PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE VALEURGATA 9 B - 2. ETG.

Vedlegg

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

Budskjema

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Energiattest

Meglers verdivurdering

Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Div. tegninger fra kommunen

Tilknytning til vei, vann og avløp

Eiendomsinformasjon fra kommunen

Matrikkelkart

Oversiktskart med vann/avløp

Planstatus fra kommunen

Kommuneplankart

Tinglyste dokumenter

Løsøreliste

Kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave - kopi kan fås ved henvendelse til megler.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valeurgata 9 B - 2. etg., 3181 Horten
Gnr. 129, Bnr. 295, Snr. 6, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

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

E-post: andreasrasch.wegger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Valeurgata 9 B, 3181 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 129, bnr. 295, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1160 **Eiendomsverdi ref nr:** FJ4626

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

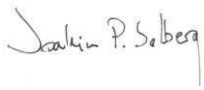
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet beliggende i 2. etasje i halvpart av tomannsbolig på eiendom med totalt 6 seksjoner. Byggeår er ca. 1890.
Leiligheten har ett soverom samt to mindre, innredede rom.

Leiligheten har gjennomgått vesentlig oppgradering i 2024, men det må fortsatt påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger ved bygningen. Enkelte bygningsdeler er vurdert til TG2 og TG3, og potensielle kjøpere anbefales å sette seg inn i disse forholdene. Alle relevante bygningsdeler er nærmere vurdert og beskrevet i rapporten.

En vesentlig del av utførte arbeider og oppgraderinger er opplyst utført ved egeninnsats, og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen. Skjulte konstruksjoner og utførelse kan ikke verifiseres gjennom ordinær visuell kontroll. Interessenter anbefales derfor å gjøre grundige undersøkelser av disse forholdene, gjerne i samråd med bygningssakkyndig.

Bygningen er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon, energieffektivitet og brannsikkerhet er strengere enn på oppføringstidspunktet. Bygningen vil derfor ikke nødvendigvis tilfredsstille dagens krav på alle områder, uten at dette i seg selv innebærer et avvik fra kravene som gjaldt da bygningen ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein er ifølge eier fra 2024 og utført ved egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Takstmann kan ved visuell kontroll ikke verifisere oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner, og det kan derfor ikke bekreftes at arbeidene i sin helhet er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp, beslag og hatter fra 2024 ifølge eier.

Takstmann har kun besiktiget taket fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Anbefaler at taket kontrolleres av fagfolk under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har innredet loftsetasje samt uisolert loft med adkomst via luke fra gang.

Konstruksjonsoppbygging og isolering er noe uoversiktlig. Loftet er kun inspisert fra lukeåpningen grunnet begrenset adkomst. Eier opplyser å ha utført oppretting/utskifting av deler av takverk og taktro, samt noe isoleringsarbeid. Arbeidene er utført ved egeninnsats og er ikke dokumentert.

Skjulte eller utilgjengelige deler av konstruksjonen kan derfor ikke vurderes. Nærmere undersøkelser anbefales.
Eier opplyser at boligen er oppført i konstruksjoner av tre og noe teglstein og at det er utført noe etterisolering ifm. omkledning av boligen i 2024.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Leiligheten lyd- og brannklassifisert ytterdør merket EI30 35 db.

INNVENDIG Gå til side

Betonggulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjene.
Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.
Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst om råteskader i bjelkelag, det oppfordres til å undersøke dette nærmere i samråd med fagkyndig.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket.
Det er uinnredet kjeller med lav takhøyde under boligen.
Boligen har trapp med laminat i inntrinn, trappenese i alu.
Leiligheten har slette dører.
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr i selve leiligheten.
Det er spor etter borebiller i bjelkelag i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2024 med fliser på gulv og plater på vegger. Slett himling. Rommet er innredet med servant i innredning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Ventilasjon via baderomsvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Eldre kobberør i kjeller.

Eier informerer at anlegget er utført ved vennetjenster/egeninnsats og at det derfor ikke foreligger dokumentasjon. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Takstmann er ikke fagutdannet på området.
Avløpsrør av plast i synlige deler av anlegget.
Det er veggventiler og avtrekk fra kjøkken og bad.
Bereder på 194 liter plassert i garderobe.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Boligen har brannvarsler og slukkemateriell.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Det er ukjent for takstmann om boligen har noen form for drenssystem.
Tilstand i kjelleretasjen tyder på at dette ikke er tilstede/fungerer.
Grunnmur av gråsteinsmur og teglstein.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Utvendige stikkledninger av ukjent alder. Eldre vannledning av stålrør og noe nyere avløpsledning i plast til felles kum.
Avløpsledning er delt med naboer mot Løkkegata. Takstmann er ikke kjent med evt. avtaler rundt dette.
Ifølge kommunens kartløsning går avløpsledning via en kum på eiendommen. Anbefaler nærmere undersøkelser vedr. tilstand og funksjon.
Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen for takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

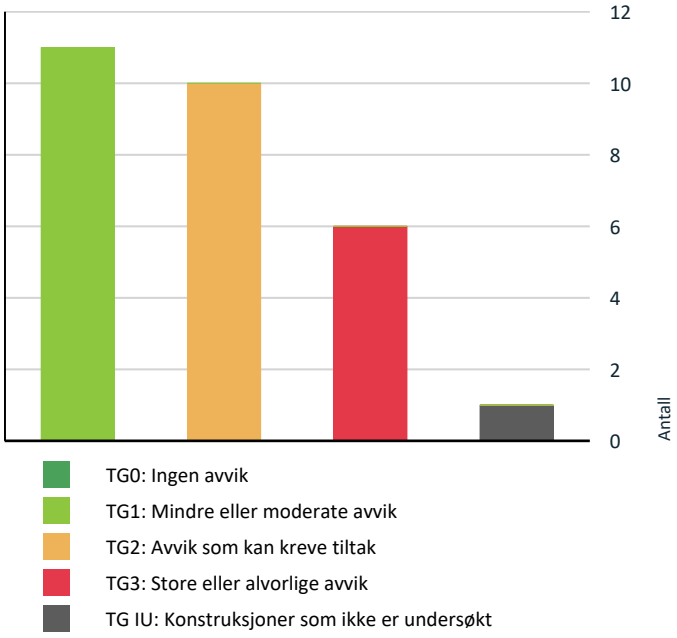
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uten tegninger kan ikke lovlighet vurderes. Oppholdsrom kan være godkjent som boder mm. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

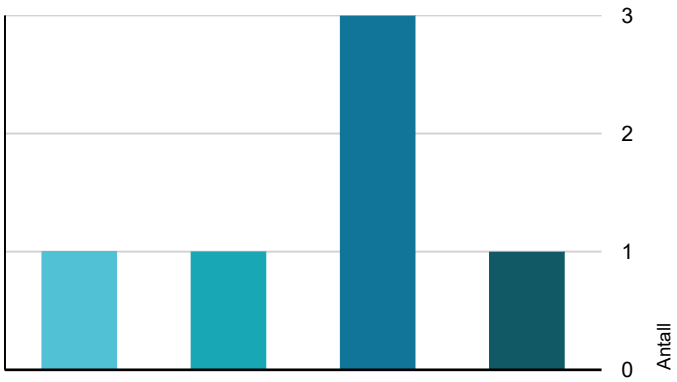
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist noe skader og sprekker i overflatene tilknyttet pipeløpet. Det kan medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har noe dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og dermed vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er registrert forhold ved brannskillende konstruksjoner som gir usikkerhet om tilfredsstillende branncelleinndeling. Utførelse og brannmotstand er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1890

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold
Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger ved bygningen.

Tilbygg / modernisering

2024	Større oppgradering av bygningen.	Arbeidene er utført ved egeninnsats/udokumentert arbeid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av betongtakstein er ifølge eier fra 2024 og utført ved egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Takstmann kan ved visuell kontroll ikke verifisere oppbygging og utførelse av skjulte konstruksjoner, og det kan derfor ikke bekreftes at arbeidene i sin helhet er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp, beslag og hatter fra 2024 ifølge eier.

Takstmann har kun besiktiget taket fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Anbefaler at taket kontrolleres av fagfolk under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har innredet loftsetasje samt uisolert loft med adkomst via luke fra gang.

Konstruksjonsoppbygging og isolering er noe uoversiktlig. Loftet er kun inspisert fra lukeåpningen grunnet begrenset adkomst. Eier opplyser å ha utført oppretting/utskifting av deler av takverk og taktro, samt noe isoleringsarbeid. Arbeidene er utført ved egeninnsats og er ikke dokumentert.

Skjulte eller utilgjengelige deler av konstruksjonen kan derfor ikke vurderes. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Eier opplyser at boligen er oppført i konstruksjoner av tre og noe teglstein og at det er utført noe etterisolering ifm. omkledning av boligen i 2024.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Deler av kledningen på tilbygget er av eldre dato. Det er registrert enkelte råteskader, og kledningen står stedvis tett mot terreng, noe som gir økt fuktbelastning.

Kledningen på hoveddelen er ifølge eier fra 2024 og utført ved egeninnsats. Det er observert enkelte mangelfulle avslutninger, blant annet åpninger inn mot isolasjon bak kledningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold, og skjult utførelse kan ikke kontrolleres. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten lyd- og brannklassifisert ytterdør merket EI30 35 db.

INNVENDIG

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Betonggulv i kjeller og trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.
Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst om råteskader i bjelkelag, det oppfordres til å undersøke dette nærmere i samråd med fagkyndig.

Radon

Beskrivelse
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket.

Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget datert 22.02.2024. Denne har notert avvik gjeldende defekt sotluke. Forholdet krever utbedring og skriftlig tilbakemelding til feier(vib).

Vurdering av avvik:
• I kjeller er det rørføringer i skorstein som ikke er tettet. Det er avskallet puss og riss i overflater.
• Det er påvist noe skader og sprekker i overflatene tilknyttet pipeløpet. Det kan medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Utette gjennomføringer kan svekke skorsteinens brannsikkerhet og medføre risiko for røyk-/branngasspredning. Gjennomføringene må undersøkes og forskriftsmessig tettes av kvalifisert fagperson.
• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er uinnredet kjeller med lav takhøyde under boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tilstandsrapport

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Det er bl.a. åpen isolering i bjelkelag mellom etasjene.

Konsekvens/tiltak

• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret tetting, fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Kostnadsestimat gjelder undersøkelser og utarbeidelse av tiltaksplan utført av fagfolk.

Kostnadsestimat: Under 20 000





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med laminat i inntrinn, trappenese i alu.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har noe dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og dermed vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har slette dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr i selve leiligheten. Det er spor etter borebiller i bjelkelag i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr i 1.etg.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere under kledning og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024 med fliser på gulv og plater på vegger. Slett himling. Rommet er innredet med servant i innredning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Ventilasjon via baderomsvifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet bør oppgraderes for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet er opplyst oppgradert i 2024 ved egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon. Det er registrert flere avvik, herunder fuktpåvirkning i baderomsplater, motfall på gulv, ikke tilfredsstillende tettesjikt, sluk og mangelfull utførelse av flisarbeider. På bakgrunn av registrerte forhold kan tilfredsstillende tetthet og funksjon ikke forventes ved normal bruk. Våtrommet må påregnes oppgradert/renovert

Våtrommet må påregnes oppgradert/renovert for å etablere tilfredsstillende fallforhold, tettesjikt og tilslutning mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må avklares nærmere ved åpning. Deler av eksisterende konstruksjoner og tekniske installasjoner kan eventuelt beholdes dersom disse ved nærmere kontroll viser seg å være tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har gipsplater og baderomsplater på vegger, slett tak.

Det er gipsplater i deler av badets våtsoner. Det er ikke dokumentert hvorvidt det er benyttet tilfredsstillende våtromssystem.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på fuktskader i skjøter på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

• Det må foretas utbedring av skadede plater.

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.





2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Fliser fremstår ufagmessig montert. Gulvflaten mangler fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

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

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har usikker slukløsning. Tettesjiktet er udokumentert og er utført ved egeninnsats. Takstmann kan ikke vurdere løsningen utover hva som er synlig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er tegn til fuktskader i baderomsplater i våtsone. Disse er ikke tilfredsstillende montert.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Utbedring må påregnes.

Badet bør oppgraderes av fagfolk for å sikre en tilfredsstillende løsning. Arbeider må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har baderomsvifte og spalte for tilluft under døren.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,3 vektprosent.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Eldre kobberør i kjeller.

Eier informerer at anlegget er utført ved vennetjenster/egeninnsats og at det derfor ikke foreligger dokumentasjon. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Takstmann er ikke fagutdannet på området.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør i kjeller.

• Kobberrør er av eldre ukjent år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i synlige deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er veggventiler og avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på 194 liter plassert i garderobe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele/deler av anlegget. Det kan derfor ikke dokumenteres at aktuelle elektriske arbeider er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Ved usikkerhet anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarsler og slukkemateriell.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert forhold ved brannskillende konstruksjoner som gir usikkerhet om tilfredsstillende branncelleinndeling. Utførelse og brannmotstand er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Boligen er oppført etter eldre forskrifter. Dagens brannkrav er vesentlig strengere idag enn oppføringstidspunktet. Det vil derfor høyst sannsynlig være avvik i de brannskillende konstruksjonene.

• Forholdet anbefales nærmere vurdert av kvalifisert fagperson.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er ukjent for takstmann om boligen har noen form for drenssystem. Tilstand i kjelleretasjen tyder på at dette ikke er tilstede/fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av gråsteinsmur og teglstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren dersom det skal graves rundt huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige stikkledninger av ukjent alder. Eldre vannledning av stålrør og noe nyere avløpsledning i plast til felles kum. Avløpsledning er delt med naboer mot Løkkegata. Takstmann er ikke kjent med evt. avtaler rundt dette.

Vurdering av avvik:
• Stikkledninger har ukjent alder og derav usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Når dette behovet vil melde seg er vanskelig for takstmann å si noe om.

Septiktank

Beskrivelse
Ifølge kommunens kartløsning går avløpsledning via en kum på eiendommen. Anbefaler nærmere undersøkelser vedr. tilstand og funksjon.

Oljetank

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen for takstmann.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist noe skader og sprekker i overflatene tilknyttet pipeløpet. Det kan medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har noe dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og dermed vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er registrert forhold ved brannskillende konstruksjoner som gir usikkerhet om tilfredsstillende branncelleinndeling. Utførelse og brannmotstand er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele/deler av anlegget. Det kan derfor ikke dokumenteres at aktuelle elektriske arbeider er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav. Ved usikkerhet anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.

• Boligen er oppført etter eldre forskrifter. Dagens brannkrav er vesentlig strengere idag enn oppføringstidspunktet. Det vil derfor høyst sannsynlig være avvik i de brannskillende konstruksjonene.

• Forholdet anbefales nærmere vurdert av kvalifisert fagperson.

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

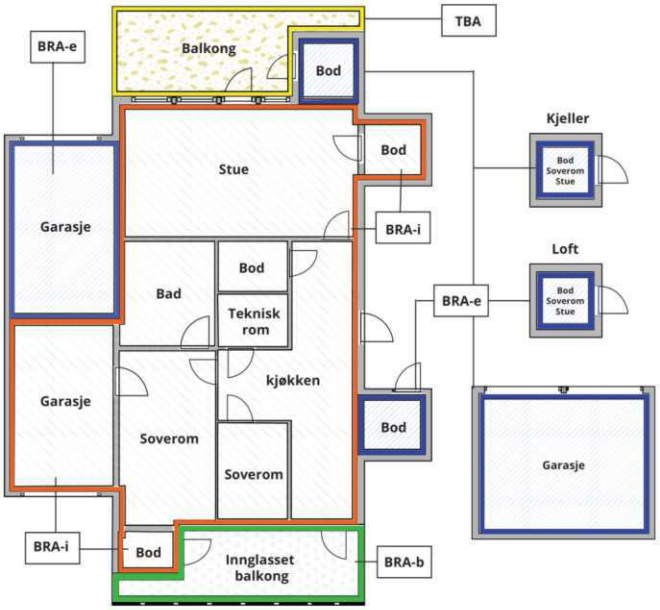
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.etasje	63			63		4	67
SUM	**63**					**4**	**67**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Entré m/ trapp, gang, bad, soverom, stue/kjøkken, innredet rom, innredet rom 2		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uten tegninger kan ikke lovlighet vurderes. Oppholdsrom kan være godkjent som boder mm. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024: Større oppgradering med skifte av kledning, vinduer, taktekking mm. Utført ved egeninnsats/udokumentert arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	129	295		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Valeurgata 9 B

Hjemmelshaver

Martinsen Ida Oline Bexrud, Martinsen Joachim, Martinsen Robin Bexrud, Humphries Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i trafikkstille sidegate i Horten sentrum med umiddelbar nærhet til blant annet flere kjøpesenter, kafeer, restauranter, kino og skoler. Fra Horten sentrum har du gode bussforbindelser i Horten, Vestfold, samt videre til Oslo. For den aktive er det kort vei til Lystlunden Park og Idrettsanlegg, svømmehall, flotte turområder med kyststien, på Karljohansvern, langs Oslofjorden helt til Åsgårdstrand. Horten ligger ca. 10 minutter fra påkjøringen E-18, med ca. 1 times kjøring til Oslo.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum følger man Storgata mot Karljohansvern og tar inn Torggata til venstre. Ta tredje vei inn til høyre som er Valeurgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens tinglyste forhold fremgår av grunnboken hos Kartverket. Det kan være tinglyst servitutter og rettigheter som heftelser på eiendommen, herunder bestemmelser om veirett, ledningsnett, byggegrenser eller andre rådighetsbegrensninger.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens grunnboksutskrift for en fullstendig oversikt over eventuelle heftelser og rettigheter. Det er ikke foretatt en detaljert gjennomgang av tinglyste dokumenter i denne sammenheng, med mindre annet er særskilt angitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260152
Addresse	Valeurgata 9 B - 2. etg.		
Postnr.	3181	Sted	HORTEN
Selgers navn	Robin Bexrud Martinsen		
Selgers navn	Ida O Bexrud Martinsen		
Selgers navn	Joachim Martinsen		
Selgers navn	Siri Humphries		

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

Navn på fullmektig:

Robin Bexrud Martinsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

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

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

Tilkobling av vann og avløps rør, elektrisk, snekker arbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling, montering av servant, dusj og toalett

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dugnad og vennetjenester

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran på gulv og opp på vegg noen centimeter, mansjetter i hjørner og rundt sluk, baderomsplater fra barry alloc i dusj.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Montert nytt sluk og avløpsrør

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

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

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

Alt nytt, varmekabel med gulvvarmetermostat, skjult elektrisk anlegg, lys i speil, avtrekksvifte, led downlights i tak med dimmer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Robin Bexrud Martinsen og Joachim Martinsen fra Nilsen elektro AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vann og avløp er forlagt nytt i hele leiligheten

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dugnad og vennetjenester

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger vennetjeneste

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik registrert

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

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

Tak ble revet, lektet ut og rettet, nytt undertak, ny duk, nye lekter, ny takstein

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dugnad og vennetjenester

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

Beskrivelse:

Råkjeller, kun bruk til oppbevaring av dekk etc. fuktig, ingen informasjon ang drenering

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

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

og
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

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Komplett nytt elektrisk anlegg objekt leiligheten

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Robin Bexrud Martinsen og Joachim Martinsen fra Nilsen elektro AS

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

Av hvem?:

Robin Bexrud Martinsen og Joachim Martinsen, 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik registrert

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

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.

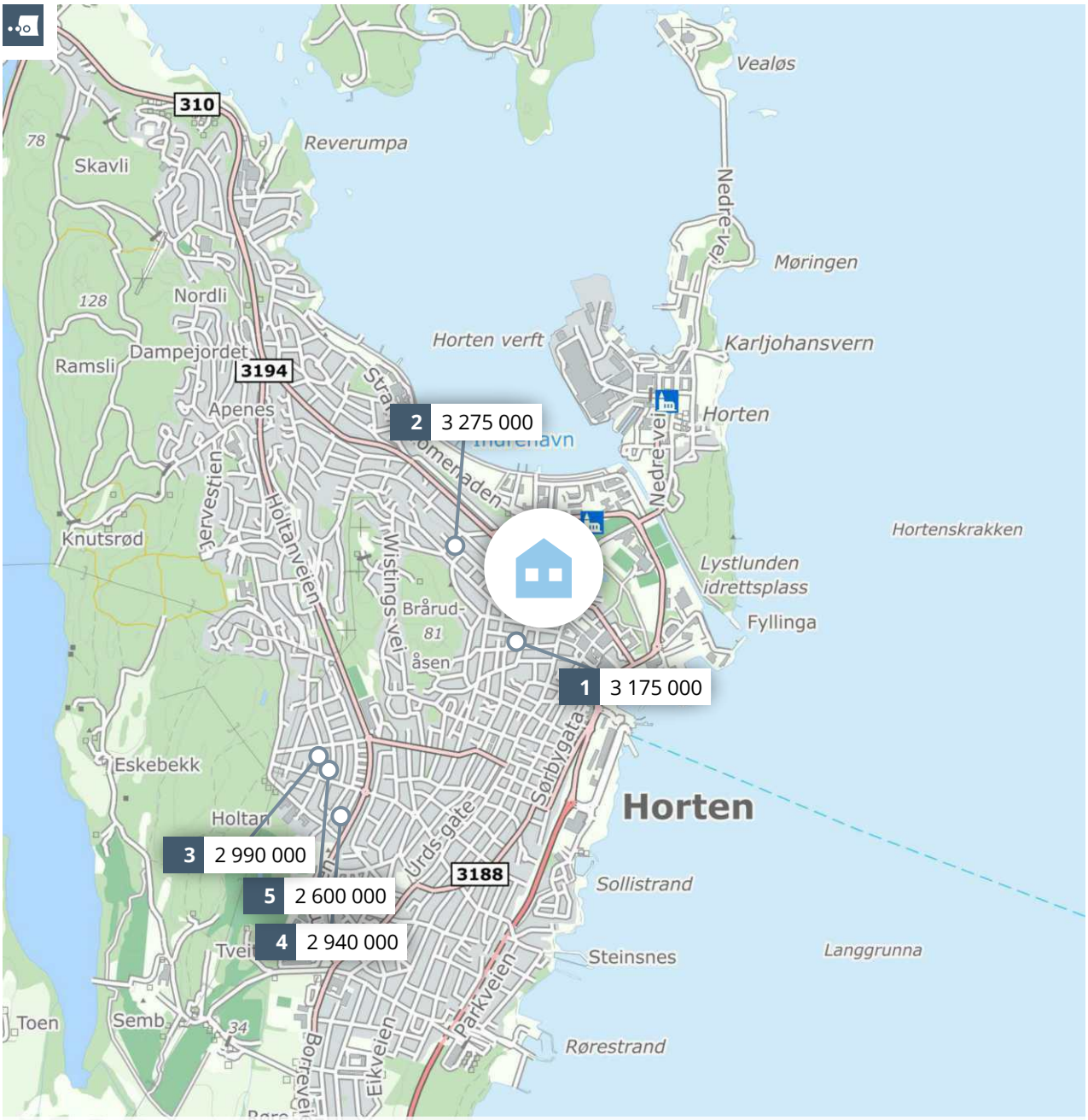
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.07.2026

Signert av *Robin Bexrud Martinsen*

Initialer selger:
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

VALEURGATA 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 17.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Valeurgata 9 B, 3181 HORTEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 129 BNR 295 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Ollebakken

Verdivurdert til

3 150 000

-	3 150 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					987 m²	
Byggeår					1890	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mullers gate 2 B				23.06.2025	3 250 000	**3 175 000**	0	3 175 000	**34 511**
	92 m²	1989	414 m²	2 sov						
2	Gunnerødbakken 2 B				05.08.2025	3 450 000	**3 275 000**	0	3 275 000	**34 474**
	95 m²	1952	584 m²	2 sov						
3	Ludv. Løvaas gate 15				27.03.2026	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**40 405**
	74 m²	1964	822 m²	2 sov						
4	Vipesvingen 16				07.08.2024	2 950 000	**2 940 000**	0	2 940 000	**29 697**
	99 m²	1957	635 m²	2 sov						
5	Thv Bugges gate 3				13.06.2025	2 700 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**35 616**
	73 m²	1960	666 m²	2 sov						

Lys og innholdsrik selveierleilighet på 63 kvm beliggende i 2. etasje av en horisontaldelt tomannsbolig fra ca. 1890. Boligen ligger i en sentral sidegate i Horten sentrum, med kort vei til butikker, kjøpesenter, kafeer, restauranter og øvrige sentrumsfasiliteter. Kort vei også til Lystlunden, Karljohansvern og flotte turområder langs Oslofjorden. Leiligheten har en spennende og arealeffektiv planløsning med ett soverom samt to mindre, innredede rom. Boligen og bygningen gjennomgikk vesentlige oppgraderinger i 2024 hvor tak og kledning ble oppgradert. Badet er oppgradert i 2024, vinduer fra 2022 og kjøkkeninnredning fra 2020. Leiligheten leies ut i dag for kr. 16.250,- pr. mnd. eks. strøm og tv/internett. Både leiligheten i 1. etasje og 2. etasje er i skrivende stund for salg - og selger foretrekker at de selges samlet.

Innhold

2. etasje: Felles entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken og to innredede rom. Felles entré i 1. etasje.

Velkommen til hyggelig visning!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.10.2024		09.10.2024	-	1 333 333	-	1 333 333	1
12.06.2023	11.08.2023	04.09.2023	1 500 000	1 350 000	0	1 350 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sist omsetning gjelder utkjøp av tidligere eiere.

Tomannsboliger til salgs i HORTEN kommune nå

11
tomannsboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 403 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Tomannsboliger solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

11
tomannsboliger solgt

4.1M
4.0M
3 945 000 Prisantydning i snitt
3 894 000 Salgspris i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 000 Valeurgata 9 B Totalpris 3 150 000

36 712 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

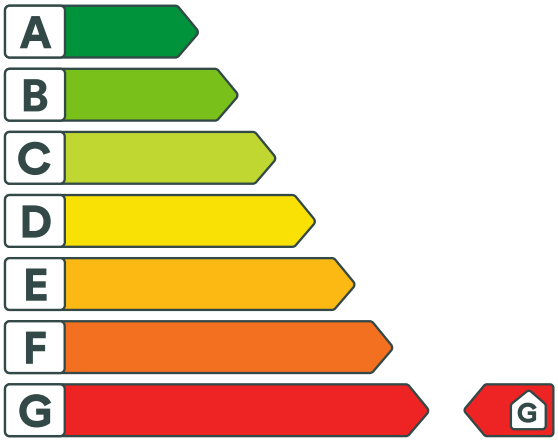
28 899 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
Valeurgata 9B, 3181 HORTEN	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348444**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161707023**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **295**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
535,19

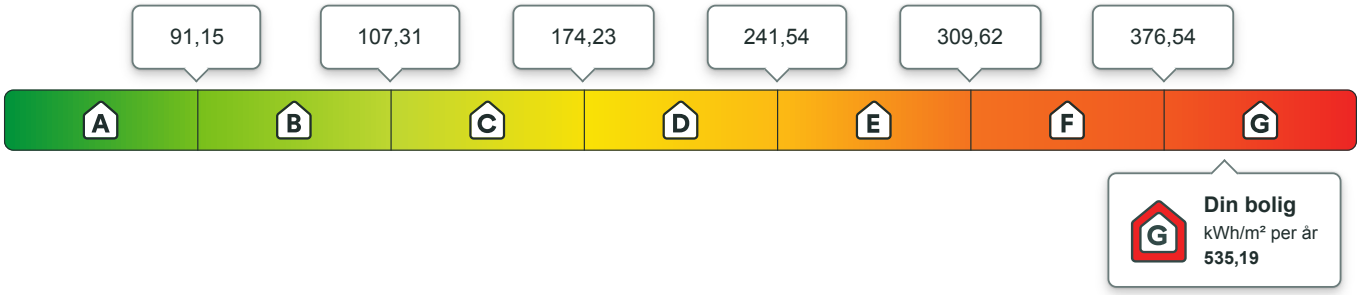
Valeurgata 9B, 3181 HORTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 264,95	**511,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Valeurgata 9B, 3181 HORTEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Valeurgata 9B, 3181 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

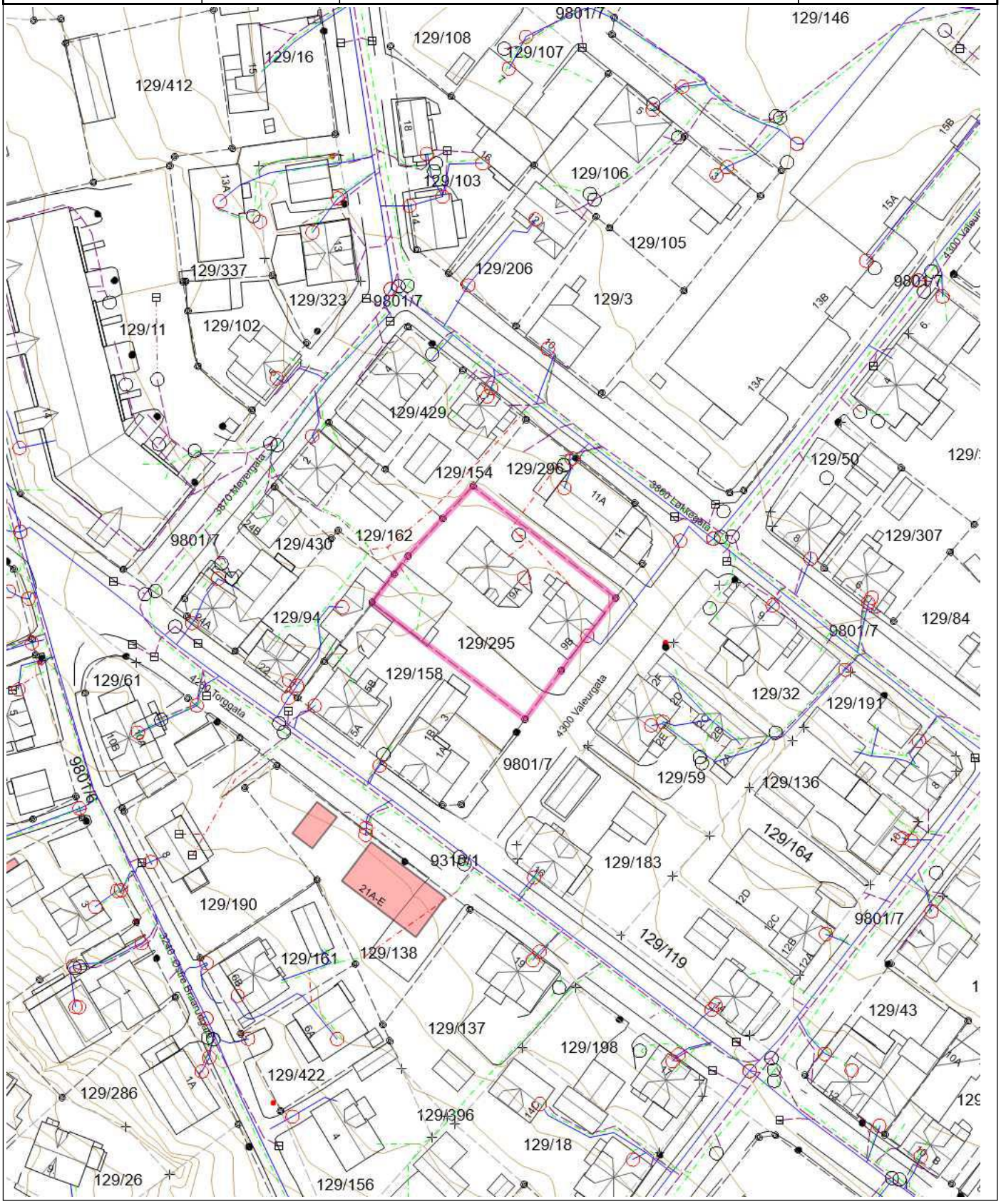
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Valeurgata 9B 3181 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



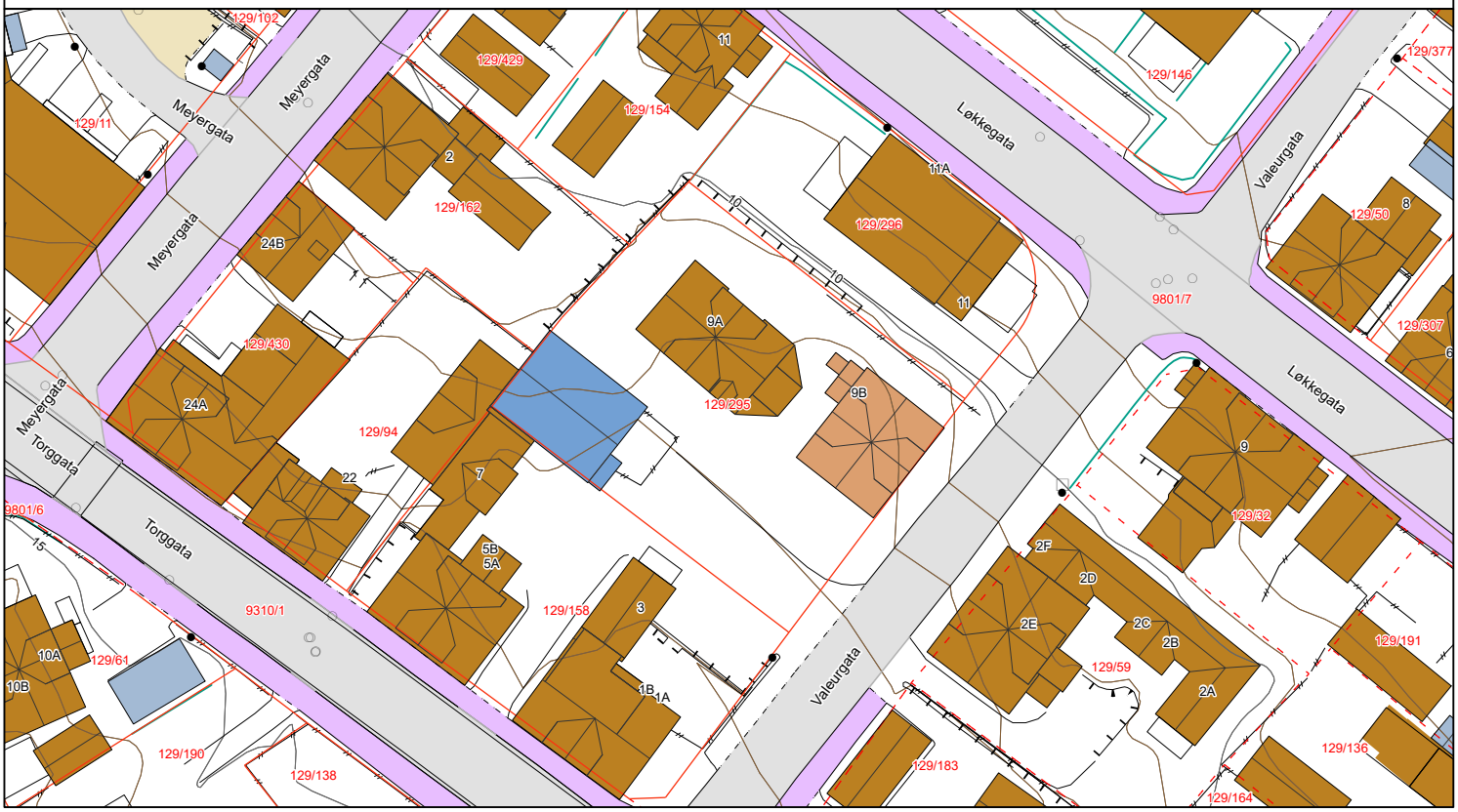
Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Valeurgata 9B, 3181 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/129/295/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 987 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.08.2026



Matrikkelkart

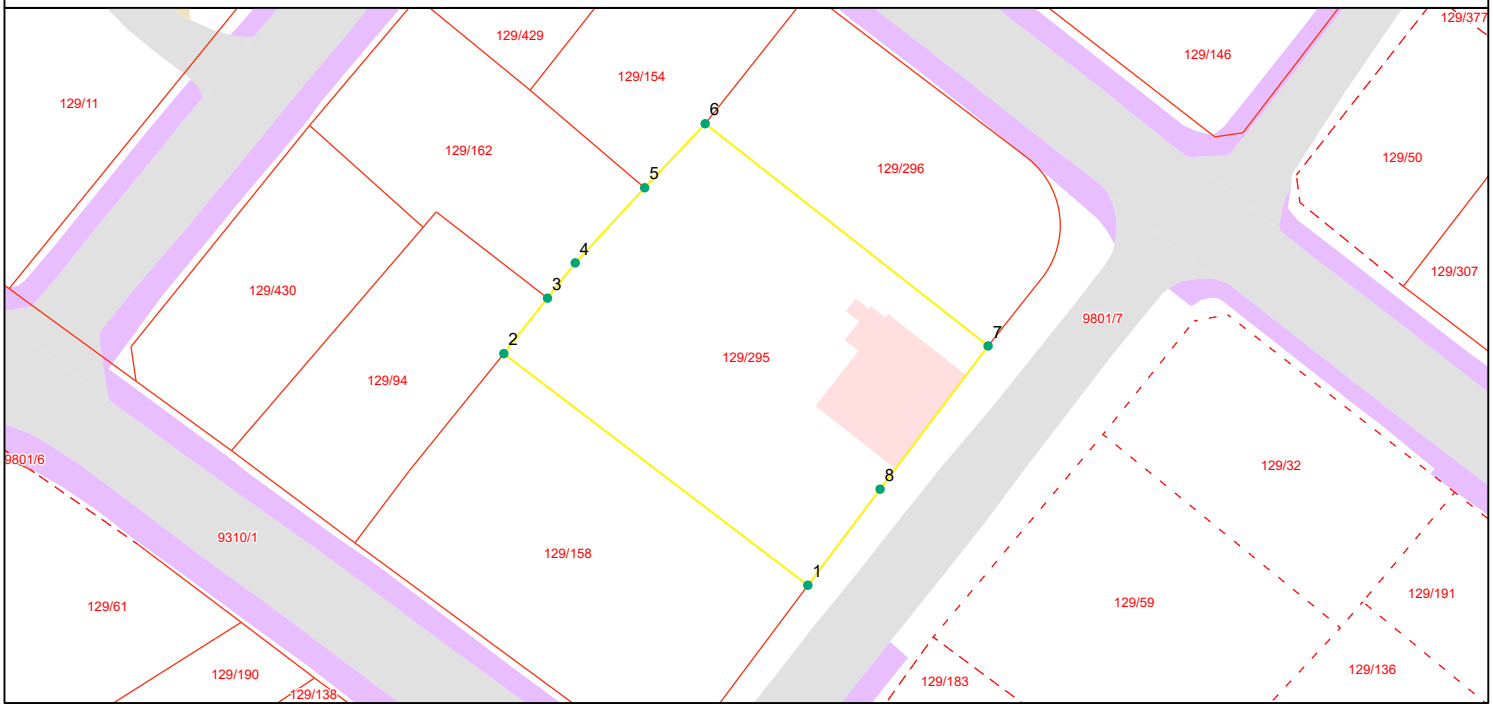
Adresse: **Valeurgata 9B, 3181 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/129/295/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 987 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.08.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587622.9	584002.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	35.72	0
2	6587644.56	583974.41	Mur	Hushjørne	Beregnet	5	6.61	0
3	6587649.75	583978.49	Mur	Murhjørne	Beregnet	5	4.19	0
4	6587653.05	583981.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.56	0
5	6587660.07	583987.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	8.24	0
6	6587666.06	583993.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	5	33.63	0
7	6587645.28	584019.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	16.78	0
8	6587631.89	584009.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	11.24	0

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

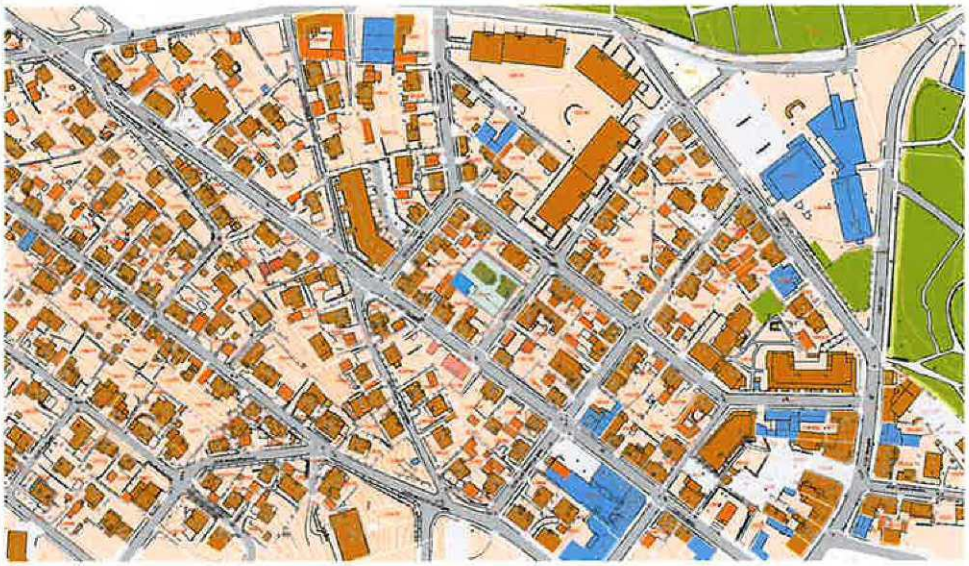
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/295/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: VALEUR GATE 1
- Beregnet areal : 987.3
- Oppgitt areal: 592
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Seksjoner
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161707015
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Sefrakminner
  - Bygningsnr 161707023
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Sefrakminner
  - Bygningsnr 161707058
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Annen lagerbygning
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Sefrakminner
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.08.2026 10:19

Eiendom 3901-129/295/0/6

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	22.09.2022	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	295	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	6	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Valeurgata 9B	3181 Horten	Ollebakken	Horten	Horten

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.08.2022	Seksjonering	3901-129/295	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-129/295	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	161707023			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

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

Dato: 21.08.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	295	Festenr.	0	Seksjonsnr.	6
Adresse	Valeurgata 9B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.07.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1443,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	176,-

Tilleggsopplysninger:

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-129/295/0/6
Adresse
Valeurgata 9B
3181 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 22.02.24 Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	22.02.24	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Saksnummer	2024/1642
Dokumentdato	22.02.2024
Kontrolldato	22.02.2024
Saksbehandler	Stian Tangen Kjeldsen
Gnr/bnr.	129/295/0/6
Adresse	Valeurgata 9B
Leilighet	H0201

ROBIN BEXRUD MARTINSEN
Øvre Keisemark 40C
3183 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Valeurgata 9B, 3181 HORTEN den 22.02.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: ROBIN BEXRUD MARTINSEN
For brannvesenet: Stian Tangen Kjeldsen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

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

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 4935 (Ukjent)
1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Sotluken er defekt.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 22.04.2024 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/1642** ved svar.

Spørsmål rettes til Stian Tangen Kjeldsen på **feier@vibr.no** eller **93 00 69 08**.

Med vennlig hilsen

Stian Tangen Kjeldsen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Saksnummer	2024/1642
Dokumentdato	23.03.2024
Kontrolldato	22.02.2024
Saksbehandler	Stian Tangen Kjeldsen
Gnr/bnr.	129/295/0/6
Adresse	Valeurgata 9B
Leilighet	H0201

ROBIN BEXRUD MARTINSEN
Øvre Keisemark 40C
3183 HORTEN

Husk å sende oss tilbakemelding for å lukke avdekkede avvik på fyringsanlegget.

Det vises til tidligere tilsendte rapport med saksnummer 2024/1642
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til Vestfold Interkommunale brannvesen.

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 4935 (Ukjent)
1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Sotluken er defekt.

Tilbakemelding med eventuelle spørsmål rettes til Stian Tangen Kjeldsen på **feier@vibr.no** eller **93 00 69 08**.

Med vennlig hilsen

Stian Tangen Kjeldsen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Øyvind Bryne	
Adresse:	
Frølichsvei 7	
Postnummer:	Poststed:
3150	Tolvsrød
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 28256 Tinglyst: 07.01.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Øyvind Bryne	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	295		

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	158		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Eirik Thorvaldsen	240868[redacted]
Helen Thorvaldsen	280869[redacted]

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
17/12-21	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hjemmelshaver, beboere, håndverkere, besøkende o.l tilhørende G.nr 129 B.nr 158 har veirett/rett til ferdsel over G.nr 129 B.nr 295 bregrenset til skravert område på vedlagt kartskisse.

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]
Hoyta 17/12-21	

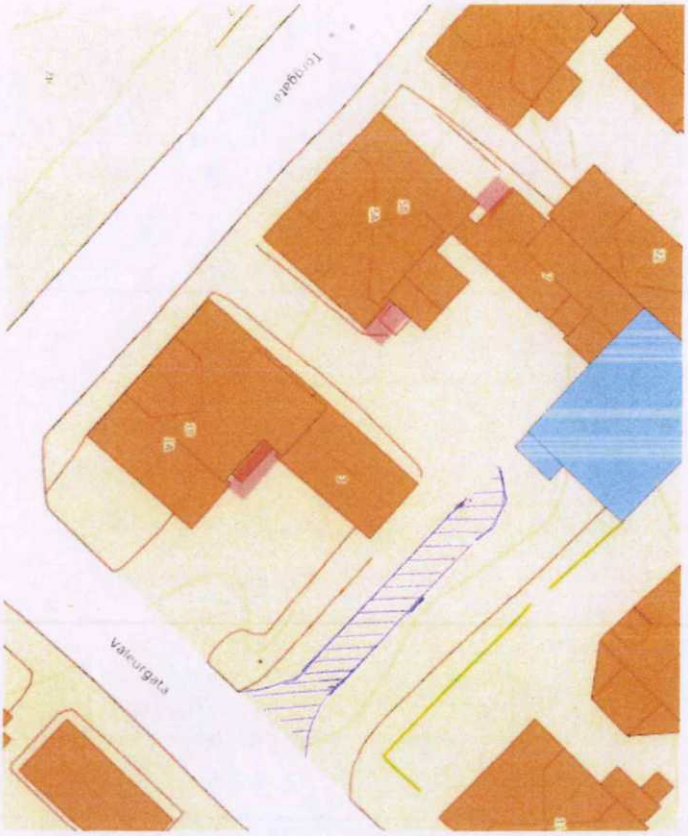
Noter:

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

Erklæring om veirett/rett til ferdsel

Hjemmelshaver, beboere, håndverkere, besøkende o.l tilhørende G.nr 129 B.nr 158 har veirett/rett til ferdsel over G.nr 129 B.nr 295 begrenset til skravert område på vedlagt kartskisse.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen Gnr: 129, Bnr: 295



Horten:

Øyvind Bryne

Eier av Gnr: 129, Bnr: 295

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613662237
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964951284	HORTEN KOMMUNE	Postboks 10, 3191 HORTEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
221261	BRYNE ØYVIND	H0102	Valeurgata 9A, 3181 HORTEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3801	129	295

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3801	129	295	0	1	67 / 787	Boligseksjon	Nei	Nei
3801	129	295	0	2	66 / 787	Boligseksjon	Nei	Nei
3801	129	295	0	3	85 / 787	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	295	0	4	93 / 787	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	295	0	5	71 / 787	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	295	0	6	64 / 787	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	295	0	7	341 / 787	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1059110/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 09:04
Side 1 av 18

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn 96495284 Horten	Kommunens adresse P.B 10 3191 HORTEN	Kontaktperson Leidi Skevenil.

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Megleroppgjøret AS Postboks 380 - 3101 Tønsberg			
Adresse Org.nr. 992 767 022 TLF: 33 33 20 00	Postnummer	Poststed	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3801	Horten	129	295	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
221261 [redacted]	Øyvind Bryne	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	67		13				25				37				49			
2	B	66		14				26				38				50			
3	B	85	B	15				27				39				51			
4	B	93	B	16				28				40				52			
5	B	71	B	17				29				41				53			
6	B	64	B	18				30				42				54			
7	N	341		19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		787		Nevner =				787											

Dato	Innsenderens underskrift
15/7-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Horten 14/7-22		ØYVIND BRYNE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Rett kopi
Grø K. Eide
Eiendomsmegler MNEF

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3801	HORTEN	129	295	

Dato	Underskrift	Stempel
30.08.2022	Heidi M. R. Steverud	HORTEN KOMMUNE Plan og utbyggingstjenester

Dato	Innsenderens underskrift
15/8-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

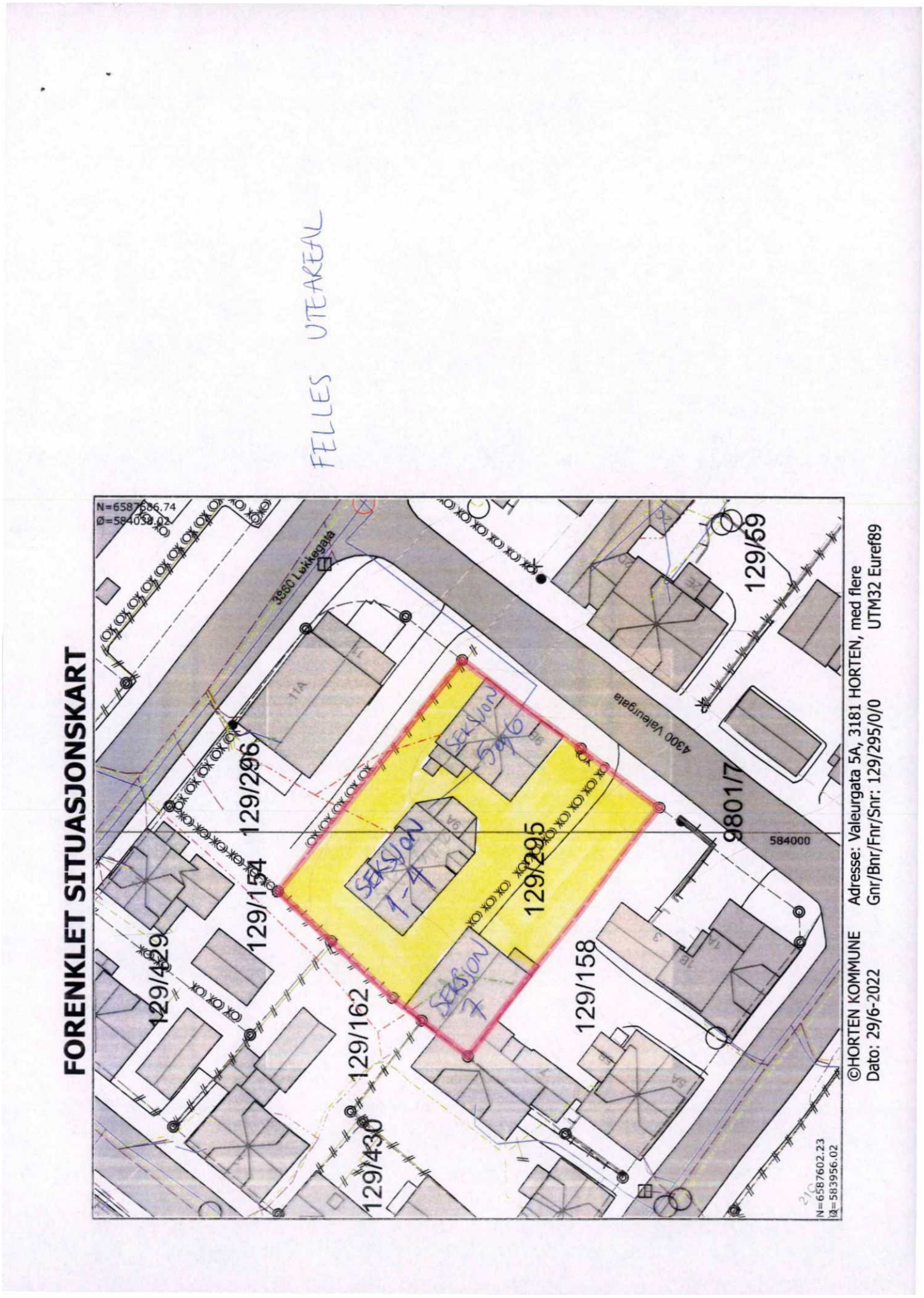
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

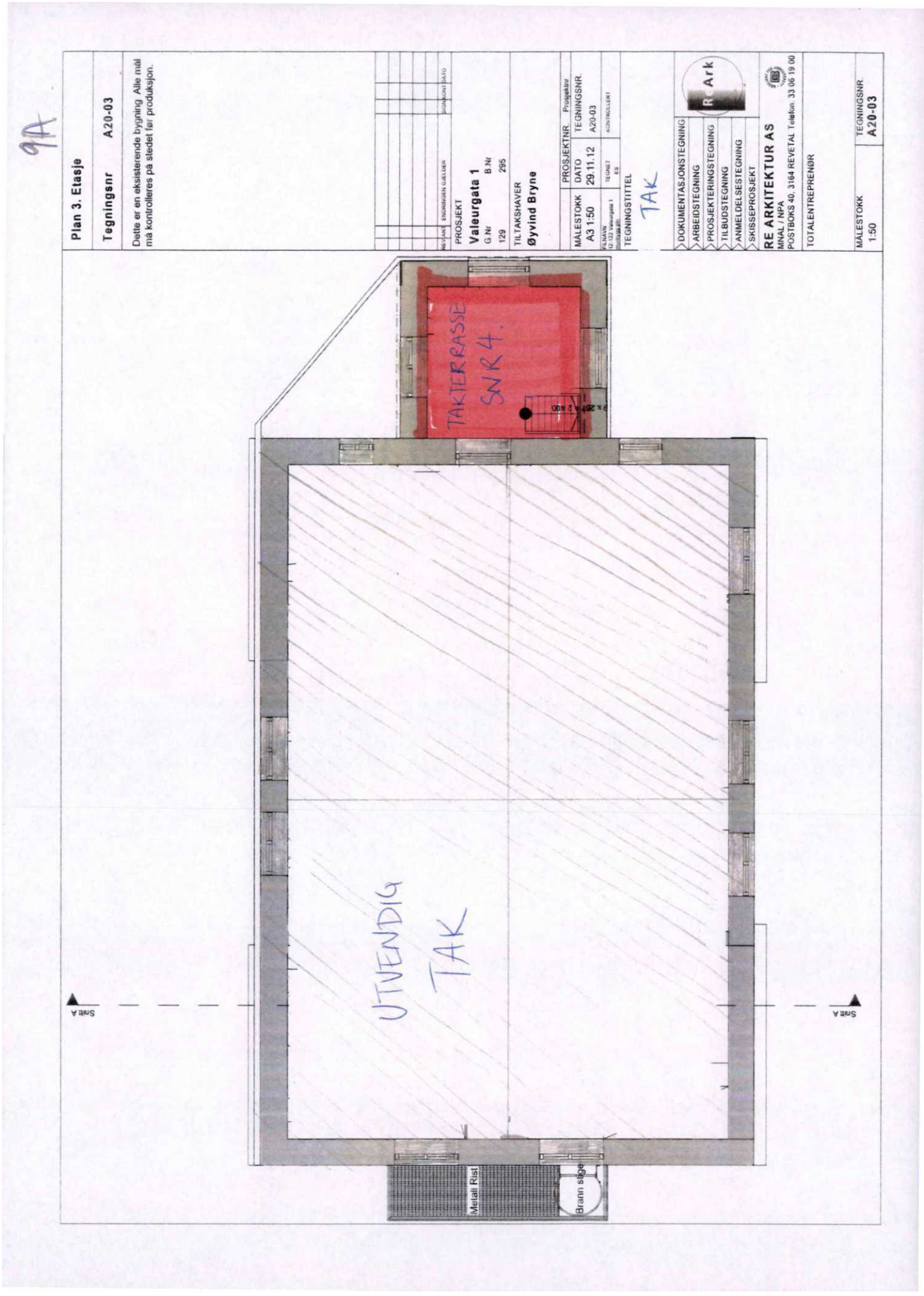
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

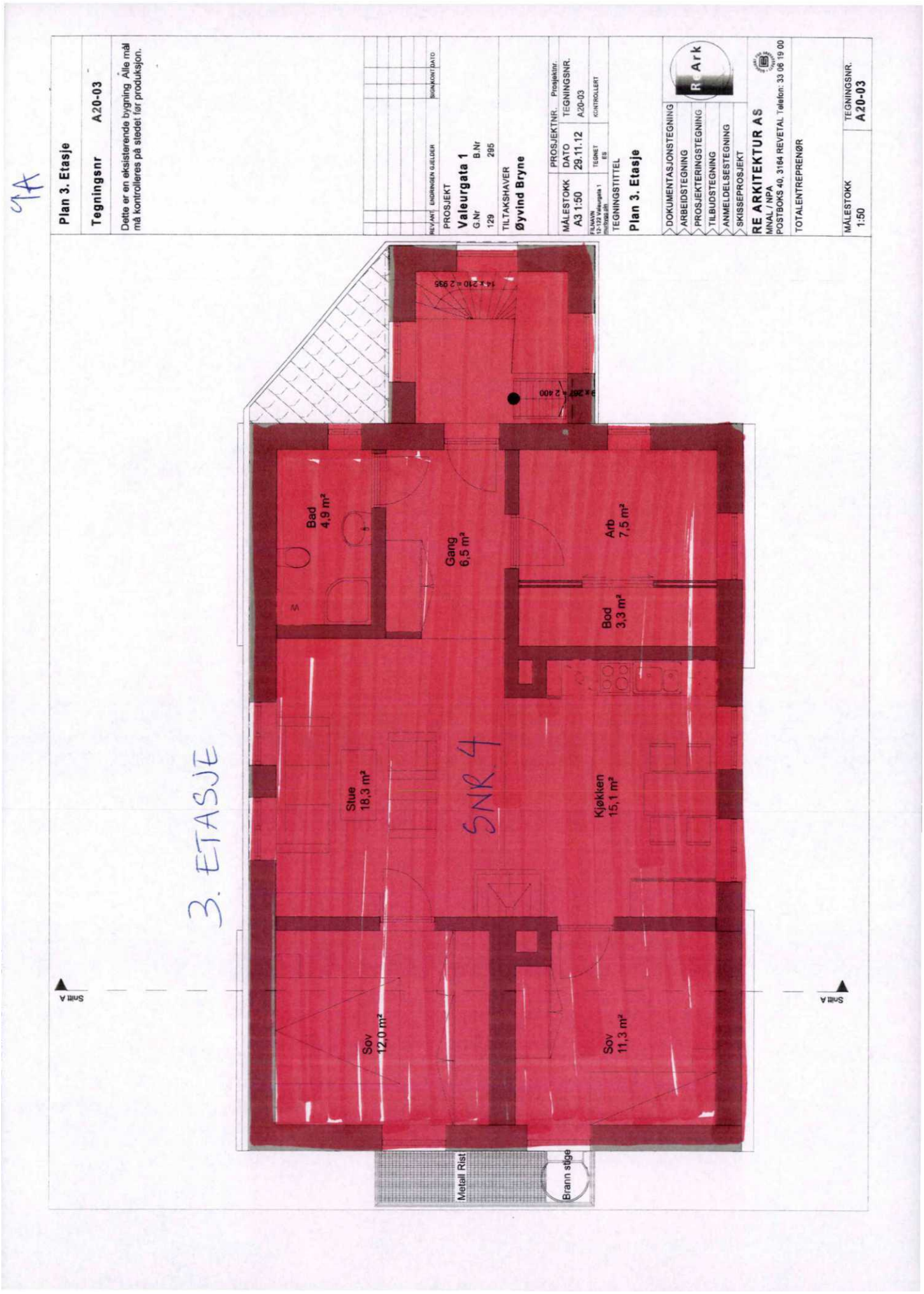
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

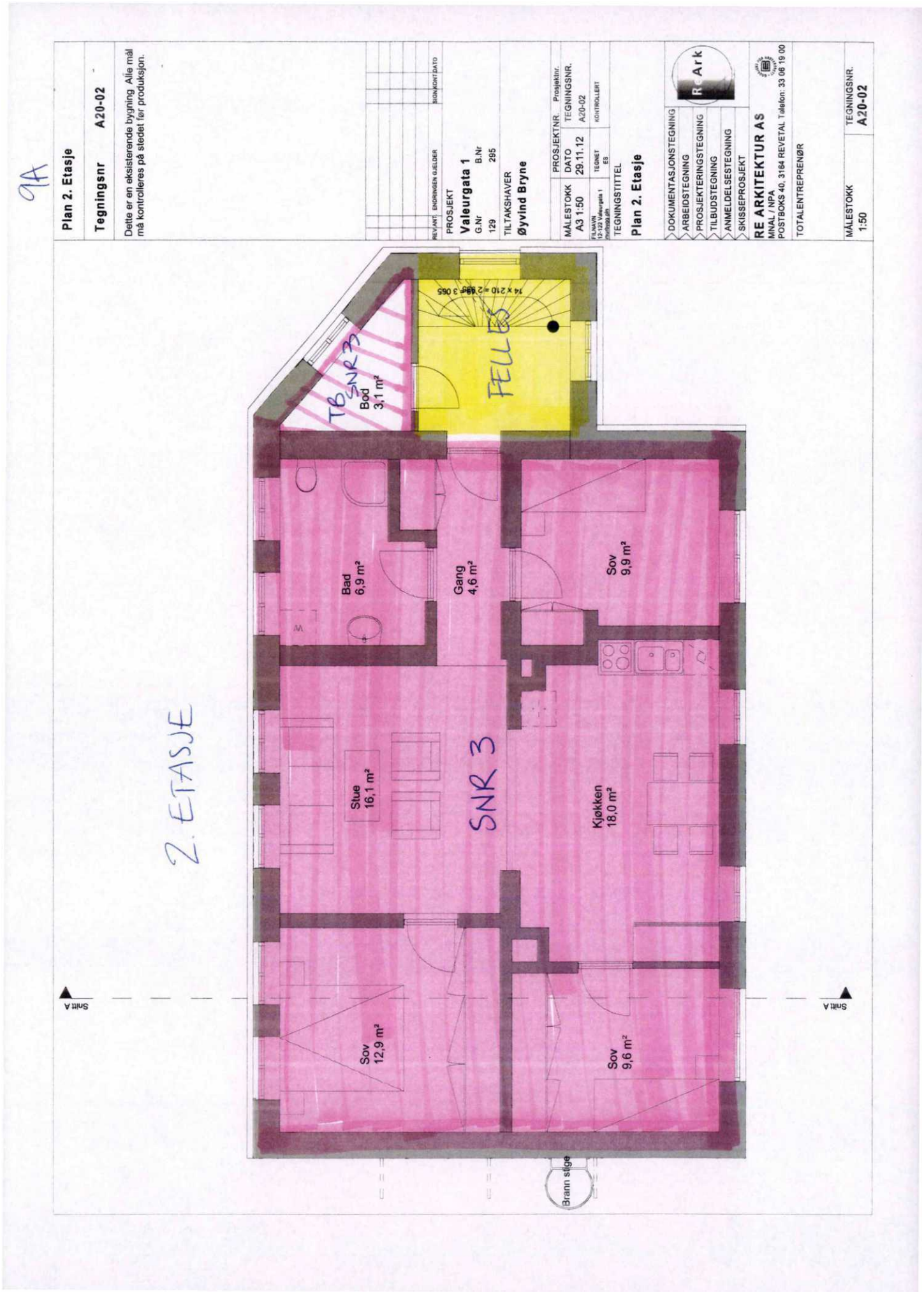
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

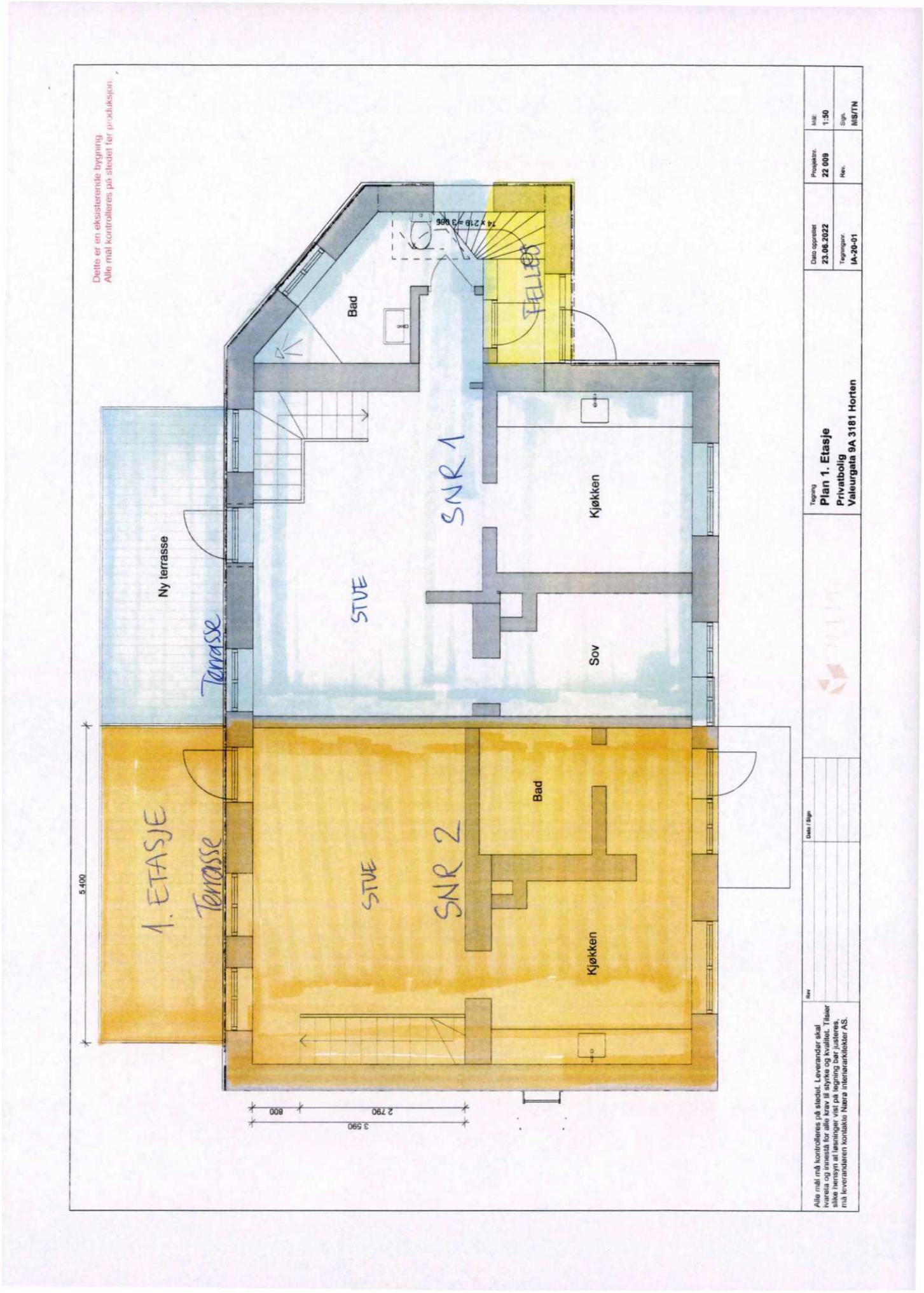
Dato	Innsenderens underskrift

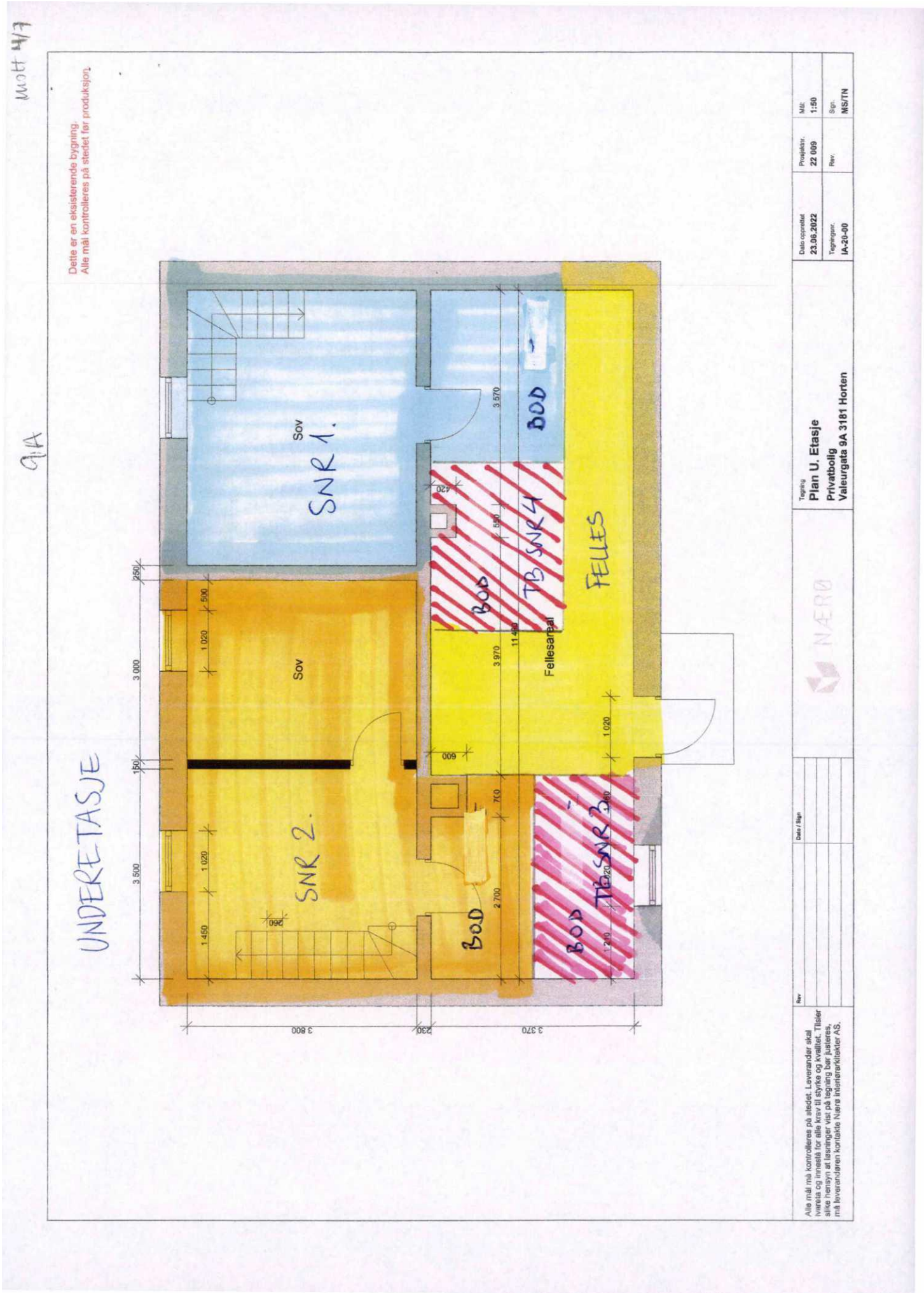

FELLES UTEAREAL
FORENKLET SITUASJONSKART
N=6587686.74
Ø=584058.02
3860 Løkkegata
4300 Valeurgata
129/296
129/154
129/429
129/162
129/430
129/295
129/158
129/59
9801/7
584000
SEKSJON 1-4
SEKSJON 5&6
SEKSJON 7
©HORTEN KOMMUNE
Dato: 29/6-2022
Adresse: Valeurgata 5A, 3181 HORTEN, med flere
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/295/0/0
UTM32 Euref89
N=6587602.23
Ø=583956.02


9A
Plan 3. Etasje
Tegningsnr A20-03
Dette er en eksisterende bygning. Alle mål må kontrolleres på stedet før produksjon.
PROSJEKT
Valeurgata 1
G.Nr 129
B.Nr 295
TILTAKSHAVER
Øyvind Bryne
PROSJEKTNR.
MÅLESTOKK A3 1:50
DATO 29.11.12
TEGNINGSNR. A20-03
TEGNINGSTITTEL
TAK
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
PROSJEKTERINGSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
SKISSEPROSJEKT
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
TOTALENTREPRENØR
MÅLESTOKK 1:50
TEGNINGSNR. A20-03
TAKTERRASSE SNR 4.
UTVENDIG TAK
Metall Rist
Brann stige
Snitt A
Snitt A


Plan 3. Etasje
Tegningsnr A20-03
Dette er en eksisterende bygning. Alle mål må kontrolleres på stedet før produksjon.
PROSJEKT
Valeurgata 1
G.Nr 129
B.Nr 295
TILTAKSHAVER
Øyvind Bryne
MÅLESTOKK A3 1:50
PROSJEKTNR.
DATO 29.11.12
TEGNINGSNR. A20-03
TEGNINGSTITTEL
Plan 3. Etasje
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
PROSJEKTERINGSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
SKISSEPROSJEKT
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
TOTALENTREPRENØR
MÅLESTOKK 1:50
TEGNINGSNR. A20-03
Bad 4,9 m²
Gang 6,5 m²
Arb 7,5 m²
Bod 3,3 m²
Stue 18,3 m²
Kjøkken 15,1 m²
Sov 12,0 m²
Sov 11,3 m²
Metall Rist
Brann stige
Snitt A
Snitt A
3. ETASJE
SNR 4


9A
Plan 2. Etasje
Tegningsnr A20-02
Dette er en eksisterende bygning. Alle mål må kontrolleres på stedet før produksjon.
REV./ANT. ENDRINGEN GJELDER SIGN./KONT.DATO
PROSJEKT
Valeurgata 1
G.Nr 129
B.Nr 295
TILTAKSHAVER
Øyvind Bryne
MÅLESTOKK A3 1:50
PROSJEKTNR. Prosjektnr.
DATO 29.11.12
TEGNINGSNR. A20-02
FILNAVN 12-122 Valeurgata 1
TEGNET ES
KONTROLLERT
TEGNINGSTITTEL
Plan 2. Etasje
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
PROSJEKTERINGSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
SKISSEPROSJEKT
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
TOTALENTREPRENØR
MÅLESTOKK 1:50
TEGNINGSNR. A20-02
2. ETASJE
SNR 3
TB SNR 33
Bod 3,1 m²
FELLES
14 x 210 = 2 940 - 3 065
Bad 6,9 m²
Gang 4,6 m²
Sov 9,9 m²
Stue 16,1 m²
Kjøkken 18,0 m²
Sov 12,9 m²
Sov 9,6 m²
Snitt A
Snitt A
Brann stige


Dette er en eksisterende bygning
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.
Bad
FELLES
SNR 1
STUE
Kjøkken
Sov
Ny terrasse
Terrasse
1. ETASJE
Terrasse
5.400
STUE
SNR 2
Bad
Kjøkken
800
2 790
3 590
Tegning
Plan 1. Etasje
Privatbolig
Valeurgata 9A 3181 Horten
Dato opprettet
23.06.2022
Tegningsnr.
IA-20-01
Prosjektnr.
22 009
Rev.
Målt:
1:50
Sign.
MS/TN
Dato / Sign
Rev
Alle mål må kontrolleres på stedet. Leverander skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Nære interiørarkitekter AS.

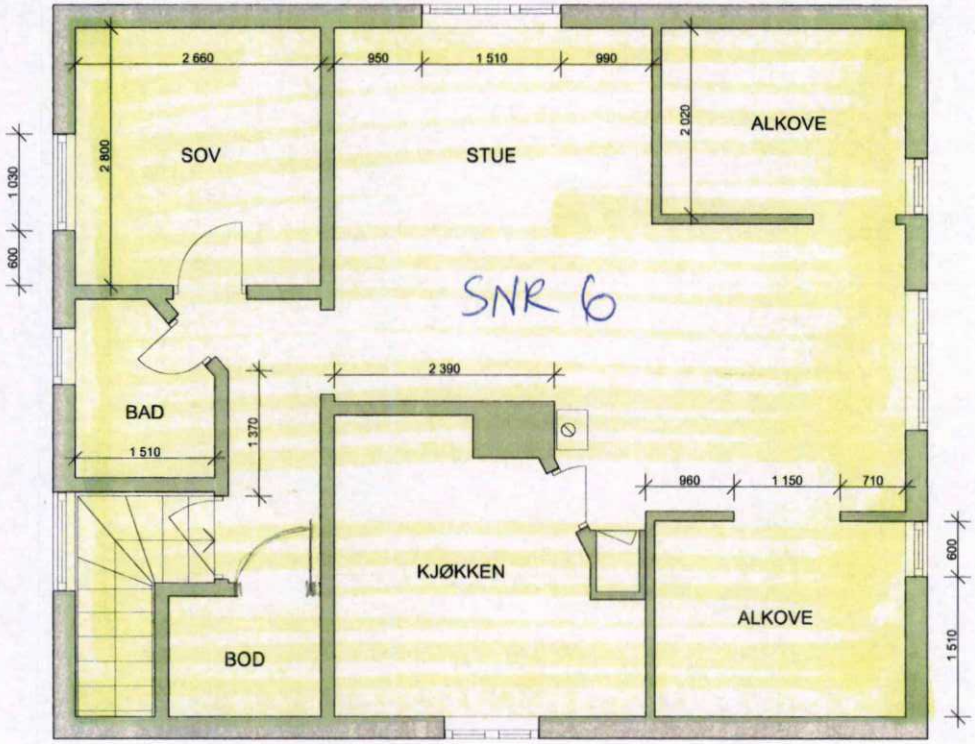

Dette er en eksisterende bygning.
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.
UNDERETASJE
SNR 1.
Sov
SNR 2.
Sov
BOD
TB SNR 4
FELLES
Fellesareal
BOD
BOD
TB SNR 3
3 570
3 970
2 700
3 800
230
3 370
3 000
3 500
1 020
1 450
500
260
150
420
600
700
1 020
Tegning
Plan U. Etasje
Privatbolig
Valeurgata 9A 3181 Horten
Dato opprettet
23.06.2022
Prosjektnr.
22 009
Mål:
1:50
Tegningsnr.
IA-20-00
Rev.
Sign.
MS/TN
Rev
Dato / Sign
NÆRØ
Alle mål må kontrolleres på stedet. Leverander skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Nære Interiørarkitekter AS.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1059110/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 09:04

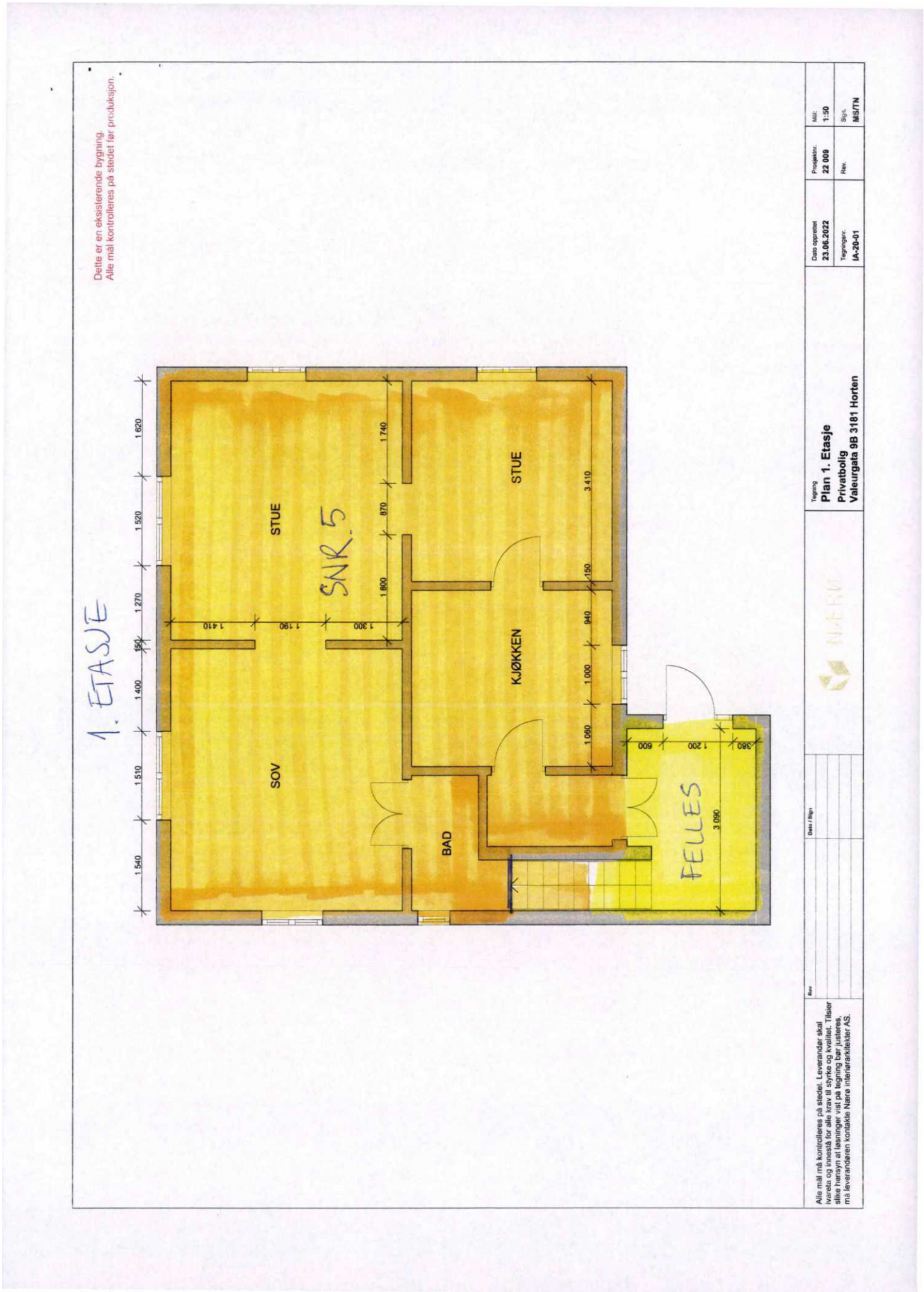
9B

Dette er en eksisterende bygning.
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.

2. ETASJE



Alle mål må kontrolleres på stedet. Leverandør skal ivareta og innstå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Nærø interiørarkitekter AS.	Rev	Dato / Sign		Tegning: **Plan 2. Etasje** **Privatbolig** **Valeurgata 9B 3181 Horten**	Dato opprettet: **25.06.2022**	Prosjektnr.: **22 009**	Mål: **1:50**
					Tegningsnr.: **IA-20-02**	Rev.	Sign.: **MS/TN**

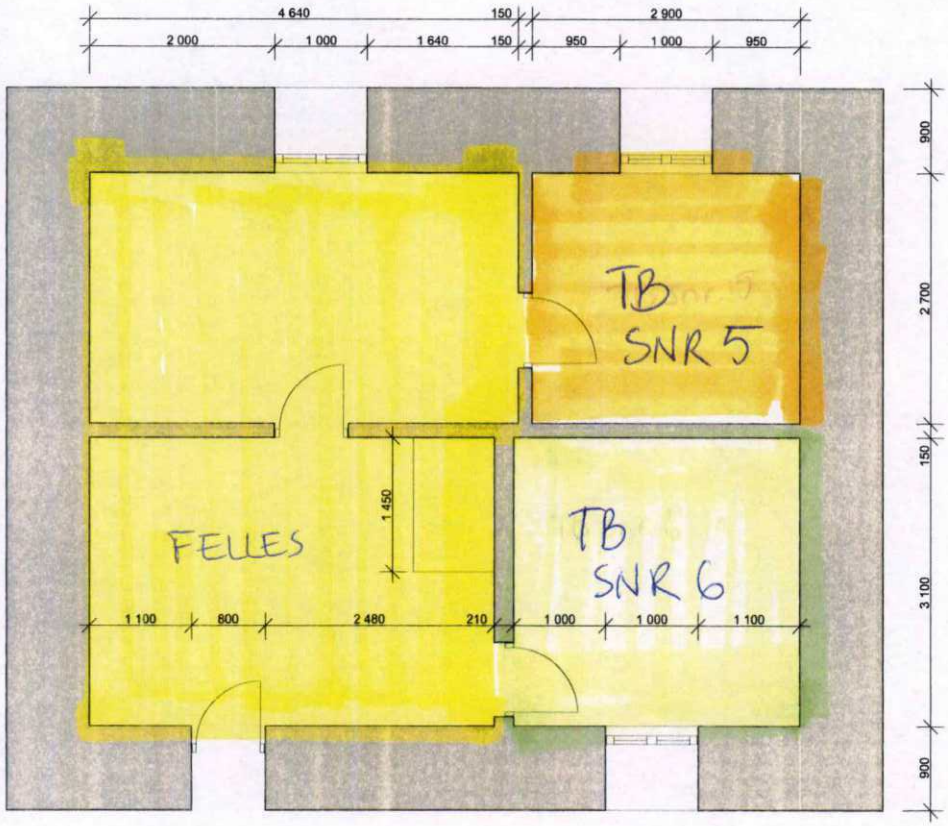

Dette er en eksisterende bygning.
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.
1. ETASJE
SOV
STUE
SNR. 5
BAD
KJØKKEN
STUE
FELLES
1 540
1 510
1 400
150
1 270
1 520
1 620
1 410
1 190
1 300
1 800
870
1 740
3 410
150
940
1 000
1 060
600
1 200
380
3 090
Tegning
Plan 1. Etasje
Privatbolig
Valeurgata 9B 3181 Horten
Dato opprettet
23.06.2022
Tegningsnr.
IA-20-01
Prosjektnr.
22 009
Rev.
Mål:
1:50
Sign.
MS/TN
Alle mål må kontrolleres på stedet. Leverander skal
ivareta og innstå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier
slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres,
må leverandøren kontakte Nære interiørarkitekter AS.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1059110/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 09:04

9B

Dette er en eksisterende bygning.
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.

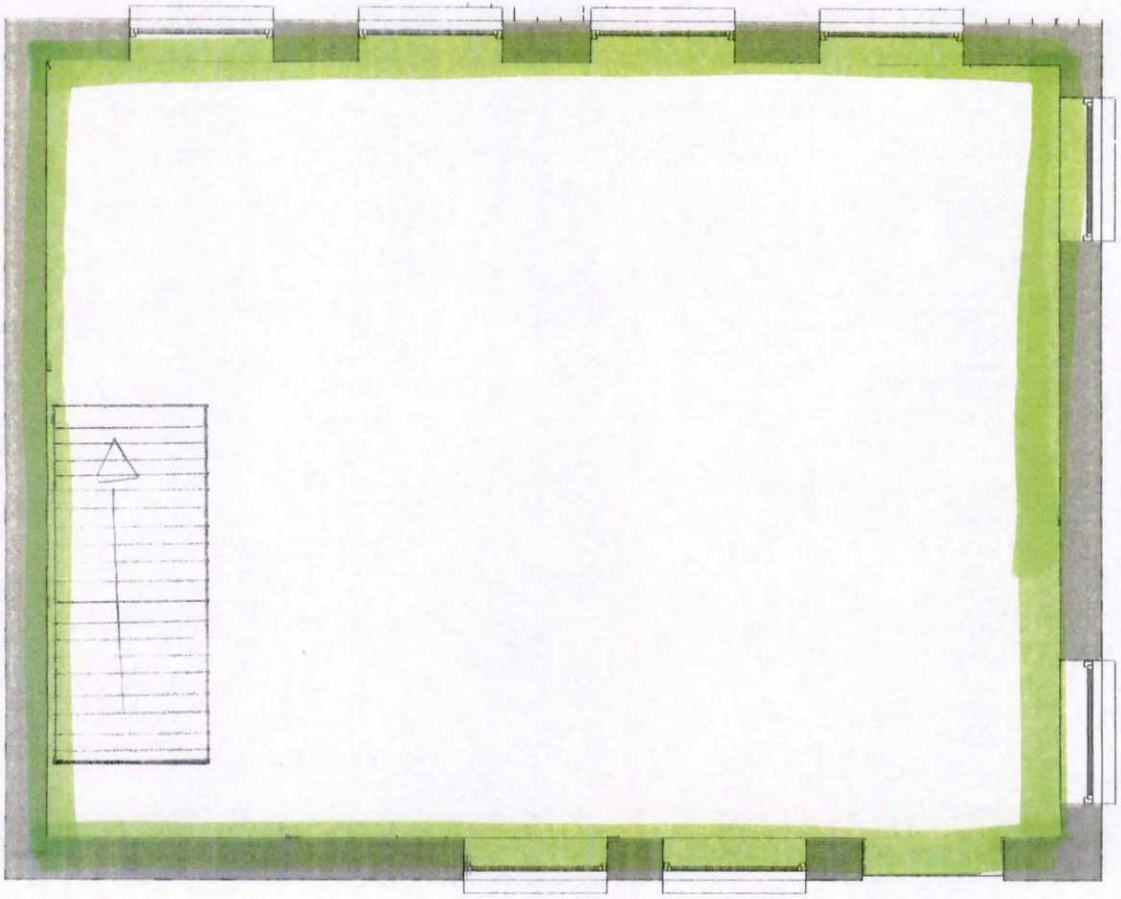
UNDERETASJE



Alle mål må kontrolleres på stedet. Leverandør skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Nærø interiørarkitekter AS.	Rev	Dato / Sign	Tegning: **Plan U. Etasje** **Privatbolig** **Valeurgata 9B 3181 Horten**	Dato opprettet: **23.06.2022**	Prosjektnr.: **22 009**	Mål: **1:50**
				Tegningsnr.: **IA-20-00**	Rev.	Sign.: **MS/TN**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1059110/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 09:04

1. ETASJE SNR 7.



Plan 1. Etasje

Tegningsnr A22-102

REV	ANT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONT	DATO

PROSJEKT
Valeurgata verksted
Valeurgata

Ledig tekstfelt1

TILTAKSHAVER
Øyvind Bryne

PROSJEKTNR. Prosjektnr.		
MÅLESTOKK	DATO	TEGNINGSNR.
A3 1:50	04.12.12	A22-102
FILNAVN 12-122Valeurgata Verkstedsbygning.pln	TEGNET ES	KONTROLLERT

TEGNINGSTITTEL
Plan 1. Etasje

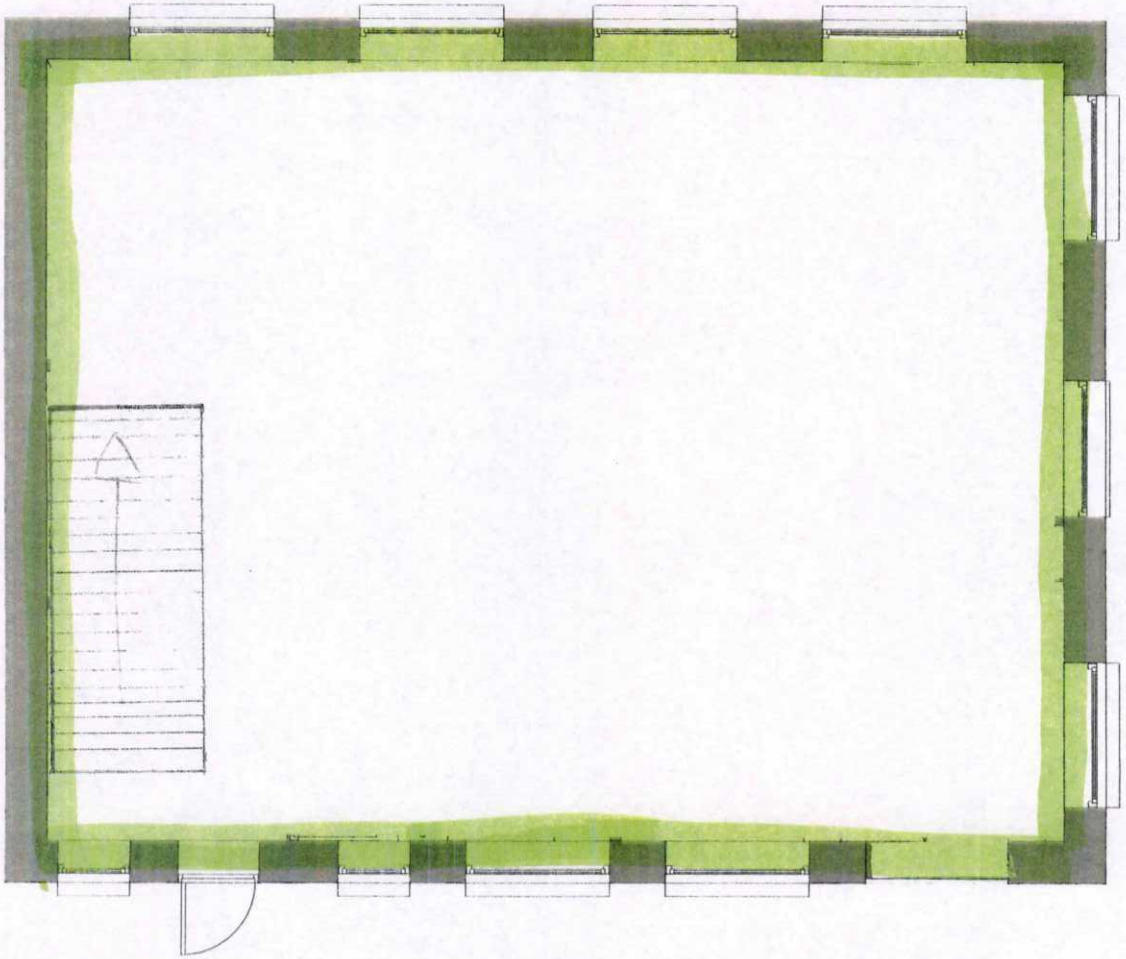
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- PROSJEKTERINGSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- SKISSEPROSJEKT

R Ark

RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00

MÅLESTOKK	TEGNINGSNR.
1:50	A22-102

2. ETASJE SNR 7.



Plan 2. Etasje

Tegningsnr A22-103

REVIDERT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONT	DATO

PROSJEKT

Valeurgata verksted

Valeurgata

Ledig tekstfelt1

TILTAKSHAVER

Øyvind Bryne

PROSJEKTNR. Prosjektnr.

MÅLESTOKK	DATO	TEGNINGSNR.
A3 1:50	04.12.12	A22-103
FILNAVN 12-122Valeurgata Verkstedsbygning.pln	TEGNET ES	KONTROLLERT

TEGNINGSTITTEL

Plan 2. Etasje

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- PROSJEKTERINGSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- ▶ SKISSEPROSJEKT

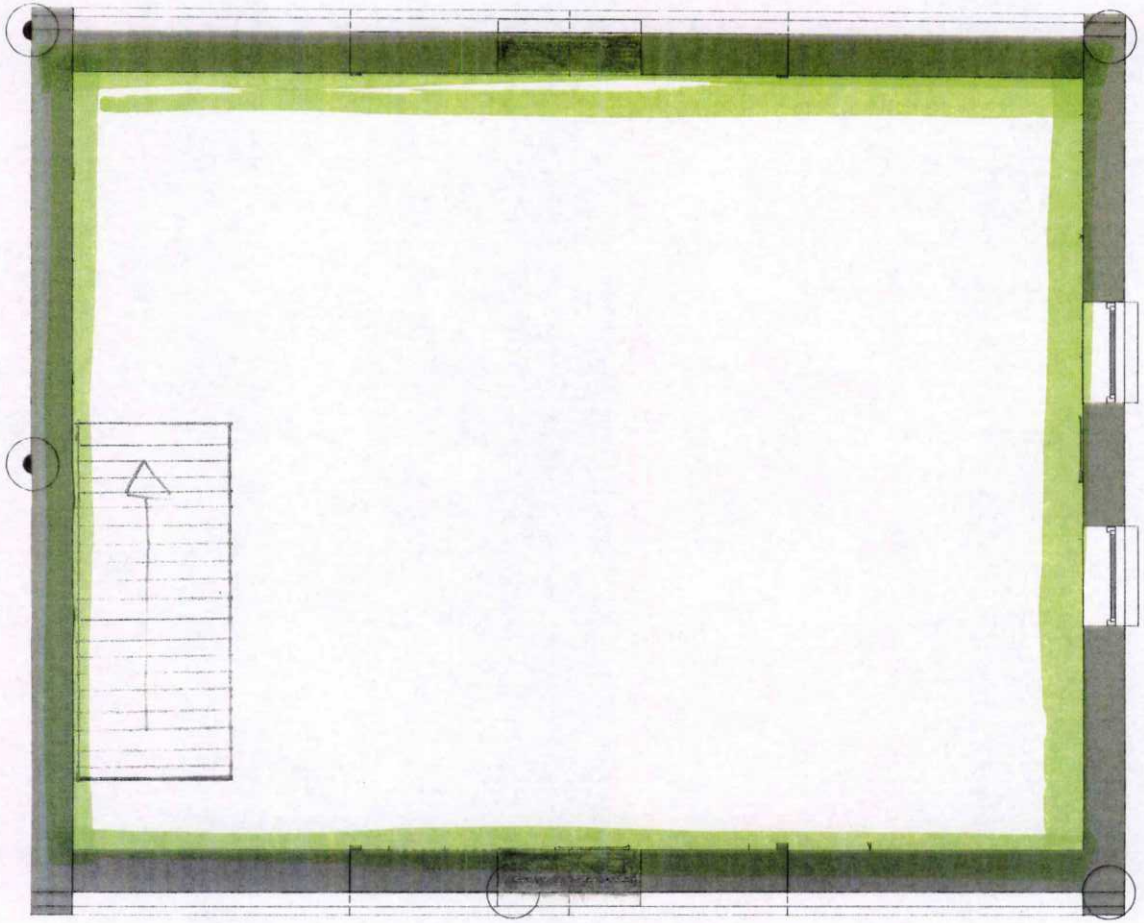
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00

MÅLESTOKK	TEGNINGSNR.
1:50	A22-103

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1059110/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 09:04

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1059110/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 09:04

3 ETASJE SNR7.



Plan 3. Etasje

Tegningsnr A22-104

REV	ANT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONT	DATO

PROSJEKT

Valeurgata verksted

Valeurgata

Ledig tekstfelt1

TILTAKSHAVER

Øyvind Bryne

	PROSJEKTNR. Prosjektnr.	
MÅLESTOKK A3 1:50	DATO 04.12.12	TEGNINGSNR. A22-104
FILNAVN 12-122Valeurgata Verkstedsbygning.pln	TEGNET ES	KONTROLLERT

TEGNINGSTITTEL

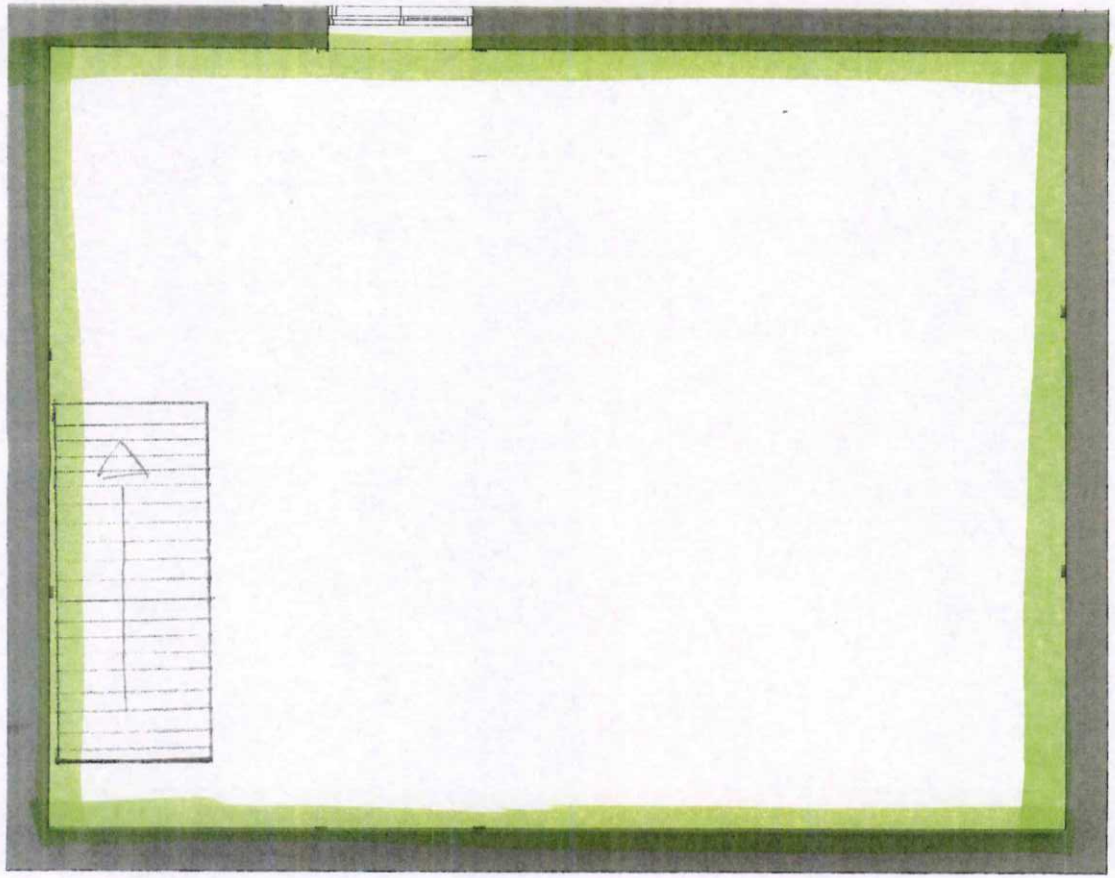
Plan 3. Etasje

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- PROSJEKTERINGSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- ▶ SKISSEPROSJEKT

RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00

MÅLESTOKK	TEGNINGSNR.
1:50	A22-104

KJELLER SNR 7.



Kjeller

Tegningsnr A22-101

REV	ANT	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	KONT	DATO

PROSJEKT

Valeurgata verksted

Valeurgata

Ledig tekstfelt1

TILTAKSHAVER

Øyvind Bryne

PROSJEKTNR. Prosjektnr.

MÅLESTOKK	DATO	TEGNINGSNR.
A3 1:50	04.12.12	A22-101
FILNAVN 12-122Valeurgata Verkstedbygning.pln	TEGNET ES	KONTROLLERT

TEGNINGSTITTEL

Kjeller

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- PROSJEKTERINGSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- SKISSEPROSJEKT

RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00

MÅLESTOKK	TEGNINGSNR.
1:50	A22-101

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1059110/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 09:04

Maanedsthinget

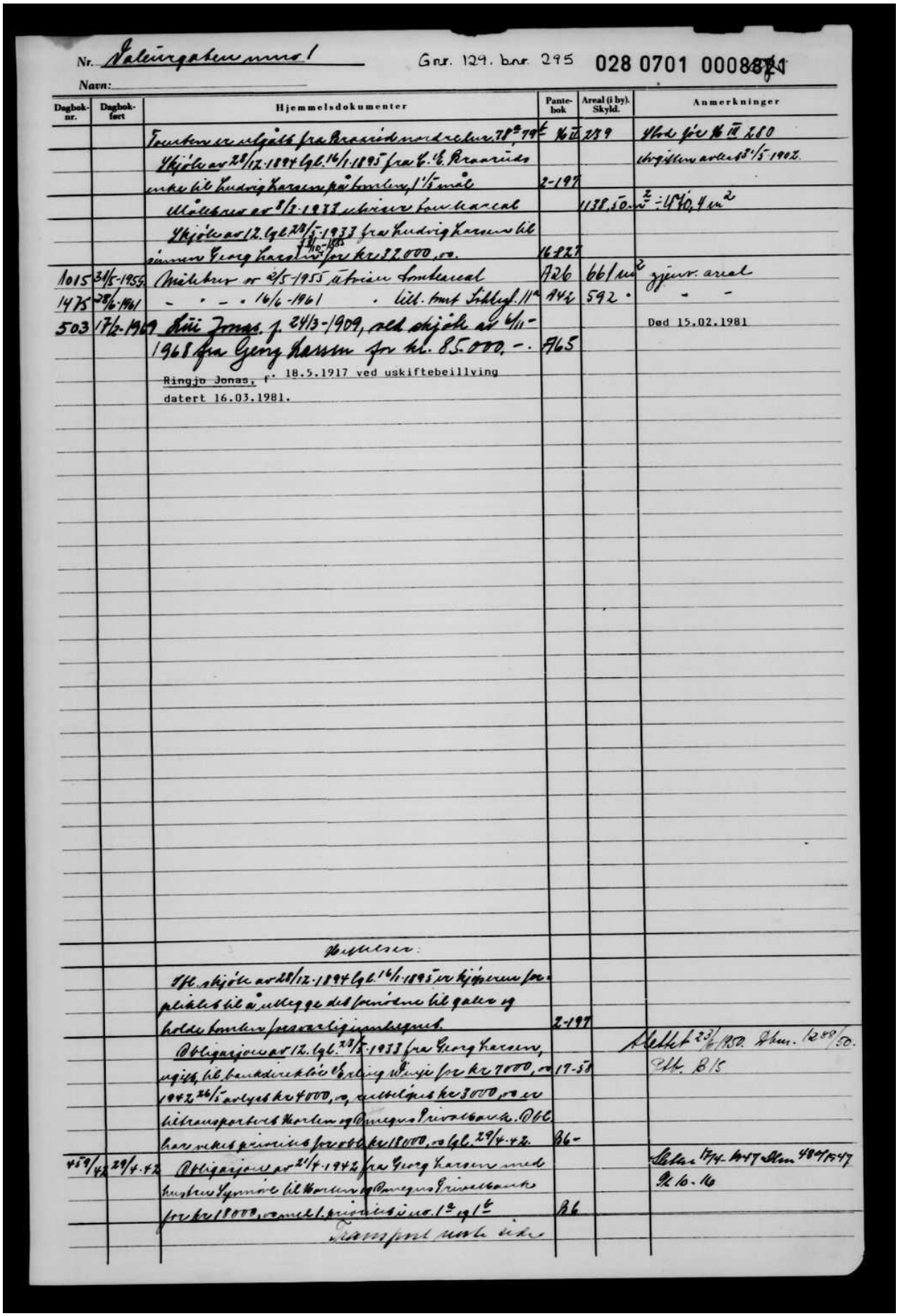
Maanedsthinget den 16 januar 1895

Thl. 1 Hfp. 8kr Skjøde

Undertegnede C. E. Braarud enke erkjender at have solgt, hvorom jeg herved skjøder og hjemler murer Ludvig Larsen et endnu mig tilhørende gaard den nordre Braarud beliggende jordstykke ved Valensgaden og Løkkegaden i ladestedet Horten. Maal ca. 1½ maal dog undtagelsesvis beliggende af gaderne som kjøberen er pligtig at udlægge uden derfor at nyde nogen erstatning. Paa jordstykket er opført hus nr. 1 Valensgaden. Tiltrædelse ex ungang for alle bekomst kjøbesummen har jeg beløbet mig og afbetaler undertegnede af hovedgaarden, eller i tilfælde den eller dens arealer, en stedsevarende aarlig afgift stor 48 - fyrretyve otte kroner - i guld, hvilken afgift for al fremtid skal erlægges med en halvpart hvert aars 14de april og 14de oktober. Til sikkerhed for denne afgift med mulige paaløbende omkostninger forbeholder panteret i jordstykket og i alle paa samme hvilende hus samt i tilfældige i disses assurancesum ret med 1ste prioritet. Erlægges ikke afgiften i rette tid, skal kreditor være berettiget til at realisere pantet ved offentlig auktion, uden foregaaende kommaal, dom eller exekution og uhindret af løsningsretten som fraskrives, for i udbringendet at søge skadesløsholdelse. Kjøberen er pligtig til paa egen bekostning at opføre og vedligeholde forsvarlige gjerder over jordstykket. Ligeledes er kjøberen pligtig til paa hovedgaarden hvilende heftelser nemlig 12 vandledningsskontraktter tlf 16/2 og 24/10 1857 og en udskrift tlf. 13/6 1865 angaaende regulering af tomten. Eieren af tomten skal have ret til at indløse den aarlige afgift mod at betale engang for alle kr. 1200 - tolv hundrede kroner. Thi skal det herved afhændede jordstykke for efterfølgende følge og tilhøre murer Ludvig Larsen som hans sande og ubetvistelige eiendom, hvorfor jeg for overdragelsen frasiger mig hjemmelsansvarlig efter loven. Horten 28de december 1894. Som kjøber: Ludvig Larsen. Som sælger: Katrine Braarud. Til vitterlighed: Jacob Braarud. Mathilde Braarud. Tlf. 3 Mfl. 4

Thl. 2 Pante-obligation.

Undertegnede M. Nesbrud erkjender herved og vitterliggjør af kjøbmand Chr. Wold at have faaet tilaans kr. 600,00, hvilke sex hundre kroner jeg forpligter mig til at forrente med 5 - fem - af hundrede aarlig



Nr. Valeurgaten nnnr 1 Gnr. 129. bnr. 295 028 0701 0008[illegible]

Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
		Tomten er utgått fra Brannid nordre nr. 78 2 79			Hode for 1 III 280
		Skjøte av 28/12-1894 lgd. 16/1-1895 fra L. U. Brandtsen			overdratt ved arv 3/5-1902.
		under bl. Ludvig Karsen på tomten, 1/5 mål	2-197		
		Målebrev av 8/2-1933 utvisende tomteareal		1138,50 m² = 1140,4 m²	
		Skjøte av 12. lgd. 28/5-1933 fra Ludvig Karsen bl. a.			
		Georg Karsen for kr. 32.000,-.	16227		
1015	31/5-1955	Målebrev av 2/5-1955 utvisende tomteareal	A26	661 m²	gjenv. areal
1475	28/6-1961	- - - 16/6-1961 . bl. a. tomt Sibbyl. 11	A42	592 .	- -
503	17/2-1969	Riii Jonas, f. 24/3-1909, ved skjøte av 6/11-			Død 15.02.1981
		1968 fra Georg Karsen for kr. 85.000,-.	A65		
		Ringjo Jonas, f. 18.5.1917 ved uskiftebeillving			
		datert 16.03.1981.			
		Heftelser:			
		Ifl. skjøte av 28/12-1894 lgd. 16/1-1895 av kjøperen for-			
		pliktet til å anlegge det tomtene bl. gaten og			
		holde tomten forsvarlig innhegnet.	2-197		
		Obligasjon av 12. lgd. 28/5-1933 fra Georg Karsen,			Pantet 23/6/50. Dkm. 1289/50.
		ugift, bl. bankdirektør Ørjan Wiese for kr. 7000,- m	17-58		Pkt. B 15
		1942 26/5 avlyst kr. 4000,-, restbeløp kr. 3000,- m. fl.			
		bl. a. Sparebanken Vestfold og Omegns Privatbank. D66			
		har rekke prioritus for kr. 18000,- m/lgd. 29/4-42.	B6-		
459/42	29/4-42	Obligasjon av 21/4-1942 fra Georg Karsen med			Slettet 17/4-1947 Dkm. 484/1947
		hustru Sigrun Wiese til Vestfold og Omegns Privatbank			2/10-16
		for kr. 18000,- m/rekkeprioritus m.v. 1. og 1.	B6		
		Overføres neste side			

KOPI

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108

Vår ref.: 14/27411 / 14/3165-7
Arkiv: GBNR-129/158
Deres ref.:

Dato: 14.07.2014

Øyvind Bryne
Frølichsvei 7

3150 TOLVSRØD

Valeurgata 9, 11, 129/295 - status for bygg på eiendommen

Viser til Deres brev mottatt 12.06.2014. Som vedlegg foreligger kopi av folketelling av 1910. Av denne fremkommer at loftsetasje i Valeurgata 9 skal ha vært bebodd i 1910. Kommunen tar dette til etterretning.

Status for eiendommen pr i dag er da som følger:

Valeurgata 11 – 161707023
1.etasje: 1 boenhet
2.etasje: 1 boenhet

Valerugata 9 – 161707015
1.etasje: 2 boenheter
2.etasje: 1 boenhet
3.etasje (loftsetasje): 1 boenhet

Saken vil bli oversendt matrikkelansvarlig for ajourføring av matrikkel.

Med hilsen
Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Kopi: matrikkelansvarlig

nr. 9
B. nr.
4. etg. 2 boenh.
2 etg 4 boenh
3. etg 1 ~~boenh~~ boenh.

12/4431-6
~~GRUV~~
THGR
14/3168

Horten Kommune

v/ Byggesaksavdelingen

Dokumentasjon av 3etg som leilighet for boligformål, Valeurgaten 1 Gnr 129/Bnr 295

Viser til forhåndskonferanser avholdt 15/3 2013 samt e-mail fra Thomas Grosberghaugen datert 27.05.2014.

Jeg har undersøkt og funnet forespurt dokumentasjon for at leilighet i 3dje etasje i Valeurgaten 9 har eksistert siden før 1910, se vedlegg nr 1. Den gang var dette Valeurgaten 1, se vedlegg 2. Sveitservilla (nå Valeurgaten 11) som ligger mot veien er beskrevet som "Forhus" og er sannsynligvis eldst samt at Valeurgaten 9 er beskrevet som "Sidebygning" med 4 boenheter, 2 i første etasje, 1 i andre etasje og 1 i tredje etasje. Noe som også samsvarer med gammel plantegning, vedlegg 2..

Ifølge folketelling så var denne leiligheten bestående av 4 rom, det bodde 4 personer der og dette var leilighet nr 6 av 6.

Det beskrives i e-mail fra Thomas Grosberhaugen at 3.etg er en loftsetasje men det medfører ikke riktighet. Trappehuset er bygd opp til 3 etg men det er en loftsetasje over denne i det man da må kalle 4.etg og som ikke er anvendelig for noe boligformål.

Jeg har også senere tid utført endel oppgraderinger av leilighet i 3.etg og det er tydelige bevis der for at dette er en gammel leilighet. Det er merke etter gipsrosetter i taket, det er brede perlefas paneler i taket, det er stålplate på gulv under/foran ildsted, gamle tapeter i vegger osv.

Det er også helt klart at denne leiligheten har vært i bruk til boligformål gjenom alle disse årene, helt inntil jeg overtok eiendommen for 3 år siden. De siste 3 årene har denne ikke vært i bruk.

Dersom det er ønskelig med en befaring for å besiktige leiligheten er det bare å ta kontakt.

Mvh
Øyvind Bryne
Frølichsv 7
3150 TOLVSRØD

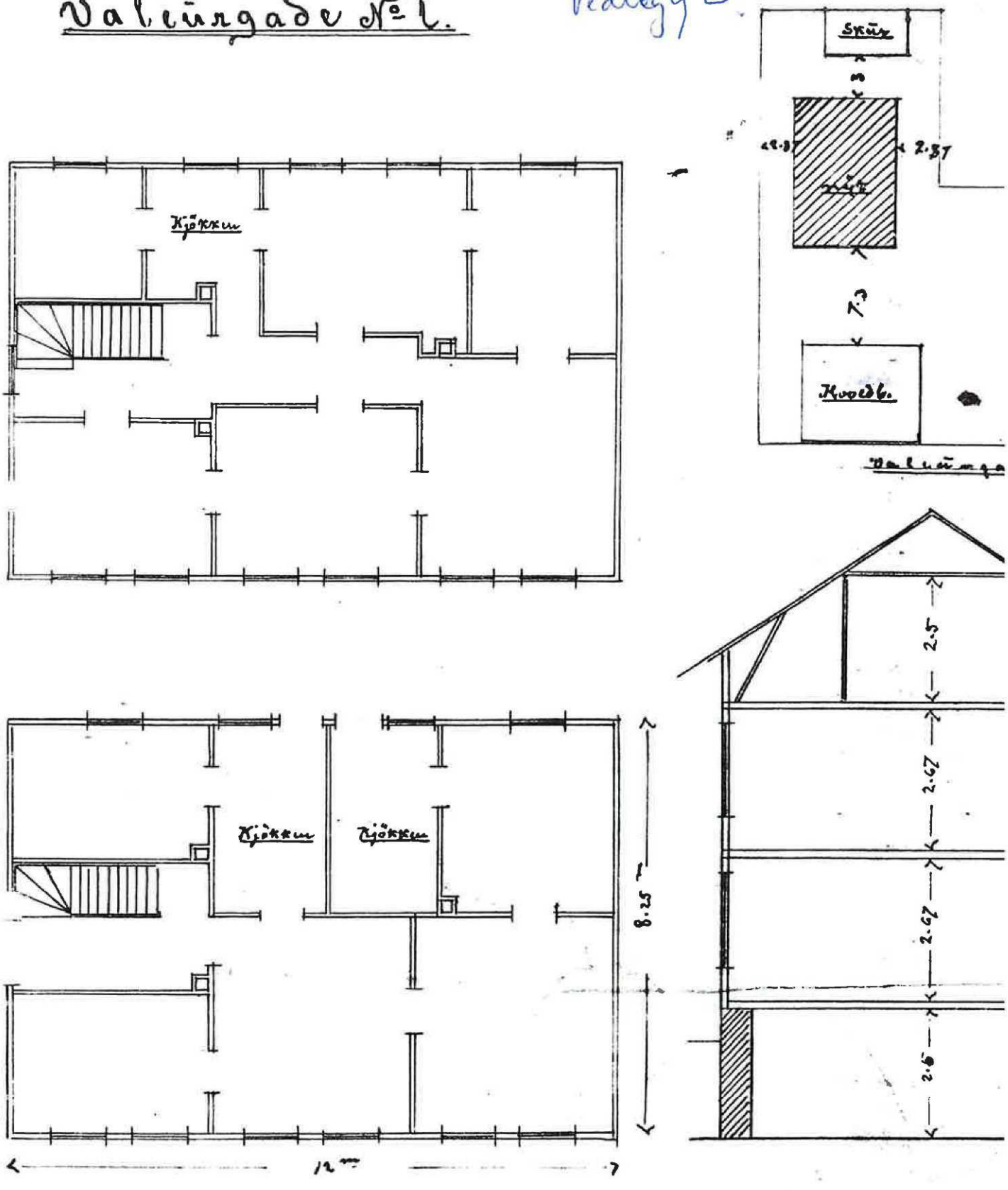
Tlf 93019429

Vedlegg 1: Utskrift fra folketelling 1910

Vedlegg2: Opprinnelig tegning av bygget (uvisst når datert)

Valeängade № 1.

Vedlegg 2



Skala 1:100

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Profoyn AS
Postboks 239
3101 TØNSBERG

Dato: 19.07.2023

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Per Ola Granli, tlf: 33085000	23/36407/ 23/4018	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		513/23

Valeurgata 9 A, 129/295 - veranda - dispensasjonssøknad fra bestemmelse om grad av utnytting - vedtak

Vedtak:
Med hjemmel i pbl § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Horten sentrum for oppførende av dobbel sammenhengende veranda slik som omsøkt.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det vises til søknad om dispensasjon mottatt 25.05.2023.
Saken er behandlet delegert i henhold til kommunens delegasjonsreglement.

Det søkes om oppførende av en sammenhengende understøttet veranda for to boenheter, plassert mot nordøst. I samband med søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Horten sentrum søkes det om bruksendring av kjeller. Forhold i gjeldene plan det søkes dispensasjon fra er, maksimal grad av utnytting samt bestemmelse 4.3.7 som gir føringer ift. verneverdier knyttet til området.

Part i saken
Søker: Profoyn as

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter

Kommunens faktaopplysninger
Søknad om dispensasjon vil her indirekte høre sammen med søknad om bruksendring av kjeller, for eks. når det gjelder krav i TEK17 så som dagslys.

Administrasjonen legger søkers beregninger til grunn:

Grad av utnytting 38,77 %
Dagens BYA er 36,89 %
Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan 221,7 m^2
Areal ny tiltenkt veranda for to boenheter 19 m^2
Tomteareal 998,3 m^2
Parkering 54 m^2
Eksisterende bebygd areal 314 m^2

Planstatus for eiendommen
Eiendommen ligger under Horten sentrum 2022-2034, sone 2, vedtatt 2022. Førende bestemmelser er følgende:

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.*

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.

3.2.3 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.

Kulturminnefaglig vurdering Horten sentrum, datert 13.10.2021, 3.7 Hagebyen vest for Storgata, delområde B7 (H570g), s. 39-43.

Aktuell bygning er SEFRAK- registrert med gul markering. Formålet med SEFRAK-registeret er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for den lokale historie. De fleste bygninger i kvartalet Valeurgata-Løkkegata er registrert i SEFRAK.

Nabovarsel
Søknaden er nabovarslet, det har ikke kommet merknader.

Uttalelser og merknader fra berørte myndigheter
Administrasjonen har ikke innhentet uttalelse fra fylkeskommunen ved Kulturarv. Dersom dispensasjon gjeldende forholdet grad av utnytting innvilges, vil administrasjonen be Kulturarv om en uttalelse vedrørende fasadeendring.

Administrasjonen har foretatt befaring 14.07.2023

Vurderinger
Kommunen kan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig

tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gis dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. En var søknad om dispensasjon skal behandles individuelt som et enkelttilfelle av kommunen, iht. til lovverket. Det er viktig å poengtere da det kan finnes tilfeller da kommunen har innvilget søknader om dispensasjon der forholdene går å sammenligne, uten at det skaper presedens som påvirker i enkelttilfelle. Kommunen kan ta høyde for presedensvirkninger etter første ledd, dersom vilkår i annet ledd ikke vesentlig tilsidesettes.

Utdrag fra Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242-243:
«En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2 (2) tilsier at terskelen skal være høy for å dispensere fra vedtatte planer med bestemmelser. Dette er også lagt til grunn i forarbeidene, hvor det fremgår at dagens ordlyd innebærer en innstramming av dispensasjonsadgangen. Over tid vil en utstrakt bruk av dispensasjoner kunne undergrave planene som informasjon- og beslutningsgrunnlag.»

Omsøkt tiltak
Administrasjonens vurdering omhandler kun forholdet grad av utnytting. Forhold 2 i søknad om dispensasjon fra bestemmelse 4.3.7 i kommunedelplan for Horten sentrum, vurderes ikke. Dette da det ikke er mulig søke dispensasjon fra bestemmelser med tolkningsmulighet basert på faglige argumenter. Forholdet grad av utnytting er et bestemt, tallfestet forhold, som det er mulig å søke dispensasjon fra. Administrasjonens følgende vurdering omhandler forhold grad av utnytting, punkt 1 i søknad om dispensasjon.

Hensyn
Kommunedelplan for Horten sentrum 2022-2034, *Utfyllende bestemmelser og retningslinjer*, vedtatt 13.06.2022, punkt 3.2.3 *Fortetting i småhusområder*, sier at maksimalt tillatt grad av utnytting skal være 35 % bebygd areal. Selve hensynet bak bestemmelsen skal blant annet legge til rette for fortetting med kvalitet.

Forskjellen mellom det å *vesentlig tilsidesette* og *tilsidesette* ligger her, vurderer administrasjonen, i at tiltenkt tiltak er en veranda, det vil si ikke et volum med vegger og tak. Administrasjonen vurderer at en veranda slik omsøkt vil kunne sette hensyn til side, men ikke vesentlig tilsidesette hensyn. Det vil være lite sannsynlig at tiltenkt veranda over tid vil bli bygget inn, vurderer administrasjonen, noe som for eks. vesentlig vil kunne sette hensyn bak bestemmelsen til side.

I annet ledd står det videre at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningslovens formål sier blant annet at det skal legges vekt på langsiktige løsninger. Administrasjonen er delvis enig med ansvarlig søker som skriver at «Dispensasjonen medfører ingen tilsidesettelse av lovens formålsbestemmelser», når det gjelder tiltenkt veranda sett ift. økt bokvalitet.

Fordeler og ulemper
Kommunen legger søkers informasjon til grunn. Ansvarlig søker skriver følgende:

> «Det er ønskelig fra søker om å få terrasser i 1 etasje slik at de kan gå rett ut ifra stue. Selv om de ligger nordøstlig retning får de en helt annen bruk (privat uteplass) enn å måtte gå ut og bruke felles uteplass som ligger nordvest på terreng. MUA bli ikke mindre. Vi anser dette som mere positivt da bruksområdet blir bedre for beboerne.»

> «Fordeler: Bedre utnyttelse av uteareal for 2 leiligheter i 1 etasje med privat uteplass. Dispensasjonen medfører ingen tilsidesettelse av lovens formålsbestemmelser. Tiltaket berører ikke regionale eller

statlige rammer på noe område utover slik forholdene er i dag gjennom gjeldene plan. Dispensasjonen medfører ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.»

Et vilkår for å gi dispensasjon er også at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Aktuell eiendom ligger i kulturmiljø B7, Horten Sentrum. Planbeskrivelsen sier: *«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.»* Planbeskrivelsen og Analyse av kulturminner (Norconsult) er ment å skape et rammeverk for både vern og utvikling, mtp. boligformål i kulturmiljøet.

Plassering og utforming

Ansvarlig søker vurderer at tiltenkt plassering vil kunne gi en økt bokvalitet «selv om de ligger i nordøstlig retning». Administrasjonen vurderer at både plasseringen og utformingen er uheldig ur flere perspektiver.

Administrasjonen vurderer at kvaliteten til grøntareal mot nordøst vil kunne ble svekket med bakgrunn i at tiltenkt veranda vil få en dybde på 2,4 m og en høyde på 1,5 m over terreng. Ifølge vedlagt situasjonskart vil det være 3,4 m mellom tiltenkt veranda og felles nabogrense. Det foreligger ikke samtykke fra 129/296 for å oppføre tiltak nærmere felles grense enn 4 m.

Dybden på tiltenkt veranda vil kunne gi bedre solforhold da himmelretningen blir mer nordvestlig retning 2,4 m fra eksisterende bygning. Samtidig som seksjon 1 (jf. plantegning A20-02) vil kunne få markant mindre sollys jevnført med seksjon 2, dette da den tiltenkte verandaen er sammenhengende og vist delt på midten med en skjermvegg.

Sett ift. til eksisterende bygnings arkitektur vil det, vurderer administrasjonen, være naturlig å utforme en veranda som er mindre dyp enn 2,4 m. Administrasjonen viser til at Horten sentrum har bygninger i mursten fra omtrent samme byggeår og med lik detaljering, med balkonger/verandaer som et utformet tidstypisk.

I tillegg til tidligere nevnte ulemper er det en ulempe å dispensere fra en nylig vedtatt plan. Kommunedelplan for Horten sentrum angir 35 % som maksimal grad av utnytting, jf. bestemmelse 3.2.3. En overskridelse av BYA som er en absolutt grense, vil kunne undergrave planen for Horten sentrum som styringsdokument. Administrasjonen bemerker at overskridelse av grad av utnytting er et forhold der kommunen ikke ønsker å innvilge søknad om dispensasjon, jf. pbl 19-2 første ledd.

Økonomiske konsekvenser

Ikke vurdert.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser

Ikke vurdert.

Konklusjon

Etter § 19-2, annet ledd, vurderer kommunen at hensyn bak bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, ikke heller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. I en samlet vurdering når det gjelder fordeler og ulemper vurderer kommunen at det ikke er en *klar* overvekt av fordeler, og at dispensasjonssøknaden dermed ikke kan innvilges.

Av ordlyden følger at vilkårene er kumulative. Dette innebærer at kommunen kun har rettslig adgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Avslutningsvis føyer administrasjonen til at det kanskje finns andre mulige løsninger for å få til privat

uteplass til de to seksjonene i første etasje, som ikke innebærer 19 m^2 nytt bebygd areal. Kanskje går det å plassere en balkong for en seksjon i nordøst respektive en balkong/fransk balkong på gavlvegg mot nordvest?

Gebyr
Pålydende kr 9300,- i gebyr sendes tiltakshaver iht. kommunens gebyrregulativ.

Rett til å klage
Enkeltvedtak kan påklages innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. pbl § 1-9 jf. fvl §§ 28 flg.

***

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Per Ola Granli
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 000
Vår ref.: 23/47676 / 23/4560-8
Arkiv: GBNR-129/295, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 27.10.2023

Profoyn AS
Postboks 239
3101 TØNSBERG

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		707/23

Valeurgata 9 A, 129/295 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse til tiltak i ett trinn - vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jfr. § 20-1 for bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med innvendig trapp til overliggende bolig godkjennes på følgende forutsetning:

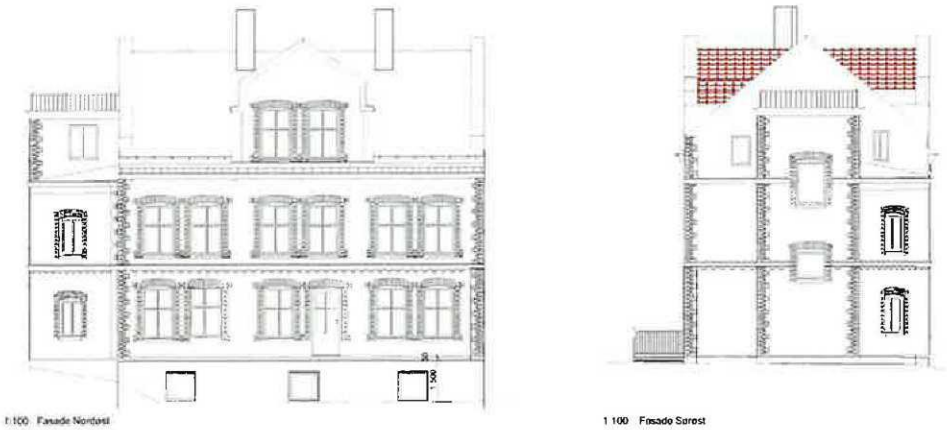
- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven forutsettes ivaretatt
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden
Ansvarlig søker: Profoyn AS – organisasjonsnummer 914021235

Ansvarlig søkers redegjørelse – sitat:
«KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Bruksendring av kjellerrom til oppholdsrom»

«REDEGJØRELSE:
Det søkes om bruksendring av kjellerrom til oppholdsrom og soverom. Det settes inn intern trapp i hver leilighet. Dagens vinduer i kjelleren er tilfredsstiller dagslyskrav og rømning med blir byttet ut med bedre U-verd. Siden huset er eldre enn 2011 så er kravet til høyde i rommet min. 2,0m.»



1:100 Fasade Nordøst 1:100 Fasade Sørøst

Tiltak i boligbygg (131707015) Valeur gata 9A, 4 boenheter, fire seksjoner med samme eier.

Omsøkt tiltak viser i redegjørelse og plan, snitt og fasadetegninger, følgende:

Bruksendring - kjellerplan
Seksjon 1 soverom i kjeller 17m2 BRA, med innvendig trapp til 1.etasje
Seksjon 2 soverom 11m 2 BRA + oppholdsrom / stue 13m2 BRA, med innvendig trapp til 1.etasje

Bruksendring – 1.etasje
Seksjon 1 innvendig trapp til kjellerplan
Seksjon 2 innvendig trapp til kjellerplan

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 1 datert 16.10.2023.

Gjennomføringsplan

16.10.2023 15:33:26 AR5741023

Versjonsnr.: 1
Prosjektnavn: Valeurgata 9a - Bruksendr4ing

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
129	295	0	0

Kommune HORTEN
Adresse Valeurgata 9A , 3181 Horten NO

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	Arkitekturprosjektering gjelder ikke brannprosjektering	1	914021235 Profoyn as	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 03.10.2023	☑
PRO	Brannkonsept	2	990283753 BRANNINGENIØREN AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 09.10.2023	☑

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	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	1	914727979 BRYNE EIENDOM	Ferdigattest	☐

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Uavhengig kotroll Brannkonsept	2	914021235 Profoyn as	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 16.10.2023	☑

16.10.2023 15:33:26 AR5741023

Ansvarlig søker

16.10.2023 15:33:26 AR5741023

Navn PROFOYN AS
Organisasjonsnummer 914021235
Tiltaksklasse 1

Signert av

KNUT NORMAN FOYN på vegne av PROFOYN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan datert 17.04.2023
Plan, snitt og fasadetegninger datert 17.04.2023

Søknaden mottatt 17.10.2023. Fullstendig for behandling fra samme dato

Kommunens faktaopplysninger i saken
Planstatus:
Eiendommen er ikke regulert, men ligger innenfor kommunedelplan for Horten sentrum (KDP) av 13.06.2022 i område avsatt som *#7 Hagebyen vest for Storgata (pbl § 11-9 nr.7)* pkt. 1 og 5.

Eiendommens areal:
Eiendommen har et oppgitt areal på 987,3m2 md sikre grenser jfr. kommunens kartverk.

Bestående bygninger:
Eiendommen er bebygd med (131707015) 4 boenheter (161707023) 2 boenheter (16177058) lager / garasje. Eiendommen er oppdelt i 7 seksjoner
Nabovarsling:
Berørte naboer er varslet, det foreligger ingen merknader i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Kommunalteknisk planavdeling (KTP) har følgende standard abonnementsvilkår for vann og avløp: *«Det må dokumenteres at laveste vannlås i kjeller ligger minimum 90 cm høyere enn topp kommunal ledning der stikkledningen er tilknyttet, iht. bestemmelser i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.» «Kommunalteknisk planavdeling ønsker å gjøre oppmerksom på at avrenning fra tette flater skal håndteres på egen grunn. Det er ikke tillatt å føre overvann (blant annet takvann) utover naturlig avrenning til naboeiendom. Det er heller ikke tillatt å føre overvann, kun drensvann, til kommunalt ledningsnett.»*

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven og Kulturminneloven

Kommunens vurdering av søknaden
Teknisk forskrift –
Boligen er bygget før 1.juli 2011 og omfattes av bestemmelsen i TEK17 § 1.2 åttende ledd hvor det fremkommer følgende- sitat: *«For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-9, § 12-10 annet ledd, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-8 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.»*

Det er ikke søkt om dispensasjoner eller unntak (fravik) i søknaden.
Kommunen legger dette til grunn i sin behandling av søknaden.
Omsøkt tiltak forutsettes ivaretatt jfr. gjeldende bestemmelser.

De omsøkte bruksendringene innenfor boligdelene vil ikke medføre at matrikkel endres.
Bygningstype vil fortsatt være bolig med 4 boenheter. 2 boenheter over to etasjer med innvendig trapp og to boenheter i 2.etasje.

Vurdering av plassering i tiltaksklasse:
Det er ansvarlig søker som skal vurdere oppgavene og foreslå hvilken tiltaksklasse oppgavene skal plasseres i. Ansvarlig søkers forslag til tiltaksklasser skal som utgangspunkt legges til grunn av kommunen. Overprøving av forslag til tiltaksklasser bør forbeholdes forslag som åpenbart er feil. Jfr. byggesaksforskriften (SAK10) §5-3
Kommunen legger til grunn at ansvarlig søker har foretatt en grundig vurdering av tiltaket og på bakgrunn av dette har konkludert med at tiltaket kan plasseres i tiltaksklasse som omsøkt.

Krav til uavhengig kontroll:
PRO brann vil være i tiltaksklasse 2. Dette utløser krav til kontroll av prosjekteringen.
Fagromåret KPR brann i tiltaksklasse 2 er nå ansvarsbelagt.
Erklæring om ansvarsrett for dette fagområdet samt oppdatert gjennomføringsplan er vist ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser
Ikke for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon
Søknaden om tillatelse til tiltak for bruksendring i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel for to boenheter med innvendig trapp fra kjeller til 1.etasje godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Horten sentrum og i plan- og bygningsloven m/forskrifter. Dvs krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- 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, 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.

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

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. pbl § 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 ansvarlig søkers ansvar å påse at søknaden om ferdigattest med nødvendige opplysninger blir sendt kommunen når tiltaket er ferdig utført.
postmottak@horten.kommune.no i sak 23/4568

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.

Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingssatsdokument § 3.8 a1), kr 5.300,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

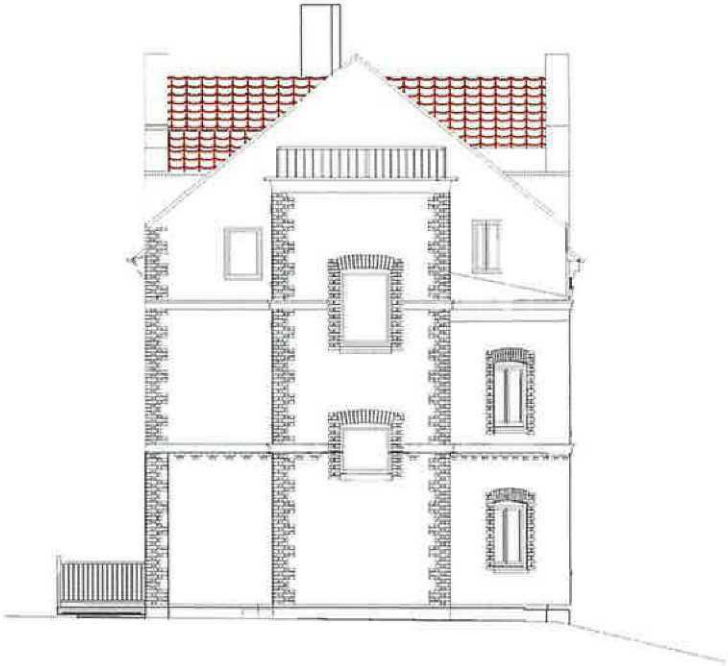
Kopi til
Catherine Maria Inglingstad
Ida Oline Bexrud Martinsen
Joachim Martinsen
Robin Bexrud Martinsen
Siri Humphries
Yasin Khan Aga
Øyvind Bryne

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1441475	6_KART_Situasjonsplan_A10-01 Situasjonsplan _ 10.08.2023.pdf
	1441476	7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_A40-1 Fasade Sørvest og nordvest_Eksisterende.pdf
	1441479	10_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_A30-1 Snitt A-eksisterende.pdf
	1441480	11_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_A40-2 Fasade Nordøst og sørøst_Eksisterende.pdf
	1441481	12_TEGN_TegningNyPlan_Bruksendring A20-01 Kjellerplan.pdf
	1441482	13_TEGN_TegningNyPlan_Bruksendring A20-02 Plan 1. etasje.pdf
	1441483	14_TEGN_TegningNyttSnitt_Bruksendring A30-01 Snitt A.pdf
	1441490	21_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf



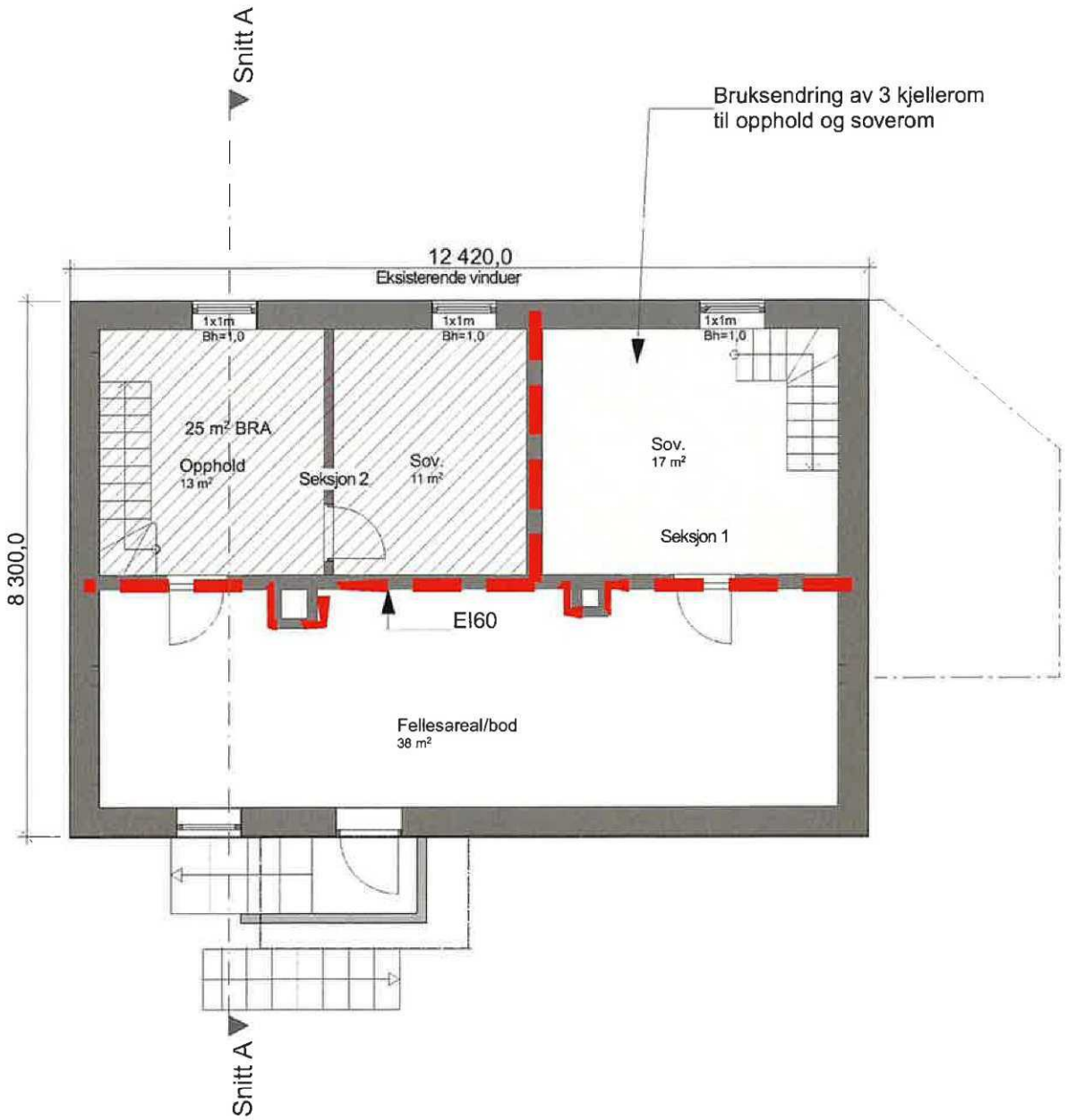
1:100 Fasade Nordøst



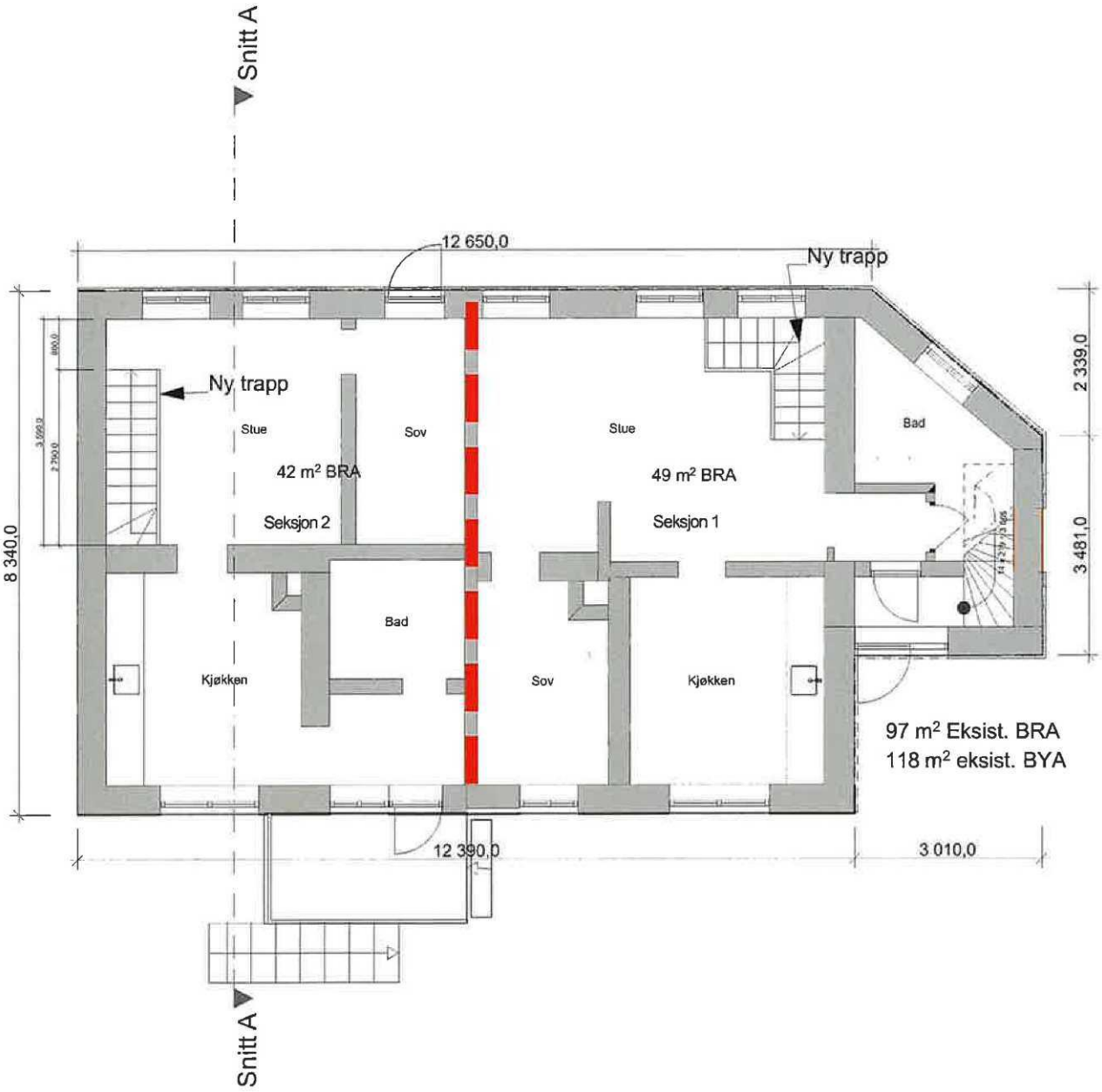
1:100 Fasade Sørøst

A3

Arkitekt:	Tiltakshaver:	Tegning	Fase	Dato opprettet	Korrigert	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Sign.	Godkjent	Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev. ID
profoyn Tlf. 33 30 00 10 Pb. 239 3101 Tønsberg www.profoyn.no	**Øyvind Bryne** Valeurgata 9a,,3181 Horten	**Fasade Nordøst og sørøst** EKSISTERENDE Valeurgata 9a 3181 Horten	-	17.04.2023	-	129/295	1:100	RE		2023-01	A40-2	



Prosjekt:	Tiltakshaver:	Tegnet dato:	Arkitekt:	Sign.:	Målestokk:	G/B.nr.:	Tegningsnr.:
Kjellerplan Valeurgata 9a, 3181 Horten	Øyvind Bryne Valeurgata 9a, 3181 Horten	17.04.2023 Dato rev.: 10.08.2023	profoyn Tlf. 33 30 00 10 Pb 239 3101 Tønsberg www.profoyn.no	RE Prosjektnr.: 2023-01	1:100 Rev. ID	**129/295**	A20-01



Prosjekt:	Tiltakshaver:	Tegnet dato:	Arkitekt:	Sign.:	Målestokk:	G/B.nr.:	Tegningsnr.:
Plan 1. etasje Valeurgata 9a, 3181 Horten	Øyvind Bryne Valeurgata 9a, 3181 Horten	17.04.2023 Dato rev.: 10.08.2023	profoyn Tlf: 33 30 00 10 Pb 239 3101 Tønsberg www.profoyn.no	**RE** Prosjektnr.: 2023-01	1:100 Rev. ID	**129/295**	A20-02

235

Til

Hortens Bygningskommission.

Jeg tillader mig at anmelde Hr. den ærede Bygningskommission, at jeg paa min Tomt Valenbjæl No 1 agter at opføre et 2 Etages Beboelseshus af Træ. Hvis Størrelse, Rumarrangement og Beliggenhed vil fremgaa af vedlagte Tegninger.

Horten d. 22 April 1907

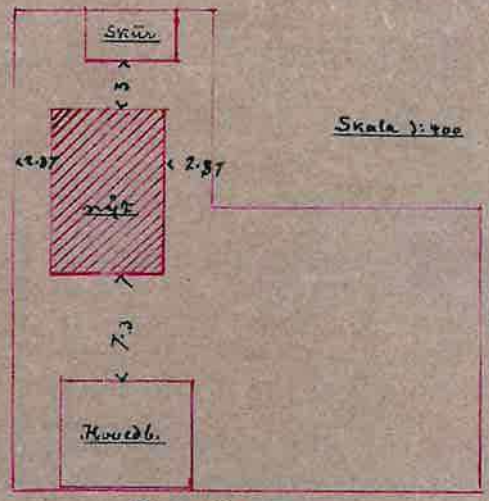
ærbødigst:

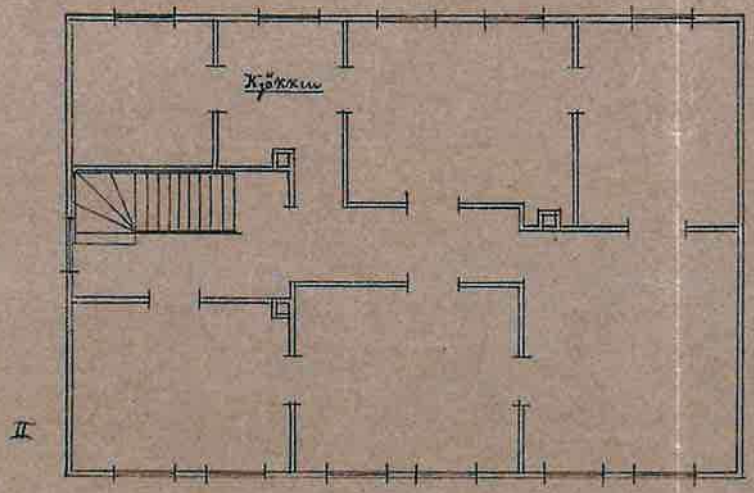
Ludv. Larsen

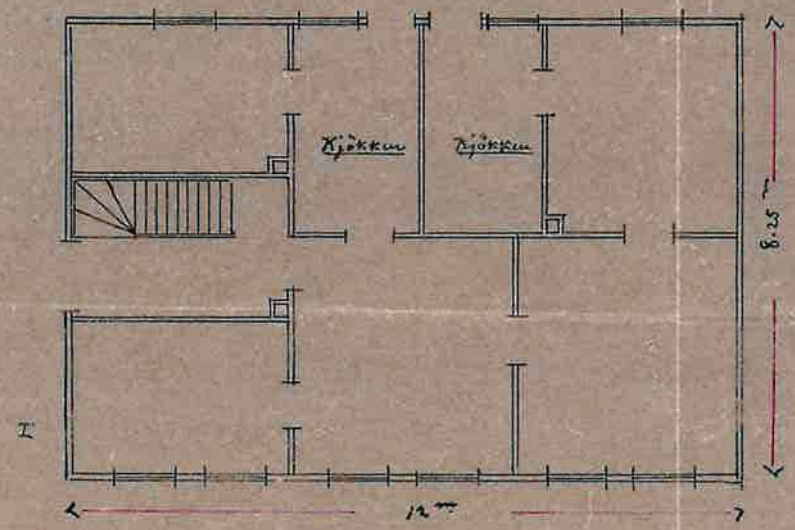
Murer.

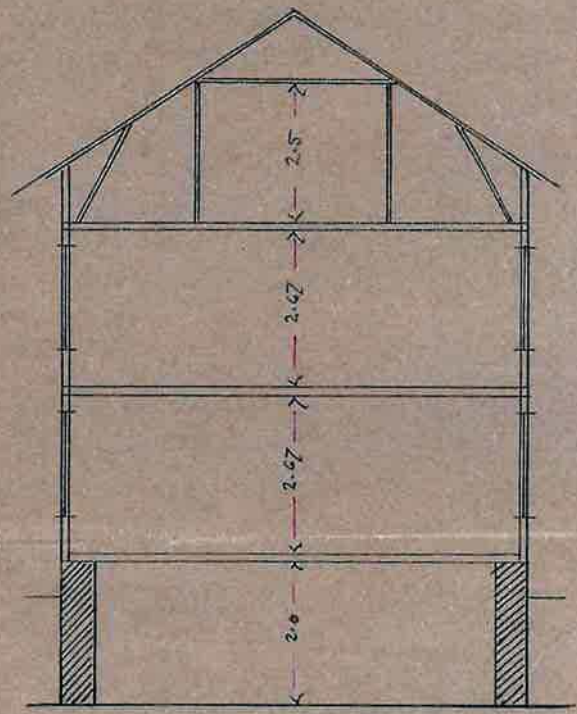
Valeängade № 1.

235









Skala 1:100

A.H.

Nr. 98

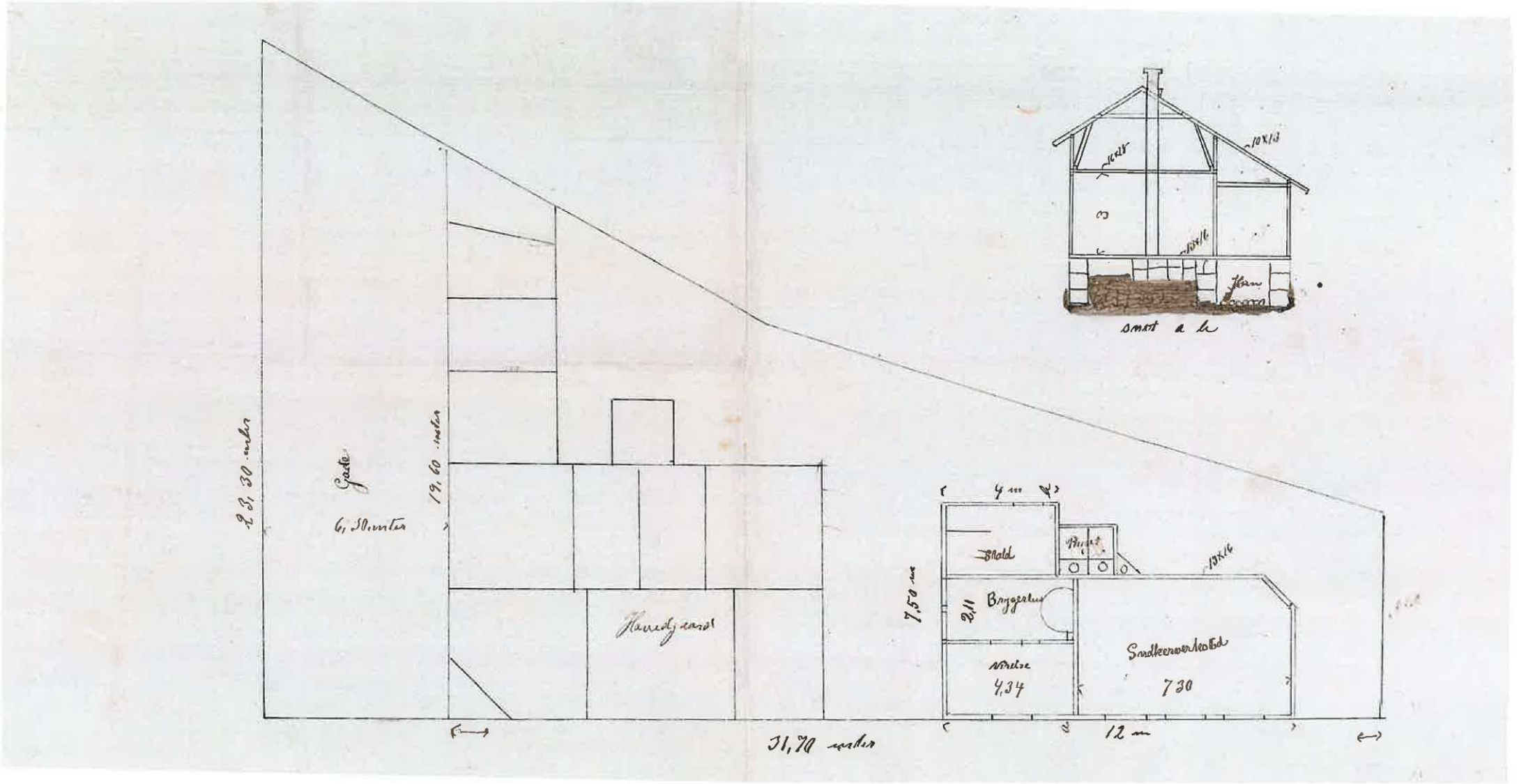
Til
Hortens Bygnings Kommission

Undertegnede anmelder herved for den ærede Kommission, at jeg agter at opføre et Hus med Bygge-tilladelse paa min Tomt No. i Valbygaden, hvorfor Gadelinjen bedes udstukket.

Horten den 2/8-97.

Ærbødigst
Jn Matthias Larsen.
ab. Halvorsen.

Sendes hr. kopist O. Bratli
Hortens bygningskommission 16de aug. 1897.
Haraldsdotter
pr


Gate
6, 30 meter
19, 60 meter
31,70 meter
4 m
12 m
7,50 m
2,11
4,34
7,30
10X16
10X13
10X16
10X16
snee a b

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**295**	**0**	**6**	Valeurgata 9B, 3181 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	986.96m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	987.3m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

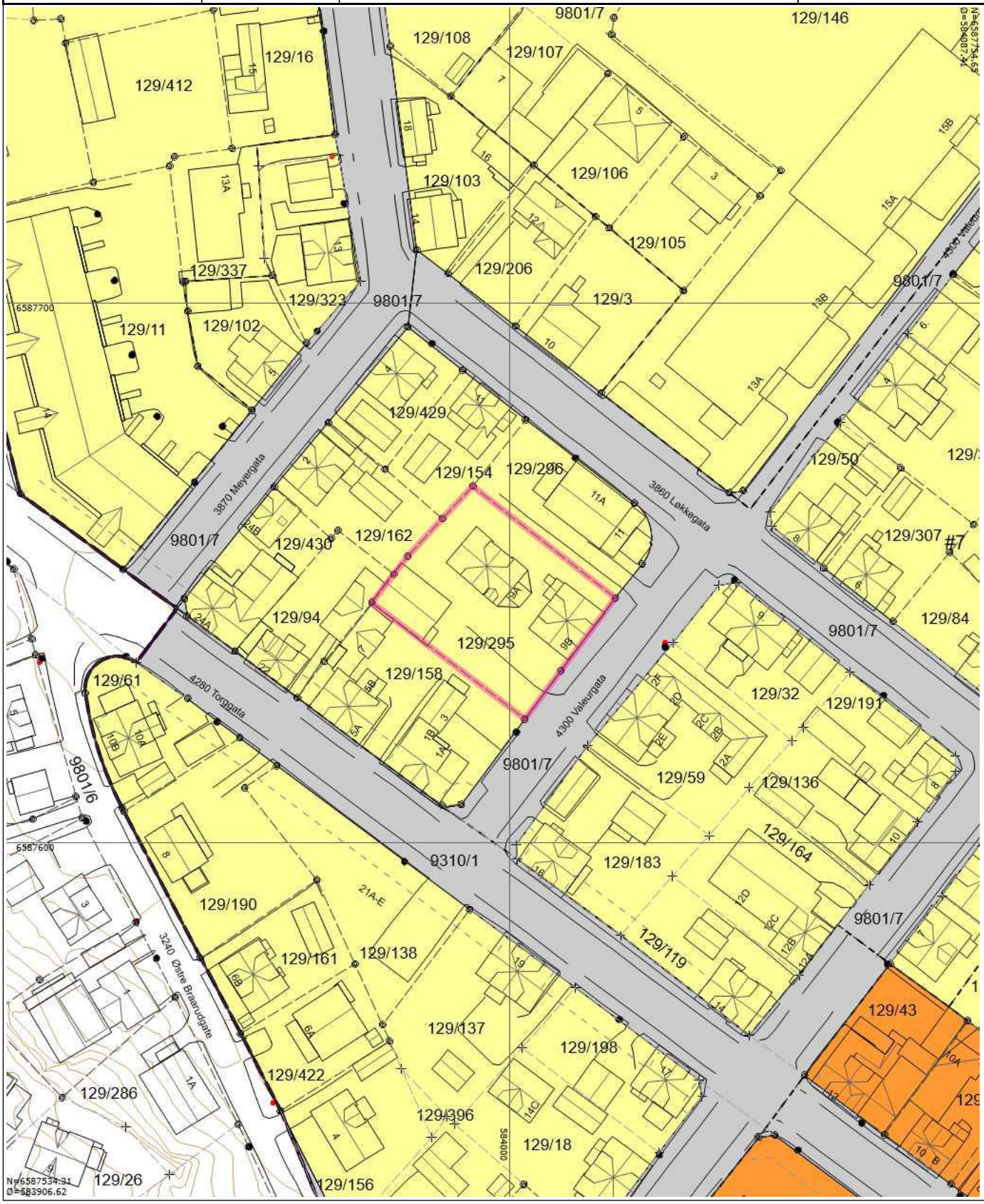
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Valeurgata 9B 3181 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


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Planavgrensning


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Plangrense


Byggegrense


Grense for arealformål


Boligbebyggelse - Nåværende


Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende


Veg - Nåværende


Forsenkningskurve


Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

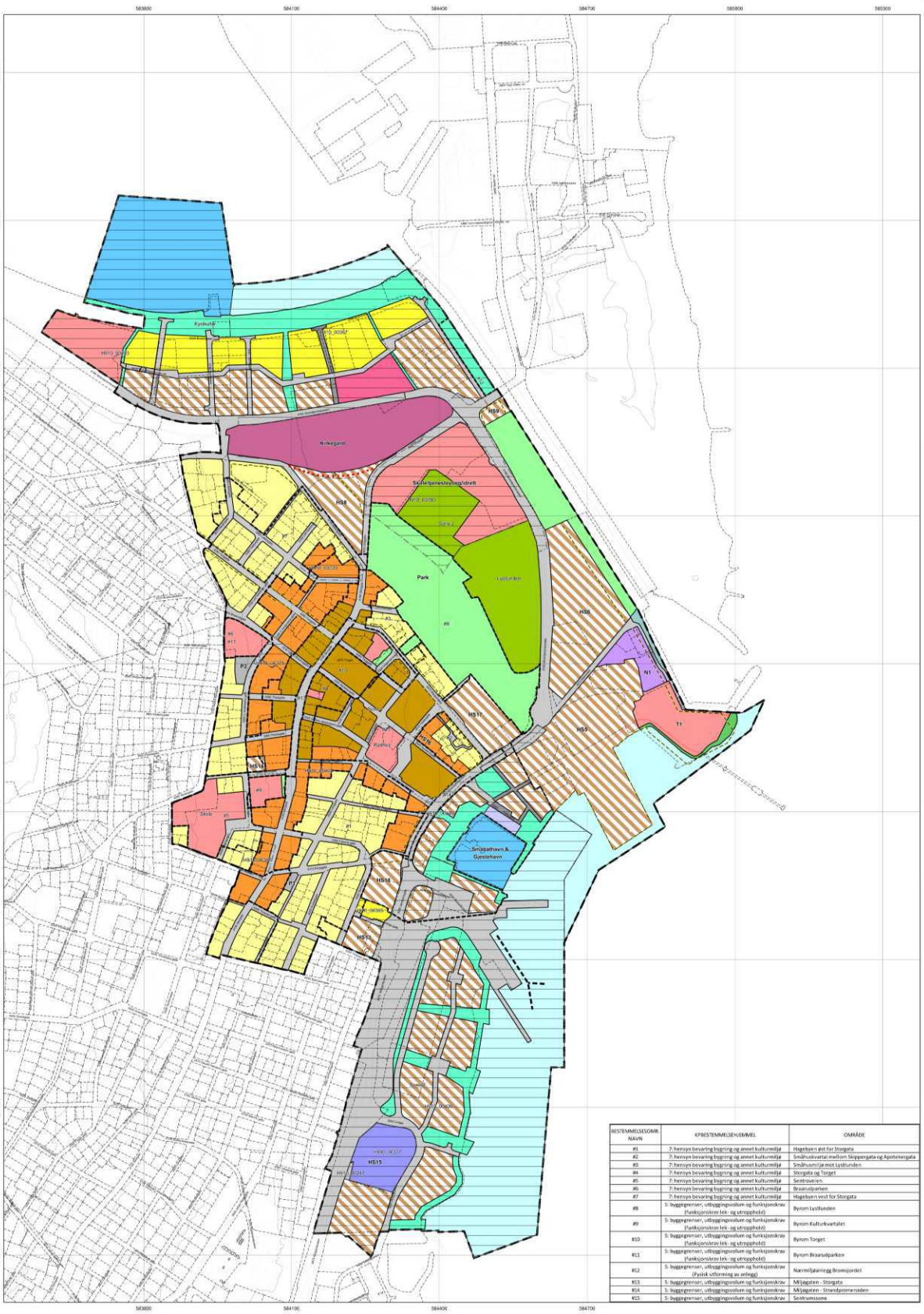
Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Valeurgata 9B 3181 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



BESTEMMELSESOMR. NAVN	KPBESTEMMELSESNUMMEL	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	Sentroveien
#6	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Brøruddparken
#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 Brøruddparken
#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

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
Turveg/sti

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 forhold gjelde

ANDRE JURIDISKE FLATER/ LINJER
Bestemmelsesområde
Byggegrense

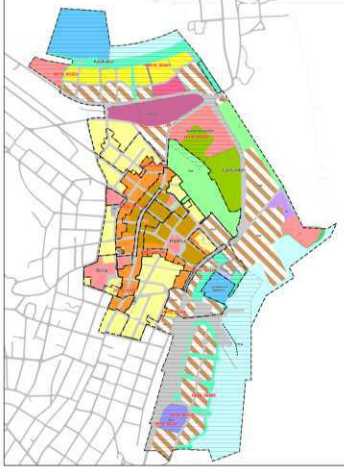
REVIDERT 16.11.2022
JF. KOMMUNESTYREVEDTAK AV 09.11.2022, SAK NR. 142/22

Kartgrunnlag: Statkart/Horten kommune - GEOVEKST
Kartframstilling/redaksjon: 17.01.2022, Eskil Vår Kommunearkitekt | Siv Ing Christopher Dynna

DETALJERINGSSONER

MÅLESTOKK 1:9000

H910_ Reguleringsplan skal forhold gjelde



BESTEMMELSESOMRÅDER

MÅLESTOKK 1:6000

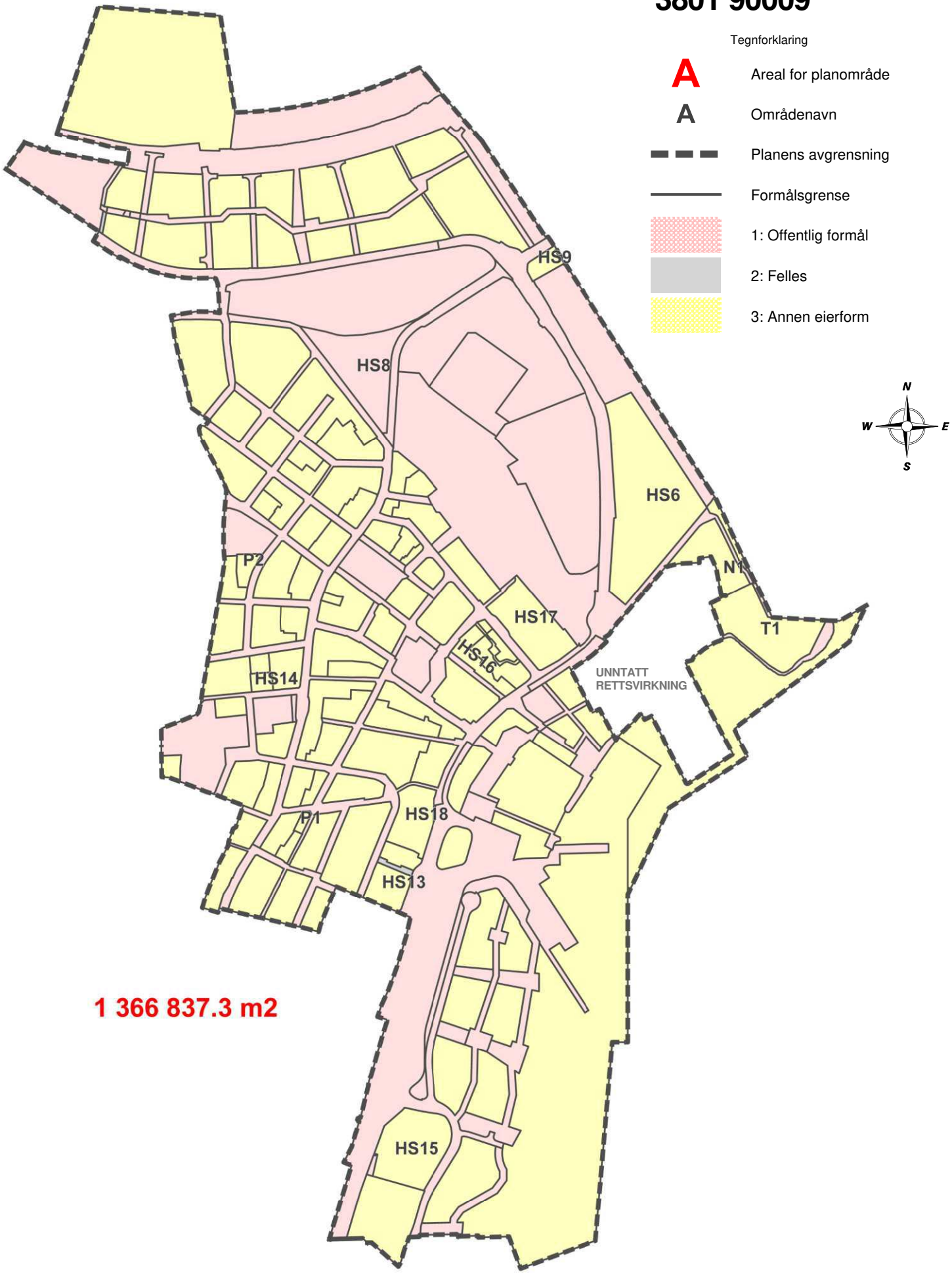
#1 - #7 PBL § 11-9 nr. 7: bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
#8 - #15 PBL § 11-9 nr. 5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID
3801 90009



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.

Ved 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)

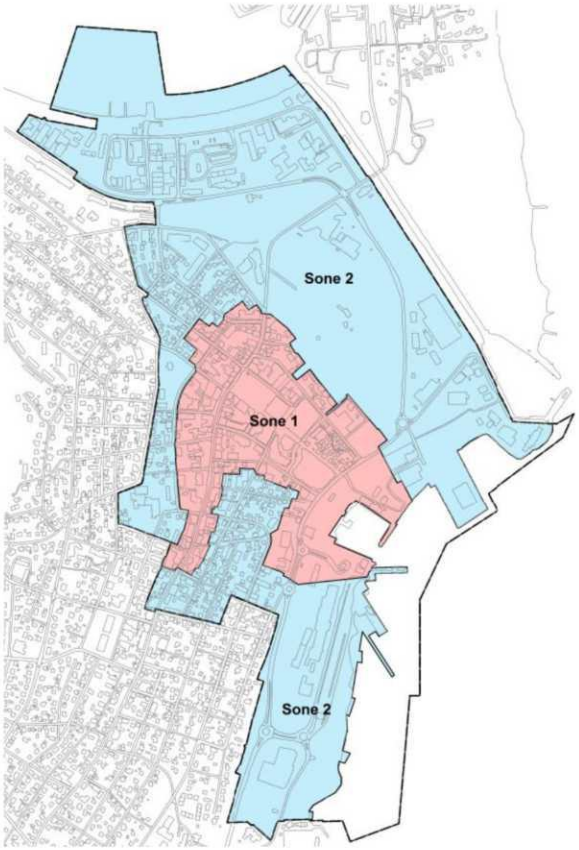
For nye bygg og tiltak skal fastsetting av høyder ta utgangspunkt i strøkets karakter. Ny bebyggelse skal harmonere med rytme og variasjon i forhold til gaterommet og eksisterende bebyggelse langs denne.

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:

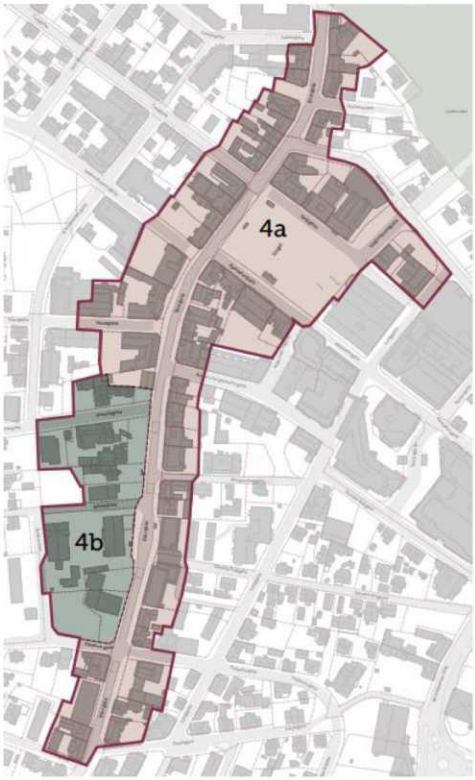
   a) Bygninger kan plasseres i gatelivet eller noe mer inntrukket. Hovedfasade og/eller hageanlegg skal tydelig markere gatelivet som er gjennomgående i gaten.
   b) Bygninger skal ikke dekke hele tomtebredden. Noe av hagen skal kunne ses fra gaten.
   c) Møneretningen skal som hovedregel være parallell 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.

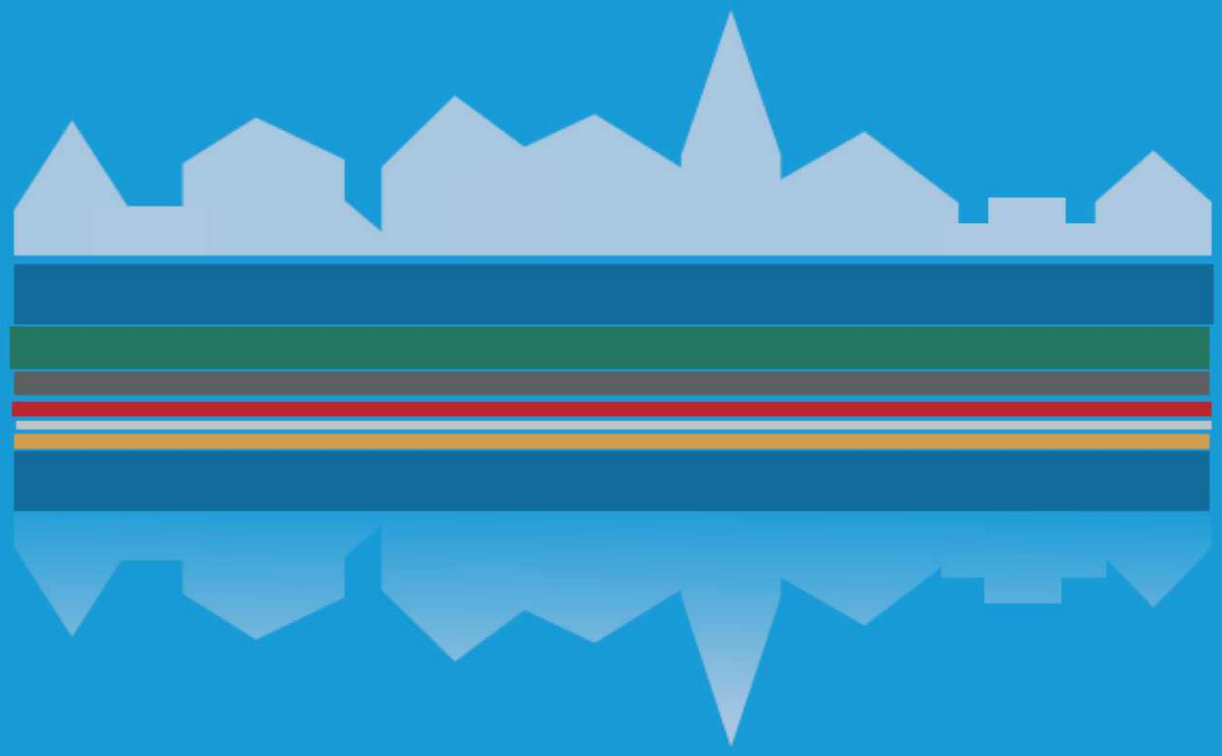
6.2 Gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet.

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.

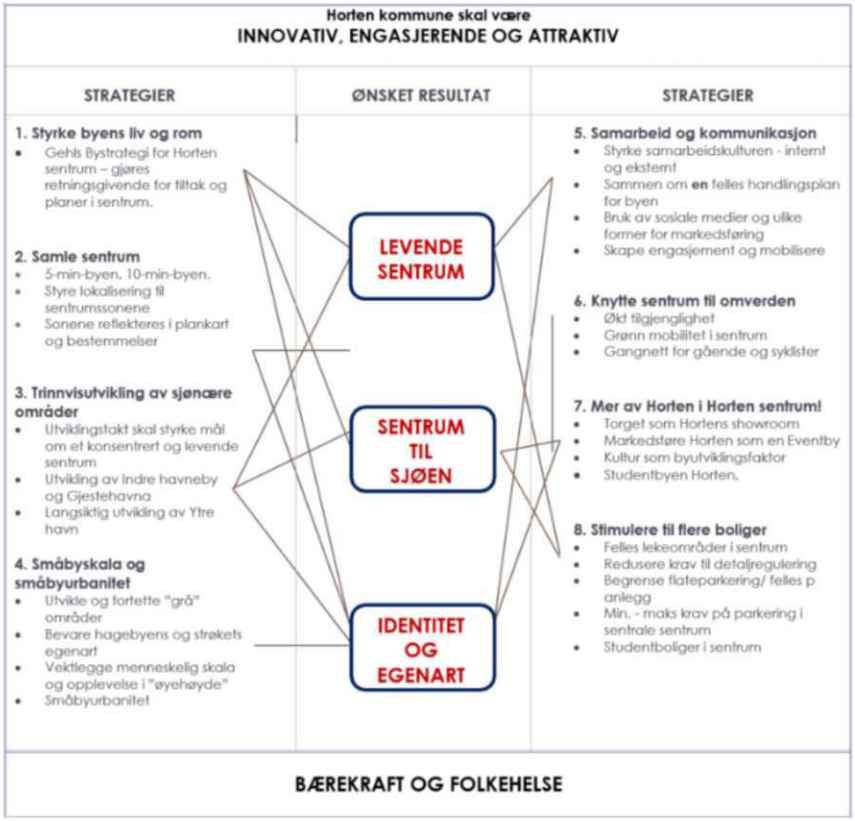
Formålet med revideringen av planen er begrenset til å oppdatere kunnskapsgrunnlag for temaene kulturmiljø, parkering og byrom og innarbeide føringer og strategier for videre utvikling av sentrumsområdet. Gjeldende plan vedtatt i 2015 skal i hovedsak videreføres.

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.

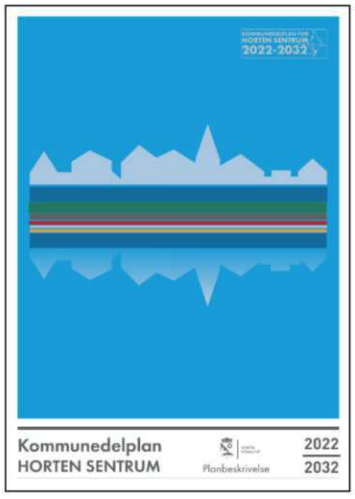
Parkeringsstrategi for Horten sentrum
Strategien gir informasjon om dekning for ulike typer parkering i sentrumsområdet. Den foreslår tiltak i tråd med kommunens overordnede mål om styrket sentrumshandel og begrenset bilbruk.

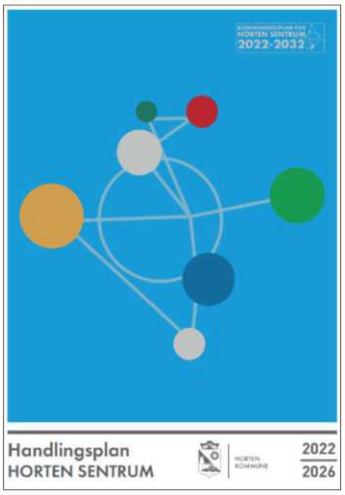
Det har i løpet av planprosessen blir utarbeidet en kartlegging av urbant biologisk mangfold i Horten sentrum. Noen av de foreslåtte tiltak fra denne har blitt innarbeidet i handlingsplanen. Rapporten ligger vedlagt.

Plandokumentene:







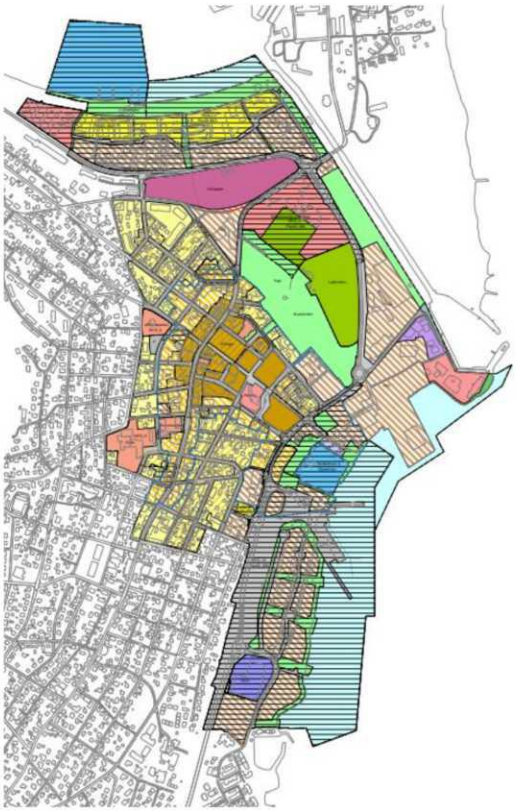


Planområdet

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

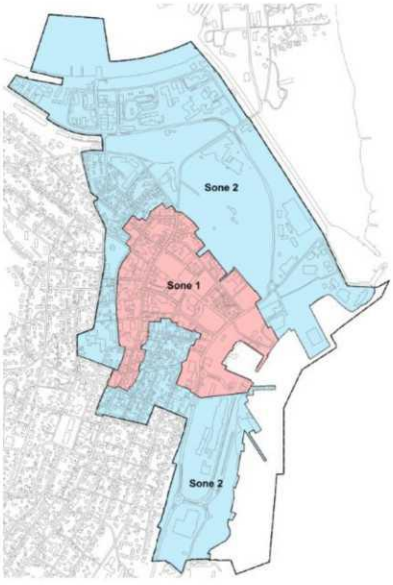
Arealformål og kart

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.

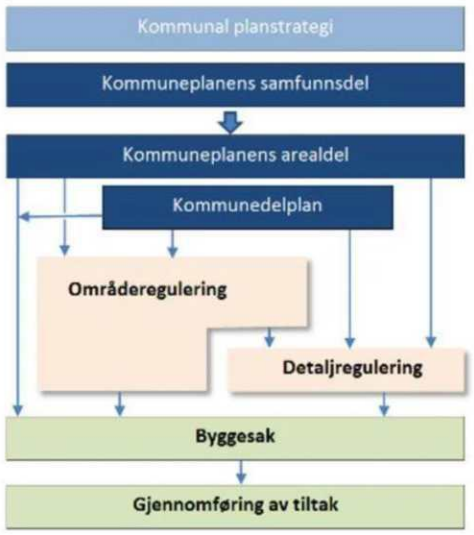
Forholdet mellom arealplaner

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

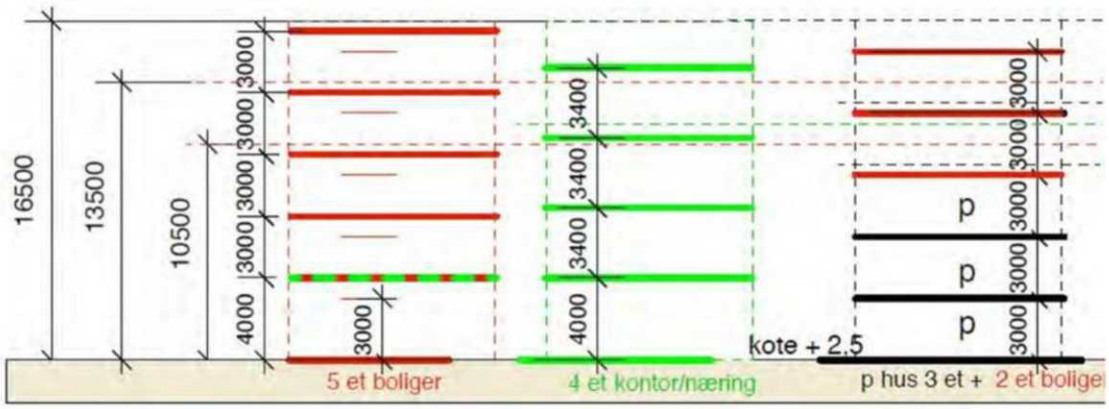
Høyder og utnyttelse

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.

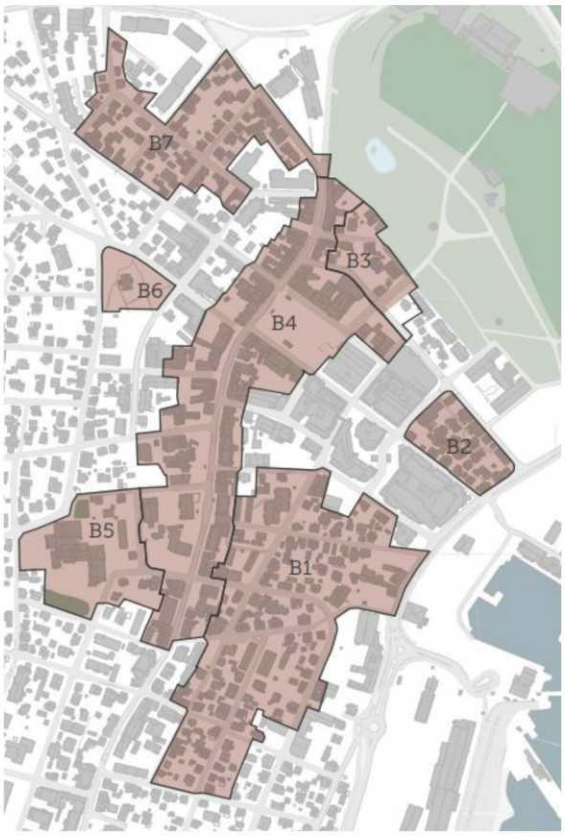
Hensikten med den kulturminnefaglige vurderingen har vært å avdekke hvilke kvaliteter og kjennetegn særpreger de ulike områdene, og hvilke føringer som skal innarbeides i sentrumsplanen. Et bedre og mer oppdatert kunnskapsgrunnlag om kulturmiljøene i sentrum vil styrke beslutningsgrunnlaget, skape mer 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

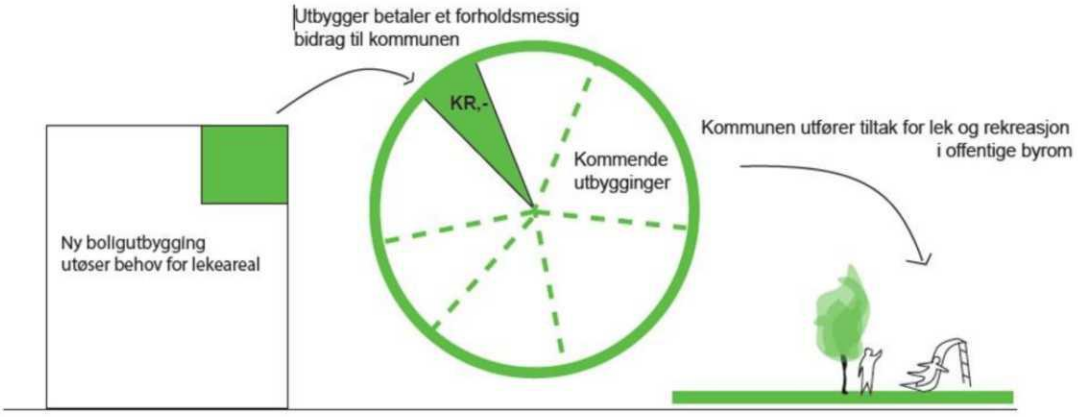
Hensynet til barn og unge i arealplaner ivaretas ofte gjennom kvalitetskrav til lekeplass i tilknytning til hver enkelt eiendom. Kvalitetskravene kan i mange tilfeller være mer utfordrende å innfri i sentrumsområdene, da arealene er mer begrenset. Tilpasning mellom arealer til uteopphold og boliger kan 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 leke areal.

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

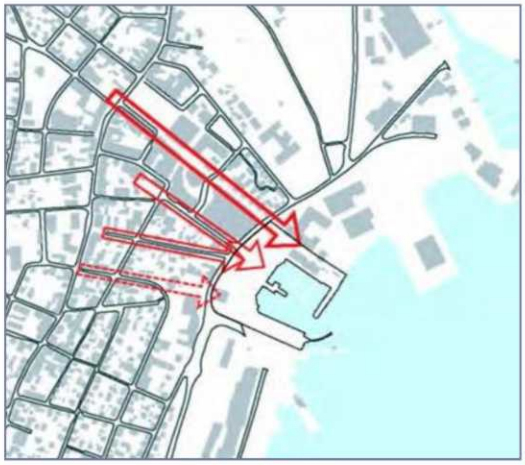
Kollektivdekningen til Horten er god, særlig mellom Horten og Tønsberg. Det er derimot ikke korresponderende busser mellom Skoppum stasjon og Horten, dette gjelder særlig nordgående tog og tog fra Torp. Nattbusser fra sentrum er også et behov. Skal byen bli mer levende og trekke folk og studenter må 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.

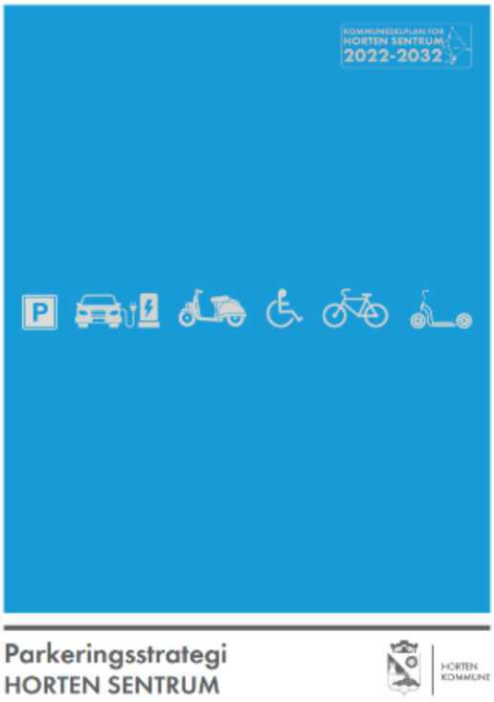
Konsekvenser i forhold til trafikk utredes videre i reguleringsplanene, der lokale tiltak som kryssløsninger og lignende, vil bli gjennomført. Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Se vurdering av trafikk under virkninger av planen s. 42-43.

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

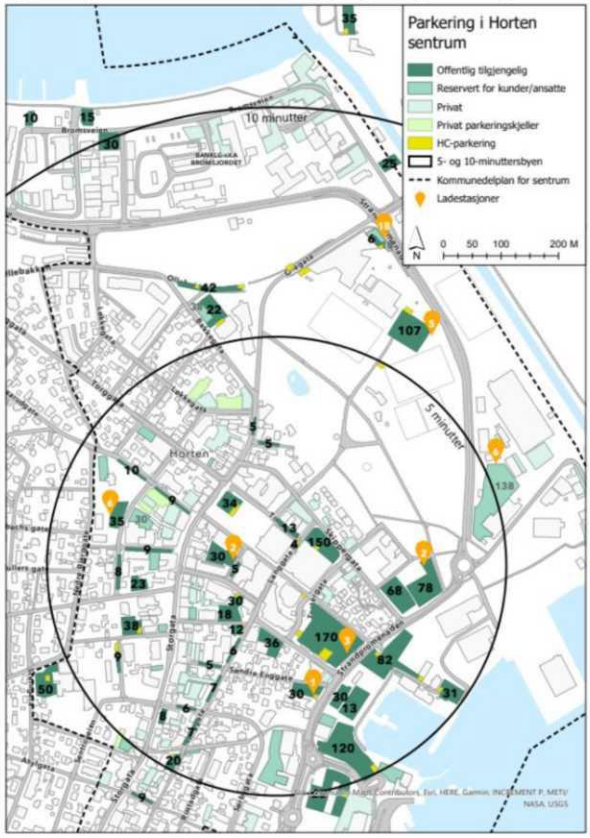
som kan styrke handelen, og deriblant forholdet mellom handel og parkering. Kommunen har i dag ikke utfordring med lav parkeringsdekning, men det behov for mer målrettede tiltak for å kunne ivareta kommunens overordnede mål for den videre utvikling. Det legges ikke opp til å fjerne noen parkeringsplasser, 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.

Tilrettelegging for grønn mobilitet

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.

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.



Figur 1 Parkeringsdekning i Horten sentrum. Se Parkeringsstrategien.

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.



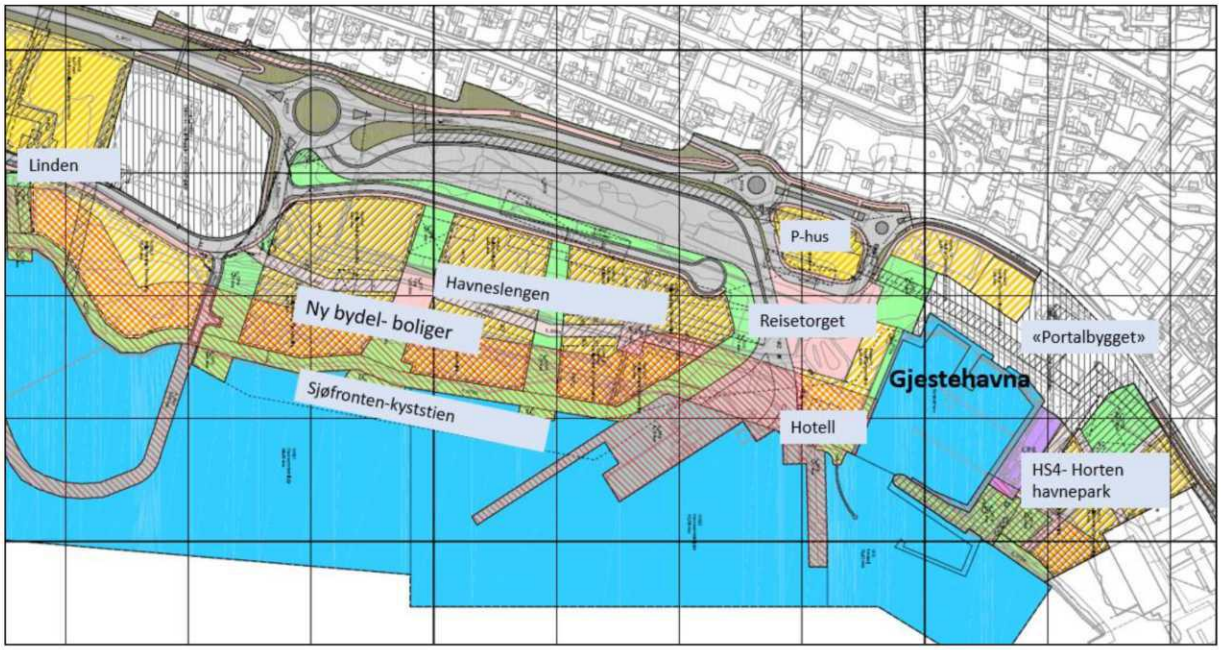
Figur 3 Plankart - områderegulering for Indre havneby (2013)

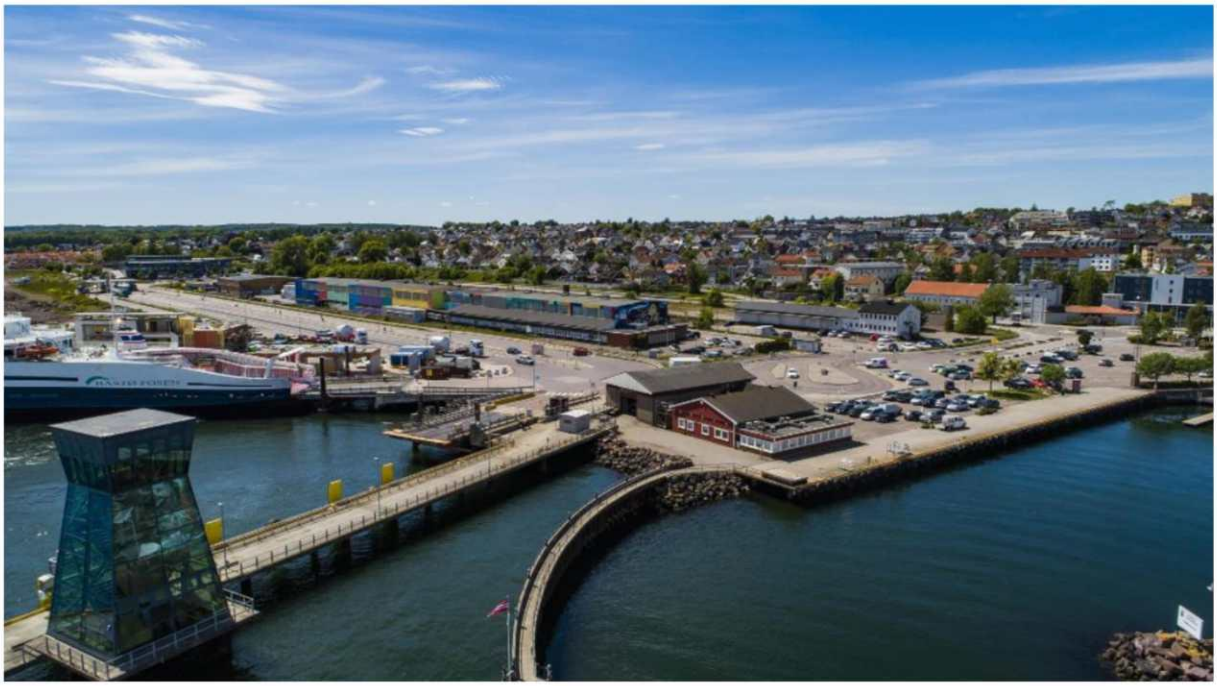
Områderegulering for Horten havn (planID 409) Horten kommune og Asplan Viak har utarbeidet en områdereguleringsplan for Horten havn, som ble vedtatt i 2020. Hensikten med planarbeidet har vært å lage en langsiktig plan for en bærekraftig utvikling av de sjønære byområder. Planforslaget er utarbeidet 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.



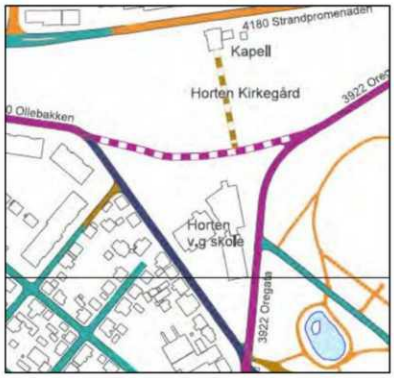


Bekkegata (HS8)

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)

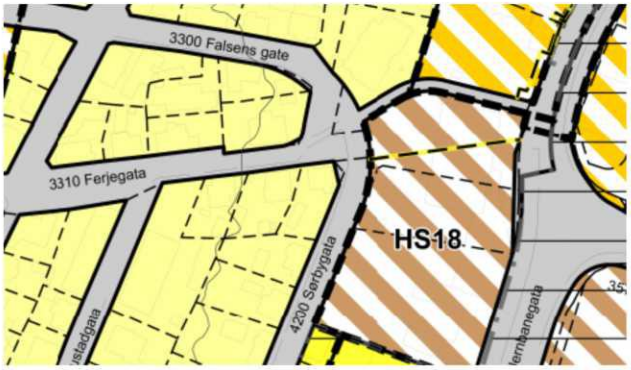
Det åpnes i planen for flere formål inkl boliger. I tillegg til boliger egner tomten seg til en større nærings-/kontorbedrift eller som tilleggsarealer til skole eller andre offentlige formål. Bygget kan rives eller bygges om. Det viktig å sikre at offentlige gangforbindelser kan videreføres for uten 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.

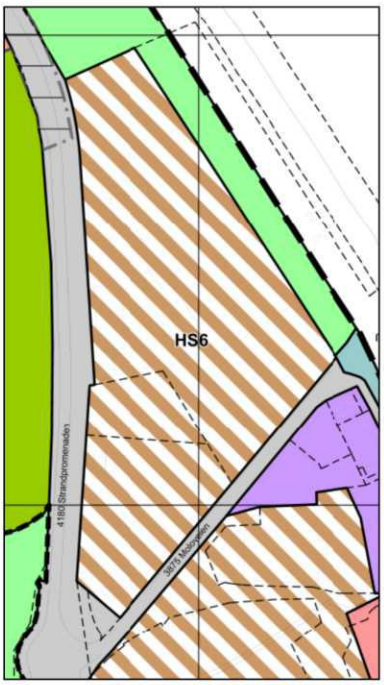
Området ved Hortenskanalen – HS6

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 Vâstra 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)

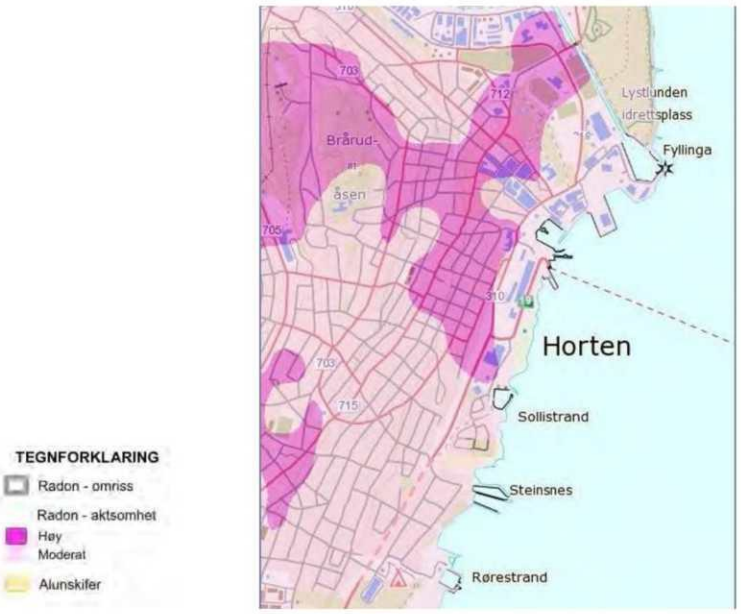
Kommunedelplan for Horten sentrum ble rullert i 2015. Denne vurderingen er hovedsakelig gjennomført ved rullering i 2015. Planen har gjennomgått en begrenset revidering i 2022, og har blitt oppdatert på temaer og endringer ny plan medfører. Revideringen i 2022 er en begrenset revidering og planen avsetter 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.



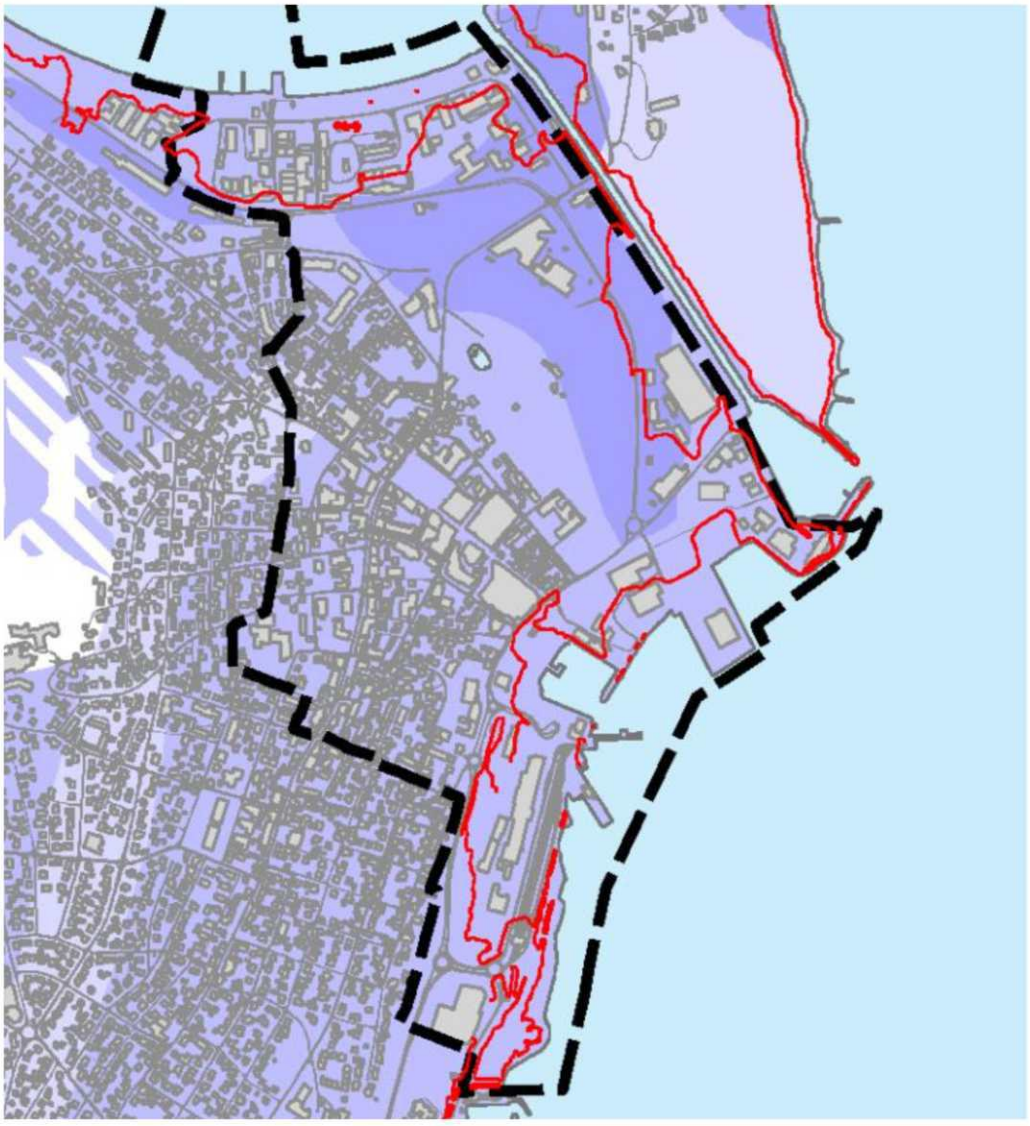
Stormflo

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.

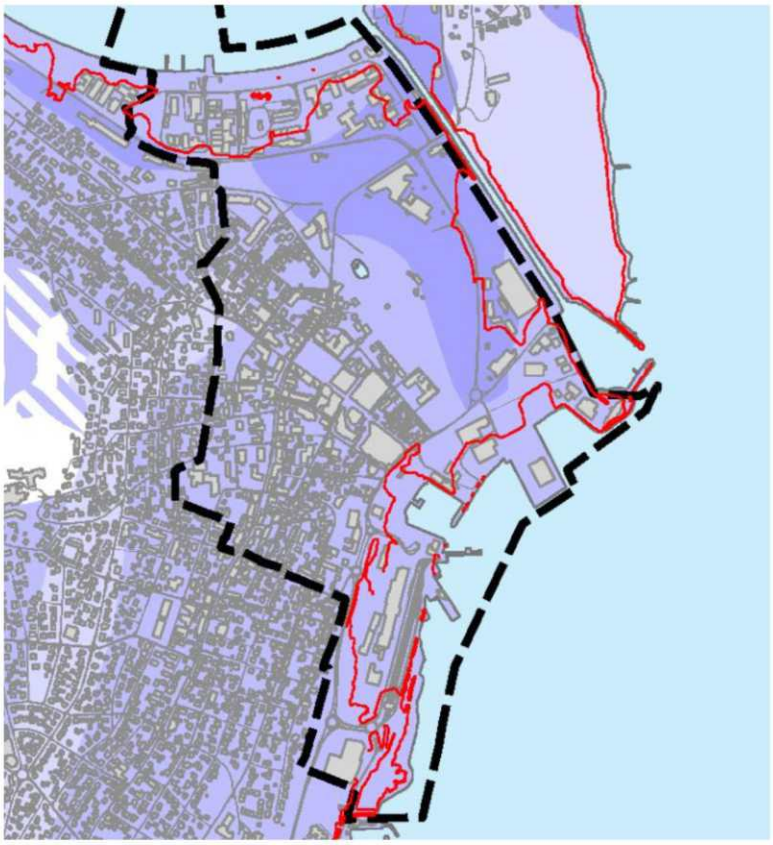
Overvannshåndtering ivaretas i bestemmelsene og der blitt lagt til et tillegg i bestemmelsene å styrke hensynet til flomveier.

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.

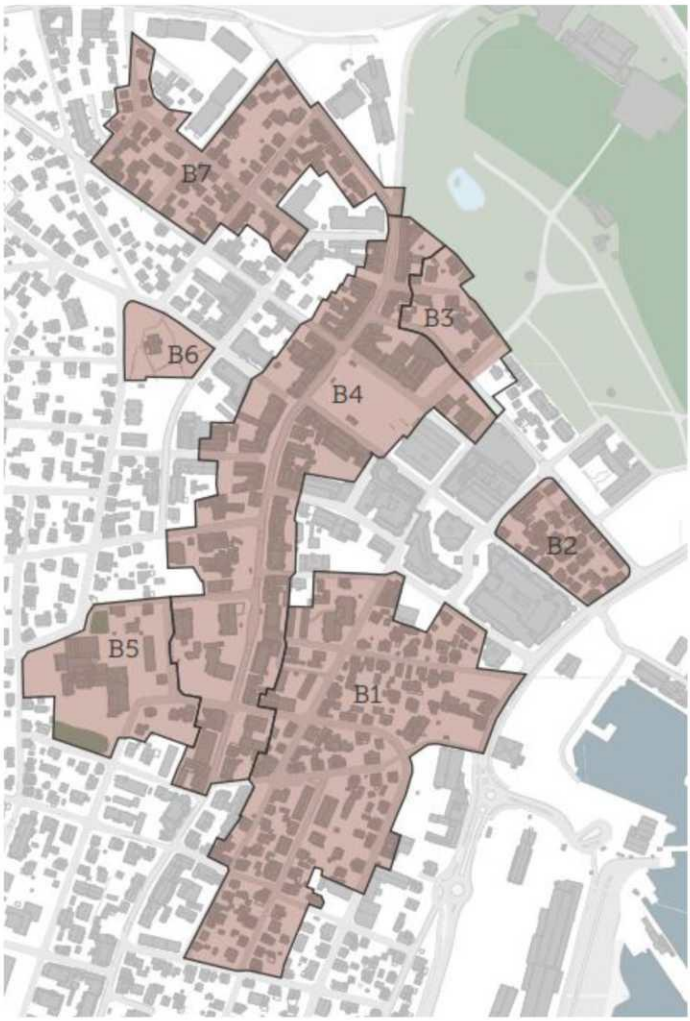
På lengre sikt bør skole- og barnehagebehovet vurderes fortløpende parallelt med utviklingstakten. Planen vil ikke utløse behov for økt skole- og /eller barnehageplasser i den neste fireårsperioden.

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.

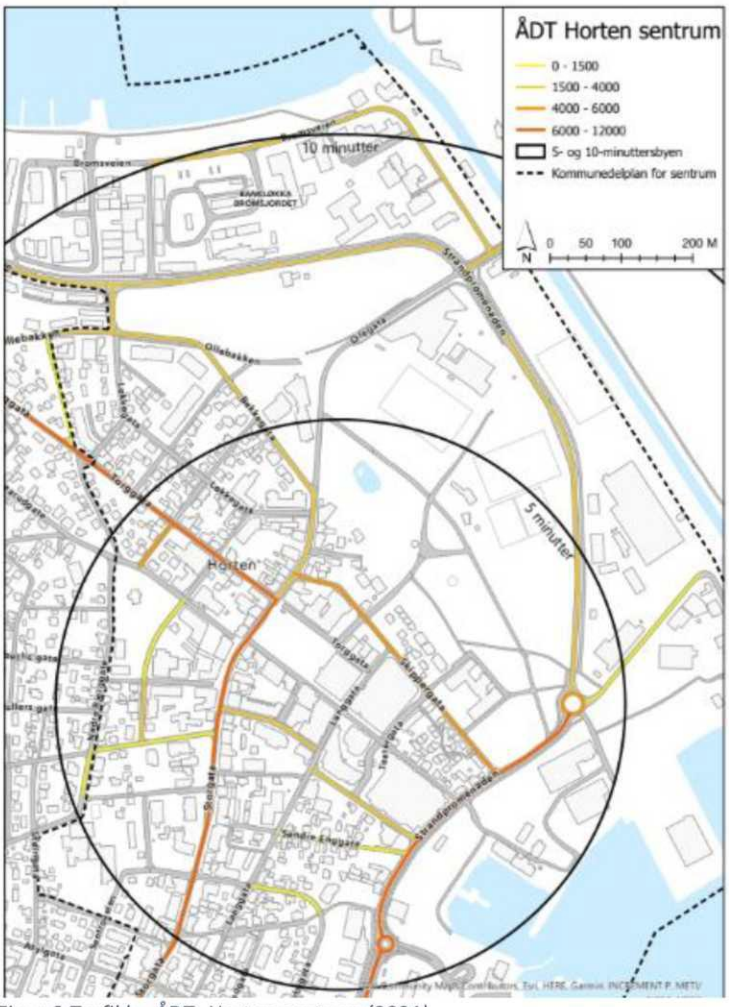
Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torgata. RV19 tar unna 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.

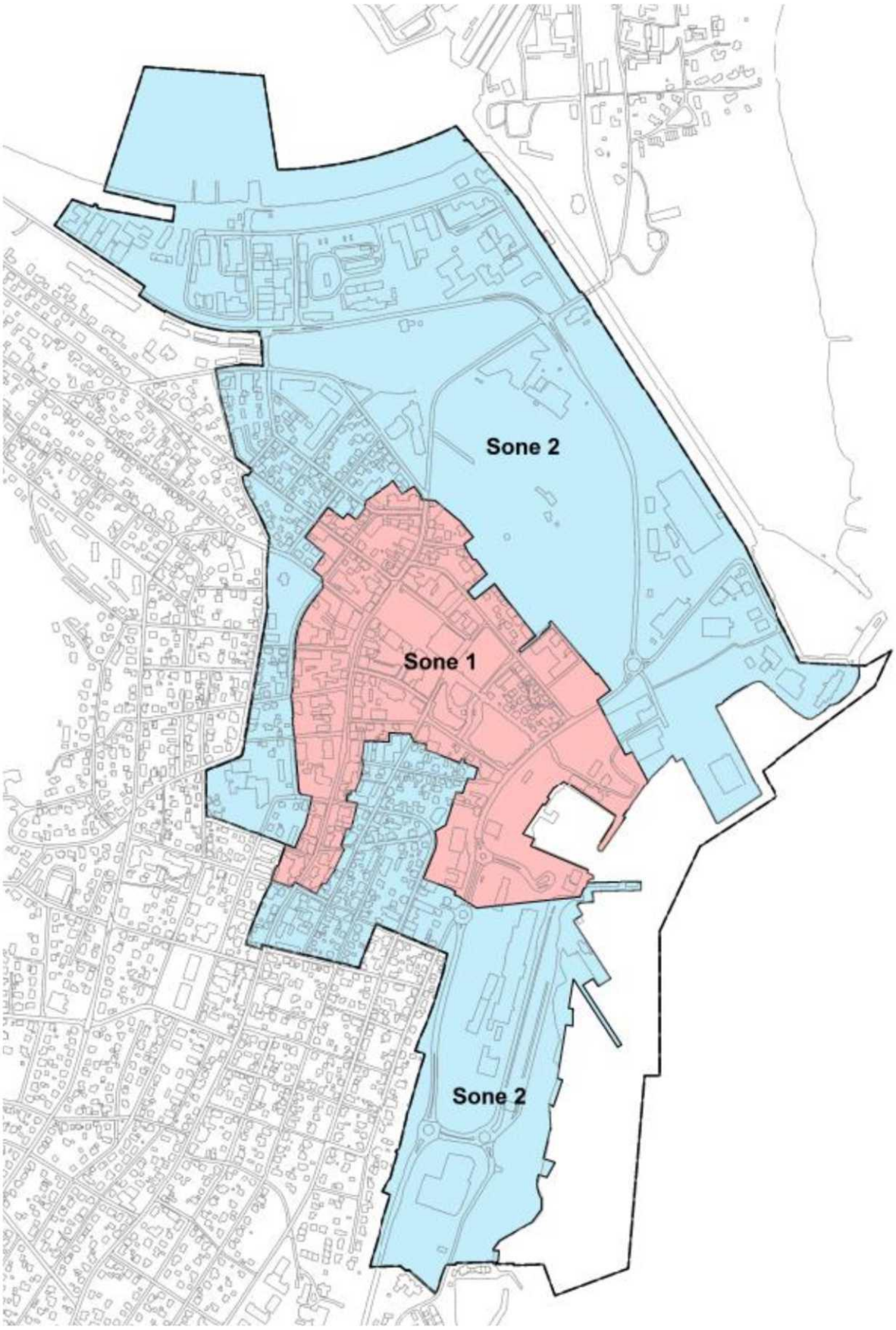
Horten sentrum har gode bussforbindelser mot nord og sør (02 og 01-linje). Det er behov for å se nærmere på hvor godt kollektivtilbudet vil bli fremover og i hvilken grad det gir et godt alternativ til bil for kommunens innbyggere. Busskobling mot sentrum for ny Skoppum stasjon bør være høyt prioritert for sikre en bærekraftig by- og transportutvikling.



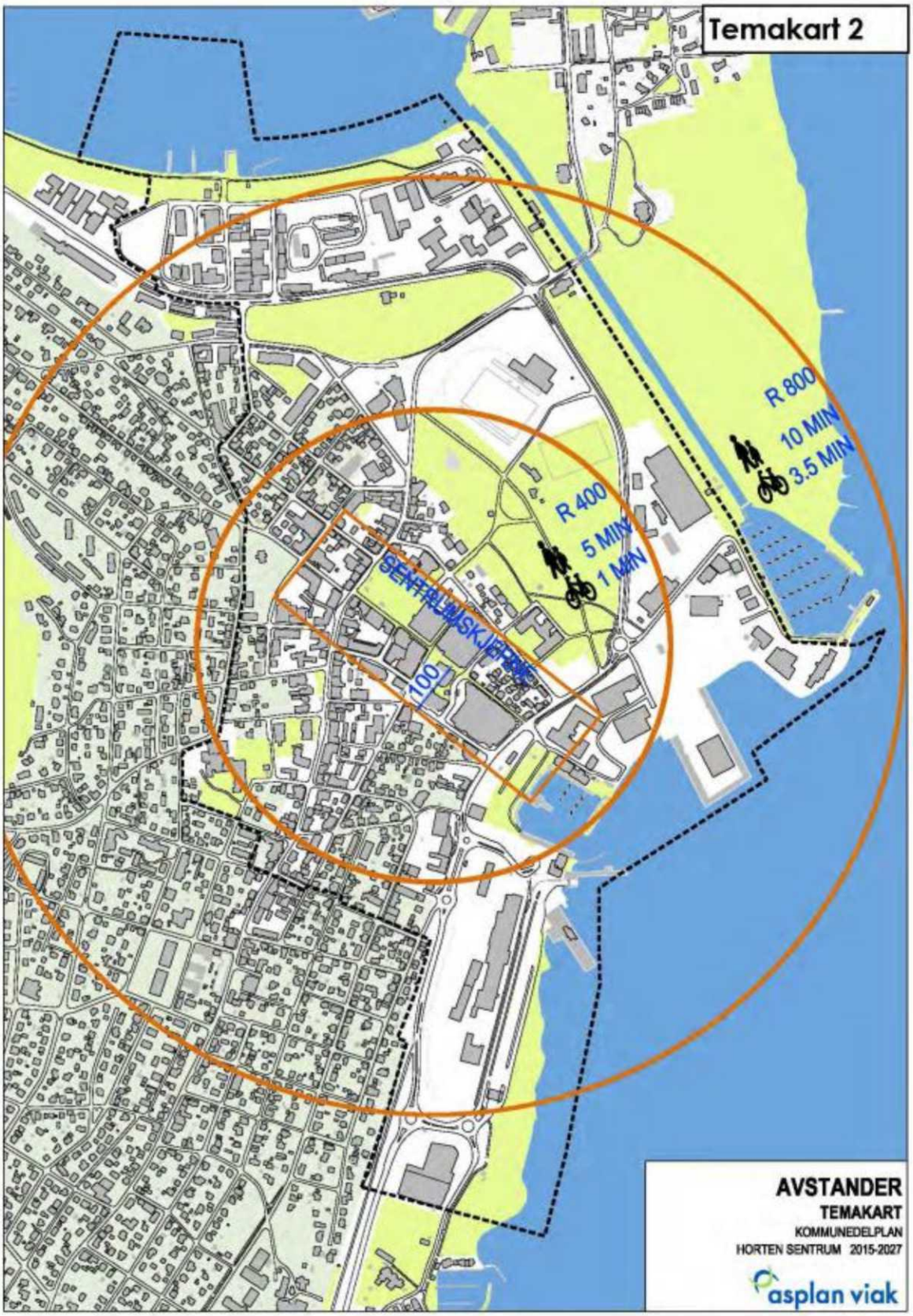
Figur 9 Trafikk - ÅDT -Horten sentrum (2021)

14. Temakart og registreringer

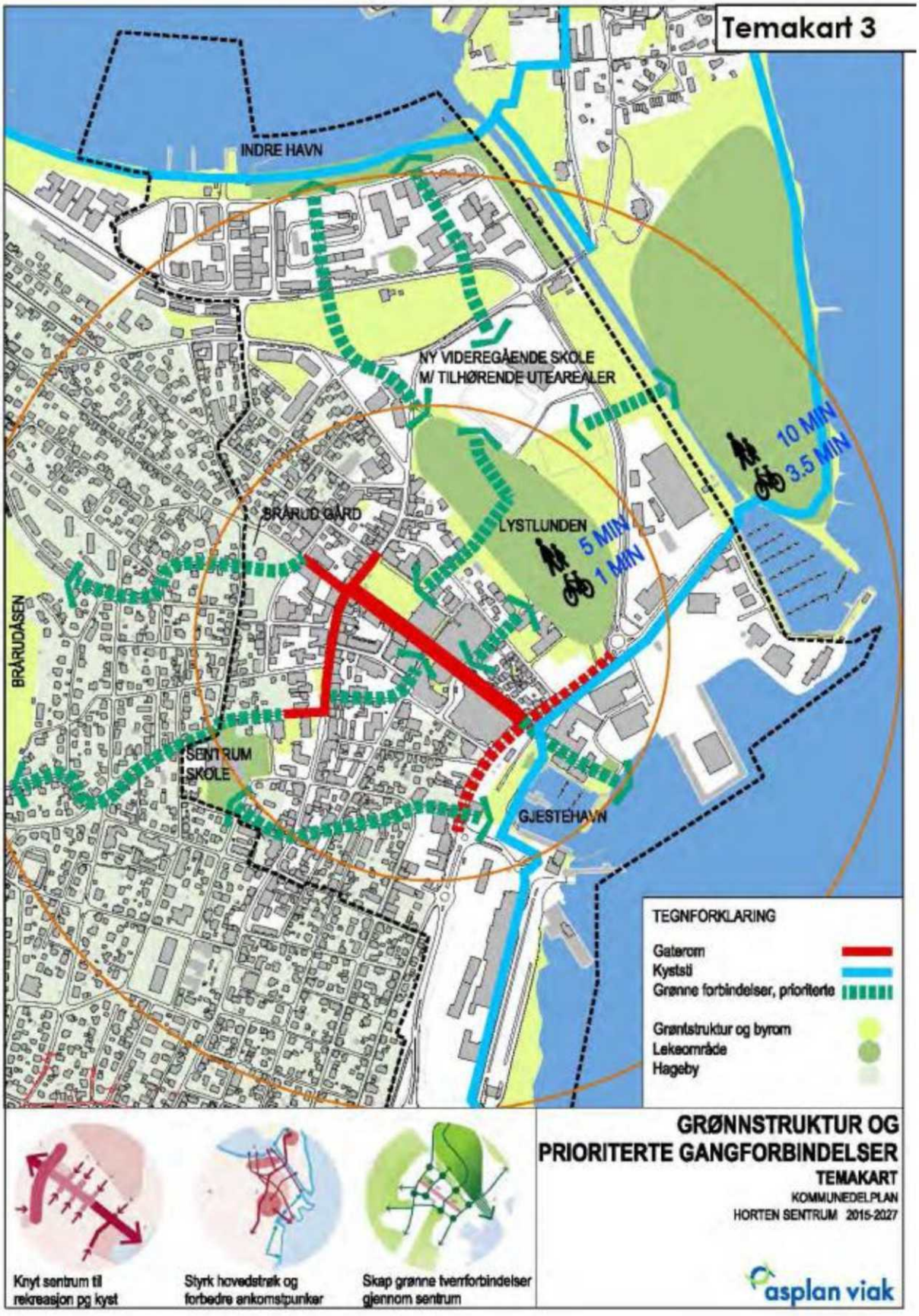
1. Sentrumssone 1 og 2



2. Avstander – sentrum



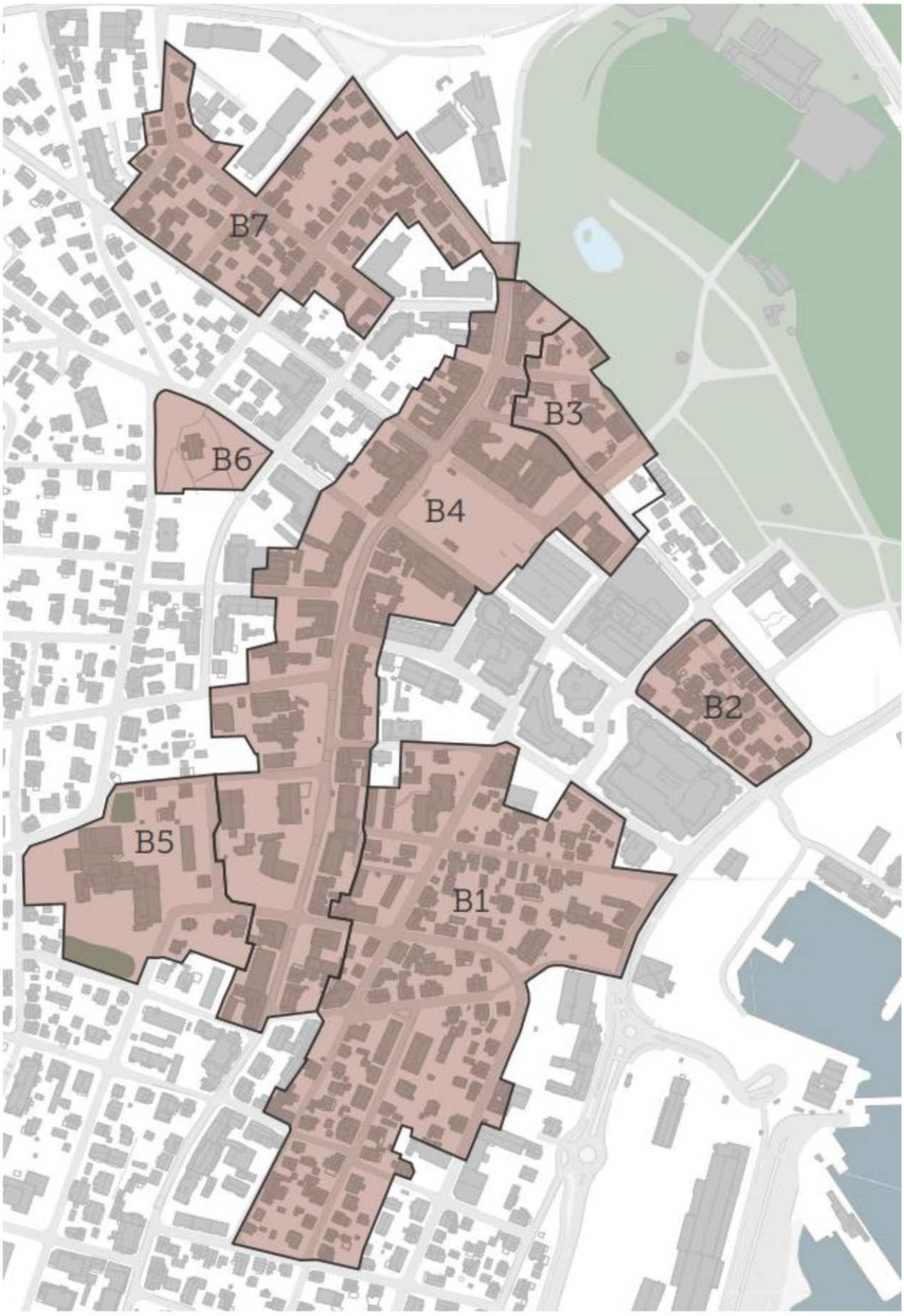
3. Grønnstruktur og prioriterte gangforbindelser



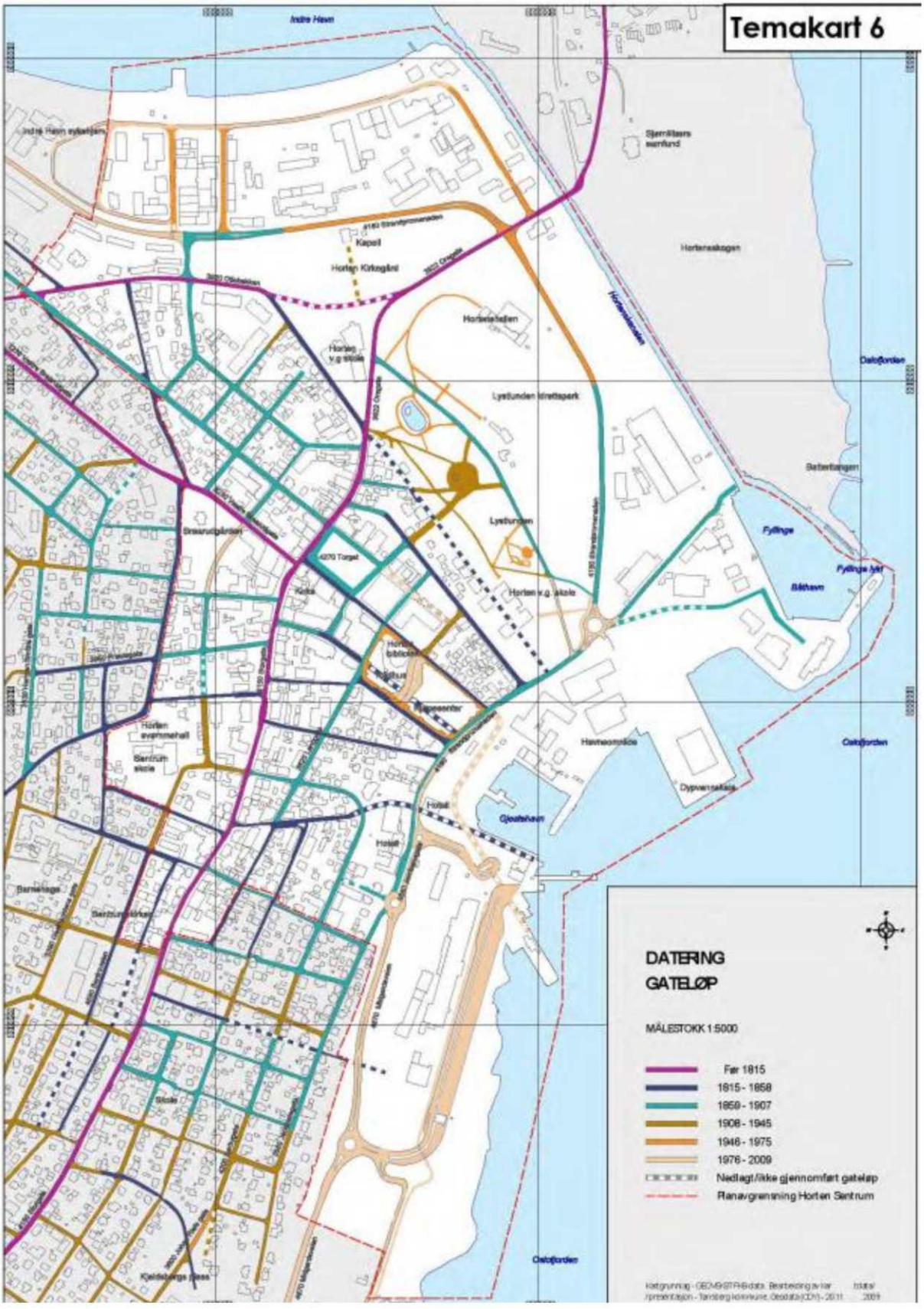
4. Dekning - byromsnettverket



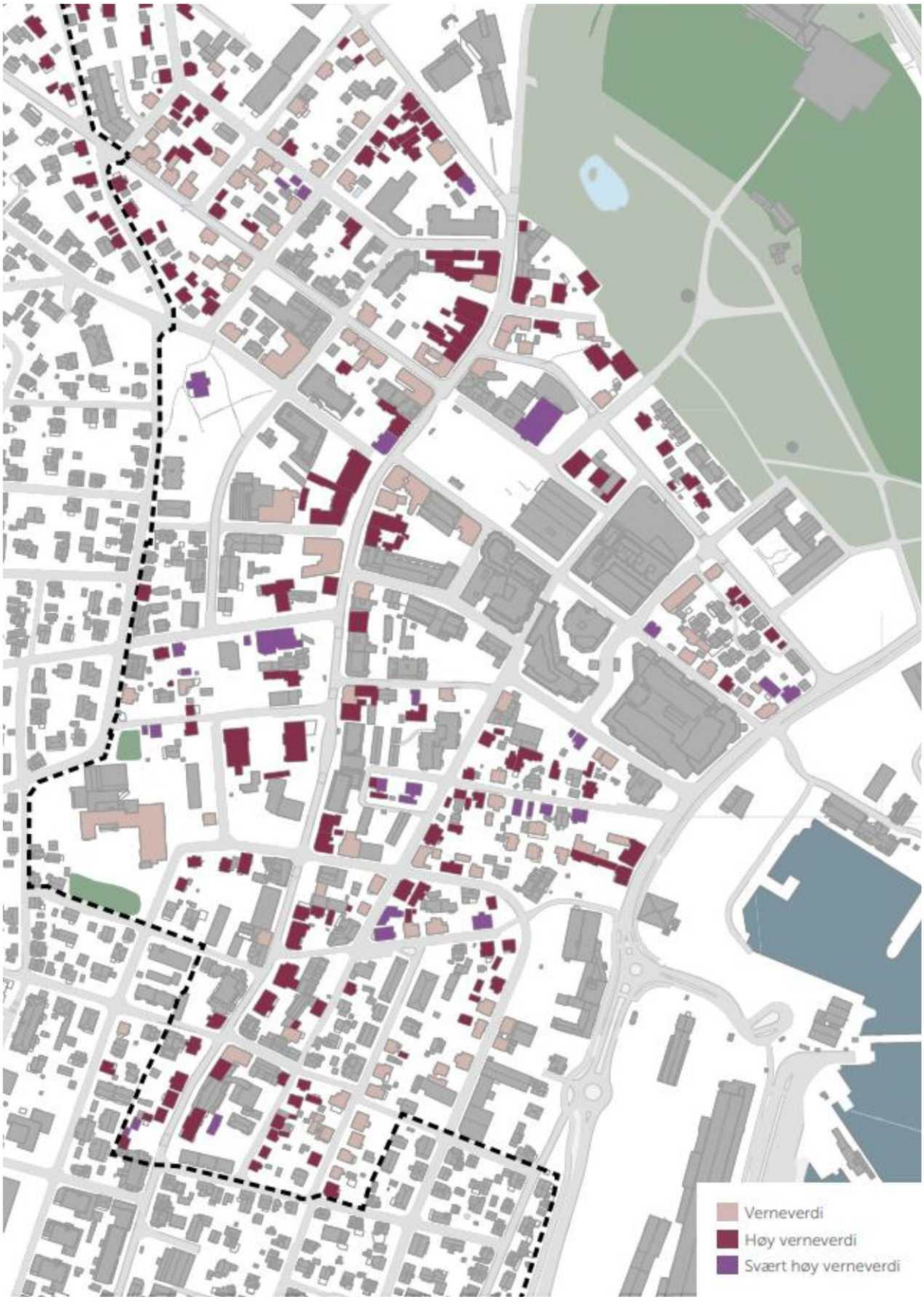
5. Bestemmelsesområder – kulturmiljø



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:

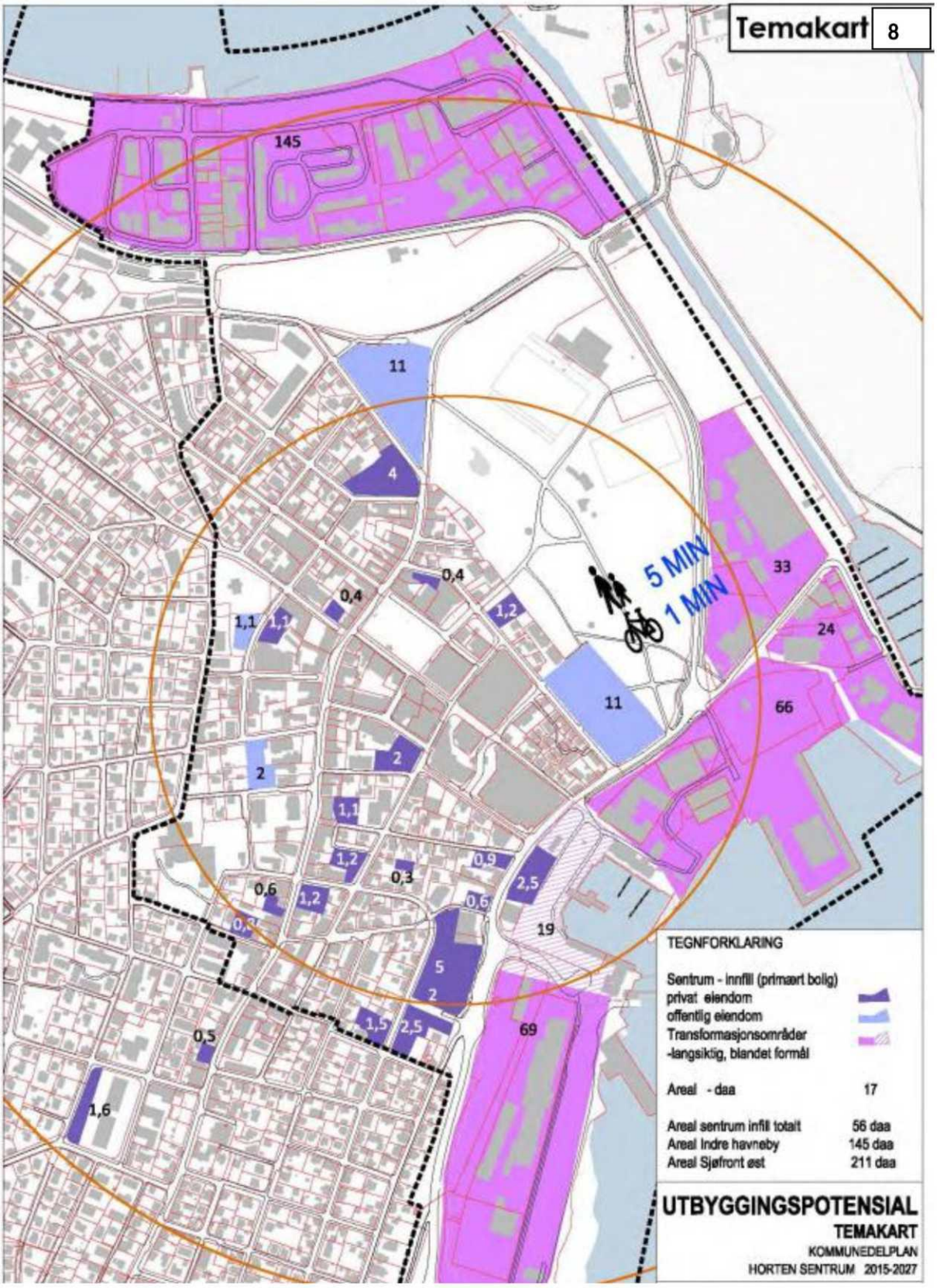
    a) Vedlikehold og istandsetting av anlegg bør skje med tradisjonelle materialer og metoder for å ivareta de kulturhistoriske verdiene i størst mulig grad. Ved vedlikehold, istandsetting og eventuell gjenoppføring bør opprinnelige/autentiske bygningsdeler og materialer, herunder kledning, taktekking, 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.

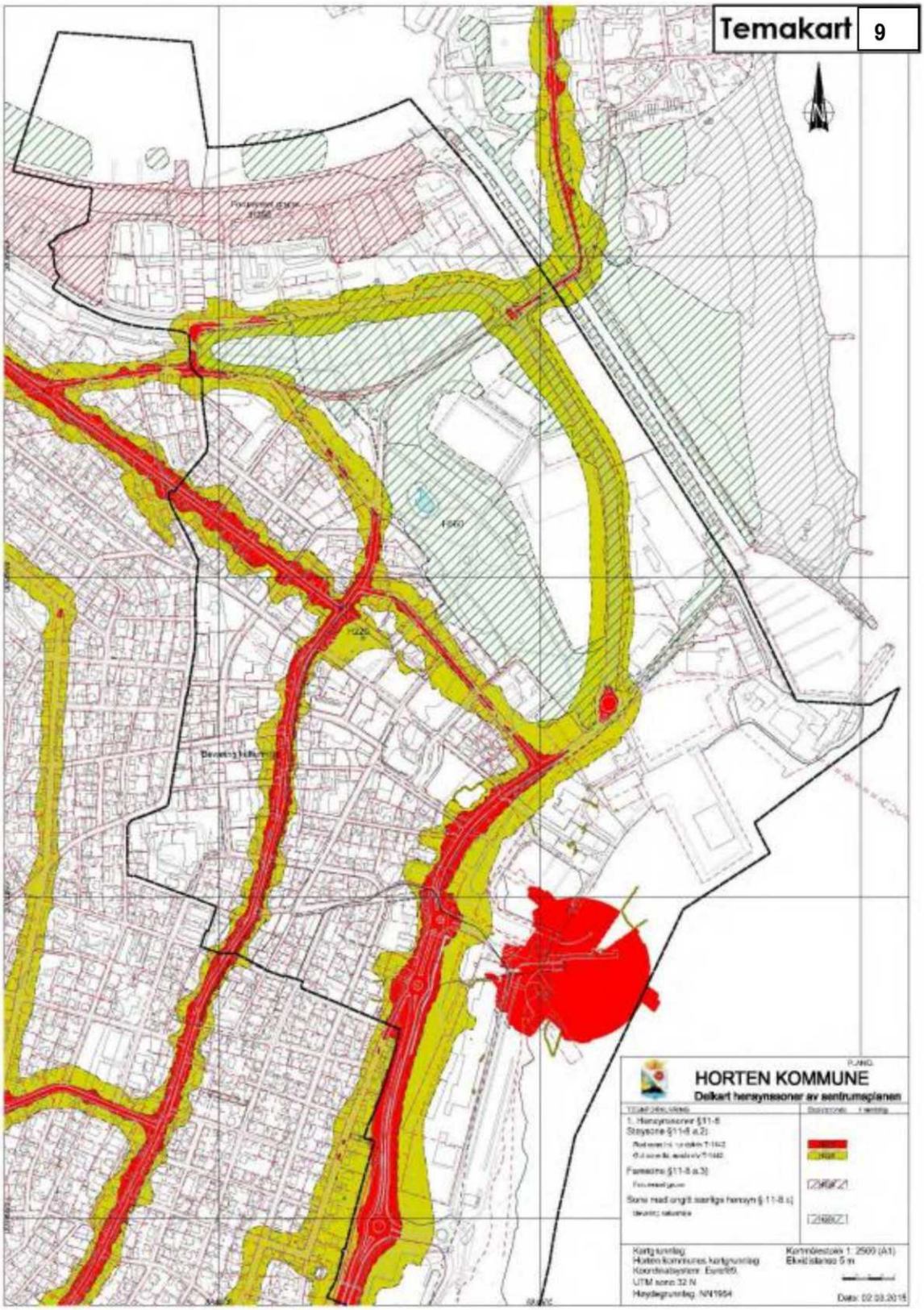
Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

Temakart skal legges til grunn for vurdering av om enkeltbygg skal bevares.

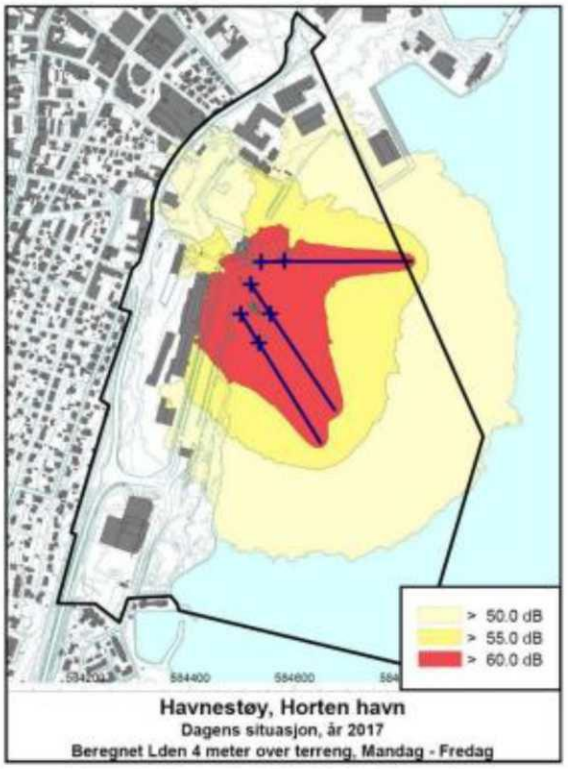
8. Utbyggingspotensial (fra 2015)

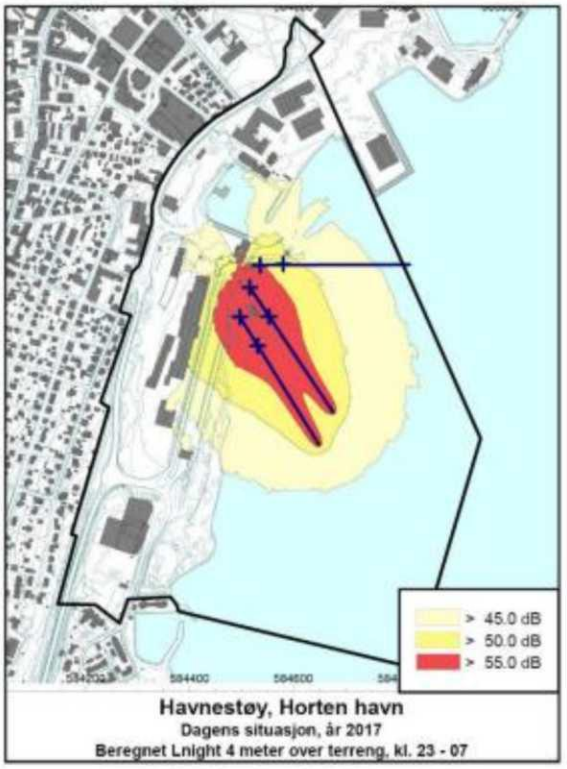


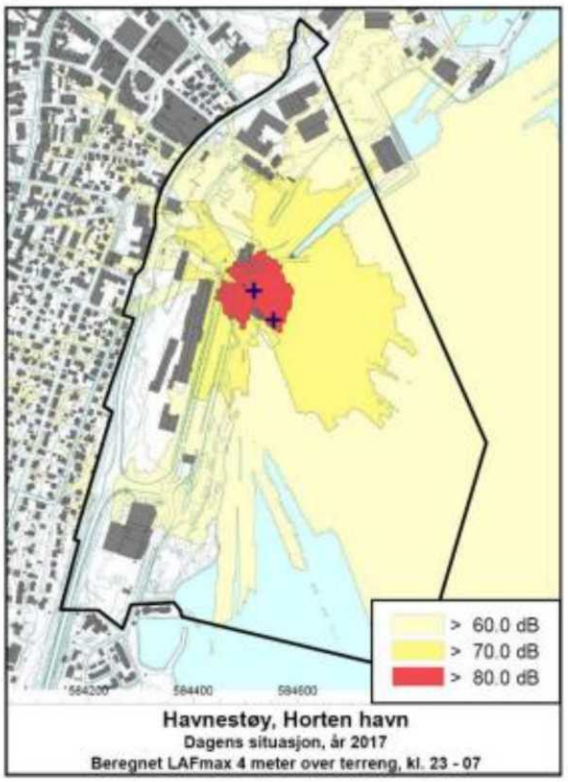
9. Hensynssoner – støy

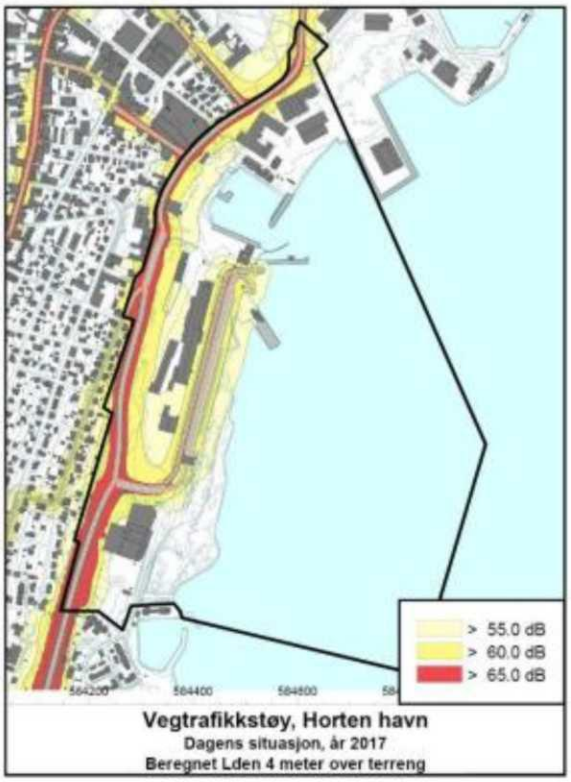


10. Fergestøy (hentet fra områderegulering for Horten havn)

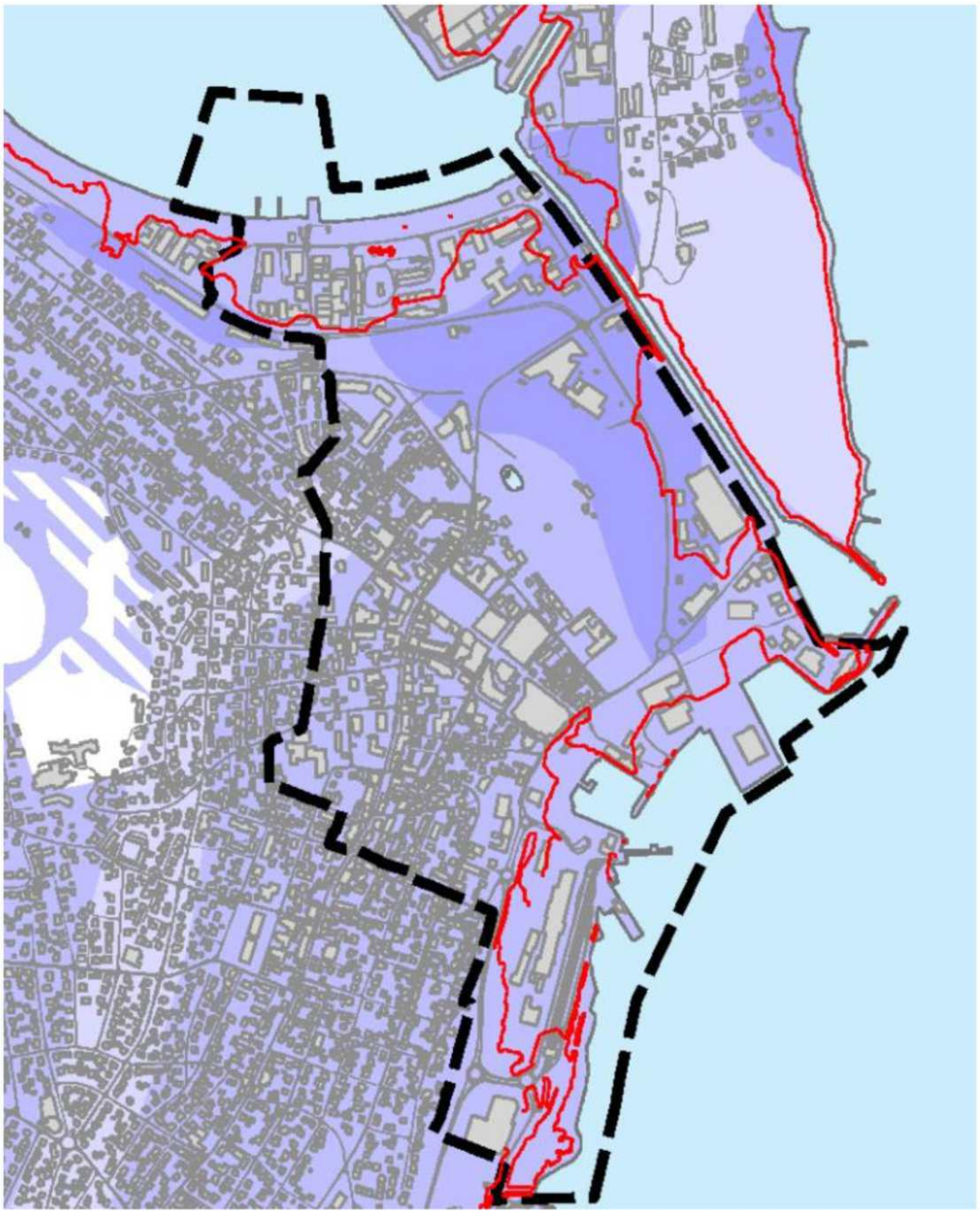


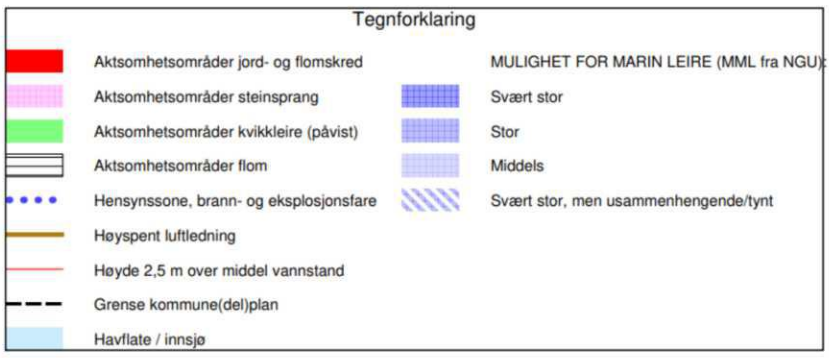




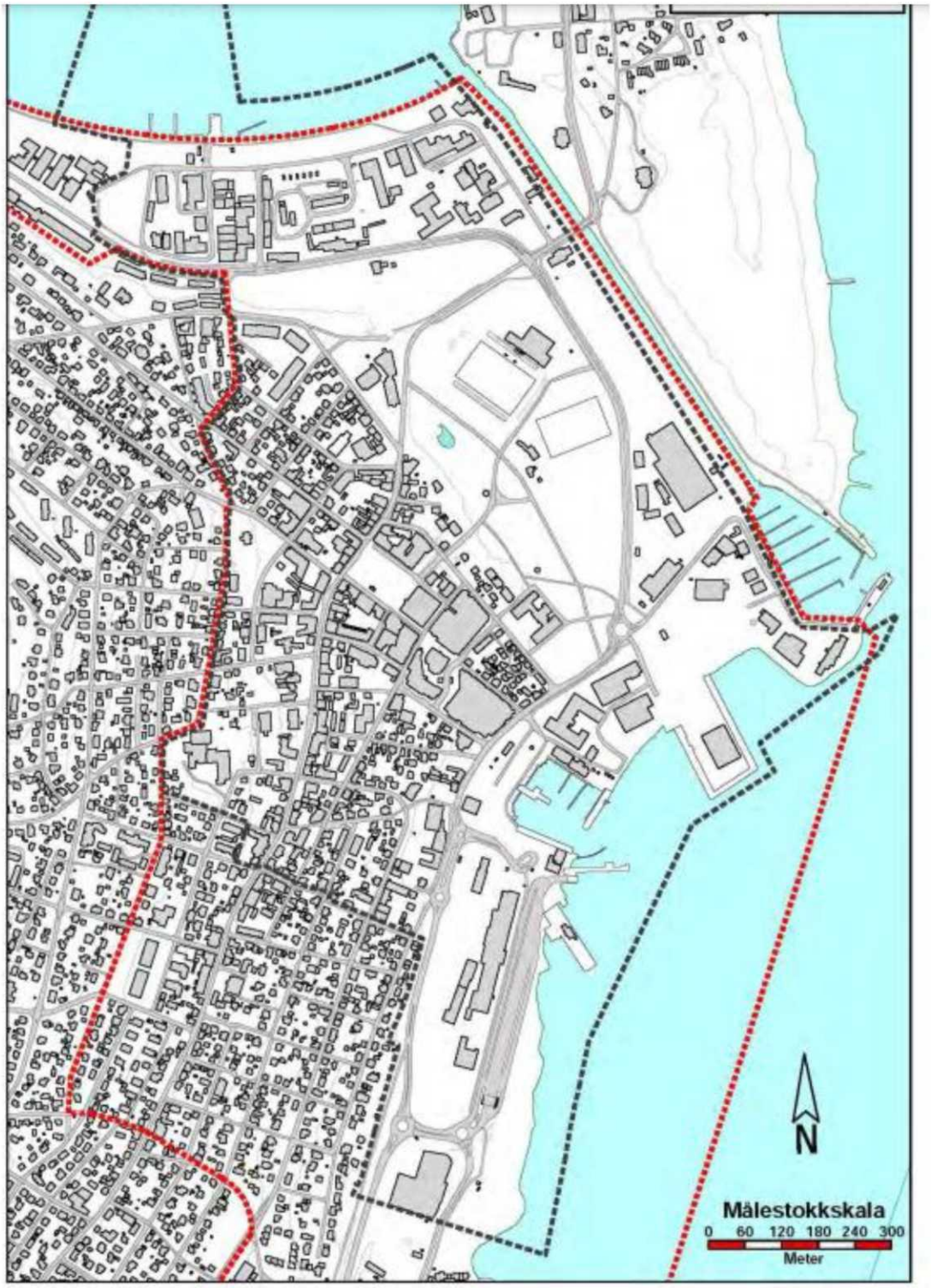


11. Samfunnssikkerhet og beredskap – flom/ras/skred



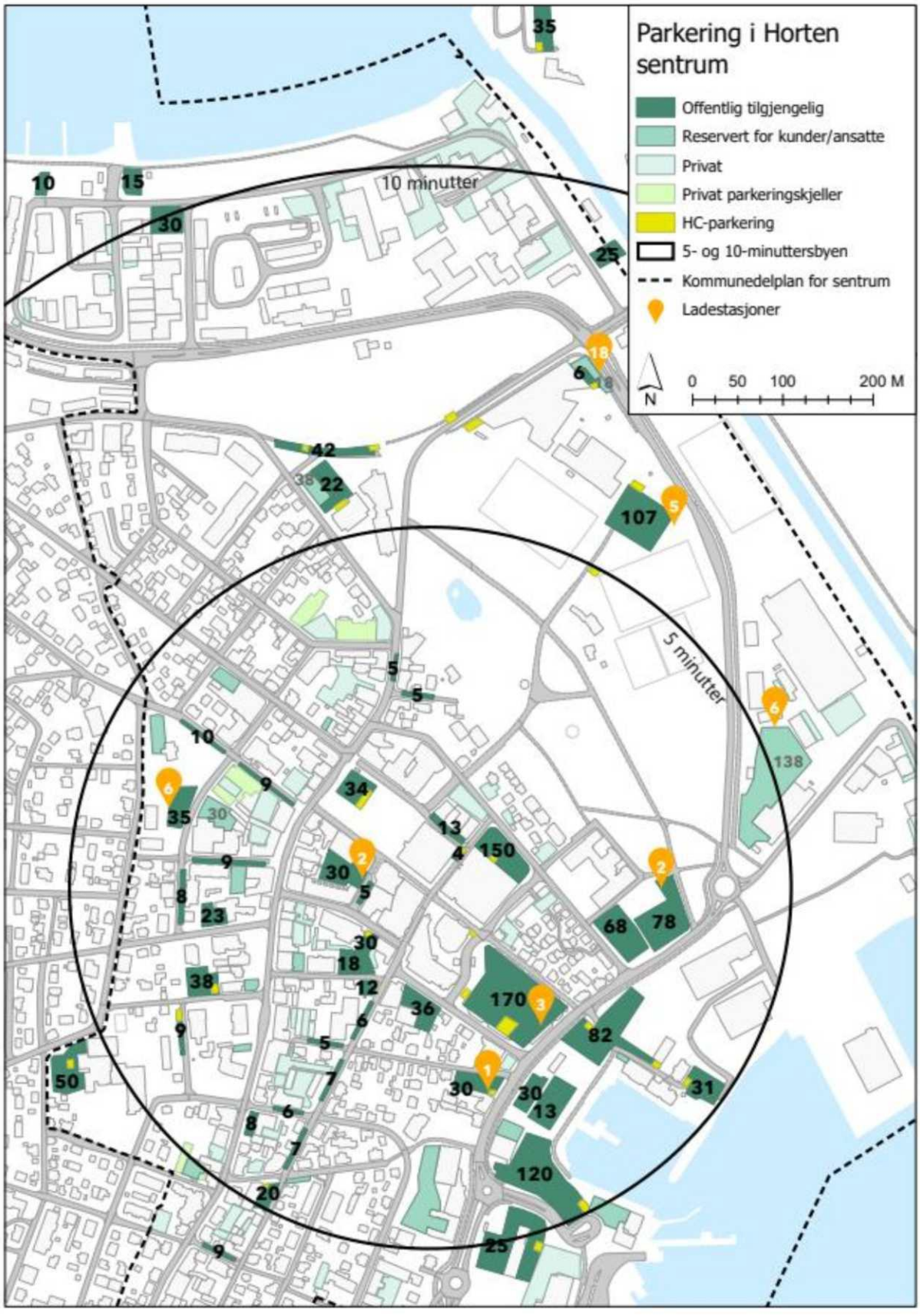


12. Konsesjonsgrense fjernvarme

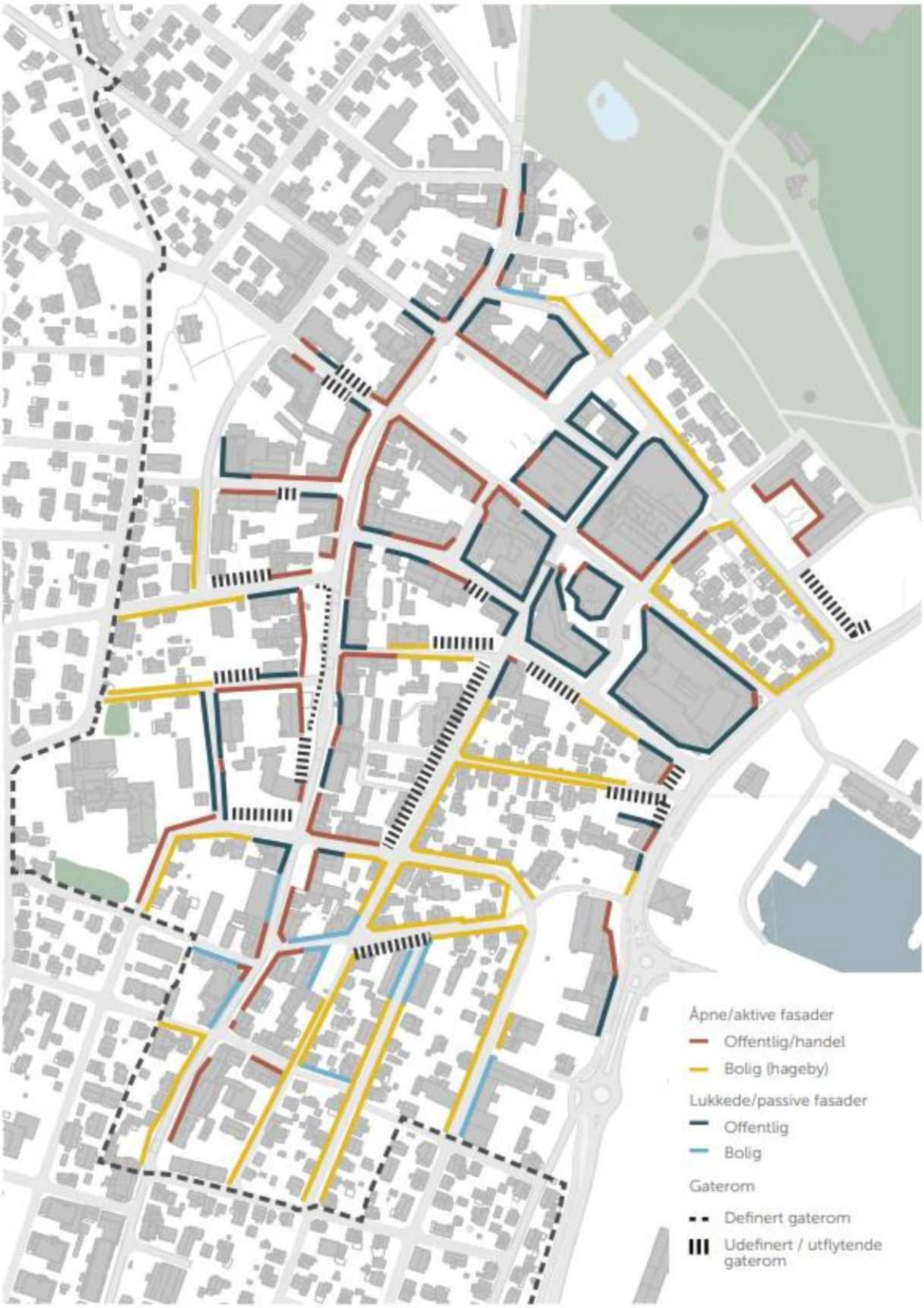


Konsesjonsgrense fjernvarme
Kommunedelplan Sentrum 2015-2027

13. Parkeringsdekning (2021)

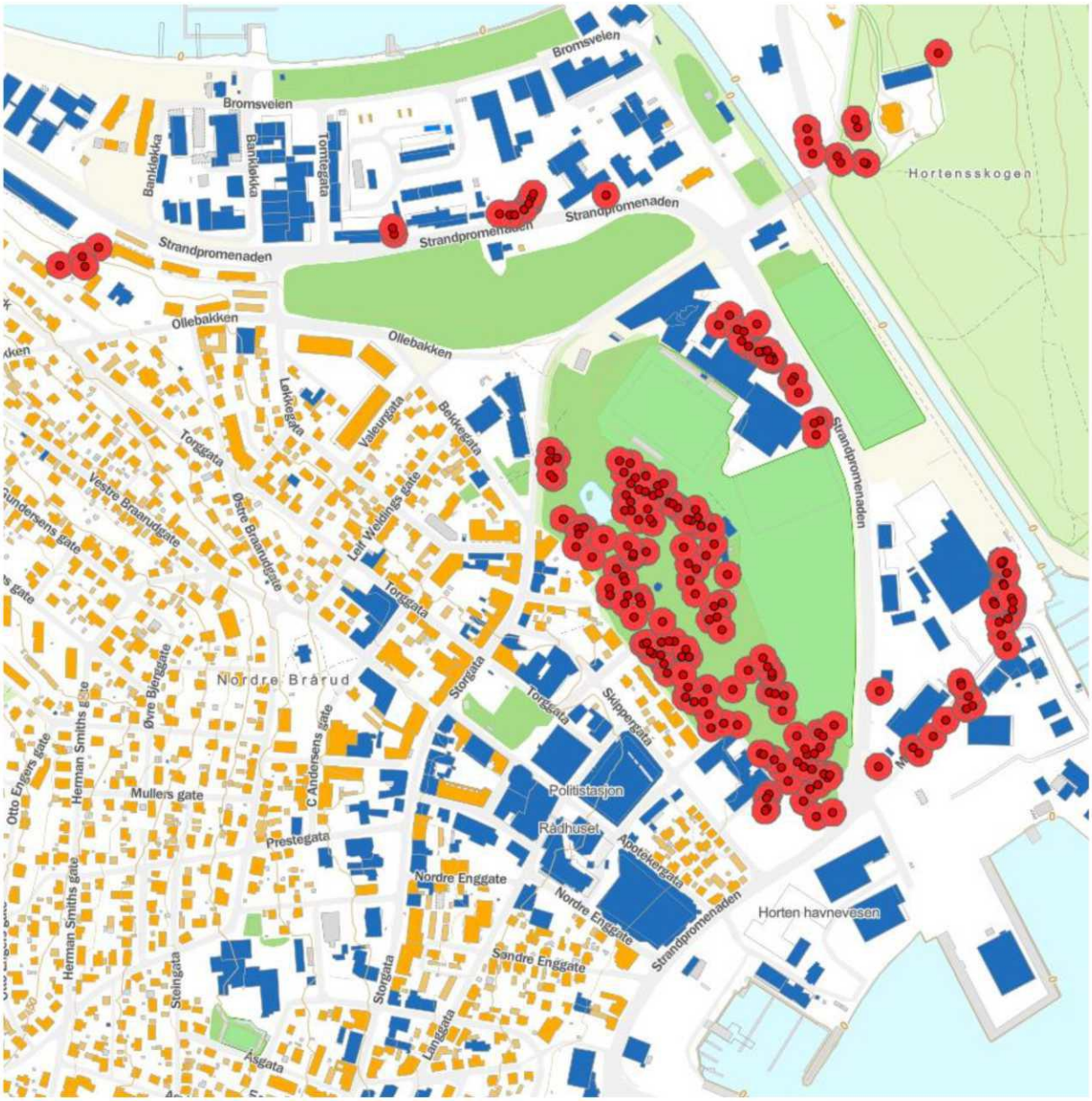


14. Fasader og gaterom



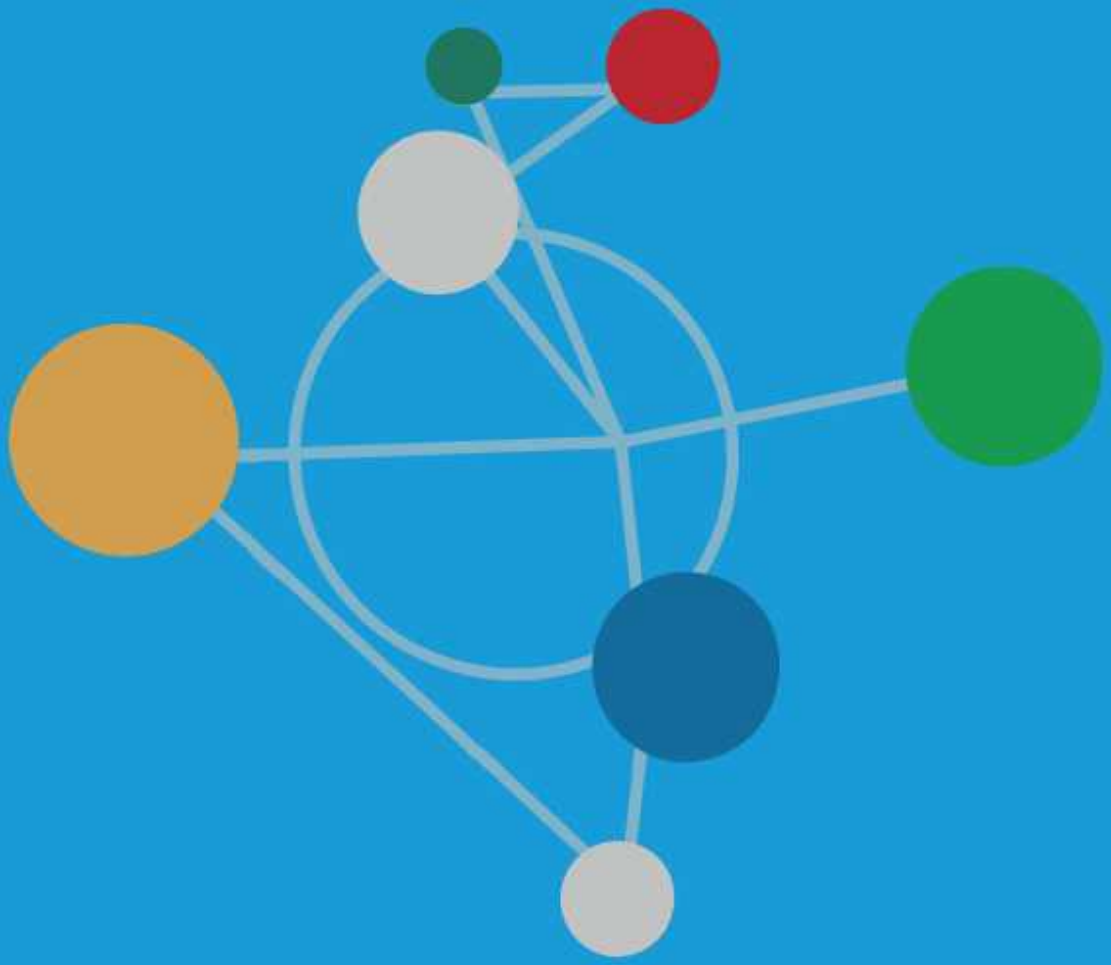
Temakart fasader og gaterom
Inneholdet er basert på registreringskart 17 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Asplan Viak)

15. Utvalgte naturtyper – hule eiker



Hule eiker innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Horten sentrum. Se Artsdatabanken for nærmere informasjon.

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*

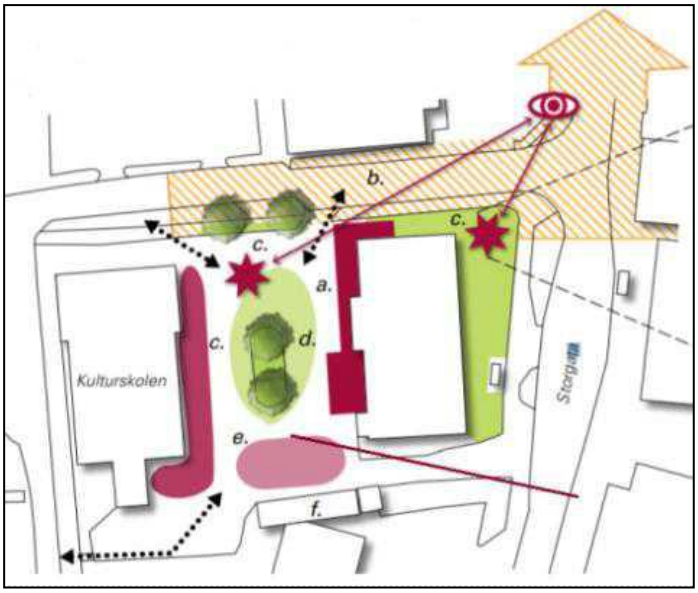
Målet er å utvide en inkluderende og kreativ møteplass i sentrum hvor temaet er kultur. Byrommet skal ha en fleksibel utforming som bidrar til at plassens bruk og uttrykk kan endres etter årstid og ulike typer arrangementer. Aktiviteter og leker og sitteplasser må være flyttbare slik at byrommets programmering 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

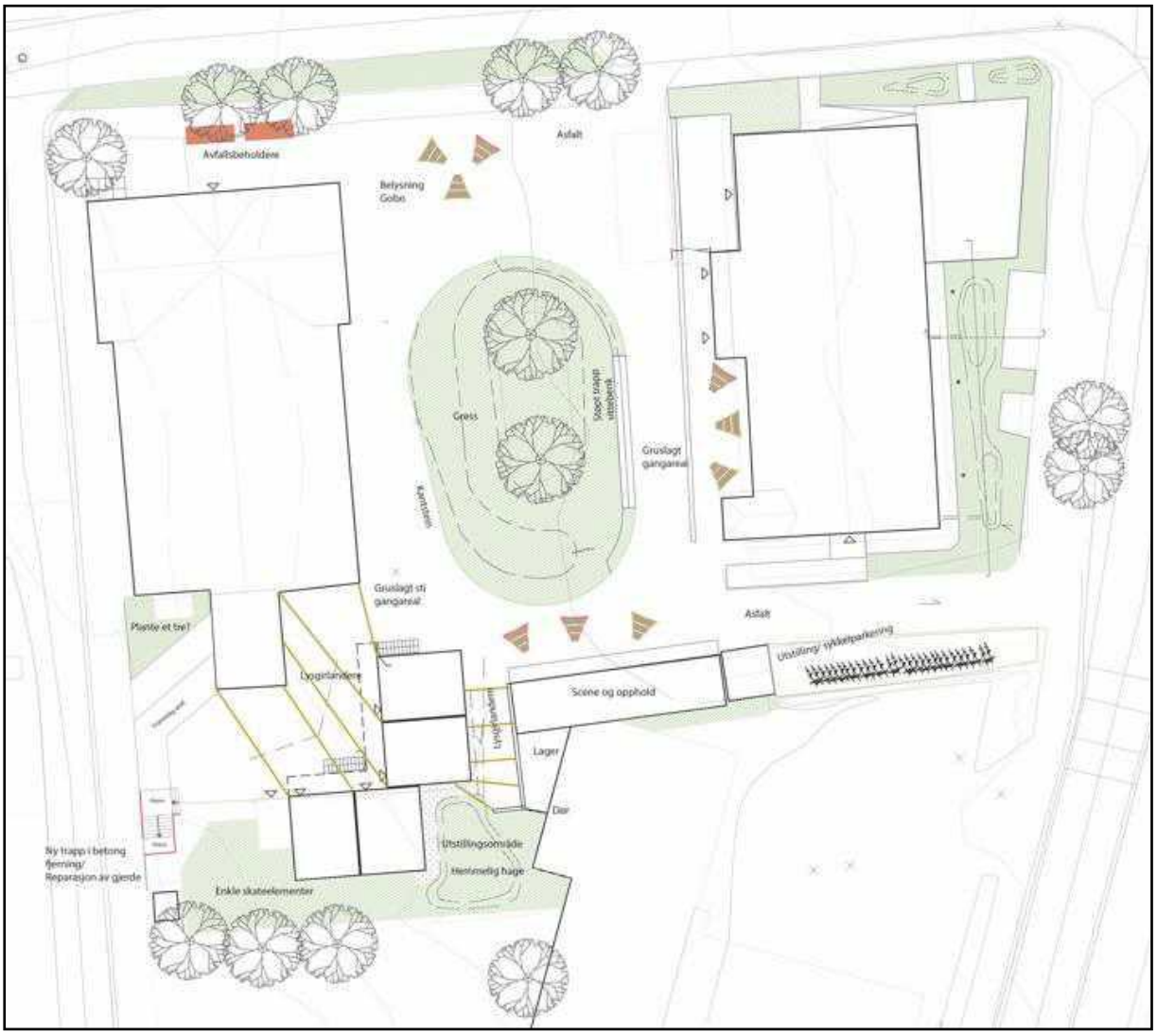


Figur 1 Kulturkvartalet

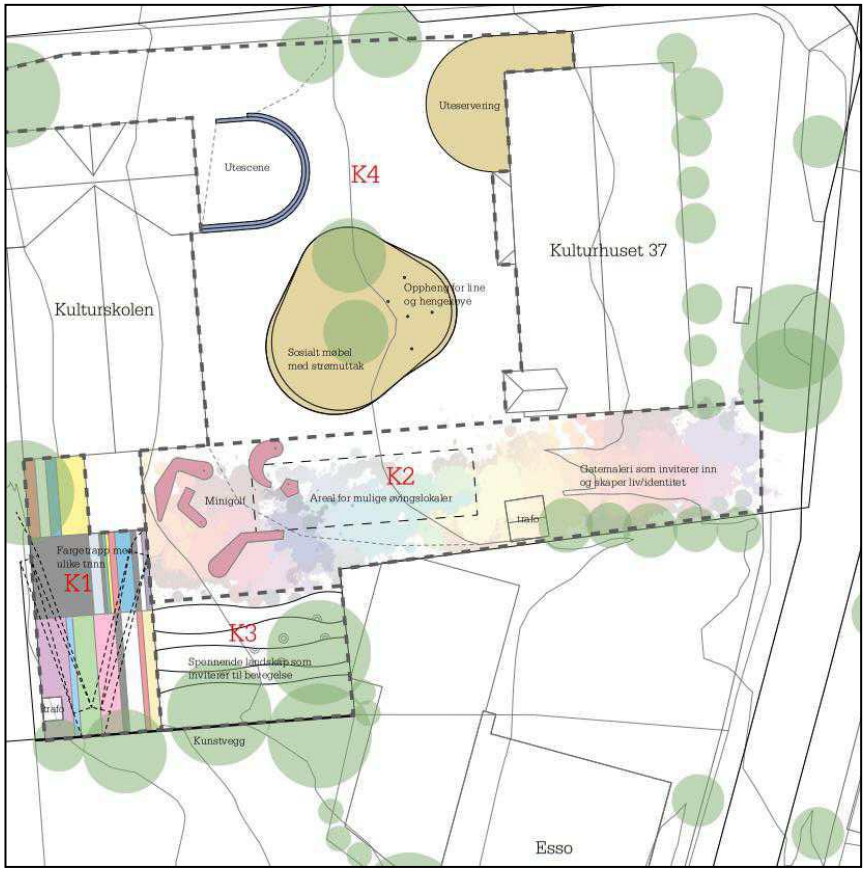
Kulturkvartalet –tiltak Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Byromsutforming, tilgjengelighet og forbindelser		
Trappeamfi mellom Sentroveien og Kulturkvartalet. Flerbruksfunksjon som trapp, sitteplass, 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

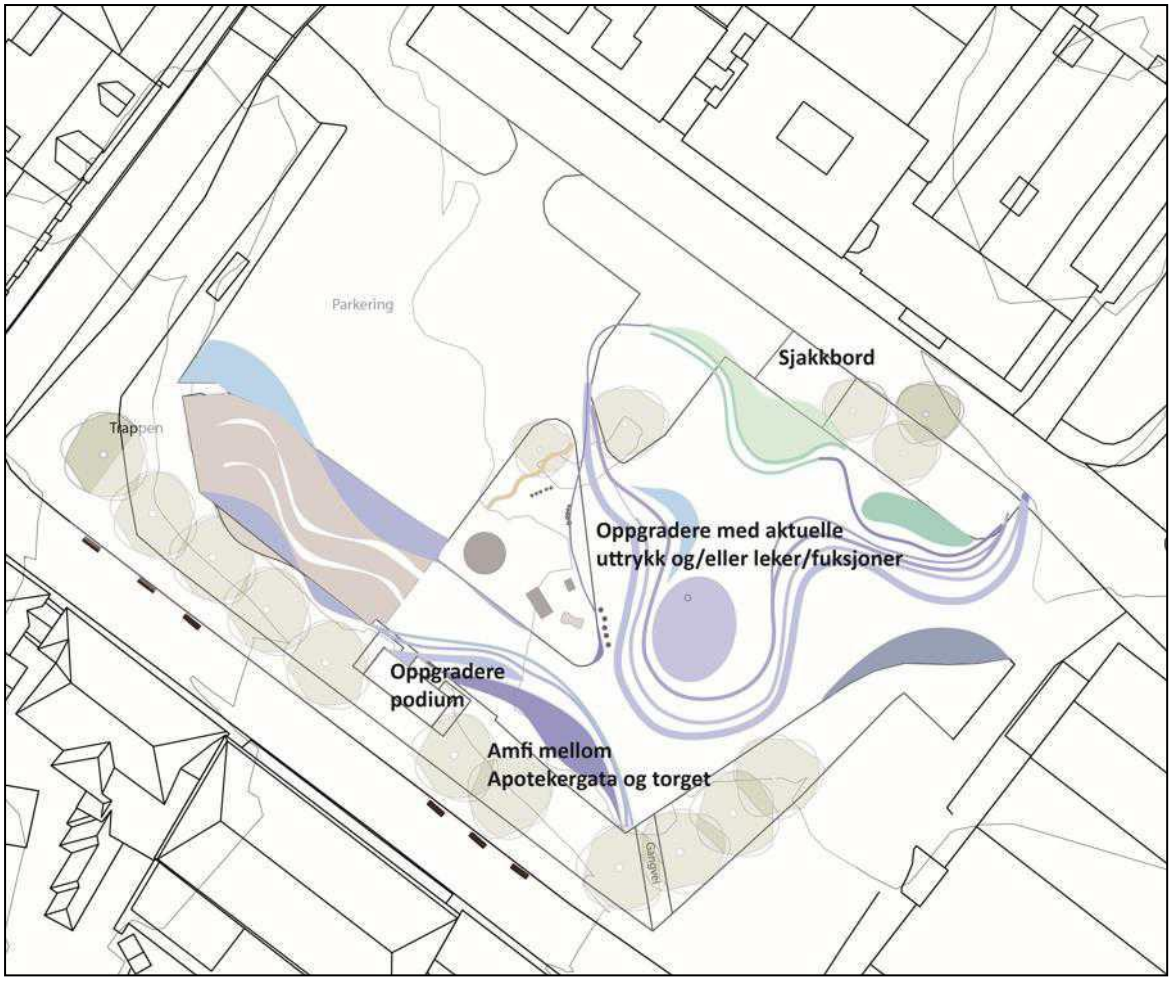
Gehls bystrategi:

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

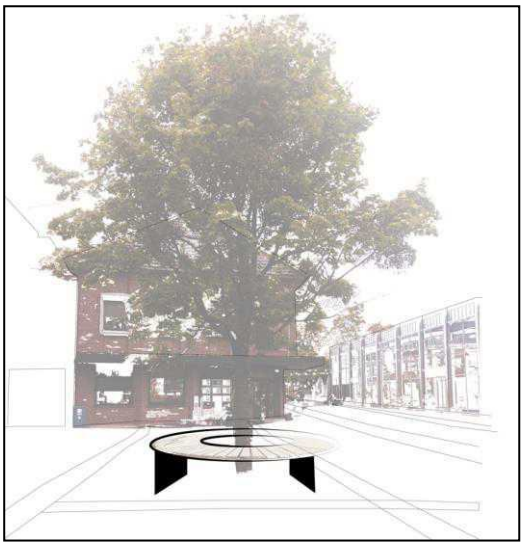
Storgata

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

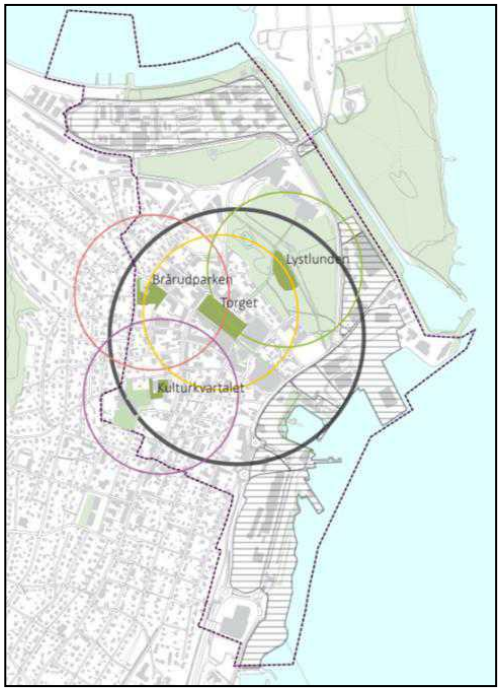
Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Midlertidig bruk av arealer for fremtidig utvikling. Visualisere og teste bruk og endringspotensial. For eks Indre havn, Ytre havn.	***	EKU, Teknisk, Kultur

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

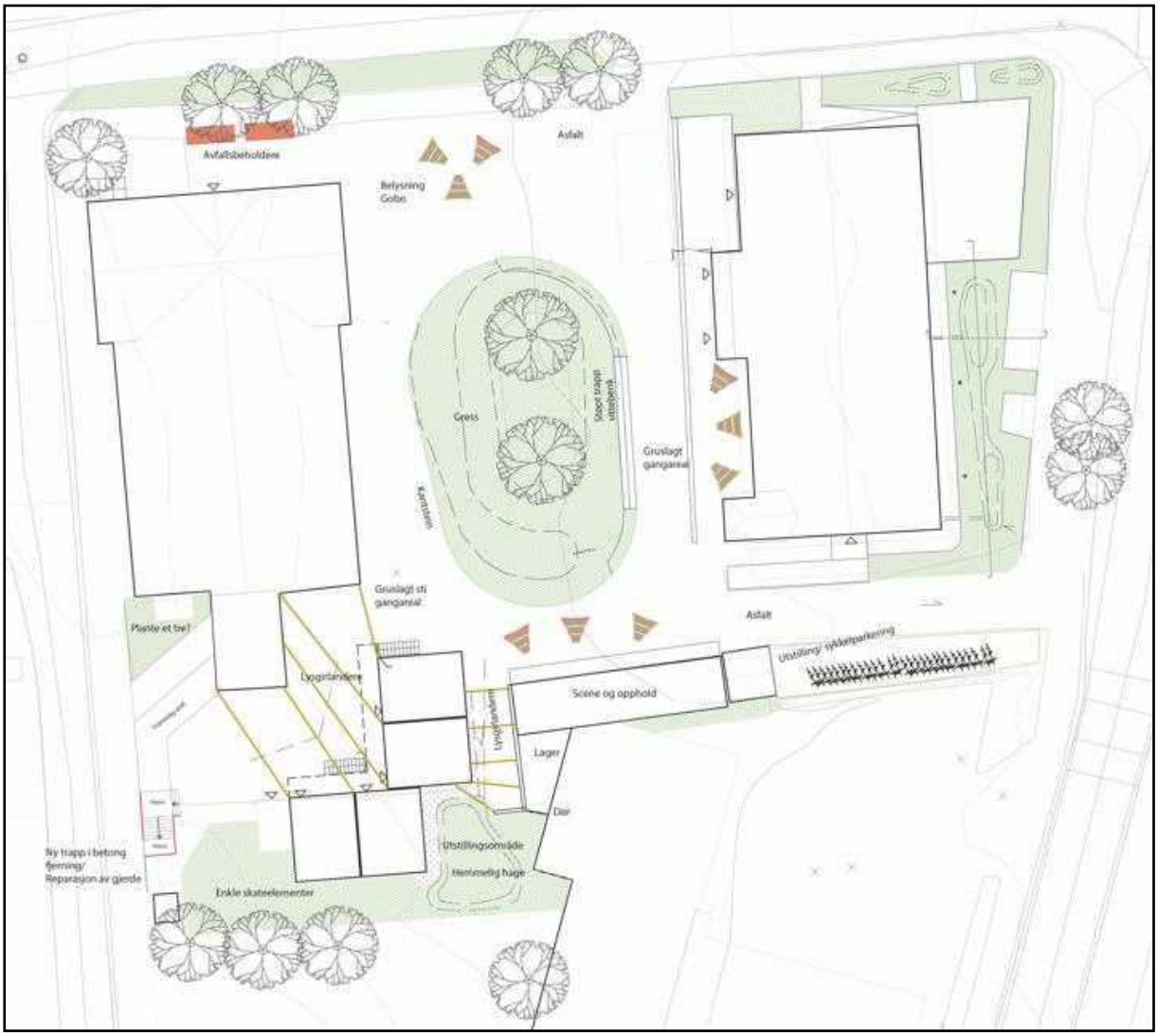
Småbarnslek: Kroppslig lek

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

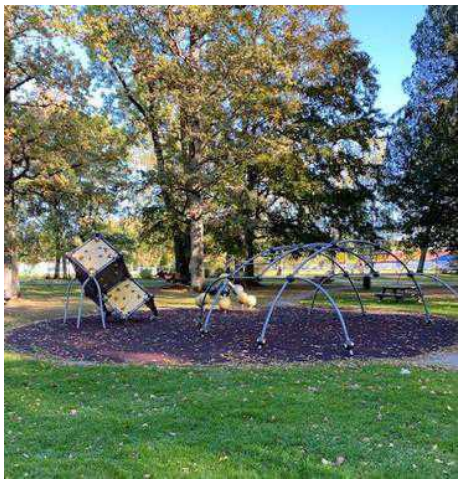
Ungdom/alle: Opphold/kroppslig lek

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





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:

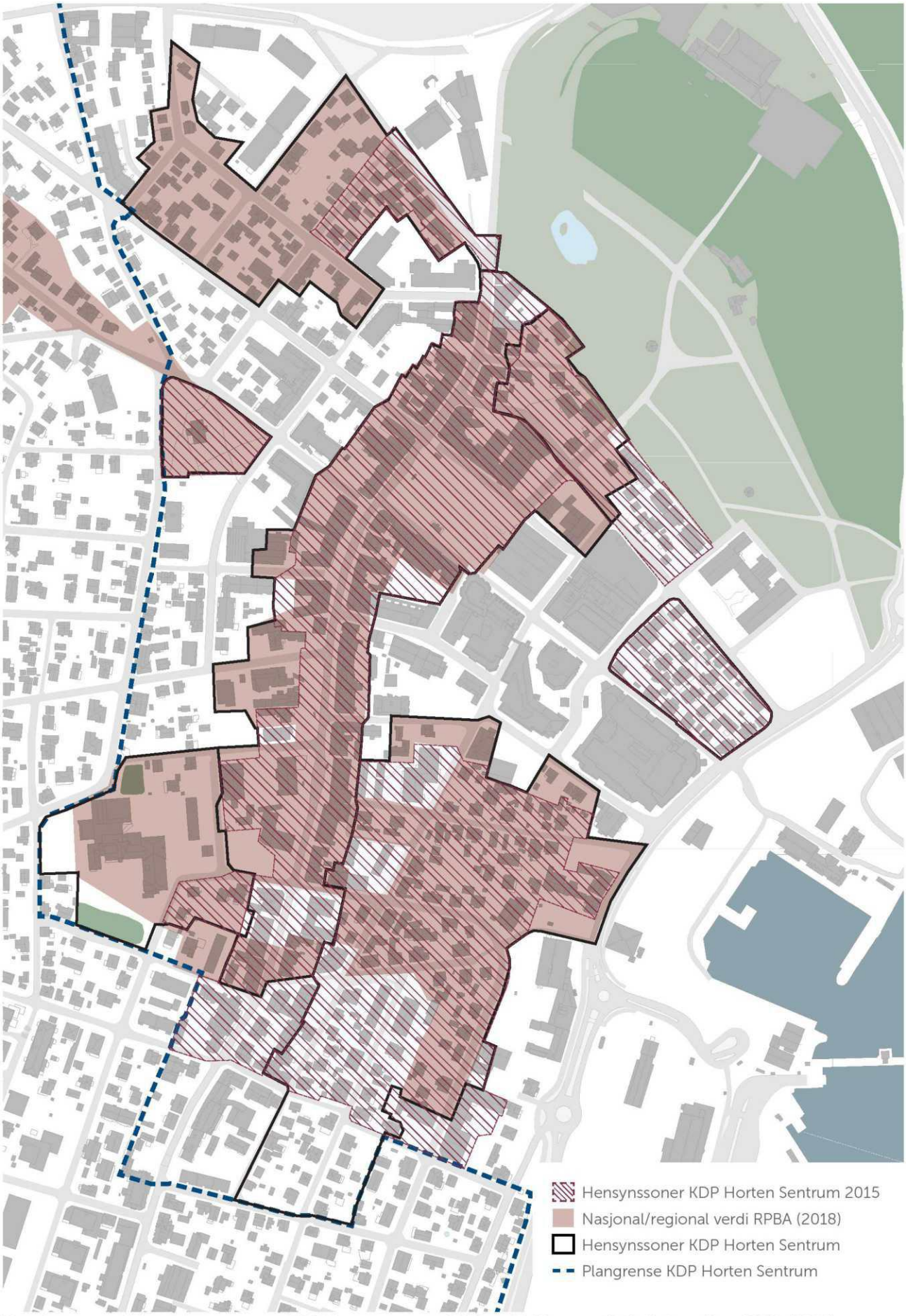
Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold (2018)
Som en del av kunnskapsgrunnlaget til regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) ble prosjektet *Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold* gjennomført i 2018. Prosjektet har kartlagt og beskrevet kulturhistoriske bygningsmiljøer vurdert 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.

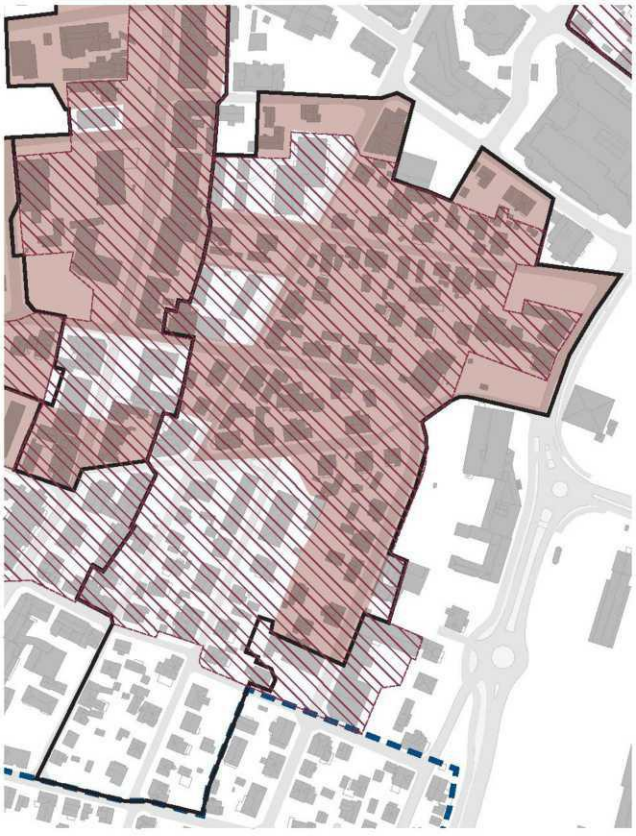


Kart: Sammennstilling av hensynssoner KDP Horten sentrum (2015 og 2021) og verdifulle kulturmiljøer RPBA (2018).

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)*

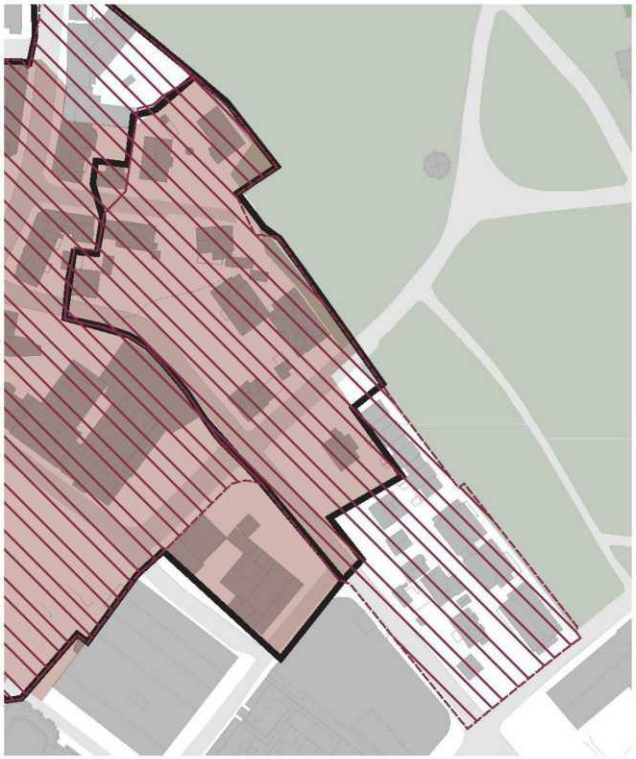
Som det fremgår av kartet, dekker delområde B1 (*H507_a*) hele Kulturmiljø 4 *Sentrumsområder - Nordre Enggate til Ferjegata* fra RPBA og det aller meste av B1 fra tidligere KDP.

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.



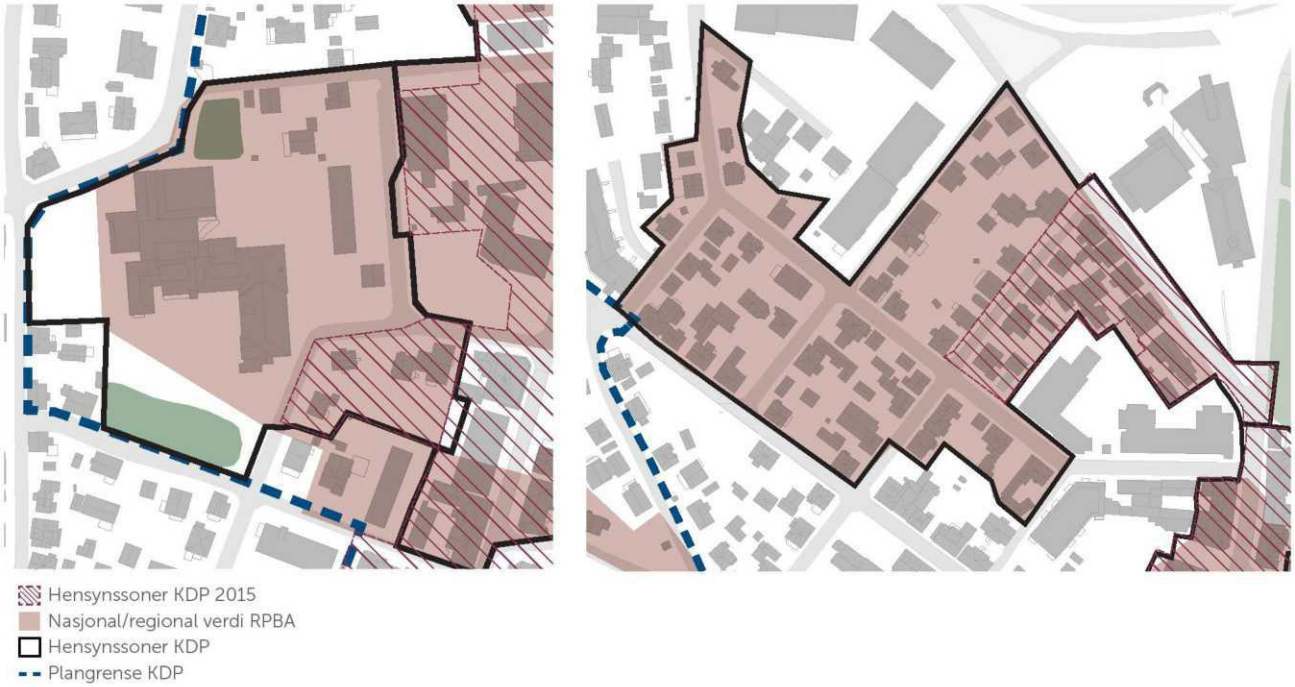
Delområde B3 (*H570_c*)

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.

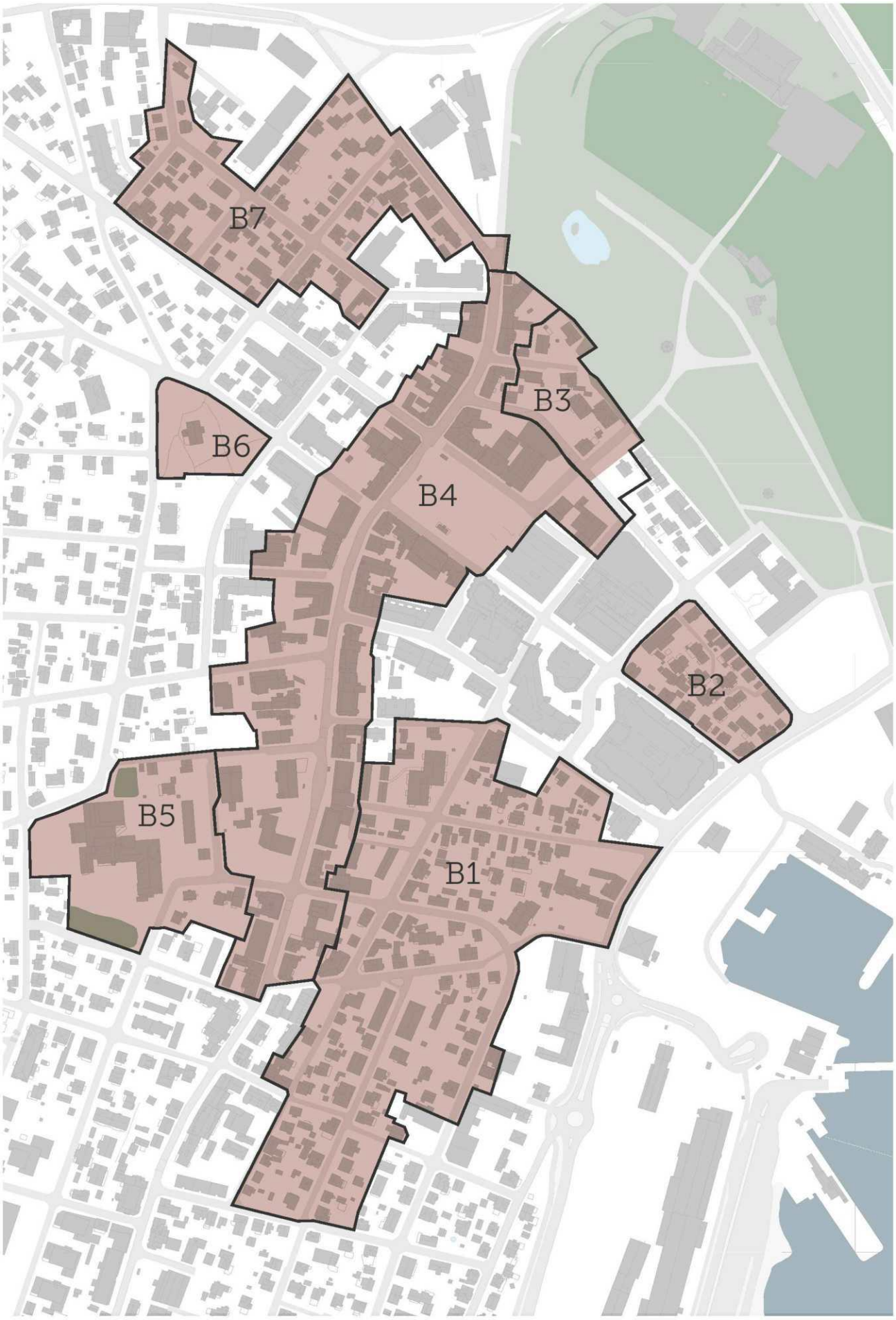
Delområde B7 (*H570_g*)

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

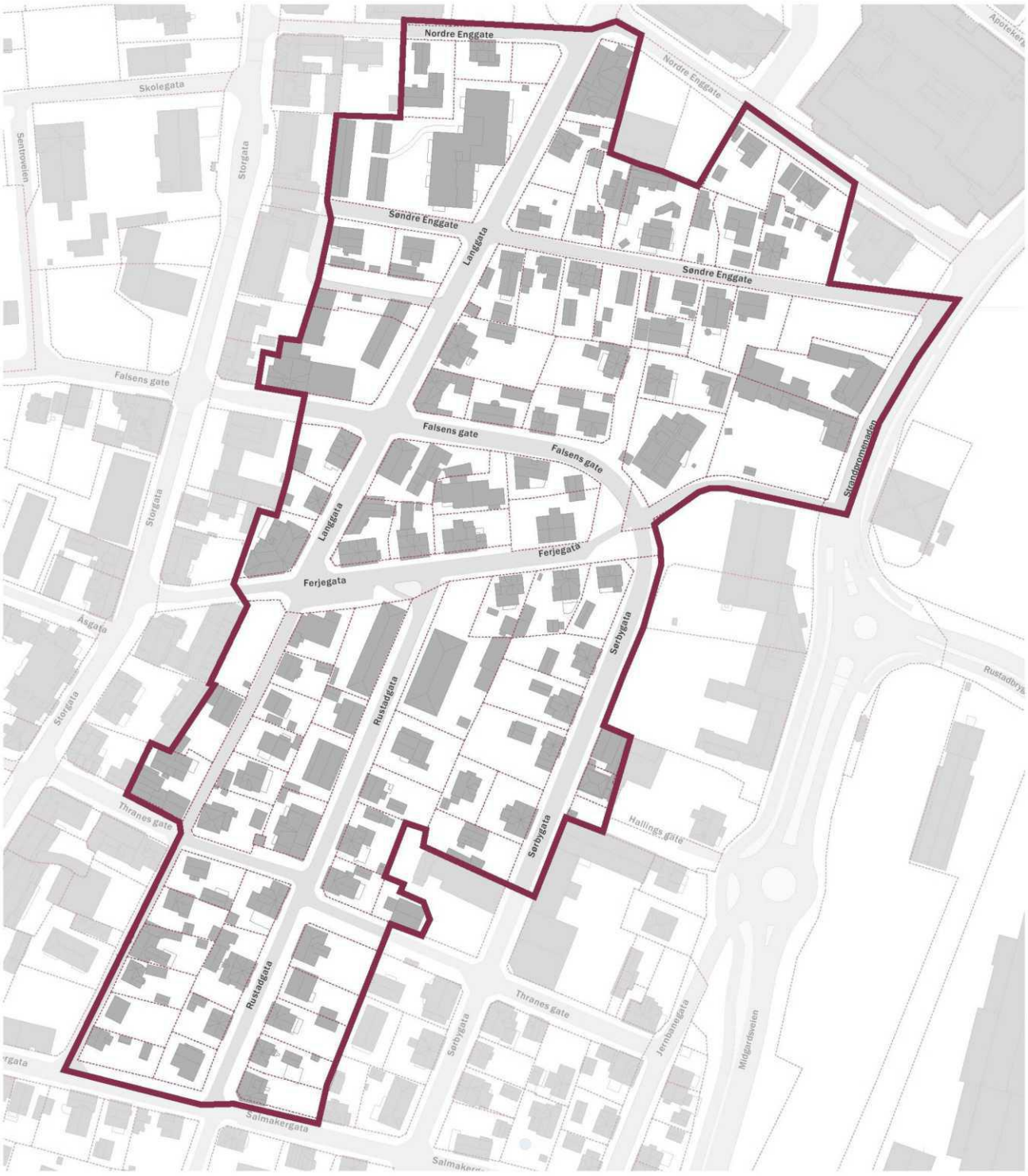
Innenfor sentrumsplanen ligger flere verdifulle kulturmiljøer. De varierer i størrelse og karakter. De fleste har verdi fordi de forteller om byens utvikling, særlig fra den viktige vekstperioden i annen halvdel av attenhundretallet. Da ble grunnlaget lagt for Hortens karakteristiske lange hovedgate 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*

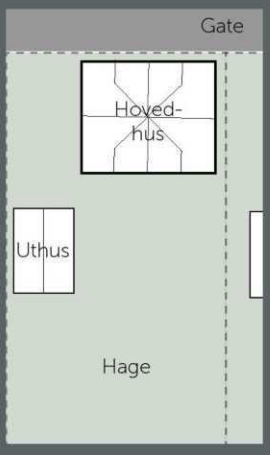
Bebyggelsesmønster og bygningstyper

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

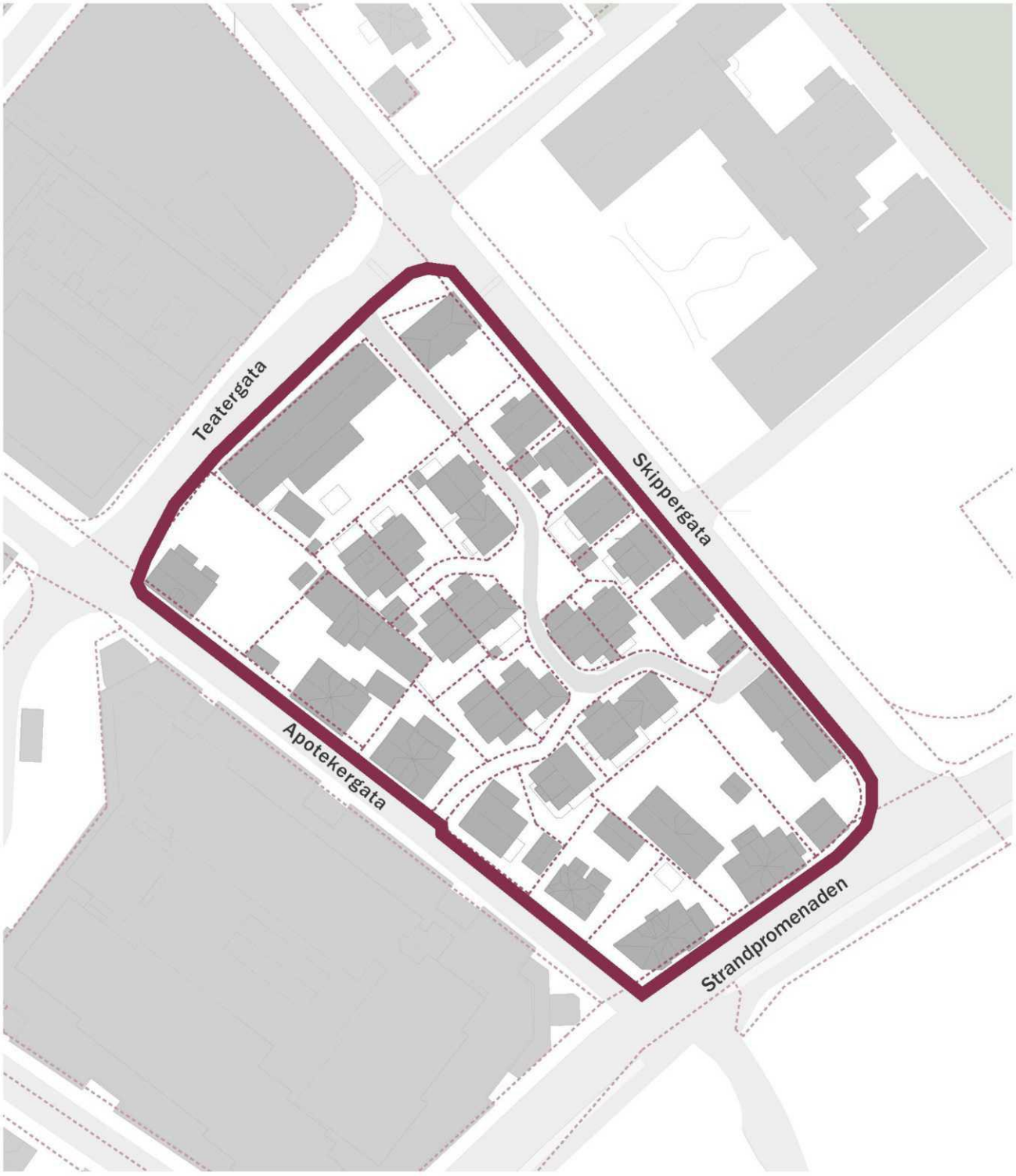








3.2 Skippergata og Apotekergata, delområde B3 (H570_b)





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

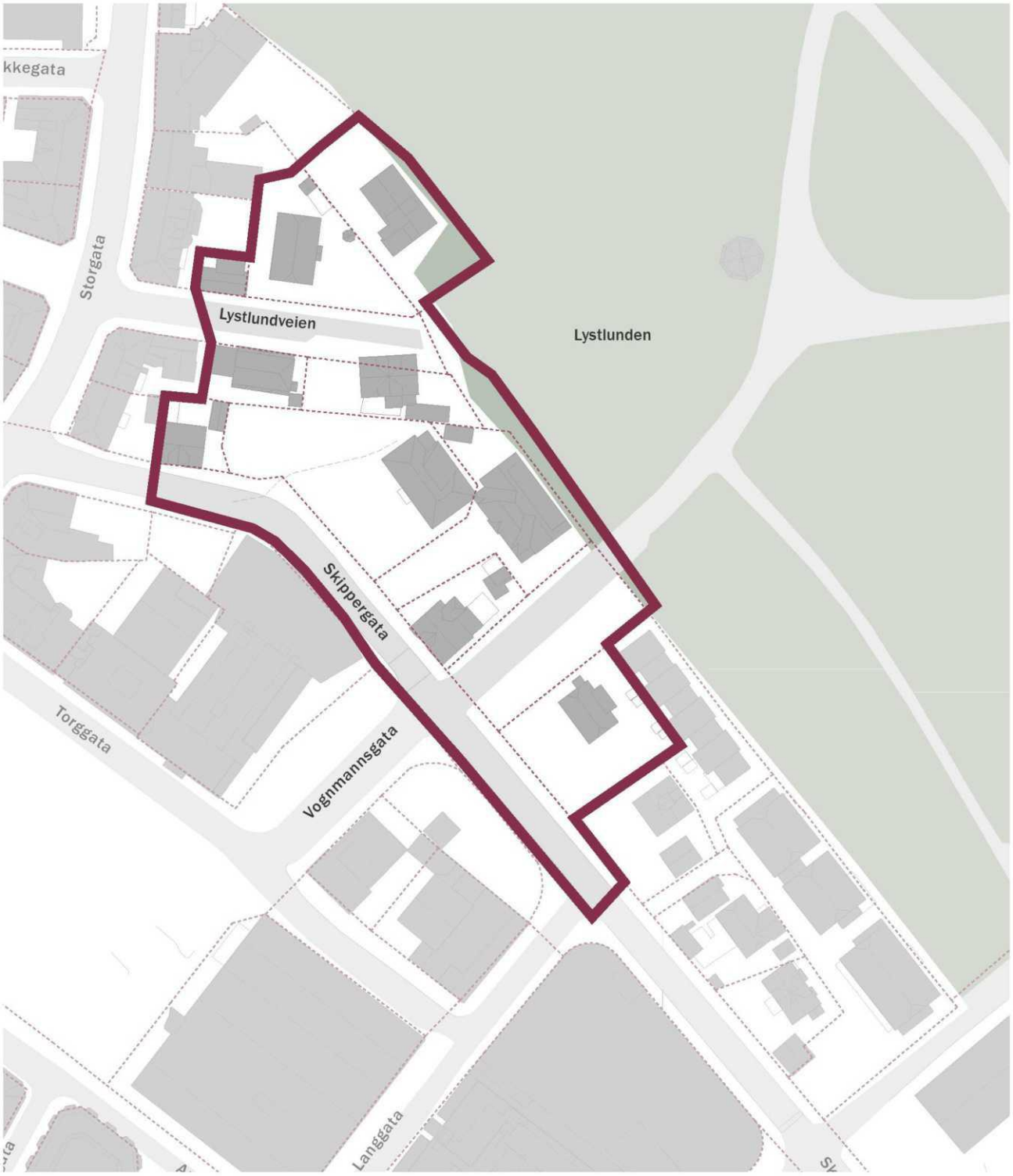
Bakgrunn for bevaring

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



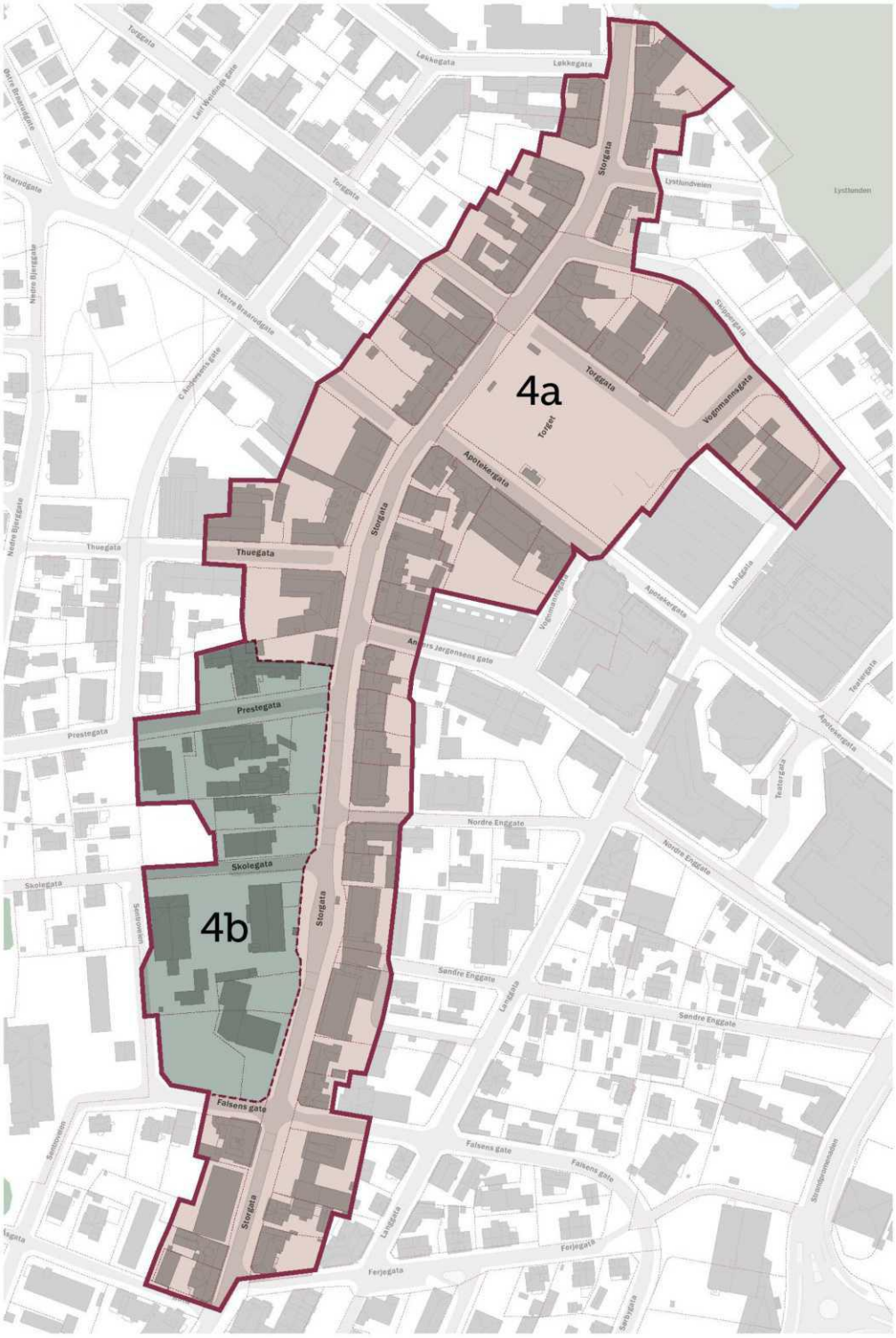
Skippergata

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.

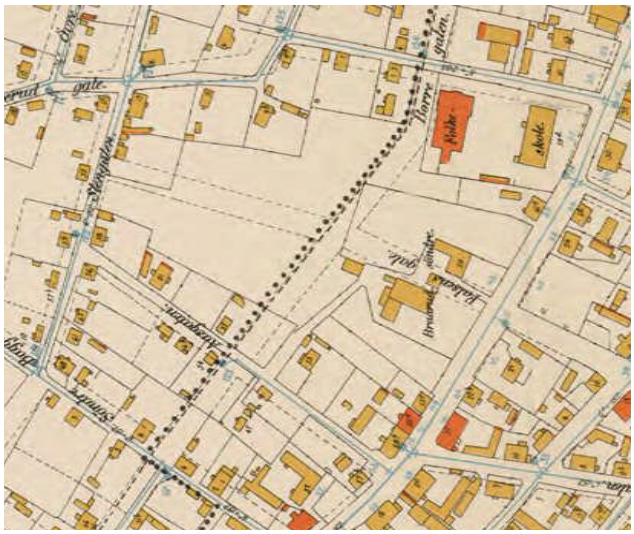
Området preges i stor grad av Sentrum skole, opprettet som folkeskole i 1923. En frittliggende fem etasjer høy murbygning som ligger høyt over Storgata og Falsens gate. Tidligere lå det en del småhus i kvartalet som omkranser skolen. Bygging av Horten svømmehall på 1970-tallet, og utvidelser av skolens 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.

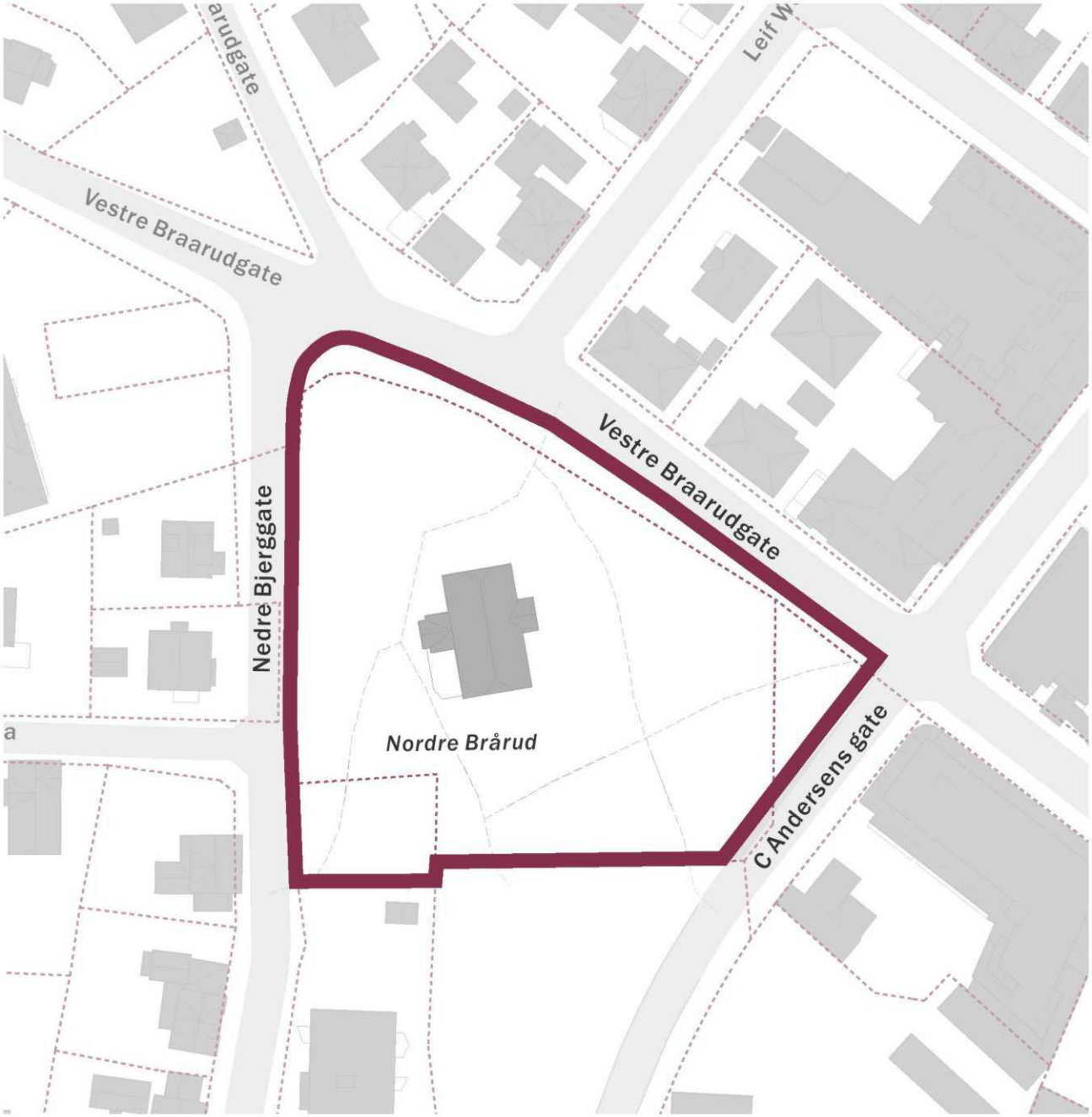
Sammen med skolebygningene i B4 (Storgata) forteller Sentrum skole om byvekst og en samfunnsutvikling der skolen fikk en stadig større plass. Skolegata har ikke lengre hagebyens særpreg, men to eldre bolighus forteller at også i dette området har det vært boligstrøk med sveitserhus anlagt etter hagebyens 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.

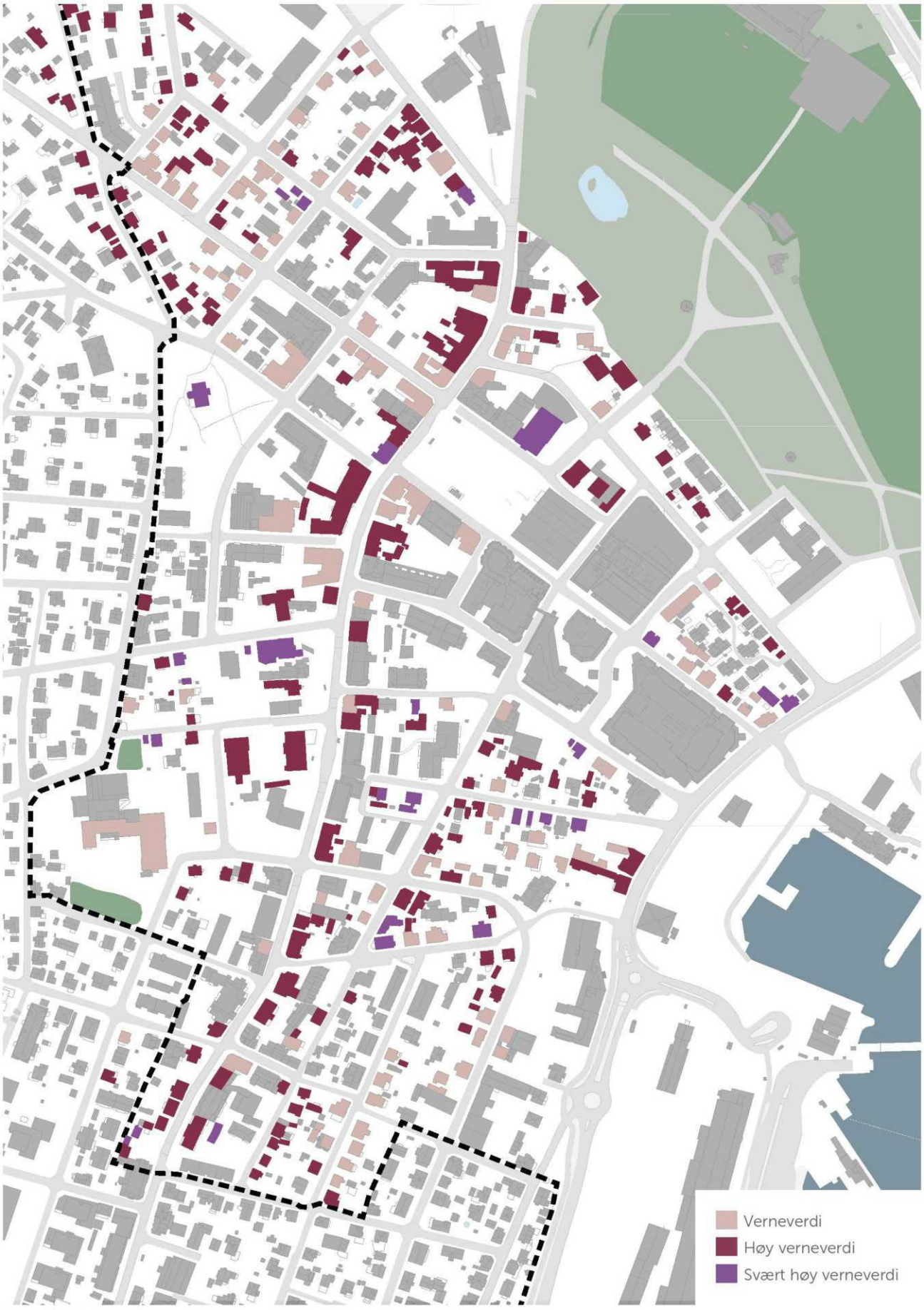






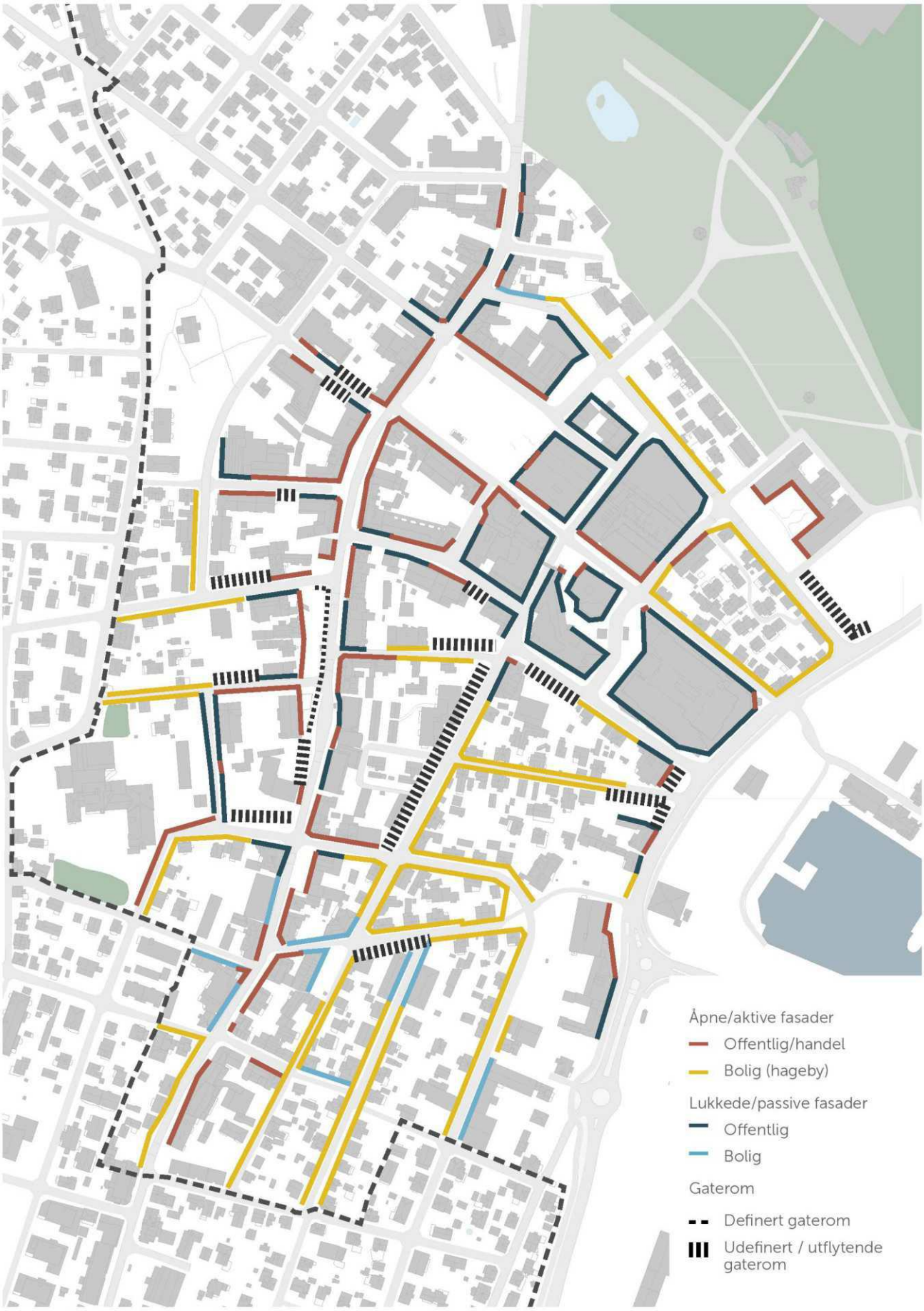


Vedlegg 1:



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)

Notater