplan vil muliggjøre avleding av overflatevann fra tak og harde overflater til våtbedd/våtdrag, spesielt hvis gatene ligger i hellende terreng (Kap. 5.6). Langs blågrønne korridorer anlegges også trerekker av for eksempel piletrær. Vann kan magasineres i høydebassenger for bruk når det ikke regner. Ved bunntapping i slike magasin med ventil av riktig diameter vil ønsket «dosering» av vann til dette systemet oppnås.

Et mer småskala tiltak enn å legge til rette for intakte korridorer med grøntstruktur i større gater kan være å gi plass til mer åpen sand og grus mellom asfalterte gater/fortau og hager og husvegger, spesielt mot sør og vest (hvor solinnstrålingen er størst). Dette vil da utvikle seg til blomsterrike småhabitat som kan danne et grønt nettverk i byrommet. Slike tiltak kan være aktuelt i småhusbebyggelsen, der trafikken også er mer moderat. Dersom permanente tiltak ikke er mulig kan man bruke mobile løsninger som kasser, potter og trau med vann og planter, eller trær. Dette kan settes i ulike mønstre for å gi konnektivitet til mer permanente blågrønne strukturer.

Flere tiltak spesielt innrettet på å øke mengden funksjonsområder for vilt og fugl, sandinsekter og amfibier er utdypet i kapittel 5.7.

5 Generelle tiltaksbeskrivelser

Her presenteres skjøtsels- og restaureringstiltak som er aktuelle innenfor flere områder i sentrum. De er ordnet i et underkapittel per tiltak, og under områdespesifikke beskrivelser i Kapittel 4, henvises det direkte til disse.

5.1 Grønnstruktur i gater

Grøntstruktur i gatene i form av trær, blomsterbed eller hekker kan dersom de designes riktig fungere som funksjonsområder for insekter, fugl og dyr. Vegetasjon i gateplan vil kunne gi hekkeplasser for forstyrrelsestolerante fuglearter og være en matkilde for frukt-, nøtt- og bærspisende arter. Prunus og Sorbus-arter, slik som rogn, morell, kirsebær, hegg og plomme, produserer rikelig med spiselige bær, mens bøk, eik, hassel og lind produserer mengder av spiselige nøtter. Mange trær har også attraktive blomster for pollinerende og nektarsugende insekter. Lind og selje står slik sett i en særstilling, men også alm, rogn, spisslønn, hestekastanje med flere har rikelig med nektarproduserende blomster. Sommerfuglbusker er magneter for nektarelskende sommerfugl og er et eksempel på fremmedart med høy funksjonalitet og liten/ingen økologisk risiko.

Sentrumsområdet har en del brede gater der det kan være rom for å anlegge en sammenhengende korridor med vegetasjon som f.eks. skiller fortau og bilvei. Dette vil kunne kreve gravearbeider. Hvis man etablerer større jordvolum eller har konnektivitet til nærliggende grøntstruktur vil det være mulig å etablere trerekker med relativt store trær i denne type korridorer. Her kan det eksempelvis plantes spisslønn eller eik. Det er verdt å merke seg at artene utvikler kraftig rotsystem som kan sprenge asfalt, betong og steinmurer. De må derfor plantes dypt og i stedegen jord. Alternativt kan det etableres kasser med tilstrekkelig jordvolum til planting av middels store trær, som f.eks. rogn eller morell/kirsebær. Det bør etterstrebes løsninger som gir plantede trær tilgang til underliggende masser, så løsninger med separate kasser gjelder kun hvis det er vanskelig å få dette til. Merk at asal ikke bør benyttes, ettersom svensk asal og andre som brukes ofte forviller seg og kan medføre genetisk forurensing av stedegne arter. Lind (og da Tilia cordata, ikke parklind) kan også gjerne brukes. Horten har faktisk allerede benyttet lind i noen grad i denne type grøntstruktur. I tillegg kan en oppnå stort biologisk mangfold ved å få inn et feltsjikt av blomsterplanter (Figur 5-1).



Figur 5.1. Eksempel på grøntstruktur på gateplan. Foto fra havneområdet i Oslo sentrum.

5.2 Etablere slåtteng

5.2.1 Ny etablering av eng i areal uten eksisterende jordsmonn/grøntstruktur

I tilfeller der man ønsker å opparbeide areal med eng fra grunnen av, f.eks. på et tidligere asfaltert areal, må både jordsmonn og vegetasjon restaureres. NaturRestaurering har praktisk erfaring med denne type restaurering på areal i Oslo og omegn, og punktlisten under er basert på dette erfaringsgrunnlaget. Eksempel på oppnådd tilstand ved denne type metode er vist i Figur 5-2. Merk at det kreves flere år med skjøtsel før en slik eng har oppnådd en stabil tilstand med stort artsmangfold.

1. Hvis eksisterende grunn består av masser som påvirker drenering (asfalt, betong) eller det er forurenset grunn kan man starte med å grave disse ut, for om mulig å eksponere den naturlige grunnen. En utgraving, f.eks. øverste 30 cm av jordlaget vil også bidra til at man får fjernet uønskede fremmedarter. Jordmassene kjøres til egnet deponi.

2. Det kan være ønskelig å etablere en relativt tørr og næringsfattig eng, for økt artsmangfold, det er da hensiktsmessig med underliggende drenerende masser. Her anbefales å legge et lag med sand eller knust steinmasse (stedegen) i dybde av 15-20 cm.

3. Benytt middels næringsrik jord, fri for frøbank med fremmedarter, som legges i 20-30 cm dybde. Hvis man f.eks. ønsker å etablere en lokalitet med kalktørrengspreg kreves kalkrik og godt drenert jord og dertil egnet frøblanding. Ved bruk av mer nitrogenrik jord vil flere nitrofile arter komme inn med økt risiko for dominans av typiske ugressarter. En risiko hvis jorda som velges er

for skrinn og næringsfattig er at spiring og vekst blir så langsom at jorda vaskes bort ved første regnskyll. Jorda bør legges ut på våren og tilsås rett i etterkant, slik at man unngår en periode da uønskede pionerarter kommer inn og koloniserer. Alternativt er det også mulig å legge ut jord og tilså på høsten, men da er det en risiko for avrenning av både jord og frø i forbindelse med høstnedbør og snøsmelting.

4. Jorda tilsås med en egnet frøblanding. Her kan benyttes lokale innsamlete frø, eller en av NIBIOS frøblandinger som er basert på oppformering fra innsamlete villfrø (Blomstereng og regionale frøblandinger - Nibio). Hvis frø samles inn lokalt er det viktig å påse at frøblandingen har gjennomgått en vinterperiode (minusgrader) før utsåing på våren. Merk at uttørking er en risiko ved utsåing på våren – ved lengre tørkeperioder kan derfor noe vanning være nødvendig. Velg en frøblanding som er tilpasset de lokale forholdene.
5. De første to vekstsesongene er det erfaringsmessig et stort problem at fremmedarter koloniserer, ved at frø spres inn fra nærliggende områder. Det er derfor fordelaktig å gjennomføre 1-2 runder med luking pr. sesong for å unngå at disse dominerer og konkurrerer ut de artene man ønsker på enga.
6. Enga skal slås en gang pr. år, fortrinnsvis i september. Slåttavfall rakes unna og kan komposteres lokalt hvis det erableres løsning for dette. Den årlige slåtten sørger for en viss utarming av jorda slik at man får stort artsmangfold av blomsterplanter og unngår dominans av nitrofile ugrasarter.



Figur 5.1. Eksempel på slåtteng som er etablert fra grunnen av, på Lilleaker i Oslo. Foto er tatt i juni 2021 i andre vekstsesong etter etablering.

5.2.2 Etablering av eng fra eksisterende gressplen

Gressplen og store trær er tradisjonelt valgt vegetasjon i parkområder i Norge, men det er høstet en del erfaring senere år med å endre skjøtsel av gressplen slik at denne på sikt får preg av blomstereng. Metoden er enkel og baseres på at stedegne arter av gras og blomsterplanter gradvis kommer inn ved at man går over til å slå 1-2 ganger pr. år. Alternativt kan man gå mer aktivt til verks ved å la gresset vokse opp og slås helt ned et par ganger slik at jorda eksponeres og man kan så med egnet frøblanding. I NIBIOs publikasjon «Etablering av blomstereng på sørøstlandet», Aamlid m.fl. (2020). finnes detaljert gjennomgang av metoder.

5.3 Håndtering av fremmedarter

Det er viktigst å prioritere bekjempelse av arter som har stort invaderingspotensial og skadevirkning på stedegent biologisk mangfold. Som eksempel kan kanadagullris være et stort problem innenfor lysåpne enghabitat og parkslirekne kan utgjøre et stort problem i park- og skogsområder der den konkurrerer ut det meste innenfor busk- og feltsjiktet og er til hinder for naturlig foryngelse av stedegne arter edelløvtrær. Det finnes gode beskrivelser av tiltak for bekjempelse av fremmedarter på plantevernleksikonet.no. Blaalid m.fl. (2017) gir også en god gjennomgang med faglige begrunnelser for tiltak. Vi lister her kun opp aktuelle bekjempelsestiltak for to av problemartene, og henviser ellers til de nevnte kildene for tiltaksbeskrivelser.

Parkslirekne (SE – Svært høy risiko): Spres vegetativt. Arten er registrert flere steder i Horten sentrum. For effektiv bekjempelse kuttes planten ned 3-4 ganger per vekstsesong fordi nye skudd raskt kommer til. I tillegg kan røttene graves opp. Kjemisk bekjempelse med glyfosat er en mulighet (FAGUS Fakta, 2010). Vi mener likevel at prioritert metode bør være kapping fordi glyfosat også vil ha uheldige virkninger på arter man ønsker å ivareta, spesielt nær vannmiljø. Røtter og jordstengler kan graves opp. Deretter kan eventuelle nye skudd fjernes påfølgende sesonger.

Kanadagullris (SE – Svært høy risiko). Spres med frø og krypende jordstengler. De stedene hvor bestanden er liten er luking best egnet tiltak. For større bestander er slått mer aktuelt. Luking og slått skal skje før blomstring og frødannelse. Første runde i mai/juni, deretter oppfølgende luking eller slått senere på sesongen for å fjerne gjenvekst av nye planter.

5.4 Ivaretakelse av store, gamle trær

5.4.1 God praksis for skjøtsel

Det er utarbeidet egne veiledere som gjennomgår prinsipper for skjøtsel av store, gamle trær. I Horten sentrum er det store eiketrær som i første rekke er aktuelle. Det vises til tiltaksbeskrivelser som er gitt i Olberg m.fl. 2018 og i Handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker (Direktoratet for naturforvaltning, 2012) for detaljert gjennomgang av god praksis. Noen viktige momenter fra disse er gitt i den kortfattede punktlisten under:

- Unngå i størst mulig grad hogst og beskjæring
- Sikre rekruttering
- Unngå store bygg eller andre elementer som gir skyggedannelse
- Unngå å bygge over rotstrukturen
- Opprett «trekirkegårder»

5.4.2 Hensyn ved arbeid/transport med anleggsmaskiner og tyngre kjøretøy

Det er viktig å ikke skade trærnes rotsystemer, og stort marktrykk kan skade røttene. Hvis det benyttes tung maskin bør den som utgangspunkt derfor ikke kjøres innenfor hensynssoner som minimum inkluderer dryppsonen til trekronen på de trærne man ønsker å beholde

Det er vanskelig å identifisere sikkert areal som er viktige for trærnes røtter – det vil ofte være utenfor dryppsonen til trekronen.

Ved transport og anleggsarbeid kan høyden på last komme i konflikt med enkeltgreiner på trær som skal ivaretas. Hvis mindre greiner må skjæres ned som følge av dette skal dette gjøres med riktig beskjæringssnitt.

Stammer og hovedgreiner på trærne må ikke skades, derfor må transporten av store elementer planlegges godt for å unngå dette, og hensynssoner skal gjerdes inn.

Det anbefales at trærnes stammer sikres mot skade påført av anleggsmaskiner i området. Dette kan f.eks. gjøres ved planker som festes med bånd rundt stammen, se Oslo kommune, Bymiljøetaten (2015) for illustrasjoner av egnet tiltak.

5.4.3 Hensyn ved gravearbeider

I trærnes hensynssoner bør hovedrøtter identifiseres ved skånsom graveteknikk (manuelt), og man bør om mulig unngå å lokalisere fundamenter slik at hovedrøtter skades.

Hvis det skal graves ut masser for å etablere fundamenter e.l. med etterfølgende ny oppfylling av masser, bør det benyttes luftspyd e.l. for å frigjøre trærnes røtter, og gjenfylles med masser av tilsvarende jordtype som ble gravet ut. Her vises også til prinsipper for gjennomføring som skissert på s. 9 i aktuell veileder fra Oslo kommune Bymiljøetaten (2015). Se også Statens Vegvesen håndbok V271 (2016) og rapporten «Bytrær på Carl Berners plass» (SWECO Grøner og Dronninga landskap, 2008) for beskrivelse av prinsipper for gjennomføring.

5.4.4 Hensyn ved oppfylling med nye masser

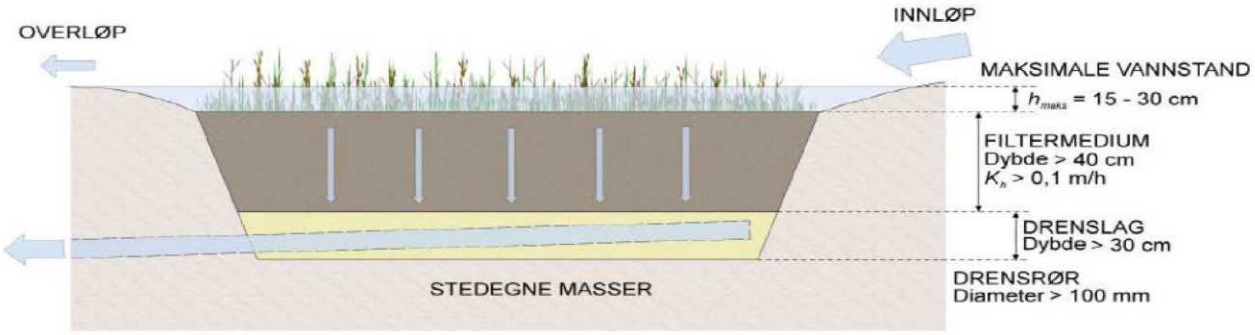
I tilfeller der det er aktuelt med oppfylling med ny masse, f.eks. ved etablering av ny grøntstruktur kan det være et at overliggende masser fører til kvelning av underliggende røtter. Overliggende masse bør være tynnest mulig, f.eks. 10-20 cm, og det må legges etter prinsipper som ivaretar oksygen- og vanntilførsel til underliggende jord. Jorden må ikke komprimeres. Se Statens Vegvesen håndbok V271 (2016) og rapporten «Bytrær på Carl Berners plass» (SWECO Grøner og Dronninga landskap, 2008) for beskrivelse av prinsipper for gjennomføring.

5.5 Etablering av regnbed og blågrønne korridorer

Regnbed kan være fleksible tiltak for lokal disponering av overvann, hvor man vil ha en beplantet forsenkning i terrenget (se prinsippskisse under). Dammer, regnbed og våtdrag absorberer overflatevann opptil 30-40 % mer effektivt enn en tradisjonell plen, og vil samtidig bidra til å øke biodiversiteten ved at de fungerer som habitater for blant annet pollinerende insekter.

Klimaendringene krever også at vi tar høyde for økte nedbørmengder på kort tid og måter å fordrøye vannet på sin vei er viktig for å unngå skade. Jo mer regnbed, myrer, dammer og våtdrag holder igjen vannet over tid, desto mer skadedempende. Ved å holde på vann vil disse elementene også buffre mot tørkeperioder. Systematisk oppbygning av slike fordrøyningselementer sammen med andre overvannshåndteringssystemer bør kommuner ta inn i fremtidig urban planlegging (Miljødirektoratet, 2014). Vannelementer vil kombineres med vegetasjonselementer og skaper stor

økning i økologiske nisjer innenfor bymiljøet. Varierte habitat og funksjonsområder legger dermed grunnlag for økt biologisk mangfold.



Figur 5-3 Prinsippskisse regnbed (kilde, Oslo kommune).



Figur 5-4 Etablering av terrassert regnbed og lommevåtmark. (Kilde: J.E. Colman, NaturRestaurering)

Sammenhengende blågrønne korridorer på gateplan gjennom sentrumsområdet vil kunne kreve en relativt omfattende prosjektering og kan komme i konflikt med traffikale hensyn. Det kan være mer realistisk å skape delvis sammenhengende korridor gjennom eksisterende parkområder. Elementer som skaper sammenheng kan være i form av dammer, våtdrag, pytter, våte forsenkninger, men også mindre potter som moduler. I Lystlunden kan det gjerne være flere dammer av ulik størrelse og mange pytter og våtdrag som trekkes mot kysten i sør, øst og nord. Det er sandjord i hele området med høyt grunnvannspeil så det antas derfor å være relativt enkelt å etablere slike blå elementer. Da

mulighetsrommet i form av potensial og begrensninger på de ulike eiendommene rundt parkområdet er komplisert og uavklart får dette bare stå som en mulighetsoppfordring. Figur 5.4 gir et eksempel på hvor raskt man kan få etablert vannvegetasjon. Som restaureringstiltak er etablering av blågrønn struktur langt mer effektivt enn f.eks. større trær eller skogsmiljøer som krever mange tiår eller århundrer med vekst for å oppnå god økologisk tilstand.

5.6 Etablering av funksjonsområder for vilt, fugl, sandinsekter og amfibier

Vilt- og fuglearter har ulike funksjonsområder i landskapet og hvilke arter som innfinner seg avhenger av landskapstype og naturtypemosaikken. Ved å øke mengden funksjonsområder på landskapsnivå kan utvalgte grupper og arter øke sin tilstedeværelse i området. Dette gjelder også andre organismegrupper som insekter og amfibier.

Mye av de lavereliggende delene av sentrumsområdet i Horten vil opprinnelig ha vært strandengarealer med mye sand, og gjerne rullestein ut mot kysten. Vegetasjonstyper på sandig grunn er viktige habitat for mange insekter og fugler. Jordsmonn vil være utslagsgivende for hva slags naturlig vegetasjon man kan reetablere ved f.eks. å endre skjøtsel fra gressplen til slåtteng og hva slags arter man kan få inn i områder gjennom landskapsøkologiske korridorer og flater. Slåttenger og strandenger vil være åpne furasjeringsområder for kulturlansskapsfugl der mange er rødlistede slik som vipe, spover, måker, stær m.fl. Vi ser at parkeringsplasser, store takflater og grusområder kan inkluderes i åpne leveområder for mange av disse artene da de fungerer som hvileareal og hekkeareal dersom det ikke er mye ferdsel der . Innenfor strandengene er det etablert ulike stedstilpassede skogtyper slik som edelløvskogene på festningsverket Karl Johans vern eller parkskogene langs kirkegården eller i Lystlunden, som på ulikt hvis er kultivert. Her er det varierte muligheter for skogsarter og i parkene mer kulturtilpasset artsmangfold.

I gradienten fra sjø til land, og innover land, kan det variere med våtmarks- og vannstruktur. Her er det et særtilpasset biomangfold og mange av artene i dette landskapet trenger en slik blå struktur som funksjonsområde, for eksempel til vask og drikke. For øvrig er vannmiljøer ofte høye produsenter av mat slik at dette ofte er hotspots for næringssøk. Vannmiljøer kan ofte med enkelhet skapes ved å etablere regnbed, våtdrag og dammer.

Da det ikke er klarlagt hvor og i hvilket omfang man ønsker reetablert økologiske funksjonsområder i landskapet beskriver vi her bare en tiltaksliste som kan utgjøre en verktøykasse med metoder for å øke mengden vilt, fugl, insekter og amfibier på landskapsnivå. Sammensetning og struktur på tiltakene vil måtte planlegges mer detaljert ut i fra behov og prioriteringer innenfor kommunens arealforvaltning.

- Mer strukturell og vegetasjonsmessig variasjon vil skape bedre miljø for flere fugl og viltarter. Slik det er nå er det lite skjul i marksjiktet og intet busksjikt i parkområdene i sentrum. Noe av dette busksjiktet kan gjerne i en fase være unge rekrutter til de store, gamle eiketrærne, som trenger etterfølgere. Det er ellers aktuelt å etablere areal av buskvegetasjon, hekker etc. innenfor parkområder. Eksempel på hjemlige arter som vil passe inn er rogn, hassel, hegg, trollhegg, krossved, leddved og slåpetorn.
- Det kan legges til rette for amfibier i dam og parkmiljø ved etablering av yngle, jakt- og overvintringshabitat. Metapopulasjonsdynamikk gjennom korridorer til nærliggende amfibiehabitat bør legges til grunn i planleggingen. Om man ønsker flere dammer så kan man designe stedstilpassede leveområder (yngledam, overvintringsplasser, landlige furasjeringsområder etc). Det finnes mye erfaringsbasert kunnskap om hvordan man kan lage dammer og overvintringsplasser for salamander i kulturlandskap (Tilseth, 2016; Vedum m.fl.

2004). En overgang til skjøtsel av parkområder med mer mark- og busksjikt, død ved og trekirkegårder vil også danne grunnlag for gode jakt- og overvintringshabitat.

- I et urbant parkmiljø er det ofte mangel på habitat for hullrugere, dels grunnet fravær av spettefugl og dels pga lite store trær som er i nedbrytning. Fuglekasser kan dermed gi nødvendig habitat for hullrugere av spurvefugl, kattugle m.fl. For svaler og seilere kan man sette opp hekkekasser under takfremspring eller på vegger. Disse artene spiser insekter over byen og parkene og hekkeplasser er som oftest en svært begrensende faktor. 3-5 cm diameter hull fungerer for de fleste vanlige småfugler. Fuglekasser kan henges opp i et tre eller på en husvegg, men helst IKKE mot sør (fare for overopphetede unger). Dersom det er mye skygge er sørvendt ok. Henges typisk 1,5-5 m over bakken, men avhenger av ønsket art. Festes ordentlig for å tåle vind, med rustfrie skruer e.l. Lavere plassering øker faren for predasjon av unger og voksne. Bør være min. rundt 15-20 m mellom kasser for å hindre territoriekonflikter, men også dette artsspesifikt (en del vanlige hagearter som spurver og finker tåler å bo tettere). Heng kassa slik at fuglene lett kan fly ut og inn. Pass på at det ikke er greiner og blader foran åpningen. Fuglekasser kan henges opp når som helst, men helst i god tid før hekkesesongen starter (ofte i mars/april). Mange fuglearter får flere kull i løpet av sommeren, så bedre sent enn aldri. En viktig rovfugl som er med å regulere smågnagerbestanden er kattugla. Man behøver ikke sette opp mange holker tilpasset denne arten siden territoriestørrelse/revir vil begrense antall ugler.
- Flaggermus kan ha yngleplasser, overnattings- og hiområder i bygninger, men også store hule trær. Ofte vil det være mangel på egnet habitat i bymiljøet. I så fall kan flaggermuskasser monteres opp. Det finnes slike kasser til salgs bl.a. fra naturogfritid.no, men det mest attraktive er å ta vare på og å få dannet naturlige hulrom over tid i eksisterende og fremtidige trær i park og bymiljøet.
- Insektshotell, bikuber og sandhotspots kan etableres for å øke diversiteten av insekter. For sandinsekter og bier vil eksponert sand gi bolhabitat. Man kan legge til rette for dette med å legge ut eller eksponere sandhauger og sandflater på noen få kvadratmeter. Disse kan gjerne sikres mot nedtråkking ved oppsatt gjerde, tett hekk e.l. Det er mulig å legge spesielt til rette for arter som har spesiell forvaltningsrelevans. Gjort på riktig måte kunne f.eks. den nye stranda i nord ved Sælavika/indre havn der øvre delen er skjermet for ferdsel legges til rette for strandmaurløve (EN). Mer generelt kan såkalte «insektshotell» danne habitat for et bredere spekter av insektsarter. Disse bør plasseres slik at det er mest mulig soleksponert og lunt. Gjerne mot sør, og med morgensol. Hotellene bør helst ligge litt rolig til, og kan med fordel plasseres nær pollen- og nektarrike planter. Etablér gjerne hotellet foran en vegg eller mur for å maksimere varmetilgang. De kan enten festes til en vegg eller stå/ligge på bakken. Videre bør hotell ha tak, eller plasseres slik at det ikke regner inn eller blåser overende. Om hotellet forblir tomt, bør det flyttes det til et lunere og mer solfylt sted. Kan være en fordel å ikke plassere insekthoteller like ved/under fuglekasser for å unngå for enkelt predasjon fra fuglene.
- Hi og overvintringsområder for pinnsvin. Dette kan gjerne være dødvedkirkegårder eller de samme overvintringsrøysene som for amfibier.

5.7 Grønne tak og veggflater

Grønne tak er en mulighet som vil være spesielt aktuelle ved oppføring av nye bygg i sentrumsområdet. Tak kan bygges med tanke på å tåle vekten fra tykkere jordlag og muligheter for blomstereng og/eller dyrking av grønnsaker etc. En annen mulighet er å legge et tynnere jordlag og

primært belegge taket med Sedum (bergknapp/andre hardføre og tørketolerante urter). Grønne takarealer kan med fordel beplantes med blomstereng, med sand- og grusmark f.eks. langs kantene. Blomstereng vil være økologisk mer verdifullt enn Sedum (Figur 5-5). Der Sedum velges må fremmede arter som sibirbergknapp, gravbergknapp og gråbergknapp unngås. Norske bergknapp-arter omfatter bitterbergknapp, broddbergknapp, hvitbergknapp, kystbergknapp, lodnebergknapp og småbergknapp. Alt av beplantning på bygningenes tak betraktes også som positivt i forhold til utnyttelse av overvann og etablering av flere grøntarealer.

For veggflater vil hjemlige klatreplanter være enkelt å etablere. Internasjonalt er det også en trend der man bruker terrasser langs veggflatene til å etablere omfattende grønnstruktur i vertikalplanet (se f.eks. Building green cities (phys.org)). Dette er muligheter som kanskje kan bli en trend i Norge hvis vi ser lenger fram i tid. Spesielt sørvendte veggflater vil ha et stort potensial på vår breddegrad.



Figur 5-5. Grønt tak på Fornebu i Bærum. Her er det valgt en kombinasjon av Sedum-vegetasjon og felter med kalkrik tørrbakkevegetasjon som er basert på innsamlete frø fra nærområdet.

6 Referanser

Aamlid T.S. og Svalheim, E. 2020. Etablering av blomstereng på Sørøstlandet. NIBIO POP 6(33) 2020

Blaalid, R., Often, A., Magnussen, K, Olsen, S. L & Westergaard, K. B. 2017. Fremmede skadelige karplanter – Bekjempelsesmetodikk og spredningshindrende tiltak. – NINA Rapport 1432. 87 s

Direktoratet for naturforvaltning (DN). 2007. Kartlegging av naturtyper - verdisetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13, 2.utgave 2006 (oppdatert 2007). 340 s.

Direktoratet for naturforvaltning (DN). 2012. Handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker. DN-rapport 1-2012. 80 s.

Fagus Fakta. 2010. Bekjempelse av parkslirekne. Kunnskapsblad fra FAGUS Rådgivning Nr. 09/2010 Årgang 7

https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018

https://www.plantevernleksikonet.no/

https://trepleieforum.no/images/publikasjoner/Unngaa-skade-paa-trar-under-byggeprosjekter.pdf

Miljødirektoratet. 2014. Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder Veileder M-100. s.104.

Miljødirektoratet. 2021. Kartleggingsinnstruks – Kartlegging av Naturtyper etter NiN2 i 2021.

Olberg, S. Reiso, S. Solfjell E. 2018. Veileder om skjøtsel og hensyn i forvaltningen av hule eiker. Biofokus Rapport 2018-13 Tilgjengelig på: https://www.hule-eiker.no/Documents/Hule-eiker/Dokumenter/Biofokusrapport2018-13-skjotsel-hule-eiker.pdf

Oslo kommune, Bymiljøetaten. 2015. ARBEID NÆR TRÆR Veiledning og krav for rigg- og anleggsarbeid. Tilgjengelig på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1327286-1450691889/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Veiledning%20for%20arbeid%20nær%20trær%20og%20krav%20for%20rigg-%20og%20anleggsarbeid.pdf

Solfjeld, E. 2017. Forelesning ILP - PHG Bevaring og sikring av trær i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet. Tilgjengelig på: https://www.fylkesmannen.no/globalassets/fm-agder/dokument-agder/miljo-og-klima/naturmangfold/utvalgte-naturtyper/fagdag-un-2017/bevaring-og-sikring-av-trar-phg-2017ny.pdf

Statens Vegvesen (2016). Håndbok V271. Vegetasjon i veg og gatemiljø. Tilgjengelig på: https://www.vegvesen.no/_attachment/61462/binary/1154726?fast_title=H%C3%A5ndbok+V271+Vegetasjon+i+veg-+og+gatemilj%C3%B8.pdf

SWECO Grøner og Dronninga landskap. 2008. BYTRÆR PÅ CARL BERNERS PLASS Arbeidsbeskrivelse for gjennomføring av treplanting. Tilgjengelig på: https://www.vegvesen.no/_attachment/129548/binary/255964?fast_title=H%C3%A5ndbok+Bytr%C3%A6r+p%C3%A5+Carl+Berners+plass.pdf

Tilseth, E. 2016. Veileder: Salamanderdammer, nyetablering og restaurering. https://www.fylkesmannen.no/Oslo-og-Akershus/Miljo- og-klima/. 21 s

Vedum, T.V., Hofstad, L., Åstrøm, S., Ødegaard R., Dolmen, D., Sørensen S., Finstad Vold, K. & Ødegård Bryhn, K. 2004: Dammer i kulturlandskapet. Veileder for miljøtiltak

7 Vedlegg

Oppdragsgiver har hatt behov for vurdering av areal i sentrumsområdet i henhold til rapportens Figur 2-1. Vi har i tillegg gjort vurdering av en del areal innenfor sentrumsområdet utenom dette, som er lagt i vedlegg. Vurderingene i vedlegget er mindre detaljerte enn i hovedrapporten, men de har like fullt stort forbedringspotensial knyttet til biologisk mangfold. Hvis Horten kommune ser fremtidige muligheter for å gjennomføre forbedringstiltak knyttet til biologisk mangfold i de områdene som er inkludert i vedlegget, kan det bli aktuelt å detaljere forslag til tiltak som er gitt her.

7.1 Kirkegården

Det er positivt at gammel død eik får stå til forråtnelse. Også positivt med gammel lindeallé (selv om det er parklind). Noen gamle eiketrær finnes, men ingen yngre. Det er god plass til å plante inn mer eik, og dette bør være av lokal proveniens (som nevnt for Lystlunden). Rhododendron vokser tett inntil et par gamle eiketrær, og slike busker bør da fjernes. I vestre del av kirkegård er det plantet inn mye cypress/tuja, Ulmus-varianter og diverse hekker. Det meste av dette (kanskje unntatt Ulmus-allèen) bør erstattes med stedegne trær (helst eik), og evt. busker uten kjent risiko.



Figur 7-1. Kirkegården

7.2 Storgata mellom kirkegård og videregående skole:

Fortau på begge sider av bilvei virker unødvendig/overflødig. Her er det plass til å lage en bred grønn korridor mellom bilvei og kirkemur. Fagerknoppurt finnes nå fåtallig på rabatt mellom fortauet på kirkemur-siden og bilveien, noe som viser potensial for å utvikle en blomsterrik korridor.



Figur 7-2. Forekomst av fagerknoppurt på rabatt i Storgata

7.3 Kanalen

Langs kanalen er det trerekker av hovedaklig hjemlige treslag som ask, bøk, hengebjørk, lind, og spisslønn. Hestekastanje finnes også. Et par store bøketrær er felt og fjernet. Slike "gap" bør tettes ved å plante inn et nytt tre (helst eik, ask, alm, spisslønn eller selje). Vegetasjon ned mot vannlinja skjøttes tilnærmet som plen (klippes ofte).

Tiltak

Kanalen er meget homogen og det er fullt mulig å lage variasjon i form av ulik bredde, naturlig kantsonevegetasjon og strandenggradienter så lenge betingelser for småbåttrafikk gjennom kanalen opprettholdes ved tilstrekkelig dyprenne. Det enkleste grepet for økt biologisk mangfold i dette området kan være å endre skjøtsel fra gressplen til naturlig engvegetasjon ved mer sjelden slått (én til to ganger i sesongen).



Figur 7-3. Kanalen

7.4 Skateboard-rampeanlegg ved Kanalen sør for Indre havn

Like på nordsiden av anlegget er det et fragment av svartorsumpskog, som nå slås som plen mot kanalen. Her er det plass og potensial for å etablere en ganske stor dam hvis man fjerner de gamle betong-rampene som ikke lenger er i bruk. Omkring dammen kan det legges til rette for at det utvikler seg en mer naturlig oreskog med et feltsjikt typisk for skogtypen. Regelmessig plenklipping må i så fall opphøre. Det mer åpne arealet langs kanalen kan derimot godt få utvikle seg til åpen eng, som klippes én til to ganger i året.



Figur 7-4. Skateboardrampen

7.5 Brårudåsen (utenfor planområdet)

Det er dårlig økologisk tilstand i dette området grunnet kraftig tilvekst av fremmedartede mispler. Skogen er for øvrig fattig, grunnlendt og ung/tynnstammet, og dominert av bjørk, eik og rogn. Systematisk bekjempelse av fremmedarter er nødvendig for å bedre den økologiske tilstanden. Ved vellykket bekjempelse vil naturverdien øke i takt med at alderen på skogen øker.

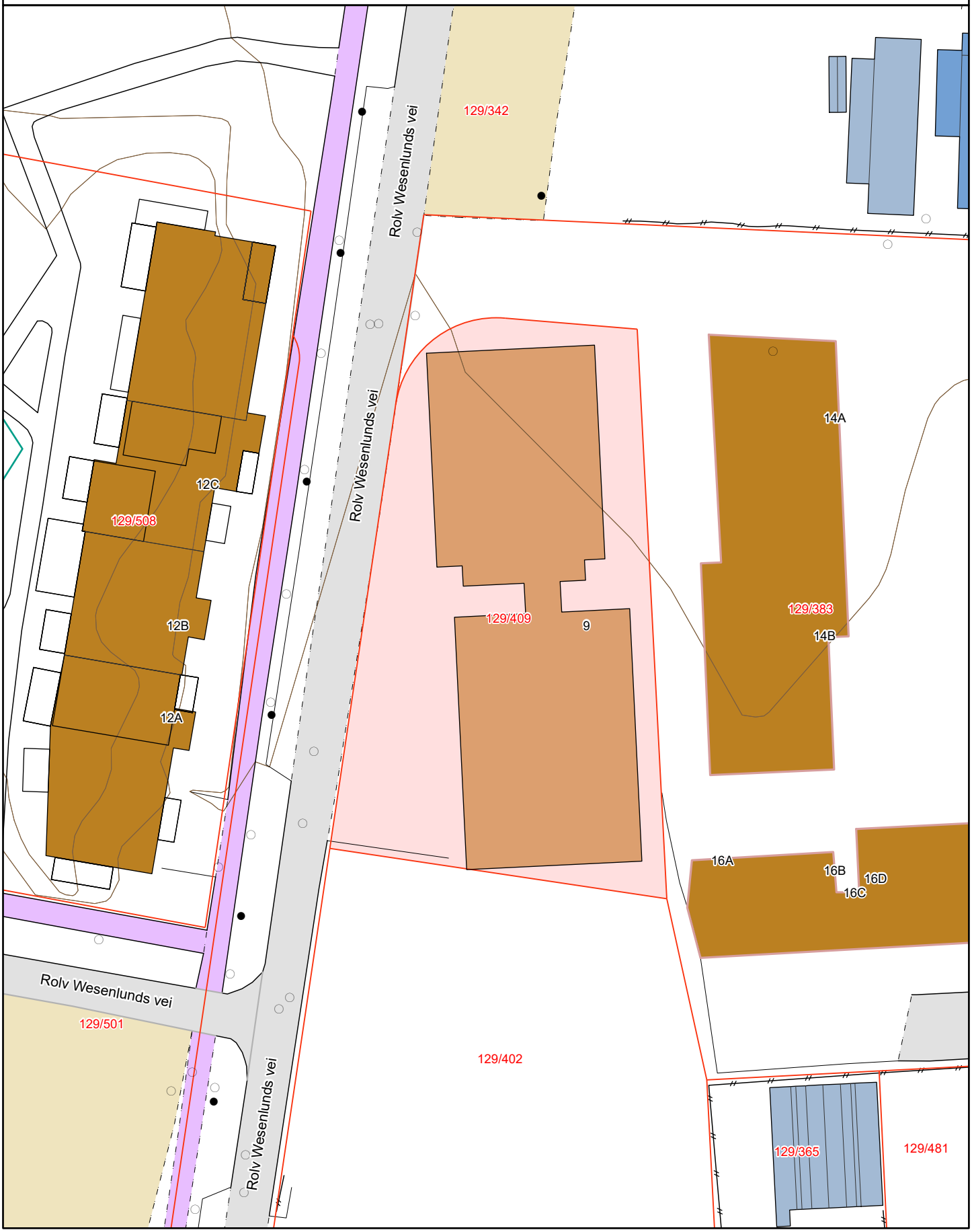


Figur 7-5. Brårudåsen

Oversiktskart

Adresse: **Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/129/409/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1499 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.01.2026



Matrikkelkart

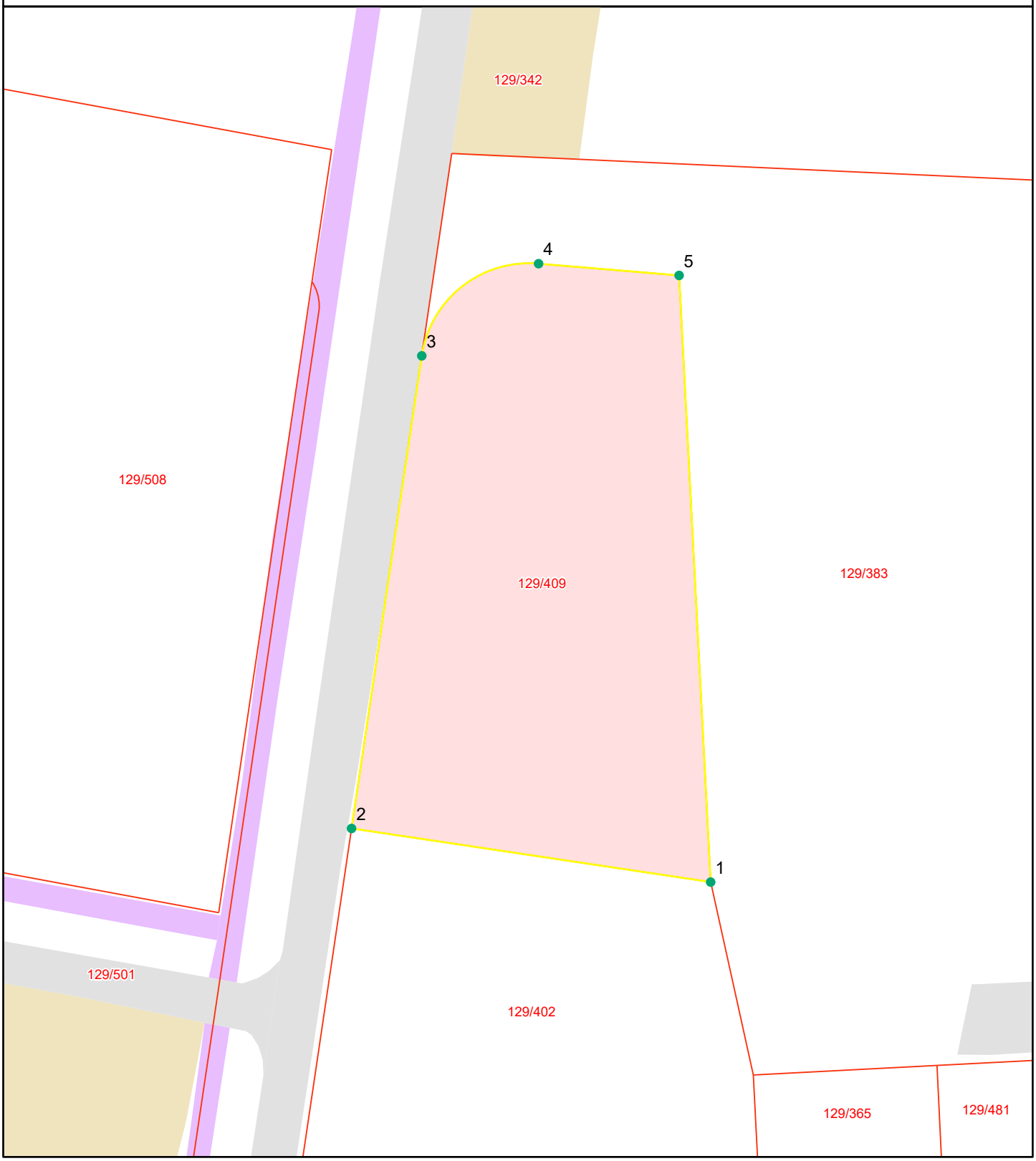
Adresse: **Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten**
Gnr/bnr: **3901/129/409/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1499 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.01.2026

N

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

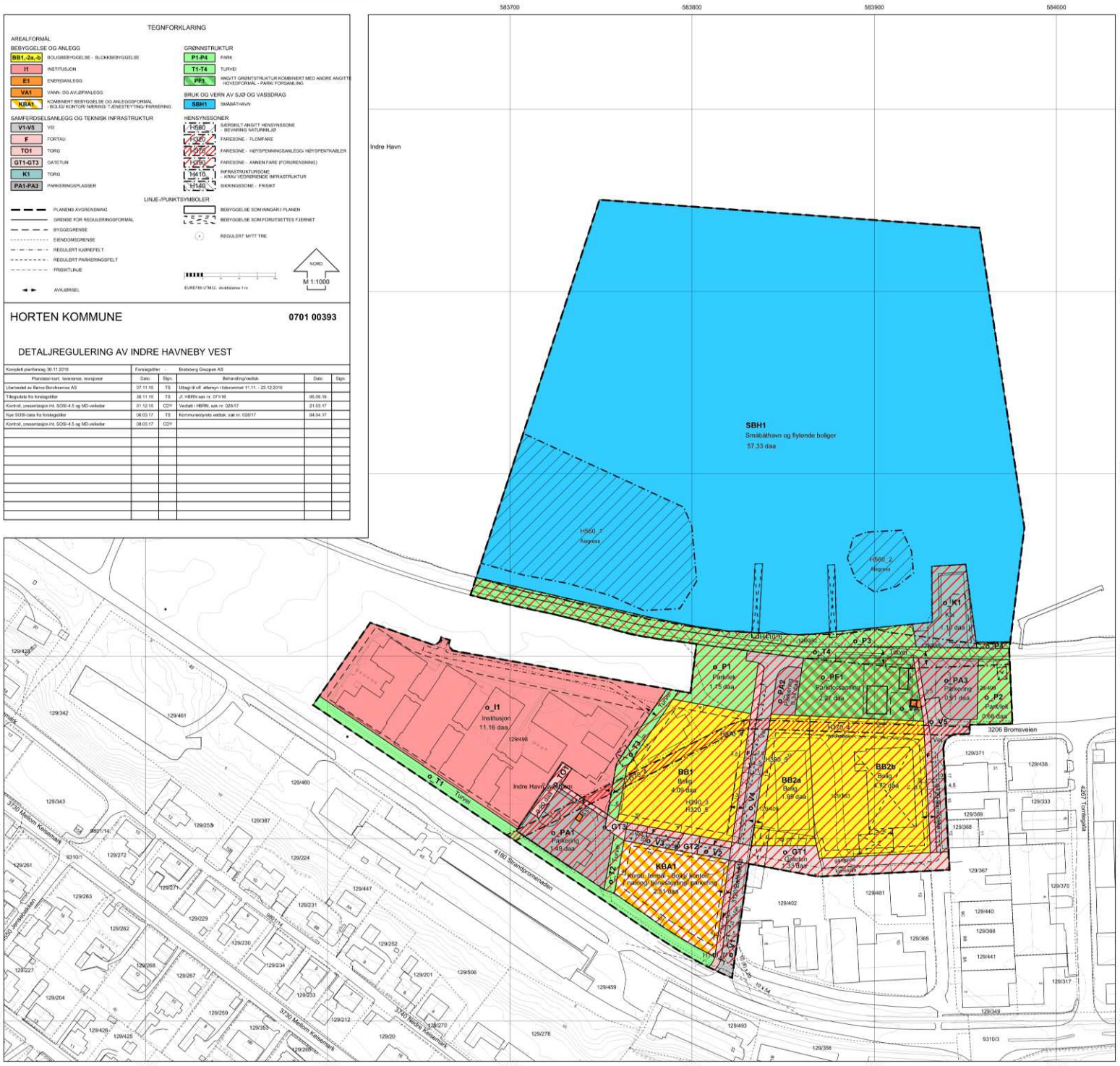
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1499 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588000.87	583867.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	33.53	0
2	6588005.81	583834.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	44.06	0
3	6588049.36	583840.56	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	15.13	10.007
4	6588057.85	583851.34	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	13.02	0
5	6588056.77	583864.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	56.02	0


TEGNFORKLARING
AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
BB1,-2a,-b BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
I1 INSTITUSJON
E1 ENERGIANLEGG
VA1 VANN- OG AVLØPANLEGG
KBA1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIG/ KONTOR/ NÆRING/ TJENESTEYTING/ PARKERING
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
V1-V5 VEI
F FORTAU
TO1 TORG
GT1-GT3 GATETUN
K1 TORG
PA1-PA3 PARKERINGSPLASSER
GRØNNSTRUKTUR
P1-P4 PARK
T1-T4 TURVEI
PF1 ANGITT GRØNTSTRUKTUR KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL - PARK/ FORSAMLING
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
SBH1 SMÅBÅTHAVN
HENSYNSSONER
H560 SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING NATURMILJØ
H320 FARESONE - FLOMFARE
H370 FARESONE - HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
H300 FARESONE - ANNEN FARE (FORURENSNING)
H410 INFRASTRUKTURSONE - KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR
H140 SIKRINGSSONE - FRISIKT
LINJE-/PUNKTSYMBOLER
PLANENS AVGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERT KJØREFELT
REGULERT PARKERINGSFELT
FRISIKTLINJE
AVKJØRSEL
BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
REGULERT NYTT TRE
NORD
M 1:1000
EUREF89-UTM33, ekvidistanse 1 m
HORTEN KOMMUNE
0701 00393
DETALJREGULERING AV INDRE HAVNEBY VEST
Komplett planforslag 30.11.2016
Forslagstiller -
Broteborg Gruppen AS
Plandata-kart, leveranse, revisjoner
Dato
Sign.
Behandling/vedtak
Utarbeidet av Bølve Birchsenius AS 07.11.16 TS Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 11.11. - 23.12.2016
Tilleggsdata fra forslagstiller 30.11.16 TS Jf. HBRN sak nr. 071/16 06.09.16
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder 01.12.16 CDY Vedtatt i HBRN, sak nr. 026/17 21.03.17
Nye SOSI-data fra forslagstiller 06.03.17 TS Kommunestyrets vedtak, sak nr. 026/17 04.04.17
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder 08.03.17 CDY
Indre Havn
SBH1
Småbåthavn og flytende boliger
57.33 daa
H560_1
Alegress
H560_2
Alegress
o_K1
Kai
1.10 daa
o_P3
o_T4
Turvei
o_P1
Parkfelt
1.15 daa
o_PA2
Parkering
0.31 daa
o_PF1
Parkforsamling
2.97 daa
o_PA3
Parkering
0.31 daa
o_P2
Parkfelt
0.55 daa
o_I1
Institusjon
11.16 daa
o_T1
Turvei
Indre Havnepromenade
o_TO1
Torg
o_F1
Fortau
BB1
Bolig
9.09 daa
H300_3
H320_5
BB2a
Bolig
1.98 daa
BB2b
Bolig
4.52 daa
o_V4
Kjørefelt
o_PA1
Parkering
1.49 daa
o_GT3
o_V3
o_GT2
o_V2
KBA1
Kombi. formål - Bolig/ kontor/ næring/ tjenesteyting/ parkering
2.51 daa
o_GT1
Gatetun
0.33 daa
o_V1
Kjørefelt
o_V5
3206 Bromsveien
4260 Tomtegata
4180 Strandpromenaden
3740 Mellom Kaisemark
3740 Mellom Kaisemark
3740 Mellom Kaisemark
4260 Jernbanetorget
129/495
129/342
129/461
129/460
129/343
129/253
129/387
129/224
129/447
129/231
129/272
129/271
129/261
129/263
129/262
129/229
129/230
129/234
129/227
129/268
129/267
129/204
129/259
129/426
129/425
129/353
129/212
129/233
129/201
129/506
129/459
129/270
129/278
129/20
129/493
129/358
129/402
129/481
129/365
129/371
129/438
129/333
129/389
129/368
129/367
129/370
129/440
129/366
129/441
129/317
129/349
129/498
129/496
9310/1
9310/14
9310/3
583500
583600
583700
583800
583900
584000
6588100
6588000
6587900
6588400
6588300
6588200

KOMMUNEDELPLAN FOR
HORTEN SENTRUM
2022-2034



Parkeringsstrategi
HORTEN SENTRUM

HORTEN
KOMMUNE

Innhold

Bakgrunn

Formål med parkeringsstrategi

Sentrumsliv og handel

Vurderingsgrunnlag

Parkeringsdekning i Horten sentrum

Målpunkter

Makstid

Avgiftstype – tider

Parkering for forflytningshemmede (HC- parkering)

Redusere bilbruk

Trafikk i Horten

Medvirkning om mobilitet

Oversikt – driftsansvarlige for parkering

Fremtidig utvikling – parkeringsdekning

Parkeringsstrategi – faglige anbefalinger og tiltak

Parkering som virkemiddel

Tiltaksgruppe 1: Avgifter og lokalisering

Tiltaksgruppe 2: Samle parkering / bærekraftige sambruksløsninger

Tiltaksgruppe 3: Elbil og nullutslippskjøretøy

Tiltaksgruppe 4: HC- parkering

Tiltaksgruppe 5: Parkering for turbusser / behov ved større arrangementer

Tiltaksgruppe 6: Handlingsskapende kampanjer og kommunikasjon

Tiltaksgruppe 7: Grønn mobilitet

Konklusjon

Parkeringsforskriften

Bildeeksempler – utforming av parkeringshus

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 04.11.2020 Kommunal planstrategi for perioden 2020-2023 (sak KOM-176/20), med følgende vedtakspunkt:

Det utarbeides forslag til revidert kommunedelplan for Horten sentrum - i løpet av 2021 - i den hensikt å avklare verneverdig bebyggelse og byrom- og parkeringsstrategi.

Det skal utarbeides en strategi for parkering i sentrumsområdet, i tråd med målene i handlingsplan for Horten sentrum og Klima- og energiplanen. I handlingsplanen vises det til politisk vedtak om at parkeringsnormen skal revideres for å fremme gange, kollektiv – og sykkelbruk, samt styrke sentrumsliv ihht til målene i sentrumsplanen. I Klima- og energiplanen (vedtatt 24.06.2020) er et av målene å stimulere til redusert bilbruk gjennom arbeid med sykkelplan og parkeringsstrategi. I handlingsdelen er et av målene at det skal etableres en parkeringsstrategi i tråd med oppdatert parkeringsforskrift.

Formål med parkeringsstrategi

Parkeringsstrategien skal gi et bedre grunnlag for å følge opp de ulike overordnede målene og et mer hensiktsmessig styringsverktøy for å ivareta miljøet og styrke vilkårene for sentrumsliv og handel i Horten. Strategien utarbeides i tråd med målene i Kommunedelplan for Horten sentrum (Sentrumsplanen) og Klima- og energiplanen. *Byliv, besøksattraktivitet, grønn mobilitet* og *redusert bilbruk* er sentrale tema i strategien.

Offentlige og private parkeringsplasser har historisk sett vært utviklet og forvaltet ut fra andre hensyn enn trafikk, framkommelighet og miljø. Parkeringspolitikken har over tid dreid seg over fra å legge til rette for en gitt etterspørsel og unngå feilparkering, til at parkering inngår som ett av flere virkemidler for å regulere biltrafikken og sikre tilgjengelighet for prioriterte brukergrupper.

Parkeringssituasjonen i sentrum vil endre seg på bakgrunn av vedtatte områdeplaner og andre avsatte utviklingsarealer. Dette vil påvirke parkeringssituasjon i sentrumsområdene, og bidra til at store deler av eksisterende parkeringsareal frigjøres til bebyggelse. Parkeringspolitikken må bygge opp under dette blant annet gjennom å bidra til mindre overflateparkering.

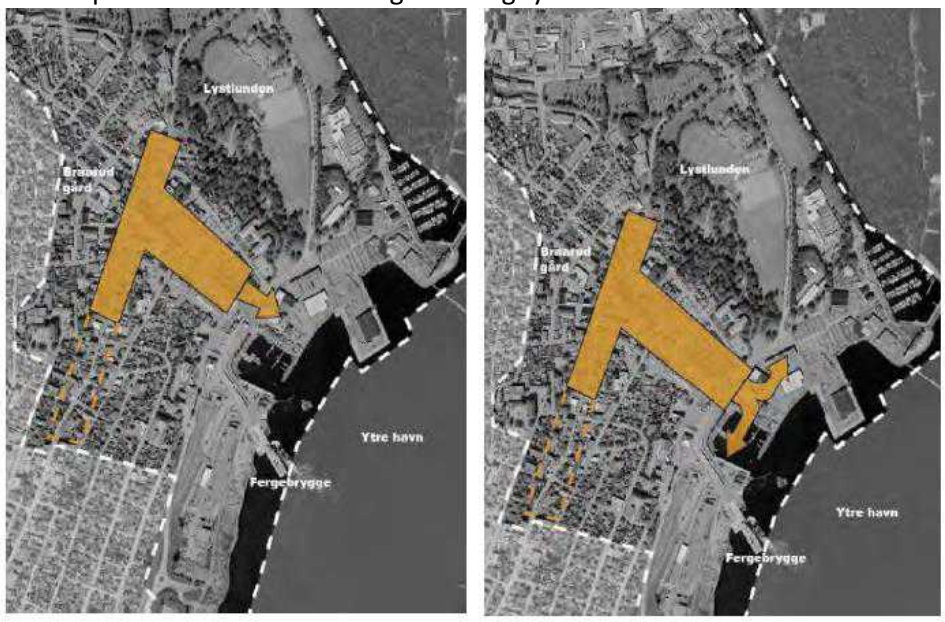
Et annet overordnet mål kommunen jobber etter er redusert bilbruk og å styrke forholdene for gange, sykkel og kollektivtrafikk. Bilparkering må ta mindre plass og parkeringstilbudet må organiseres slik at det bidrar til mindre bilkjøring i sentrumsgatene. Kommunedelplan for sykkel skal revideres og vil ses i sammenheng med parkeringsstrategien.

Parkeringsstrategien skal gi grunnlag for å styre etter de overordnede målene og peke ut de riktige virkemidler og tiltak som er tilpasset areal- og transportplanlegging i Horten sentrum.
De overordnede målene med strategien kan i noen tilfeller virke motstridende. Parkeringsstrategien gir en beskrivelse av hvordan parkeringssituasjonen er i Horten, og hvordan den vil kunne utvikle seg i årene som kommer.

Sentrumsliv og handel

Byen skal være attraktiv å besøke for alle, uansett om du skal på jobb, handle eller møte folk i byen. Det skal ikke bli vanskeligere å ta bilen til byen, men strategien foreslår at avgiftene og lokalisering tilpasses bedre de ulike bruksområdene, målpunktene og tidspunktene folk benytter parkering.

For styrke liv i sentrum og øke byens besøksattraktivitet må koblingene mellom byens målpunkter samles og forbindelsene styrkes. Sentrumsplanen legger opp til å samle sentrum og styrke de mest sentrale forbindelsene. Den langsiktige utviklingsretningen for sentrumsområdet er basert på den tidligere utviklingsretningen for Horten sentrum har vært aksen Storgata - Apotekergata og ned til Strandpromenaden (formet som stor T). Med videre utvikling av Gjestehavna og områdene syd for fergeleiet går utviklingsretningen mot en «stor H», og som er med på å styrke koblingen mellom sentrum og sjøen. Kommunedelplan for Horten sentrum bygger opp om denne utviklingsretningen som en prioritert ferdselsåre for gående og syklende i sentrum.



Langsiktig utviklingsretning for Horten sentrum

Vurderingsgrunnlag

Parkeringsdekning i Horten sentrum

Tilgang til parkeringsplass er en forutsetning for bilbruk. Et stort flertall av arbeidstakerne i mellomstore norske byer har tilgang til gratis parkeringsplass ved jobben. Dette kan sees som et resultat av kommunenes pålegg om parkeringsdekning ved tidligere utbygging. Når først plassene er der, vil de være utenfor kommunens kontroll. Dagens parkeringsnormer vil på samme måte virke dimensjonerende på morgendagens parkeringstilbud. God tilgang til parkeringsplass oppfordrer til bruk av bilen til hverdags. Regulering av antallet parkeringsplasser er derfor et effektivt middel for å redusere antall bilreiser. Tankegangen om grønn mobilitet i byplanleggingen fordrer at kommunen tenker restriktivt med hensyn til etablering av parkeringsplasser.

Horten har et veldig godt parkeringstilbud i dag med ca. 1400 p-plasser i sentrum, - det er ikke vanskelig å finne ledig p-plass. P-plassene ligger tett i sentrum, fordelt på mange små anlegg og noen

større markparkeringsplasser og p-hus. Lokalisering av parkeringsanlegg I mange mindre norske byer, med stor grad av individuelt tilpassede parkeringsløsninger har man ofte situasjonen at alle "kjører til døra". Dette bildet har man også i Horten. En situasjon med færre og større parkeringsanlegg, gjerne lokalisert nær eksisterende kollektivterminal og rundt selve sentrumskjernen, er en mer passende bymessig løsning. Økt gangavstand til bilparkeringsplassen har en trafikkdempende effekt, spesielt på korte reiser – lettere da å velge gange eller sykkel. En annen effekt er at folk i større grad vil gå gjennom sentrum og tilføre liv i gatene.

Kartet under neste avsnitt viser parkeringsdekningen i sentrumsområdet. Det skilles mellom ulike kategorier for offentlighet. Som kartet viser ligger hovedtyngden av parkeringsplassene i den østlige delen av sentrum, mot sjøen. En stor andel av disse er eksisterende parkeringsplasser på bakkeplan i gjestehavna. Disse vil på sikt fjernes og skal etter planen erstattes av et fremtidig parkeringshus i havneområdet. I vurdering av om parkeringsplasser skal fjernes må det gjøres vurdering av dekning i det konkrete området og mulige fremtidige behov.

Kartet viser også HC-parkering. Det er viktig at dekningen for denne type plasser er jevnere fordelt omkring vanlige målpunkter i sentrumsområdet.

Målpunkter i sentrumsområdet

Horten sentrum vurderes i et overordnet perspektiv å ha god parkeringsdekning. Det er utfordrende å finne statistikk om parkeringsrutiner for ulike målgrupper og bruk. Parkeringsbehovet varierer for de fleste med blant annet årstid, livsfase, fysisk funksjonsnivå, klimatiske forhold og avstand mellom målpunkter. De to hovedgruppene som tiltakene i denne strategien retter seg mot er arbeidsparkering og sentrums- og handelsparkering.

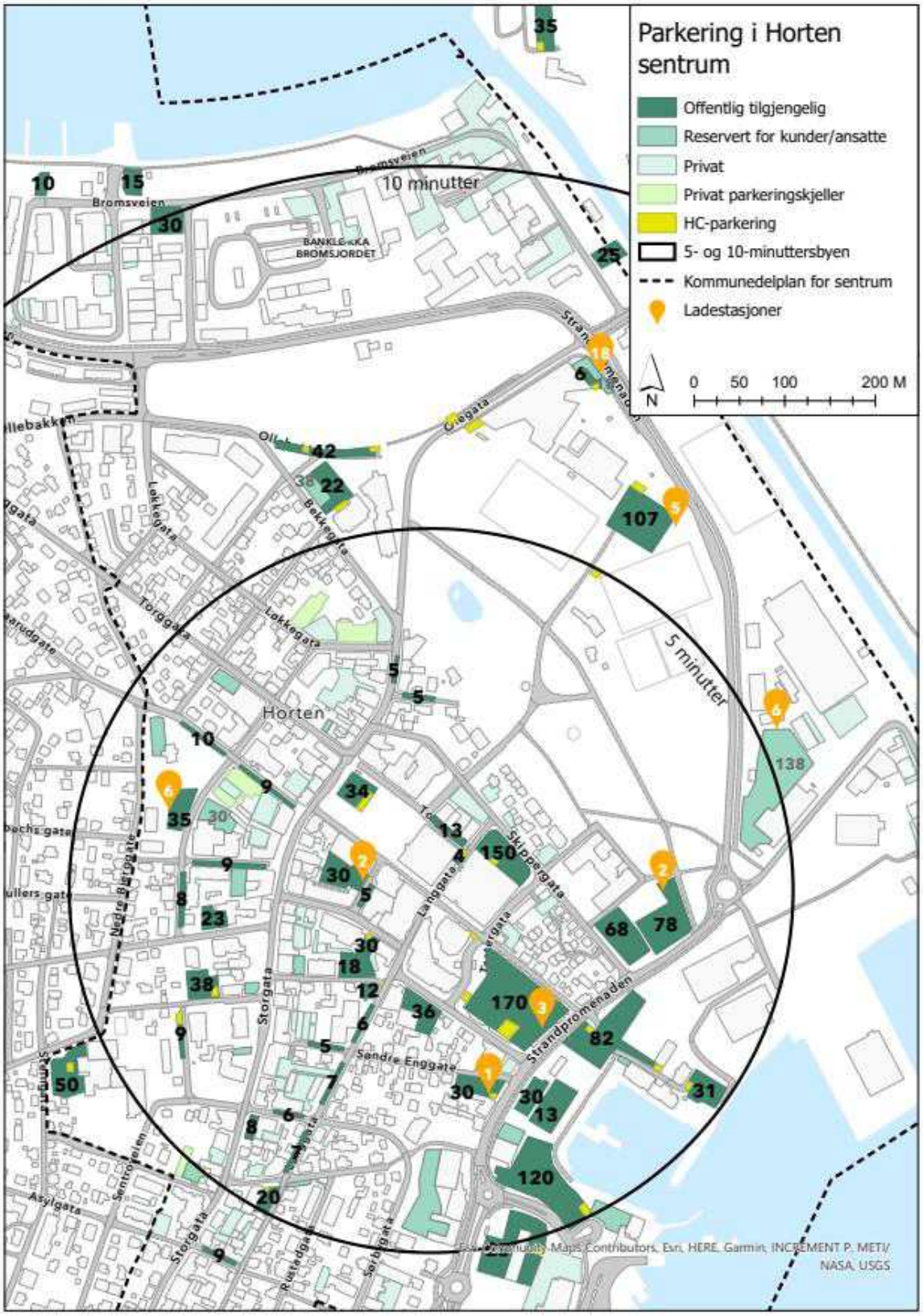
Behovet for arbeidsparkering varierer etter mange forhold. Avstand mellom bosted og arbeidsplass er avgjørende, og for mange er bilreise til jobb en nødvendighet for å få hverdagen til å gå opp. I sentrum ligger antallet arbeidsplasser på et sted mellom 4000 og 5000 (tall fra byregnskap, VTFK).

For sentrums- og handelsbesøkende kan behovet for parkeringstid ligge fra 15 til 30 minutter til korte ærender, henting/levering, mens bytur med cafe og handel kan behovet ligge på opp til tre timer.

Antall parkerte biler viser at Horten torg har høyest belegg, deretter kommer havneparkeringen. De tre andre kommunale plassene, som er rimeligst på tariff, er i minst bruk og har mye kapasitet. Horten torg er dyrest av de kommunale plassene.

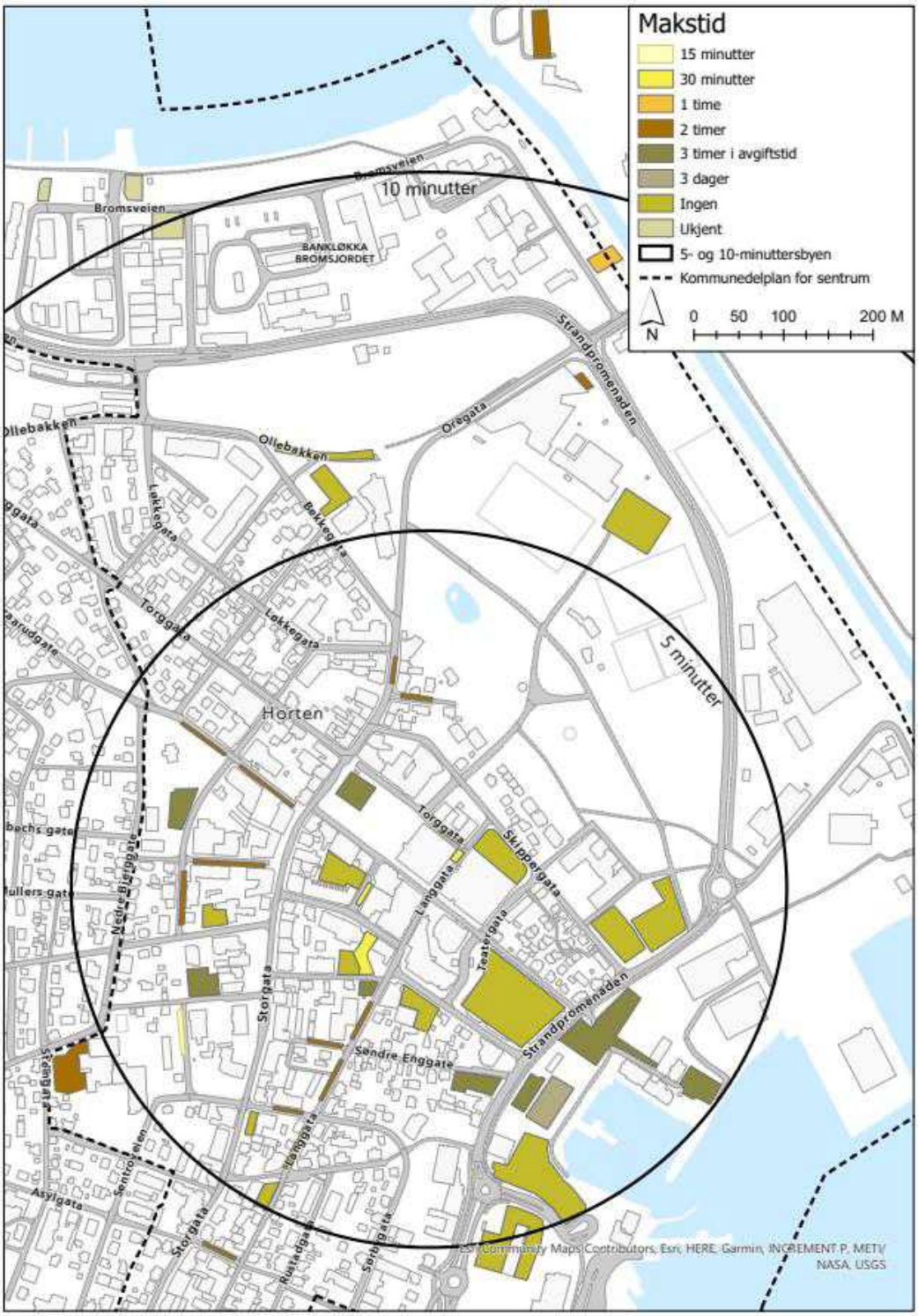
Alle plasser som har utleie er populære. Utleieparkering har generelt økt i år på grunn av at avgift for elbil ble innført fra nyttår. På pendlerparkeringa sto det 30-40 elbiler daglig før nyttår.

Kartillustrasjonen under viser makstid på de ulike p-plassene i sentrum (pr nov 2021). De fleste av plassene i sentrumsområdet har ingen makstid, men er regulert av avgifter. Neste kart viser avgiftsnivået for de ulike plassene.



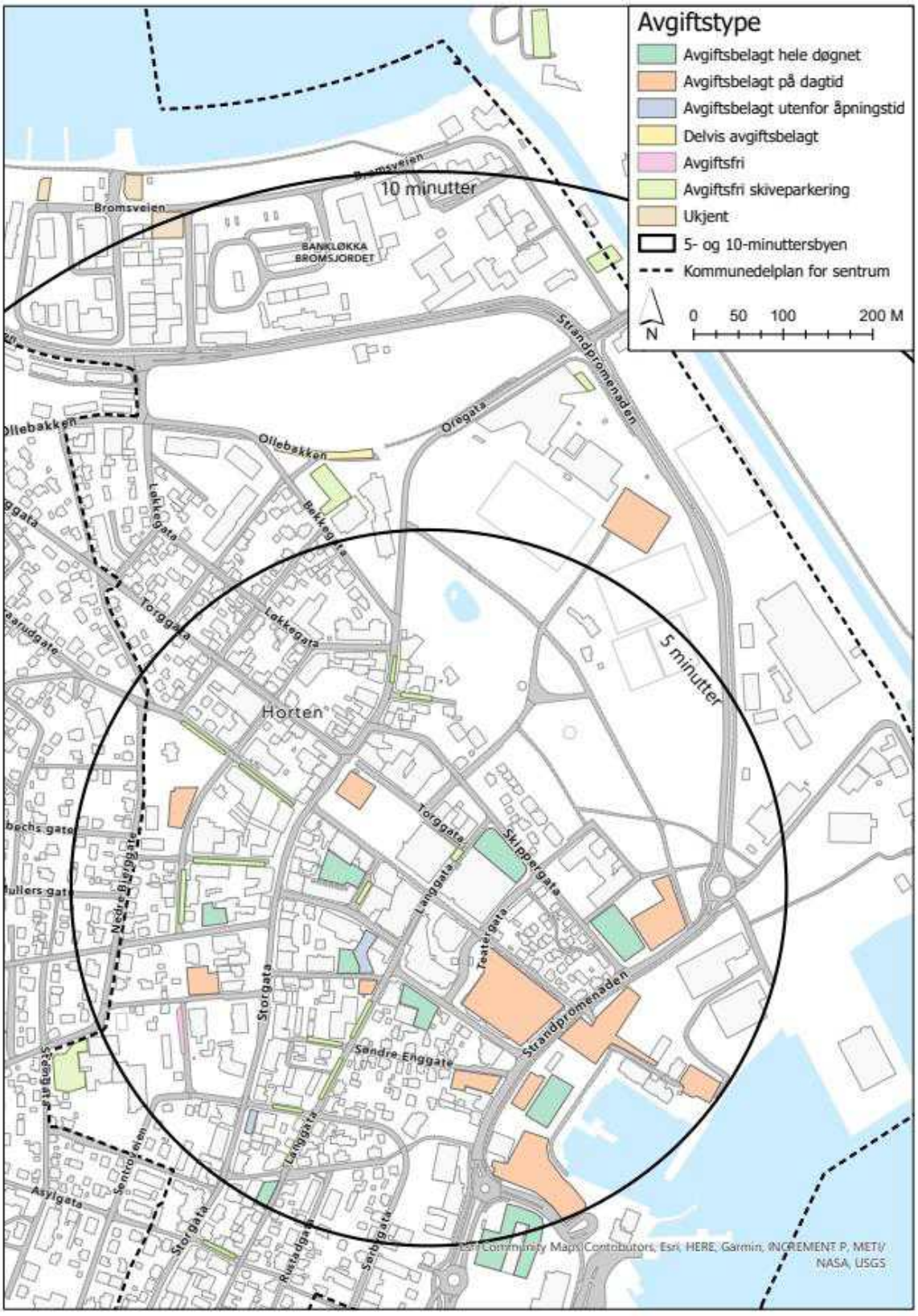
Figur 1 Kartillustrasjon: Parkeringsdekning for Horten sentrum – tilgjengelighet for ulike brukergrupper (inkl HC-plasser).(Asplanviak)

Makstid



Figur 2Makstid (Asplan viak)

Avgiftstype - tider

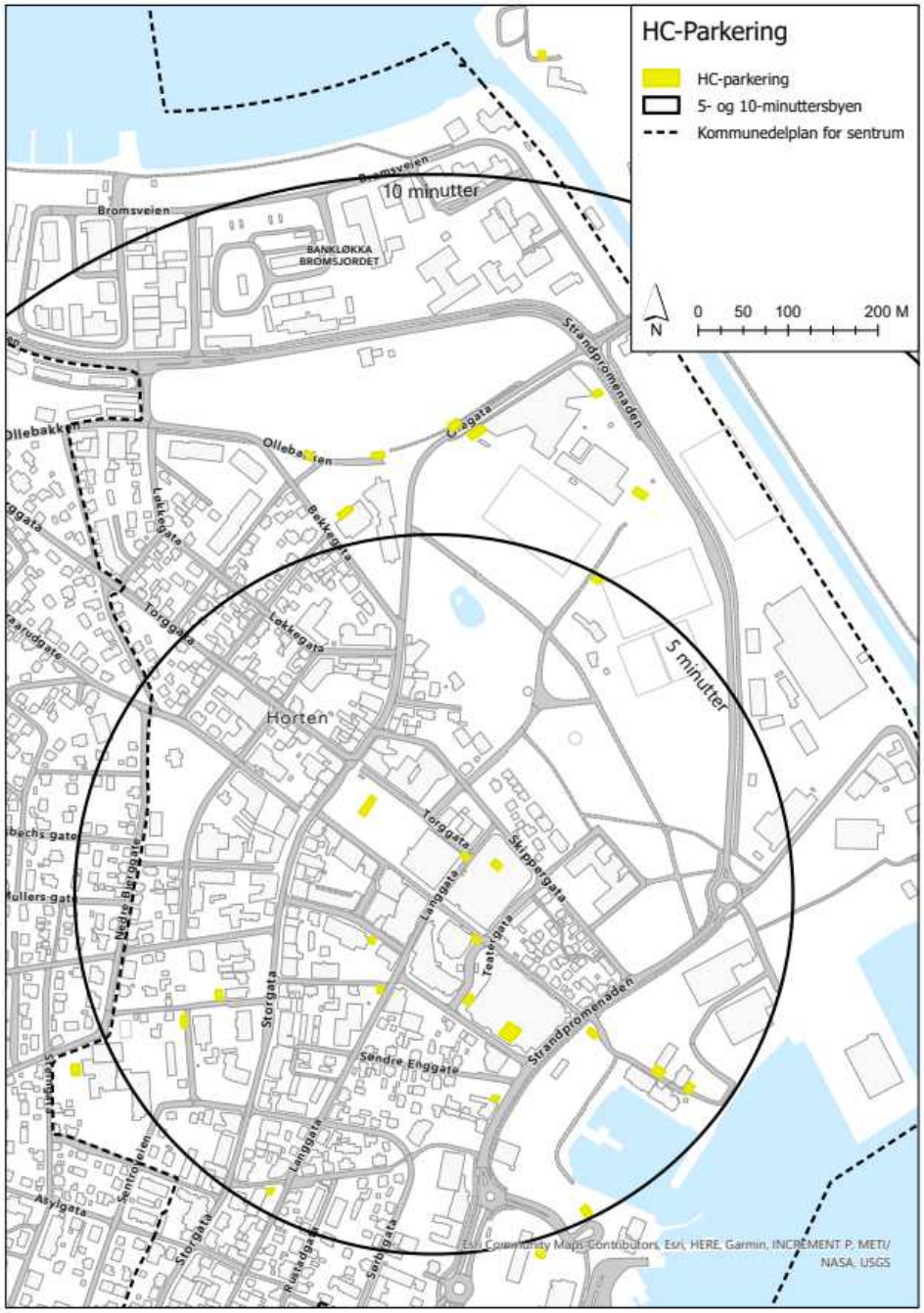


Figur 3 Avgiftstype (Asplan viak)

Parkering for forflytningshemmede (HC-parkering)

Hensynet til denne brukergruppen ivaretas i planlegging på ulike nivåer. For boligprosjekter stilles det i overordnete planer krav om at det skal avsettes plasser. I alle boligprosjekter skal et visst antall plasser skal være avsatt til HC-plasser. I detaljreguleringsplan og byggesak settes mer detaljerte krav om antall plasser og utforming av disse.

Kartet nedenfor viser dagens situasjon for dekning av offentlig parkering for forflytningshemmede. Det ble gjennomført en kartlegging av tilgjengelighet for Horten sentrum i 2018, hvor HC- plasser også ble vurdert.

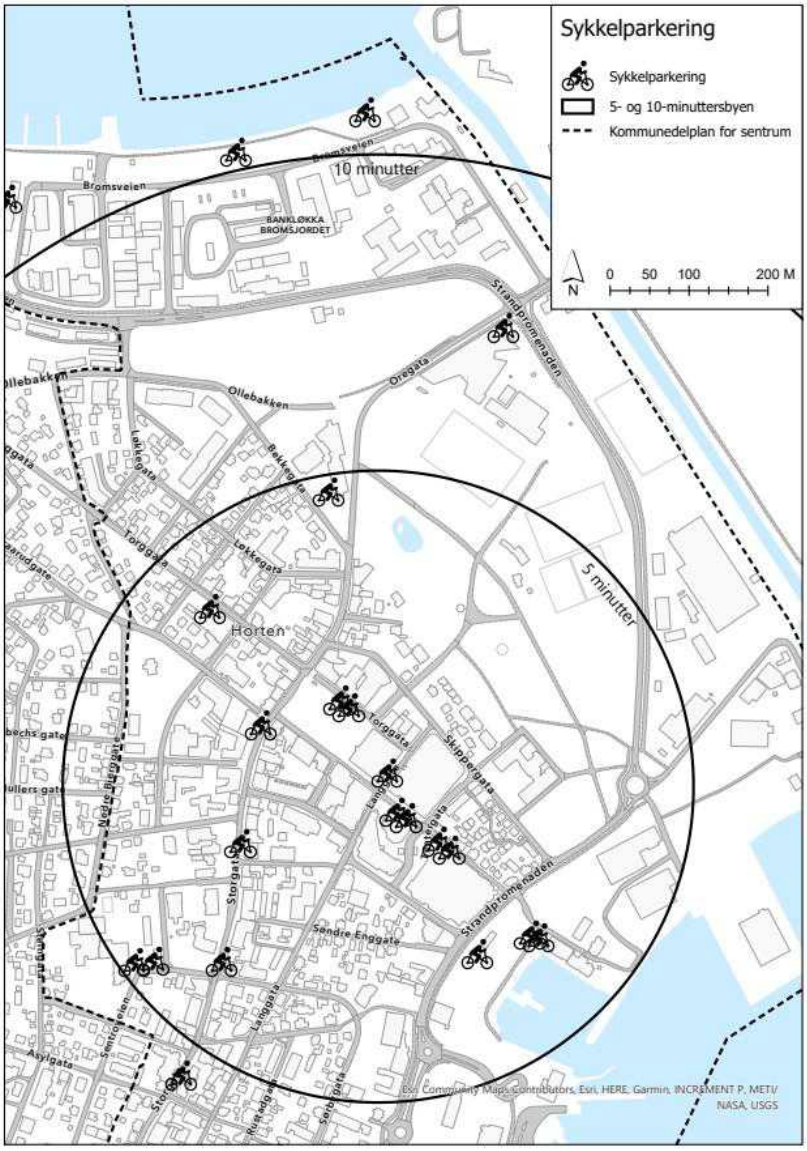


Figur 4 Kart over dekning for HC- parkering pr. okt 2021 (Asplan viak)

Redusere bilbruk

Et overordnet formål med parkeringsstrategien er å legge til rette for grønn mobilitet og redusert bilbruk. Sentrumsområder har flere målpunkter og bruksområder enn andre steder, og det er ønskelig at flere skal benytte byområdet til både møteplass, markedsplass, arbeidsplass og bosted. Økt bruk av sentrum kan resultere i flere biler i sentrum, som igjen gir uønskede effekter i form av økte klimautslipp, køavvikling, støy, støv, samt utfordringer for trafikksikkerhet.

For at bilbruken skal kunne reduseres, må det foreligge gode alternativer. Det må oppleves som attraktivt å sykle, gå eller ta buss. Det forutsetter blant annet gode og trygge sykkelforbindelser, sikker sykkelparkering og godt kollektivtilbud.



Figur 5 Sykkel parkering (Asplan viak)

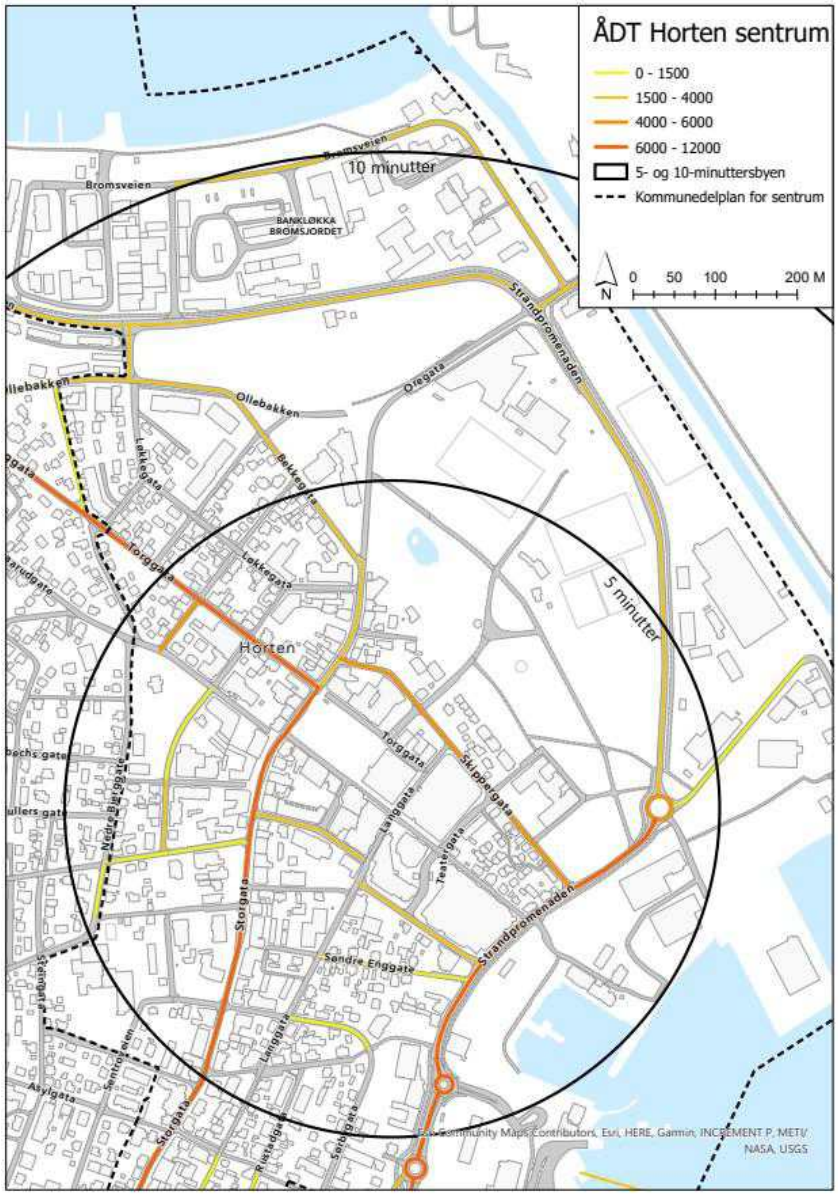
Trafikk i Horten sentrum - årsdøgntrafikk (ÅDT)

Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torggata.

RV19 tar unna det meste av ferjetrafikken og fungerer godt. Ny Rv 19 kan være en grunn til at sentrumstrafikken er redusert siden 2007.
Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Følgende tall (årsdøgntrafikk –ÅDT) er hentet ut fra de viktigste ferdselsårene i 2020 (bør tas med i vurderingen at 2020 kan ha hatt mer avvikende trafikkmengde fra normalen pga. pandemisituasjonen):

- Storgata har en ÅDT på 6500 (2020). Til sammenligning har det blitt redusert fra 10300 ÅDT (2007), men har økt noe fra tallene som ble målt i 2015, hvor ÅDT ble målt til 5700.
- Trafikkbelastningen i Torggata lå i 2007 på 8205 ÅDT, ble redusert til 5200 ÅDT i 2015, og ligger nå på 7500 ÅDT.
- Strandpromenaden ved havneområdet: Målinger fra 2018 viser en ÅDT på 9500, og målinger fra 2020 viser ÅDT på 8000.

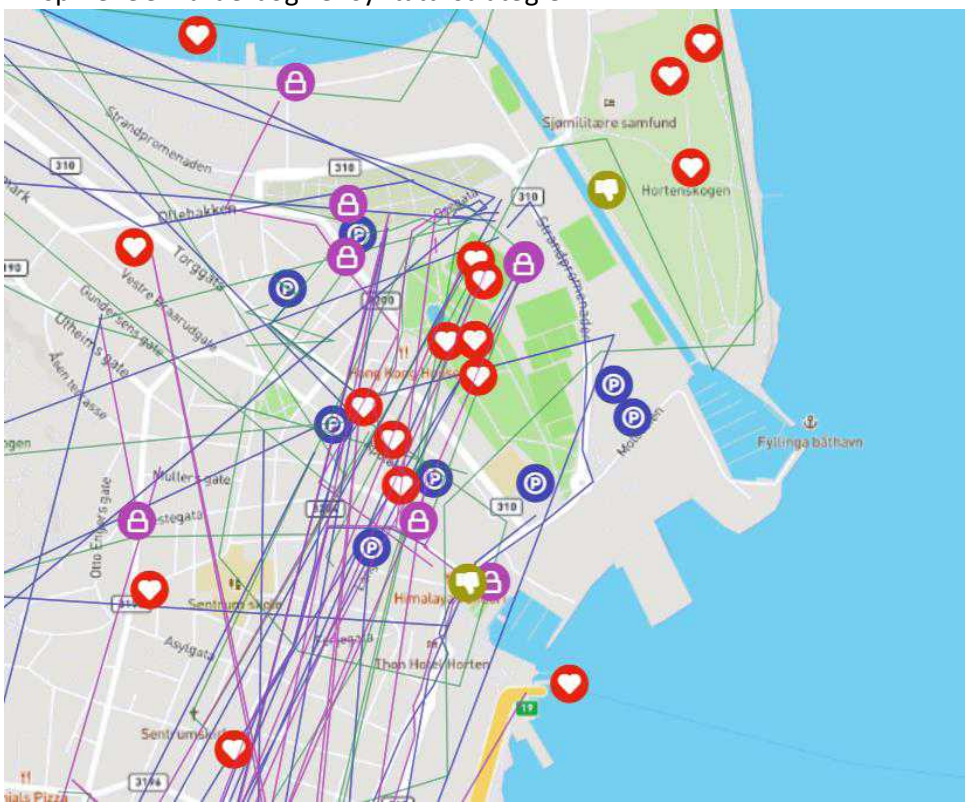
Kartutsnittet under viser gjennomsnittlig daglig trafikkmengde/årsdøgntrafikk (ÅDT) for veiene i sentrumsområdet:

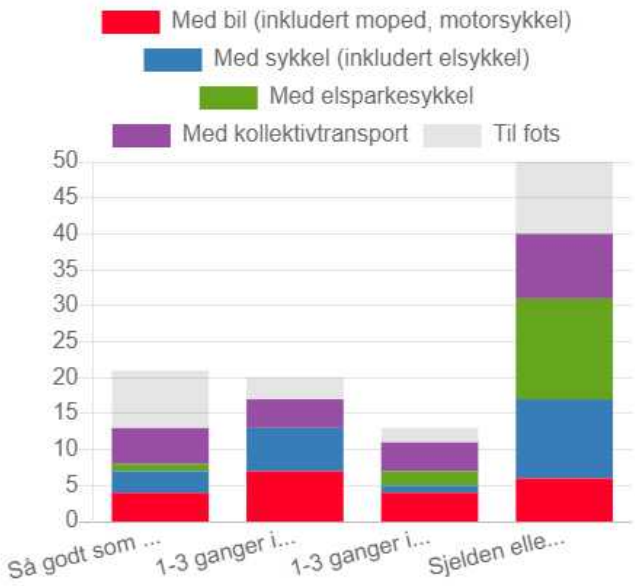


Figur 6 Trafikk - ÅDT (Asplan viak)

Medvirkning om mobilitet i Horten sentrum

I arbeidet med parkeringsstrategien har det blitt benyttet et digitalt medvirkningsverktøy (Maptionnaire). I forbindelse med mobilitetsuka ble det sendt ut en digital spørreundersøkelse hvor innspill ble lagt inn direkte inn i kartet.
Innspillene er vurdert og hensyntatt i strategien.

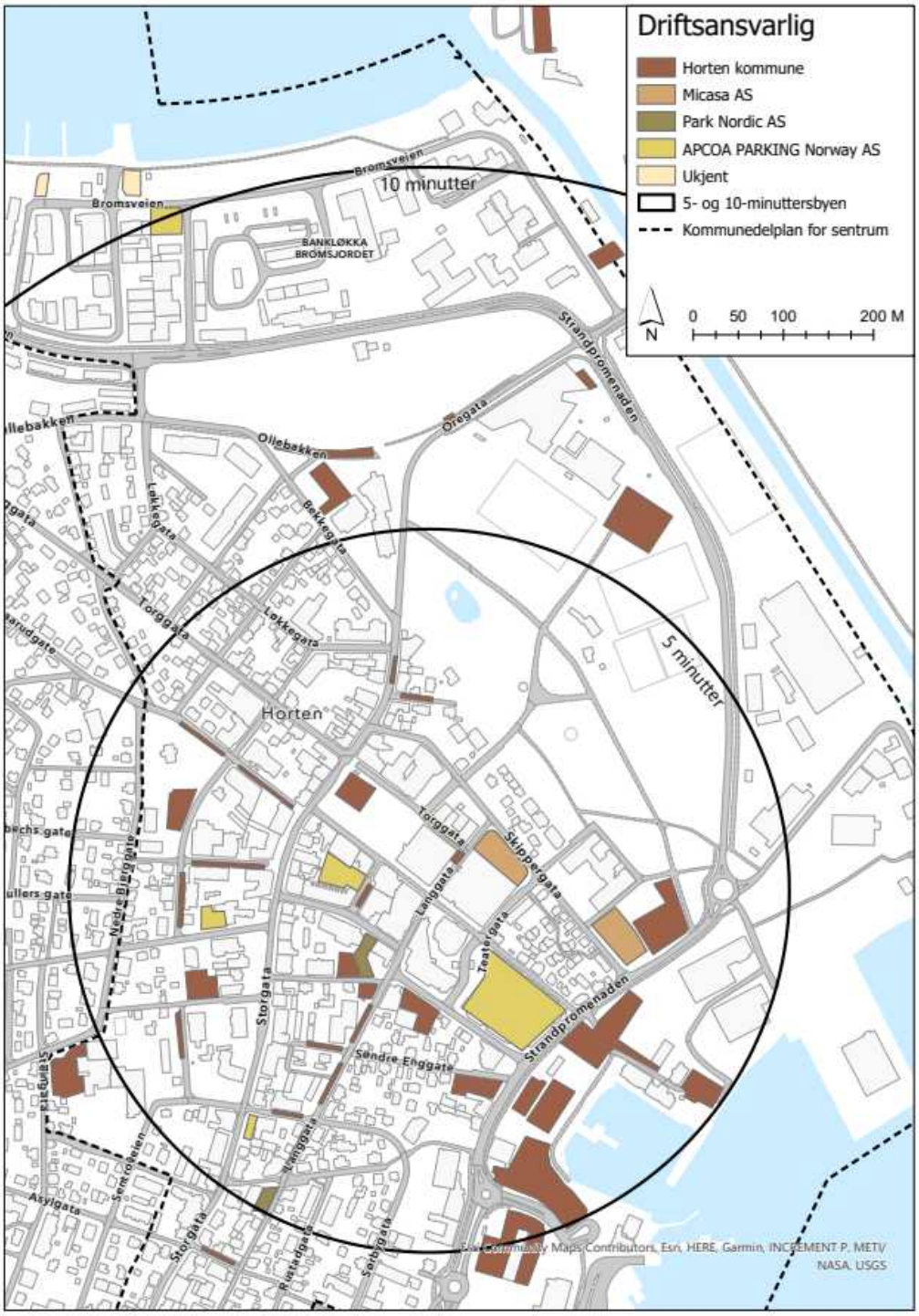




Figur 7 Svar på spørreundersøkelse om bruk av transportmiddel

Oversikt – driftsansvarlige for parkeringsplasser

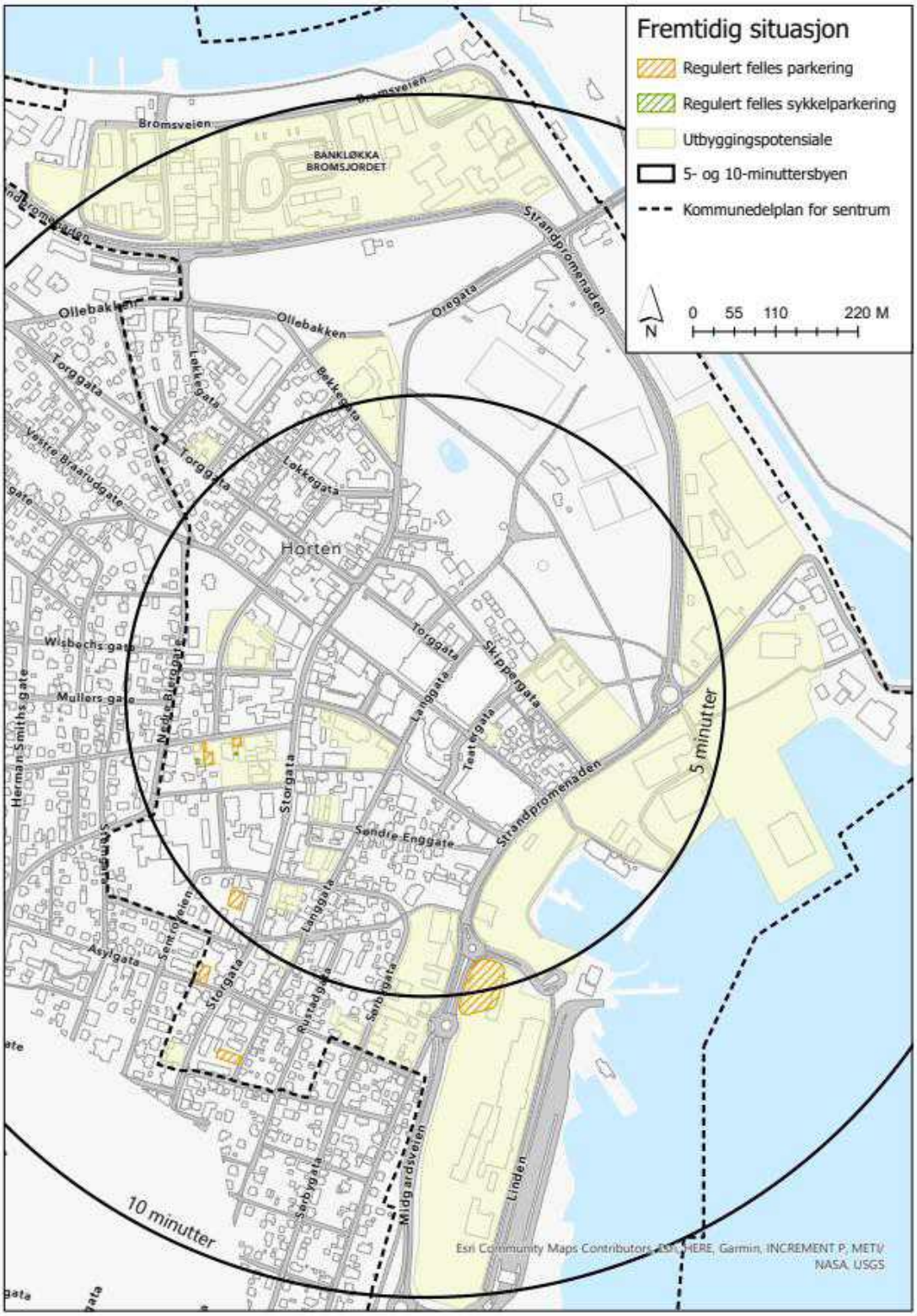
Kartet nedenfor viser hvilke ulike aktører som (pr okt 2021) er driftsansvarlige ved de ulike parkeringsanleggene i sentrum.



Figur 8 Driftsansvarlige - p-plasser (Asplan viak)

Fremtidig utviklingsområder- parkeringsdekning

Kartet nedenfor viser hvilke områder som vil kunne utvikles i årene som kommer. Dette vil ha utslag på trafikk, så vel som antall parkeringsplasser.



Figur 9 Fremtidig parkeringssituasjon – parkering (Asplan viak)

Parkeringsstrategi – faglige anbefalinger og tiltak

De mest sentrale spørsmål er:

- Hvordan kan Horten utvikle en aktiv p-politikk som balanserer behov for biltilgjengelighet med behov for et levende sentrum hvor det er attraktivt å gå og sykle?
- Hvordan kan parkering brukes som et aktivt virkemiddel for å legge til rette for miljøvennlige transportformer?
- Hvordan kan vi bruke parkeringspolitikken for å bidra til å stimulere og vitalisere handel, service, kultur og økt bosetting i Horten sentrum?

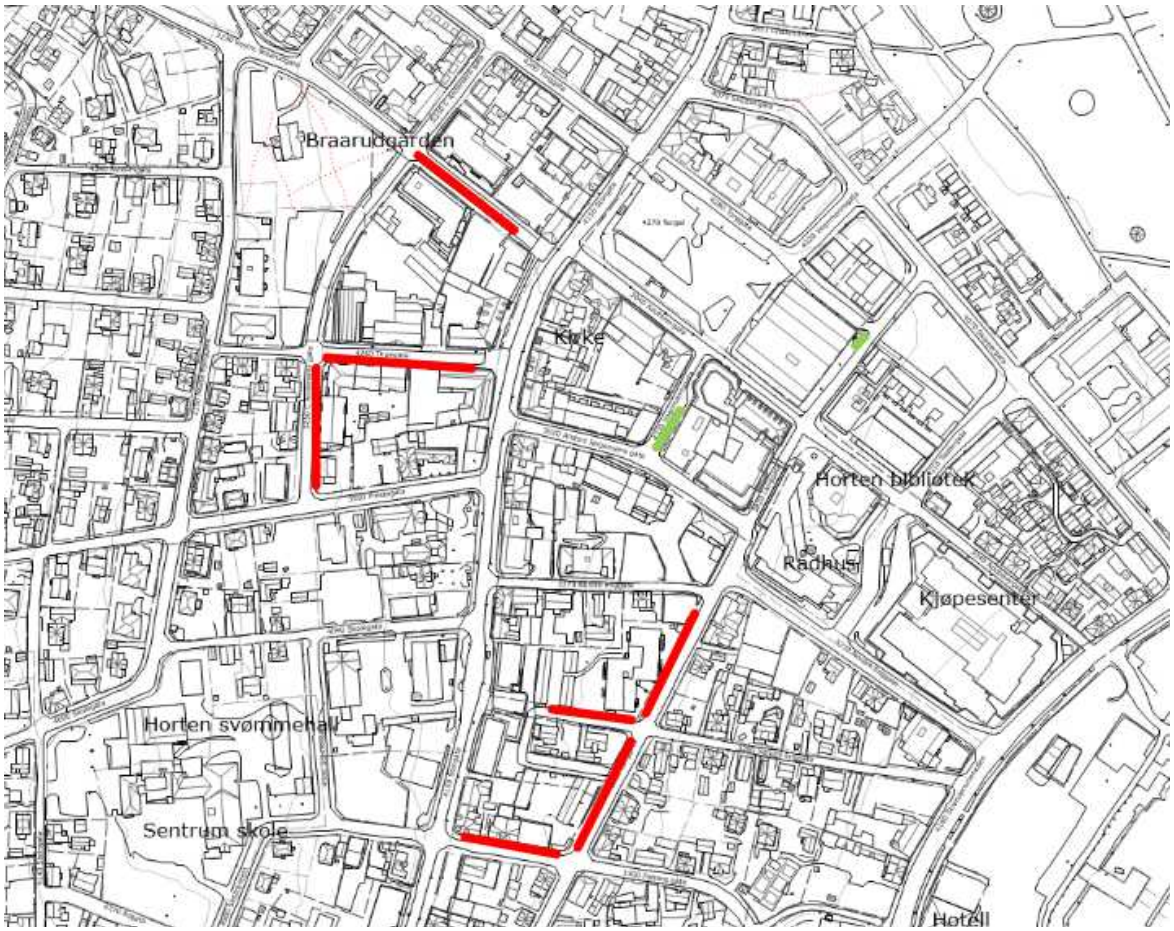
Parkering som virkemiddel

De aller fleste bilreiser starter og slutter ved en parkeringsplass. Det betyr at egenskaper knyttet til parkering, som tilgjengelighet, pris og lokalisering, har stor betydning for valg av reisemiddel, reisetid og målpunkt.

Parkering kan være et virkemiddel for å redusere bilbruk, men det er viktig at tiltakene treffer de riktige brukergruppene på de riktige tidspunktene. De fleste sammenlignbare kommuner som har lignende parkeringsstrategier har tiltak som retter seg mot å legge til rette for parkering for handel og bybesøk, og i mindre grad legge til rette for arbeidsparkering. Dersom det er lett og billig å parkere på jobb, er også valget om å ta bil fremfor andre transportformer et enklere valg. På den annen side kan det utfordrende for handel dersom det blir for vanskelig å finne parkeringsplass, og man velger å handle andre steder enn Horten.

Tiltaksgruppe 1: Avgifter og lokalisering

Tiltak	Formål
Justere prisforholdet etter grad av sentralitet. Redusere pris for de som skal bruke byen over flere timer og som benytter plasser i randsonen av sentrumskjernen, fremfor sentrale plasser i sentrumskjernen.	Sikre god rullering på kommunens plasser gjennom justering av makstid og avgifter.
Redusere tid på skiveparkering fra 2 timer til 1 time	Sikre god rullering og ledige plasser slik at disse blir benyttet til korte ærend, henting og levering.
Øke prisene på de mest sentrale p- plassene i sentrumskjernen.	Sikre god rullering på kommunens plasser gjennom justering av makstid og avgifter.



Skiveparkering: rød strek = 2 timer (nytt forslag 1 time), grønn = 1 time.

Tiltaksgruppe 2: Samle parkering og legge til rette for bærekraftige sambruksløsninger

Det er avsatt P-hus i plan i den østlige delen av sentrum; havneområdet og vest for Storgata (C. Andersens gate/ved siden av Bråtudparken). Det anbefales å konsentrere fremtidig parkering, slik at arealene til markparkering kan reduseres og bilbruken de mest sentrale delene av sentrum kan begrenses. P-hus bør være utformet flerfunksjonelt, samt inkludere fleksible sambruksløsninger, som bildeling, park&ride. Ved utforming av p- hus skal sikkerhet og estetisk utforming vektlegges. Se mer om utforming av p-hus på s.19.

Tiltak	Formål
Legge til rette for bildelingstjeneste i sentrumsområdet (etablere flere ladepunkter).	Begrense behovet for bilbruk i sentrum.
Samle parkering i p-hus : • Havna med bildeling og park & ride • C. Andersens gt (ved Bråtudparken)	Begrense bilbruk i sentrumskjernen. Fleksibel transportmiddelbruk. Redusere areal til markparkering.

Tiltaksgruppe 3: Elbiler og nullutslippskjøretøy

I Meld. St. 33 (2016–2017) ble det satt flere måltall, blant annet om at alle nye personbiler og lette varebiler skal være nullutslippskjøretøy i 2025. Horten har siden 2017 hatt gratis parkering for el-biler.

På bakgrunn av behandling i Kommunestyret i november 2021 ble det vedtatt at nullutslippskjøretøy skal avgiftsbelegges på linje med andre kjøretøy. Grunnlaget var blant annet å sikre god rullering og tilgjengelighet på kommunens parkeringsplasser. Sanksjonsmuligheter og inntektsbortfall vil være betydelig når andelen nullutslippskjøretøy øker.

Tiltak	Formål
Legge bedre til rette ladeplasser og bedre dekning	Sikre gode forutsetninger for bruk el-bil.

Tiltaksgruppe 4: Parkering for forflytningshemmede (HC-parkering)

For alle plasser hvor man kan stå over 30 min, har HC- parkering i dag rett til å stå dobbelt tid på alle plasser.

Tiltak	Formål
Prioritere god dekning av HC-plasser fremfor ordinære p-plasser i sentrumsområdet og nær sentrale målpunkter.	Både gevinst i forhold til tilgjengelighet for de som må kjøre, og «tvinge» de som kan bruke andre transportmidler, eller kan gå, må parkere lengre unna sentrum.
Øke kravet/tilgjengelighet om HC- plass for boliger og offentlige arealer.	Bedre tilgang for alle brukergrupper
Flere ladepunkter for HC-parkering	Legge til rette for miljøvennlig transport for alle brukergrupper

Tiltaksgruppe 5: Parkering for turbusser og parkering ved større arrangementer

Ikke plass til busser fra andre lag ved Lystlunden arena.

Tiltak	Formål
Større arrangement: Stimulere til sambruk av plasser, samarbeid -offentlig og privat/sambruk mellom ulike aktører	Sikre at besøkende til Horten får en positiv opplevelse av byen og føler seg velkomne.
Turbusser: Legge til rette for midlertidige og tidsavgrensede plasser: • Tidligere busstopp i Storgata v/Torget • Havneområdet (teknisk)	Sikre at besøkende til Horten får en positiv opplevelse av byen og føler seg velkomne.
Tilgjengeliggjøre god informasjon om parkeringsmuligheter på nettsider.	Sikre at besøkende til Horten får en positiv opplevelse av byen og føler seg velkomne.

Tiltaksgruppe 6: Handlingsskapende kampanjer - kommunikasjon

Tiltak	Formål
Legge til rette for bedre skilting, men vurdere skiltmengde i forhold til behov. God kommunikasjon ved strategiske punkter i sentrum, for eks fergeleie, Torget, rutebilstasjonen. Informasjon om attraksjoner, avstander og målpunkter.	Gi bedre oversikt og grunnlag for riktige parkeringsvalg og hva som finnes i byen og hvordan man kommer seg dit.
Positiv kommunikasjonsstrategi. Formidling av hva strategien betyr for ulike grupper, rutiner, målgrupper.	Se over
God kommunikasjon på nettsider	Se over
Info- kartoversikt om parkering ved bot, eller lapp på biler	Se over
Parklet – plassere oppholdssone på et sted hvor det tidligere var lov til å parkere/kjøre.	Se over
Kommunikasjon/samarbeid mot kjøpesenter/private aktører	Se over

Tiltaksgruppe 7: Grønn mobilitet

Tiltak	Formål
Tilrettelegge for bysykkel	Bedre tilgjengelighet til flere miljøvennlige transportformer

Konklusjon

Parkeringsstrategien skal gi grunnlag i vurdering av tiltak som berører parkering i sentrumsområdet. Det er utarbeidet dekningskart som gir oversikt over relevante tema som dekning og oversikt over ulike typer parkering. Kommunen styrer etter overordnede mål om sentrumsliv, handel og redusert bilbruk som noen ganger kan virke motstridene. Parkeringsstrategien foreslår ikke å fjerne parkeringsplasser, men fremtidig utvikling i sentrumsområdet vil kunne begrense antall plasser og lokaliseringen av disse. Det er derfor viktig å være bevisst på at dekningen av plasser skal være god, og at lokalisering helst bør legges til randsonen av sentrumskjernen slik at bilkjøring i sentrumsområdet begrenses. God dekning er særdeles viktig for brukergrupper som er avhengig av HC-plasser og skal prioriteres fremfor vanlig parkering.

Tiltak som styrker handel og sentrumsliv er et viktig grunnlag for parkeringsstrategien. Det må prioriteres å sikte mot ulike målgrupper og tidspunkter, de som skal et kort ærend og de som skal være i byen noen timer. Det er viktig å sikre god rullering på kommunens plasser gjennom justering av makstid og avgifter. Skiveparkeringen vil reduseres fra 2 til 1 time, noe som vil kunne sikre en bedre rullering på disse plassene. Erfaringer viser at disse plassene ofte er opptatt, og det vil kunne oppleves som vanskelig å få parkering i sentrum. Det l egges opp til at parkeringstilbudet skal være like godt som i dag, men prisene skal justeres etter sentralitet, slik at det skal lønne seg å gå et par minutter lengre.

Parkeringsstrategien bygger også opp om tiltak som:

- styrker alternativet til bil eller mer bærekraftige sambruksløsninger som bildeling.

- Legger til rette for større grupper av besøkende (turbusser og arrangement)
- Kommunikasjon og handlingsskapende kampanjer. Bevisstgjøre på hvor man kan parkere, men også stimulere og legge bedre til rette for å la bilen stå oftere.

Utenfor sentrumsområdet, på Karljohansvern og Indre havneby har ikke parkering vært tema i denne strategien, men vi erfarer at det kapasitet og mulige sambruksløsninger bør vurderes nærmere.

Parkeringsforskriften

Formålet med parkeringsforskriften er å:

- sikre en forutsigbar, balansert og forbrukervennlig utøvelse av parkeringsvirksomhet,
- sikre at parkeringstilbudet er universelt utformet,
- sikre at parkeringsvirksomhet utøves med god kvalitet og mest mulig likt uavhengig av hvem som er tilbyder
- bidra til likere konkurranseforhold mellom tilbydere av parkeringstjenester og
- legge til rette for offentlig kontroll av virksomheten

Eksempler - utforming av parkeringsanlegg







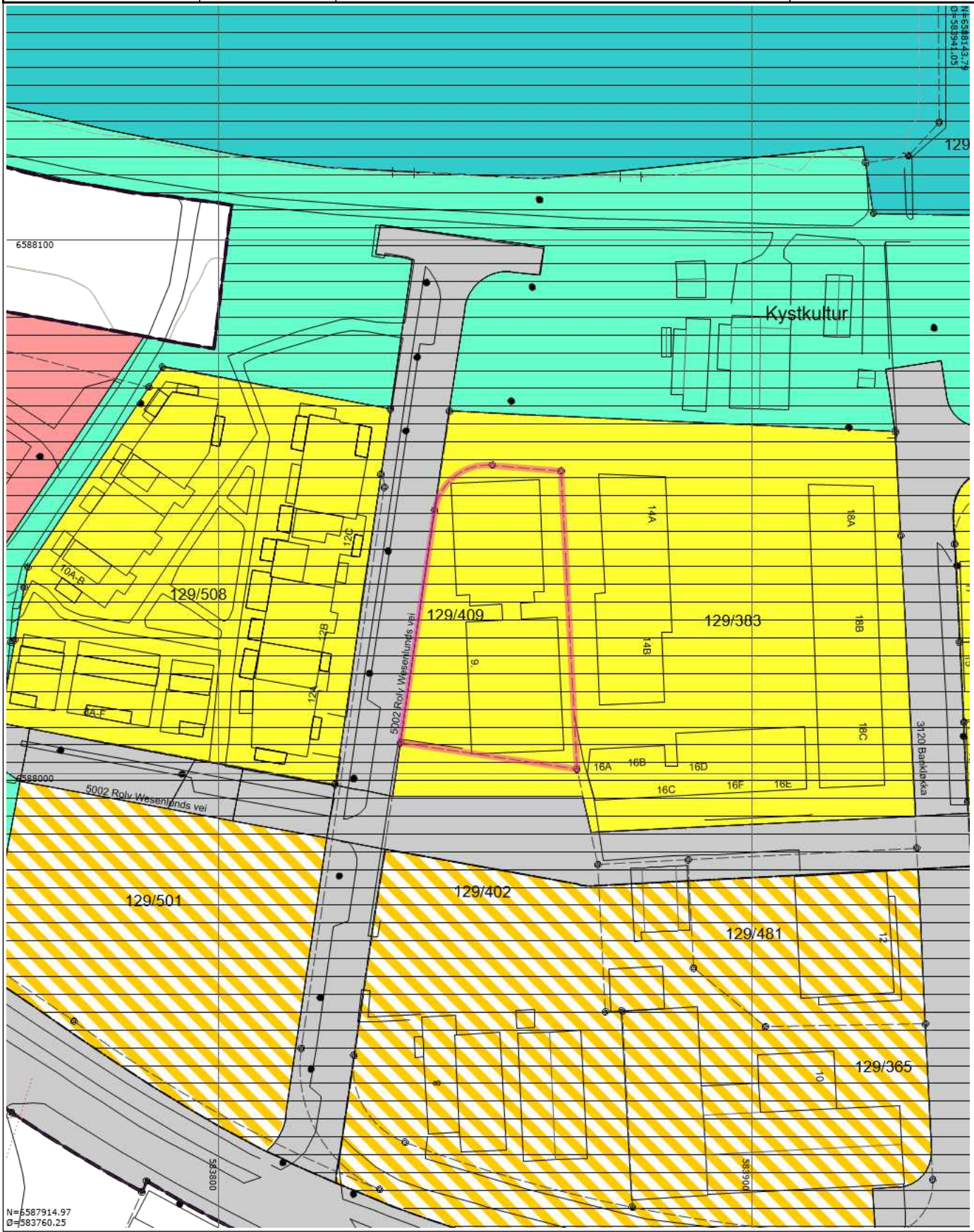
https://whitearkitekter.com/se/projekt/stadsberget/
https://tverga.no/inspirerende-anlegg-konditaget-luders-dk/

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



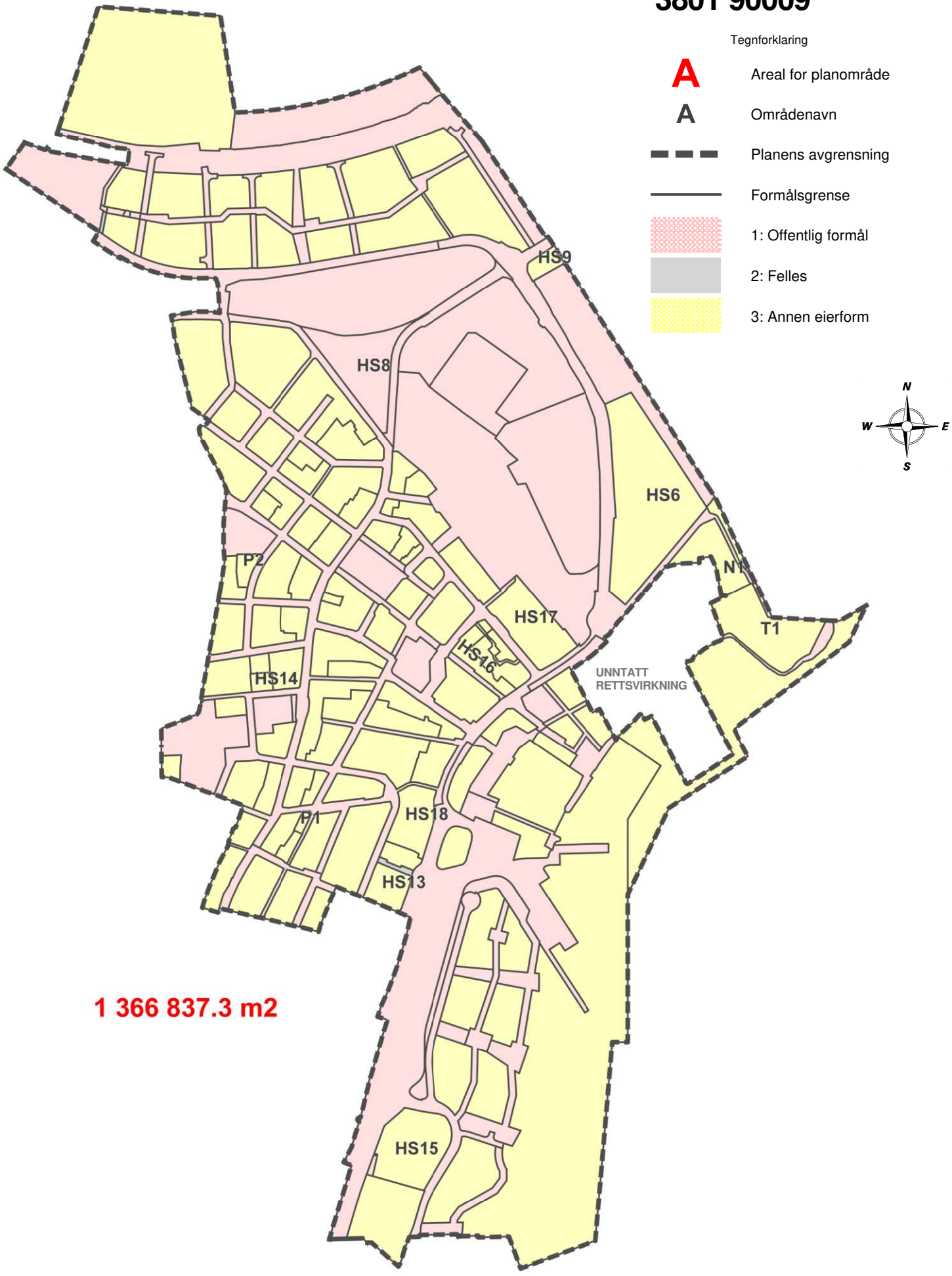
Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Planavgrensning
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID
3801 90009



Notater