PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE KOPSTADVEIEN 30

Vedlegg

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

Budskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysninger om kommunale avgifter samt vei, vann og avløp

Løsøreliste

Oversiktskart med VA

Matrikkelkart/Oversiktskart

Tegninger fra kommunen

Bygningsdata

Utskrift fra Matrikkelen

Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Tinglyste dokumenter

Planstatus

Kommuneplan

Reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Kart over Hagebyen Horten

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kopstadveien 30, 3180 Nykirke
Gnr. 99, Bnr. 16, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260192

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

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

E-post: andreasrasch.wegger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Kopstadveien 30, 3180 NYKIRKE

HORTEN kommune

gnr. 99, bnr. 16

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2213 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GB1902

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

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

Pritakst AS

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



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten
Uavhengig Takstingeniør
tommy@pritakst.no
481 33 333

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1956. Boligen ble bygget på i 2015, men tilbygget er ikke ferdigstilt. På eiendommen står det også en eldre garasje som vurderes som kondemnabel.
Utvendig kledning er fra 2015. Vinduer er fra 2015. Taket på tilbygget er tekket med takstein fra 2015, mens opprinnelig del av bygningen har tekking med stål eller aluminiumsplater. Årgang på denne tekkingen er ikke kjent. Takrenner og beslag er fra byggeår og 2015. Fuktsikring og drenering rundt grunnmuren ble skiftet i 2015.
Innvendig fremstår boligen samlet sett som et renoveringsobjekt. Kjøkkenet har skader og må oppgraderes. Badet har behov for oppgradering, og nytt bad er planlagt i tilbygget. Det elektriske anlegget har flere avvik. Det anbefales kontroll av fagkyndig, og det må påregnes kostnader til utbedring av registrerte forhold.

Det er registrert flere forhold med TG3 i rapporten, og flere av disse er gitt grove kostnadsoverslag basert på erfaringsmessige intervaller. Kostnadsanslagene må kun forstås som veiledende, da endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, løsning, omfang av skjulte forhold og hvordan tiltakene blir prosjektert og gjennomført. Flere av avvikene må også sees i sammenheng, og det vil i mange tilfeller være lite hensiktsmessig å vurdere hvert tiltak isolert. For eksempel vil arbeider på våtrom, tekniske installasjoner, overflater og ferdigstillelse av tilbygg naturlig kunne samordnes i en samlet oppgraderingsprosess. Det anbefales derfor at ny eier engasjerer fagkyndig bistand for å gjennomgå boligen og utarbeide en helhetlig plan for oppgradering og ferdigstillelse. På dette grunnlaget bør det deretter innhentes samlet pris fra aktuelle fagmiljøer, slik at omfang, prioritering og reelle kostnader blir bedre avklart.

Denne tilstandsrapporten omhandler ikke tilleggsbygg som måtte finnes på eiendommen. Disse byggene er ikke vurdert, selv om de kan være nevnt i ett eller flere avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Bordkledingen er fra ca. 2015.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er planlagt terrasseplattinger på nord- og sørvegg.

INNVENDIG Gå til side

Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder.
Boligen er oppført med støpt gulv på grunn. Øvrige etasjer har etasjeskillere i bjelkelag. Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.
Det er mursteinspipe i boligen og det er montert ildsted i stue.
Gulvet i bod er av betong og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har tretrapp.
Det er malte 4-speils fyllingsdører fra 2015 og glatte dører i boligen fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er foretatt fuktsøk i vegg, uten at det ble påvist unormale utslag på målingstidspunktet. Det er likevel synlige fuktskjolder på overflatene. Badet har ikke vært i bruk på flere år, noe som medfører at måleresultatene ikke nødvendigvis gir et fullgodt bilde av rommets faktiske tilstand ved normal belastning.

Bad kjeller
Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden før 1997, der ingen dokumentasjon på utført arbeid finnes.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Det er murvegger i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av eldre, malt innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og fliser på vegg over benkeplate. Det er registrert slitasje, merker og fuktskader på enkelte skrog og fronter. Deler av innredningen mangler dører og fremstår derfor ufullstendig. Innredningen har tydelig alder, redusert overflatekvalitet og behov for oppgradering.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i tilbygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er benyttet undergulv som underlag for legging av varmerør i 2. etasje i tilbygget. Videre er det observert rørføringer i himling i kjeller, noe som indikerer at det også kan være etablert vannbåren gulvvarme i 1. etasje i tilbygget.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er synlig knotteplast utvendig på grunnmur.

Fuktsikring ble byttet ca. 2015.
Grunnmur utført i betongstein og Leca.

Tomten er kupert med flere nivåer.
Utvendige avløpsrør er av støpejern, utvendige avløpsledninger har ukjent årgang. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger har ukjent årgang og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

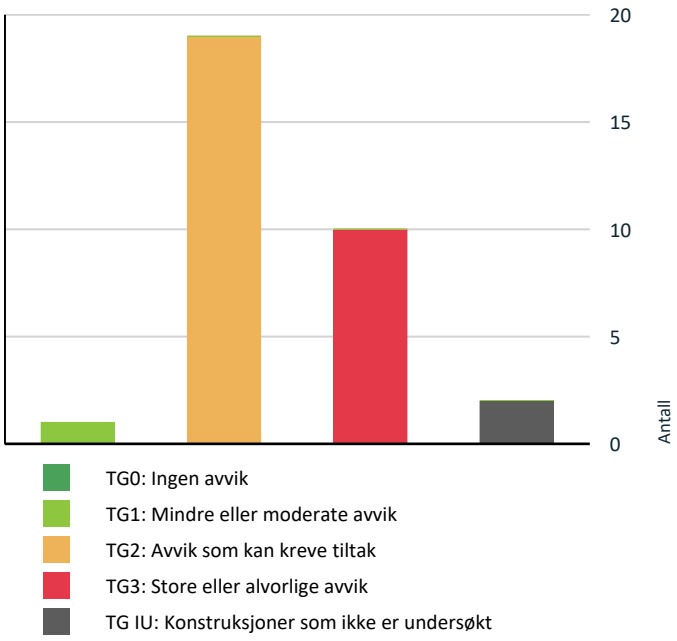
Tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av om byggets utførelse og bruk er i samsvar med kommunens godkjente tegninger og eventuelle tillatelser. Byggets lovlighet er dermed ikke verifisert.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

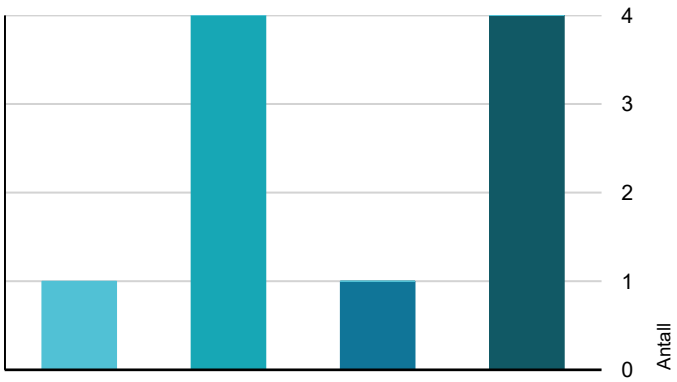
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold i kjeller	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Tak over inngangsparti	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold i tilbygg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligen har ikke vært fast bebodd de siste årene, og har i denne perioden kun vært holdt under jevnlig tilsyn.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger på den opprinnelige delen fra 1956. Tilbygget fra 2015 fremstår som ikke ferdigstilt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råteskader i vindskiene, med nedbrutt trevirke og tydelig slitasje i utsatte partier. Ved pipe er det observert fuktskjolder i himling eller undertak, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Takplatene har i tillegg synlige bulker og stedvis flassing i overflatebehandlingen. Forholdene viser et vedlikeholdsbehov og svekket beskyttelse mot videre vær og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av vindskier, med utskifting av råteskadet trevirke og overflatebehandling av tilstøtende bygningsdeler. Området ved pipe bør undersøkes nærmere for å avklare årsak til fuktskjolder, herunder kontroll av beslag, gjennomføringer og tilstøtende tekkedetaljer. Takplater med skader bør vurderes for utbedring eller utskifting, og overflater med flassing bør behandles for å hindre videre nedbrytning.
Kort fortalt vil utskifting av takplater og undertak i praksis være svært nært en full omtekking av taket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Tilstandsrapport

tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015

TG 2 Tak over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takoverbygget ved inngangspartiet fremstår som enkelt utført og er ikke oppført på en fagmessig måte. Det er registrert flere utførelsesmessige avvik, blant annet en enkel konstruksjonsoppbygging, mangelfulle detaljløsninger ved tilslutning mot vegg og takrenne, samt løsninger som gir økt eksponering for fuktbelastning. Utførelsen fremstår som lite robust med tanke på varighet og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at takoverbygget kontrolleres og vurderes av kvalifisert fagperson. Konstruksjonen bør utbedres eller bygges om med fagmessige løsninger for innfesting, avstivning, fall, beslag og tilslutninger mot eksisterende bygningsdeler. Det bør samtidig vurderes om deler av konstruksjonen må demonteres og bygges opp på nytt for å oppnå en varig og tilfredsstillende løsning.



Takoverbygget ved inngangspartiet fremstår som enkelt utført og er ikke oppført på en fagmessig måte. Det er registrert flere utførelsesmessige avvik, blant annet en enkel konstruksjonsoppbygging, mangelfulle detaljløsninger ved tilslutning mot vegg og takrenne, samt løsninger som gir økt eksponering for fuktbelastning. Utførelsen fremstår som lite robust med tanke på varighet og værpåvirkning.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det var krav til snøfangere på tidspunktet tilbygget ble oppført i 2015, og slike tiltak skulle vært etablert der forholdene tilsier fare for nedfall av snø og is til områder for ferdsel eller opphold.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

• Nye renner og nedløp må monteres

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, med risiko for skade på personer, bygningsdeler og installasjoner ved inngangsparti og øvrige ferdselsarealer. Dersom forholdet ikke utbedres, opprettholdes en sikkerhetsmessig risiko ved bruk av arealene under takfallet. Det anbefales å montere snøfangere på aktuelle takflater i samsvar med gjeldende krav og med løsninger tilpasset taktekking og takets utforming. Behov og omfang bør vurderes av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er store deformasjoner i renner og nedløp.



Det er store deformasjoner i renner og nedløp.



Det var krav til snøfangere på tidspunktet tilbygget ble oppført i 2015, og slike tiltak skulle vært etablert der forholdene tilsier fare for nedfall av snø og is til områder for ferdsel eller opphold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Bordkledingen er fra ca. 2015.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig kledning er ført helt ned til terreng. Dette er en uheldig løsning, da kledningen blir stående utsatt for oppsug av fukt og vannsprut fra bakken. Løsningen gir økt fuktbelastning på treverket og reduserer kledningens levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når kledningen føres helt ned til terreng, øker risikoen for fuktopptak, oppfukting og etterfølgende råteskader i nedre del av veggen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til nedbrytning av kledning og eventuelt skade på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å kappe kledningen opp fra terreng slik at det etableres tilfredsstillende avstand mellom kledning og bakken. Samtidig bør nedre del av kledningen kontrolleres for fuktskader og råte, og skadet materiale bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



Utvendig kledning er ført helt ned til terreng. Dette er en uheldig løsning, da kledningen blir stående utsatt for oppsug av fukt og vannsprut fra bakken. Løsningen gir økt fuktbelastning på treverket og reduserer kledningens levetid.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at isolasjon i taket er fjernet i et avgrenset område. Dette er et ugunstig forhold for konstruksjonen, da varme og fuktforhold i bygningsdelen endres når isolasjonen brytes. Ved manglende isolasjon flyttes temperatursonene innover i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondensdannelse mot kalde flater. Det er også synlige fuktmerker ved pipe, noe som indikerer at det kan ha vært eller fortsatt er fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Før isolasjonen tilbakeføres, bør tilstøtende treverk, herunder bunnsvill og øvrige utsatte konstruksjonsdeler, kontrolleres for fukt, sopp og råteskader. Skadeomfang og årsaksforhold må undersøkes nærmere ved inngrep i konstruksjonen for å kunne fastslås.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende isolasjon i takkonstruksjonen kan føre til økt varmetap, endrede fuktforhold og risiko for kondens med påfølgende fuktskader i treverket. Synlige fuktmerker ved pipe gir i tillegg mistanke om fuktinntrengning eller tidligere lekkasje. Dersom forholdet ikke undersøkes og utbedres, kan dette føre til videre nedbrytning, soppvekst og råteskader i skjulte konstruksjoner.
Det anbefales å åpne konstruksjonen nærmere i aktuelt område for å avklare skadeomfang, årsak til fuktmerkene ved pipe og tilstanden på underliggende treverk. Bunnsvill, undertak og øvrige tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for fukt, sopp og råte. Etter kontroll og eventuell utbedring av skadede bygningsdeler bør isolasjonen tilbakeføres på en fagmessig måte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er registrert at isolasjon i taket er fjernet i et avgrenset område.



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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og karmer har registrert værslitasje, med sprekker i treverket og svekket overflatebeskyttelse. Det er videre registrert at vannbrett stedvis er støpt opp på vinduet. Dette er en uheldig løsning, da vannbrett skal avsluttes under vinduet og ha fall ut fra konstruksjonen for å sikre avrenning. Det er også registrert motfall på enkelte vinduer, noe som kan medføre at vann blir stående eller ledes inn mot vinduskonstruksjonen. I tillegg er det påvist avvik ved innsettingsdetaljer rundt enkelte vinduer. Samlet gir dette økt risiko for fuktbelastning og vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og værslitasje i vinduer og karmer kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Feil utforming av vannbrett og motfall på vinduer kan medføre at vann ikke ledes bort som forutsatt, men i stedet blir stående eller trekkes inn mot konstruksjonen. Avvik ved innsettingsdetaljer kan ytterligere øke risikoen for lekkasjer og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til råteskader, redusert levetid på vinduene og skade på tilstøtende bygningsdeler.



Vinduer/karmer har værslitasje og sprekker i treverket.
Det mangler beslag på vannbrett.



Vannbrett er støpt opp på vinduet. Vannbrettet skal avsluttes under vindu med fall ut.
Det er registrert motfall på enkelte vinduer. Vinduet kan tillate vanninntrengning under regn eller snøfall, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på vegger eller gulv.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Det er registrert dører med råteskader og fuktpåvirkning. Treverket fremstår nedbrutt i utsatte partier, noe som tyder på at dørene over tid har vært belastet med fukt. Forholdet gir redusert motstand mot videre værpåvirkning og forkorter levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Råte og fuktskader i dører kan føre til videre nedbrytning av treverket, redusert funksjon, svekket tetthet og økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og medføre behov for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er registrert dører med råteskader og fuktpåvirkning.



Det er registrert dører med råteskader og fuktpåvirkning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er planlagt terrasseplattinger på nord- og sørvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedørene er ikke tilstrekkelig sikret der terrasseplatting eller trapp ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassedørene må sikres midlertidig for å redusere risiko for fall inntil permanent løsning med terrasseplatting eller trapp er på plass.



Det er planlagt terrasseplattinger på nord- og sørvegg. Terrassedørene bør sikres inntil terrasseplatting eller trapp er etablert.



Det er planlagt terrasseplattinger på nord- og sørvegg. Terrassedørene bør sikres inntil terrasseplatting eller trapp er etablert.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Denne boligen er å betrakte som et renoverings objekt, slik at alle overflater må beregnes å behandles eller byttes.
Det er lagt et gulv i kjeller som har løftet seg og står i bue over undergulvet, med en oppbygning på ca. 5 til 6 cm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i gulvkonstruksjonen. Dette er et tydelig tegn på svikt i gulvets stabilitet og at materialene har reagert på forhøyet fuktbelastning.

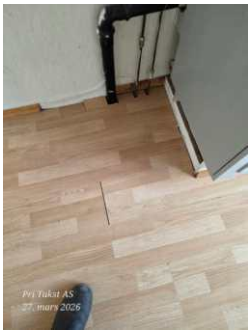
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold eller utbedringer er nødvendig. Det anbefales å kontakte en kvalifisert fagperson for en vurdering av hensiktsmessige tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er observert at enkelte sprekker i skjøter på laminatgulvet.



Det er lagt et gulv i kjeller som har løftet seg og står i bue over undergulvet, med en oppbygning på ca. 5 til 6 cm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i gulvkonstruksjonen. Dette er et tydelig tegn på svikt i gulvets stabilitet og at materialene har reagert på forhøyet fuktbelastning.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt gulv på grunn. Øvrige etasjer har etasjeskillere i bjelkelag. Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mursteinspipe i boligen og det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trevegg er plassert helt inn mot pipen. For en halvsteins teglpipe skal brennbart materiale ha nødvendig avstand. Det er også registrert sprekker i murverket rundt røykrøret.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende avstand mellom trevegg og pipe innebærer økt risiko for varmepåvirkning av brennbart materiale. Sprekker i murverket rundt røykrøret kan svekke pipens tetthet og sikkerhet ved bruk.
Det anbefales at forholdet vurderes og utbedres av fagkyndig. Trevegg må fristilles fra pipen slik at korrekt avstand til brennbart materiale oppnås.
Murverket rundt røykrøret bør repareres, og pipen bør kontrolleres før videre bruk.



Trevegg er plassert helt inn mot pipen. For en halvsteins teglpipe skal brennbart materiale ha nødvendig avstand. Det er også registrert sprekker i murverket rundt røykrøret.



Trevegg er plassert helt inn mot pipen. For en halvsteins teglpipe skal brennbart materiale ha nødvendig avstand. Det er også registrert sprekker i murverket rundt røykrøret.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i bod er av betong og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er kapillært fuktoppsug i kjellervegger og kjellergulv. Saltutslag, fuktflekker og flassing av mur/maling nederst på veggen er indikatorer på fuktoppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er mulig å montere et Elektro Osmose System (EOS™) i grunnmuren for å begrense fuktgjennomtrengning.

Ifølge leverandør vil EOS™ varig drive fukt ut av veggene og holde disse tørre, noe som bidrar til å eliminere hovedårsaken til fuktproblemer. Veggene vil normalt tørke innen ca. tre uker etter installasjon.

Systemet kan monteres enten fra innsiden eller utsiden, og fungerer ved hjelp av mikropuls-energi som baserer seg på prinsippene for anode og katode. EOS™ overvåker fuktigheten i veggene kontinuerlig og aktiveres kun ved behov, noe som gir lavt strømforbruk og driftskostnader.



Synlig saltutslag på vegg i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene har liten frihøyde. Dette gir redusert brukskvalitet og innebærer at trappeløpet ikke har tilfredsstillende høyde for normal og sikker ferdsel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Liten frihøyde i trapp øker risikoen for sammenstøt mot overliggende bygningsdeler, noe som kan medføre personskade. Forholdet gir også redusert sikkerhet og bruksmessig kvalitet ved daglig bruk av trappen.
Liten frihøyde i trapp øker risikoen for sammenstøt mot overliggende bygningsdeler, noe som kan medføre personskade. Forholdet gir også redusert sikkerhet og bruksmessig kvalitet ved daglig bruk av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte 4-speils fyllingsdører fra 2015 og glatte dører i boligen fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører er vanskelig å lukke, da de subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører må justeres/byttes for å lukke avviket.

TG 3 Andre innvendige forhold i kjeller

Beskrivelse

Det er registrert at isolasjon i etasjeskillet er fjernet i forbindelse med ombygging.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at isolasjon i etasjeskillet er fjernet i forbindelse med ombygging. Dette er et ugunstig forhold for konstruksjonen, da temperatur og fuktforhold i bygningsdelen endres. Når isolasjonen mangler, flyttes nullpunktet innover i konstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for kondensdannelse. Før isolasjonen tilbakeføres, bør bunnsvillen kontrolleres for fukt, sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende isolasjon i etasjeskillet kan føre til kondens i konstruksjonen, med fare for oppfukting av trevirke og andre bygningsmaterialer. Over tid kan dette medføre utvikling av sopp og råte, samt redusert funksjon og levetid for konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.
Det anbefales å åpne konstruksjonen i nødvendig omfang og kontrollere bunnsvill og tilstøtende bygningsdeler for fukt, sopp og råte. Eventuelle skadde materialer må skiftes ut. Deretter bør isolasjonen tilbakeføres på en fagmessig måte, slik at konstruksjonen igjen får tilfredsstillende varmeisolering og fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert at isolasjon i etasjeskillet er fjernet i forbindelse med ombygging. Dette er et ugunstig forhold for konstruksjonen, da temperatur og fuktforhold i bygningsdelen endres. Når isolasjonen mangler, flyttes nullpunktet innover i konstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for kondensdannelse. Før isolasjonen tilbakeføres, bør bunnsvillen kontrolleres for fukt, sopp og råteskader.

TG 2 Andre innvendige forhold i tilbygg

Beskrivelse

Tilbygget mangler ferdigstillelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Loftetasjen er kun isolert og plastet. I 1. etasje er to rom ferdigstilt, mens planlagt bad, hall og gang ikke er ferdigstilt. Tilbygget har ikke etablert ventilasjon, noe som må påregnes for å tilfredsstille krav etter TEK10. Trapp til loft mangler også. Kostnader for ferdigstillelse vil kunne beløpe seg til fra ca. kr 500 000 og oppover, avhengig av materialvalg og ønsket standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avvikene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, sprukket fliser på gulv og manglende membran i sluk. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er manglende membran i sluk

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk i vegg, uten at det ble påvist unormale utslag på målingstidspunktet. Det er likevel synlige fuktskjolder på overflatene. Badet har ikke vært i bruk på flere år, noe som medfører at måleresultatene ikke nødvendigvis gir et fullgodt bilde av rommets faktiske tilstand ved normal belastning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte symptomer på fuktskader kan indikere pågående eller tidligere fuktpåvirkning. Dersom årsaken ikke avklares og utbedres, kan forholdet føre til videre skadeutvikling, med svekkelse av materialer og økt risiko for sopp og råte.



Det er foretatt fuktsøk i vegg, uten at det ble påvist unormale utslag på målingstidspunktet. Det er likevel synlige fuktskjolder på overflatene. Badet har ikke vært i bruk på flere år, noe som medfører at måleresultatene ikke nødvendigvis gir et fullgodt bilde av rommets faktiske tilstand ved normal belastning.

KJELLER > BAD KJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende membran på gulv og vegg. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad underetasje

KJELLER > BAD KJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger i våtsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av eldre, malt innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og fliser på vegg over benkeplate. Det er registrert slitasje, merker og fuktskader på enkelte skrog og fronter. Deler av innredningen mangler dører og fremstår derfor ufullstendig. Innredningen har tydelig alder, redusert overflatekvalitet og behov for oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk som er ført ut i tilbygg, ikke til friluft.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Løsningen gir ikke tilfredsstillende bortledning av matos og fukt fra kjøkkenet. Avtrekkskanalen fremstår også med skader og utettheter.
Når avtrekket ledes ut i tilbygg i stedet for til friluft, kan fukt og matos bli stående i konstruksjonen eller i tilliggende rom. Dette kan gi økt risiko for kondens, lukt, fuktbelastning og skade på materialer over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk som er ført ut i tilbygg.



Avtrekkskanalen fremstår også med skader og utettheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget bør sjekkes av en fagmann. Undersøkelser vil føre til nødvendige utbedringer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

Kjellerventiler er plassert lavt og ligger under omkringliggende terrengnivå. Dette er en uheldig løsning, da overflatevann, smeltevann og vannsprut kan ledes inn mot ventilåpningene. Løsningen gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre terrengforholdene rundt ventilene slik at vann ledes bort fra grunnmuren og ventilåpningene. Videre bør ventilene heves eller sikres med egnede løsninger som hindrer vanninntrengning. Det bør også kontrolleres om det allerede foreligger fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Kjellerventiler er plassert lavt og ligger under omkringliggende terrengnivå. Dette er en uheldig løsning, da overflatevann, smeltevann og vannsprut kan ledes inn mot ventilåpningene. Løsningen gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er benyttet undergulv som underlag for legging av varmerør i 2. etasje i tilbygget. Videre er det observert rørføringer i himling i kjeller, noe som indikerer at det også kan være etablert vannbåren gulvvarme i 1. etasje i tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget i 1. etasje er ikke ferdigstilt, og det er kun registrert rørføring uten komplett oppbygging eller dokumentert ferdig løsning. Utførelsen fremstår som uavklart og ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende ferdigstillelse og uklar oppbygging kan gi redusert funksjon, usikker drift og økt risiko for feil ved senere tilkobling og bruk. Dersom gulvkonstruksjon og varmeanlegg ikke er prosjektert og utført som en samlet løsning, kan dette medføre ujevn varmefordeling, bevegelse i gulv, skader på overflater og behov for omfattende utbedringer ved ferdigstillelse.
Det anbefales å få kartlagt omfanget av rørføringer og hvordan anlegget er planlagt oppbygget i begge etasjer. Videre bør det innhentes fagmessig vurdering av gulvkonstruksjon, dimensjonering og videre ferdigstillelse av det vannbårne varmeanlegget. Før anlegget tas i bruk, bør det foreligge en komplett og egnet løsning med nødvendig dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Det er benyttet undergulv som underlag for legging av varmerør i 2. etasje i tilbygget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1 Deler av det elektriskeanlegget er fra ca. 2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.

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

Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for deler av det elektriske anlegget. Dette medfører økt risiko for feil og funksjonssvikt. Det kan blant annet oppstå svekkelse av isolasjon på kabler, brudd i sprø ledninger eller svikt i andre komponenter som følge av alder og slitasje over tid. Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales.



Ledning har ikke tilfredsstillende festing ledning/koblingsboks.



Ledning har ikke tilfredsstillende festing ledning/koblingsboks.



Ledning har ikke tilfredsstillende avslutning.



Ledning har ikke tilfredsstillende avslutning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er synlig knotteplast utvendig på grunnmur.

Fuktsikring ble byttet ca. 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kapillært fuktoppsug i kjeller. Det er saltutslag, fuktflekker og flassing av mur/maling helt nede på vegg, er dette sterke indikatorer på fuktoppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mange bygg som nylig er drenert, men som fortsatt ikke ble kvitt fuktproblemet.
Står fundament og mur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i mur. Dette skaper saltutslag, misfarging på mur, malingsflass- og bobler, sopp og dårlig inneklima. Det er et permanent fuktproblem som tradisjonell gravedrenering sjelden kan løse. Korrekt installert elektroosmose er den best egnede løsningen for å tørke og stoppe fremtidig kapillær oppsugning i mur.



Kapillært fuktoppsug i kjeller. Det er saltutslag, fuktflekker og flassing av mur/maling helt nede på vegg, er dette sterke indikatorer på fuktoppsug fra grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført i betongstein og Leca.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har registrerte svinnriss, sprekker og stedvis avflakking av puss. Dette er forhold som viser aldring og bevegelser i overflatene, samt nedbrytning av pussjiktet. Omfang og skadeårsak er ikke nærmere avklart ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og sprekker i grunnmur kan gi økt fuktinntrengning og bidra til videre nedbrytning ved frostpåvirkning og værbelastning. Avflakking av puss kan føre til at underlaget blir mer utsatt for fukt og slitasje. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



Grunnmuren har registrerte svinnriss, sprekker og stedvis avflakking av puss. Dette er forhold som viser aldring og bevegelser i overflatene, samt nedbrytning av pussjiktet. Omfang og skadeårsak er ikke nærmere avklart ved visuell befaring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er kupert med flere nivåer.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern, utvendige avløpsledninger har ukjent årgang. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger har ukjent årgang og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone i tilgjengelig støykartlegging, innenfor område med usikker radonaktsomhet og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i kartlagte aktsomhetsområder for støy og kvikkleire, samt i område med usikker radonaktsomhet. Forholdene gir ikke nødvendigvis skade i dagens situasjon, men må tas hensyn til ved videre tiltak og utvikling av eiendommen.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).







Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Tilstanden og vedlikeholdet av bygget er ikke vurdert.

Beskrivelse
Garasjen på eiendommen er ikke vurdert, da den er definert som et tilleggsbygg, og i henhold til gjeldende retningslinjer er det ikke et krav å vurdere slike bygg på samme måte som hovedboligen. Dette innebærer at de forskjellige bygningsdelene i garasjen ikke er underlagt den samme grundige evalueringen og tilstandsvurderingen (TG-tilstandsgraderinger) som boligens hoveddeler. Derfor har garasjen ikke blitt tildelt spesifikke TG-tilstandsgraderinger, som vanligvis brukes for å angi tilstanden til de ulike komponentene i en boligstruktur.

Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold, råte og omfattende skader, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden til hver enkelt bygningsdel på en pålitelig måte. På grunn av den generelle forfatningen er bygningen kondemnert og derfor ikke verdisatt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig: Uinnredet rom, 2 Stuer, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Soverom, Vindfang, 2 Bad, Hall, Planlagt bad, Gang, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klokkeråsen 2 ,3180 NYKIRKE 110 m²	1965	2 sov	14-04-2024	3 700 000	**3 500 000**		3 500 000	**21 472**
2	Kirkesvingen 3 ,3180 NYKIRKE 215 m²	1865	4 sov	20-11-2022	4 750 000	**4 555 000**		4 555 000	**21 186**
3	Teienveien 3 ,3180 NYKIRKE 213 m²	1969	3 sov	28-07-2025	4 950 000	**4 800 000**		4 800 000	**17 455**
4	Klokkeråsen 18 ,3180 NYKIRKE 171 m²	1956	4 sov	06-04-2025	4 350 000	**4 430 000**		4 430 000	**16 287**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		25 000
Forsikring (stipulert)	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2 (etter utbedring av avvik og ferdigstillelse)	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**62 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

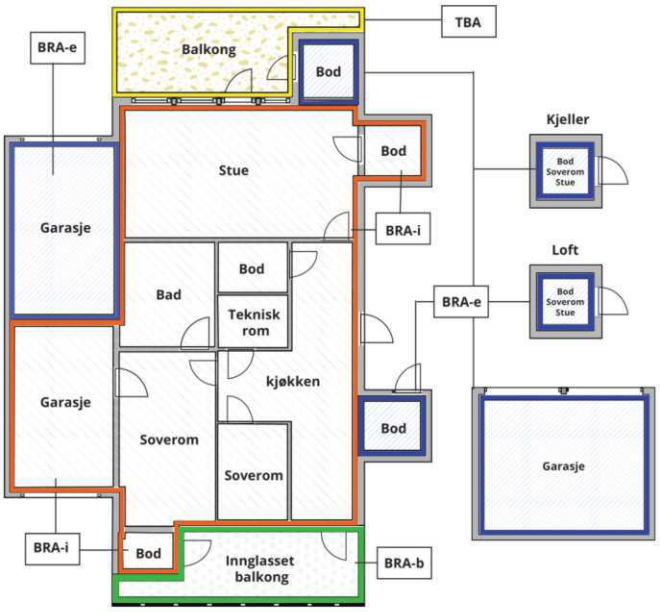
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftetasje						38	38
Loft tilbygg	32			32			32
1. etasje	74			74			74
1. etasje tilbygg	52			52			52
Kjeller	53			53			53
SUM	**211**					**38**	**249**
SUM BRA	**211**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje			
Loft tilbygg	Uinnredet rom		
1. etasje	Stue, hall m/trapp, kjøkken, soverom, vindfang, bad 1. etasje		
1. etasje tilbygg	Stue, soverom, hall, planlagt bad		
Kjeller	Gang m/trapp, bad kjeller, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Det er registrert ca. 38 m² gulvareal på loftet i den opprinnelige bygningsdelen. Arealet tilfredsstiller ikke krav til målbart areal. Ved befaring ble maksimal høyde under mønet målt til 194 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av om byggets utførelse og bruk er i samsvar med kommunens godkjente tegninger og eventuelle tillatelser. Byggets lovlighet er dermed ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			

SUM BRA	**18**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	99	16		0	998 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kopstadveien 30

Hjemmelshaver
Bane Nor Sf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område med nærhet til skog og friluftsområder. Det er kort vei til lysløyper og turterreng, og i vintersesongen prepareres det skiløyper i nærområdet.

Borrevannet ligger i området og gir mulighet for fiske og naturopplevelser. For den som ønsker tilgang til sjø og badeplasser, er det også kort avstand til flere attraktive områder langs kysten, blant annet Frebergsvika, Sandsletta, Varnestangen og Løvøya. Området har ellers gode muligheter for turer til fots og på sykkel.

Eiendommen har også en hensiktsmessig beliggenhet for pendlere. Det er relativt kort avstand til Kopstadkrysset på E18, som gir enkel adkomst både nordover og sørover. Ved Kopstadkrysset stopper sør- og nordgående busser, og det er opparbeidet parkeringsmuligheter for dem som ønsker å benytte kollektivtransport videre. Holmestrand stasjon ligger også innenfor grei kjøreavstand, med parkeringsmuligheter ved stasjonen.

Adkomstvei

Eiendommen nås via en privat vei som er 60 meter lang. Det er foreløpig ukjent om det finnes tinglyste rettigheter tilknyttet veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt som i hovedsak fremstår som naturtomt. Adkomsten til inngangspartiet skjer via en enkel og stedvis dårlig opparbeidet sti.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger originalt bygg.			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260192
Addresse	Kopstadveien 30		
Postnr.	3180	Sted	Nykirke
Selgers navn			

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:

Trym Ernst Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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)

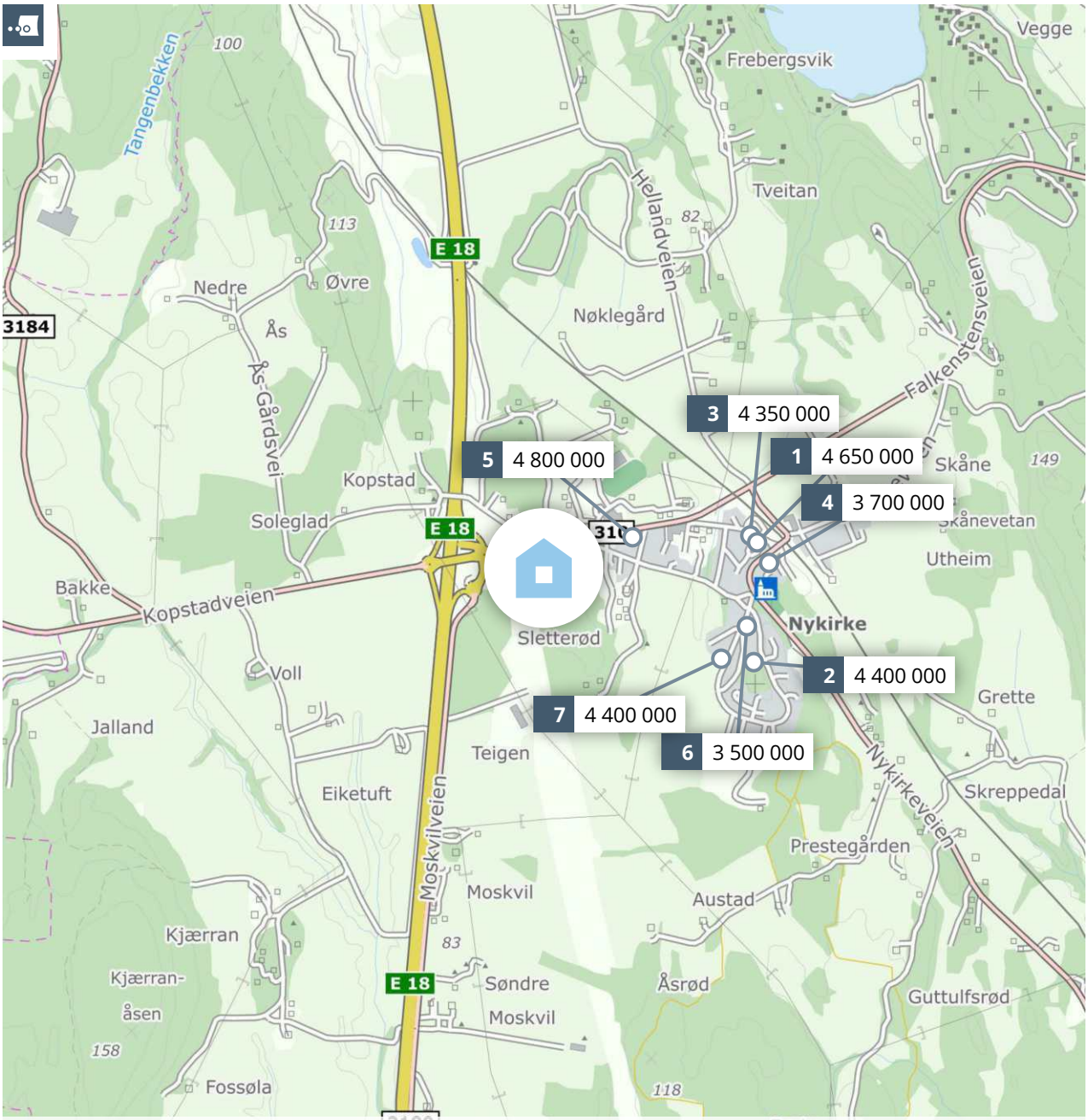
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.09.2026

Signert av *Trym Ernst Hansen*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KOPSTADVEIEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 05.10.2026

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 & Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kopstadveien 30, 3180 NYKIRKE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 99 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Kopstad

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	13 744
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	211 m²	18 m²	0 m²	0 m²	249 m²	38 m²
Tomt						998 m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kopstadveien 2 F 174 m²	1983	502 m²	3 sov	13.04.2026	4 690 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**26 724**
2	Klokkeråsen 14 136 m²	1981	1 116 m²	3 sov	21.09.2026	3 900 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**32 353**
3	Kopstadveien 2 G 164 m²	1986	502 m²	3 sov	02.02.2026	3 950 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**26 524**
4	Kirkesvingen 4 119 m²	1962	633 m²	3 sov	30.06.2025	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**31 092**
5	Teienveien 3 275 m²	1969	505 m²	3 sov	29.07.2025	4 950 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**17 455**
6	Klokkeråsen 2 163 m²	1965	598 m²	2 sov	15.04.2024	3 700 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**21 472**
7	Klokkeråsen 5 B 183 m²	1975	979 m²	3 sov	29.04.2024	4 200 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**24 044**

Det gjøres oppmerksom på at det er svært vanskelig å finne direkte sammenlignbare omsetninger i området den siste tiden.

Spennende enebolig/renoveringsprosjekt med landlig beliggenhet på Nykirke. Boligen byr innholdsrik planløsning med god plass til å skape et hjem etter egne ønsker. Boligen ble bygget på i 2015, men tilbygget er ikke ferdigstilt. Utvendig kledning er fra 2015. Vinduer er fra 2015. Taket på tilbygget er tekket med takstein fra 2015, mens opprinnelig del av bygningen har tekking med stål eller aluminiumsplater. Eiendommen har en romslig tomt med gode muligheter for å opparbeide hyggelige uteplasser. En bolig for deg som ønsker å sette ditt eget preg!

Boligen ligger trivelig til i en blindvei på Nykirke med kort vei til det aller meste. Barnehage, skole og idrettsanlegg, kaldhall, fantastiske turområder og lysløype ligger like ved eiendommen. Kun ett minutt kjøring ut på E-18 for pendlere. Nykirke er kjent for et

trygt og godt miljø - spesielt for barn i skolealder.

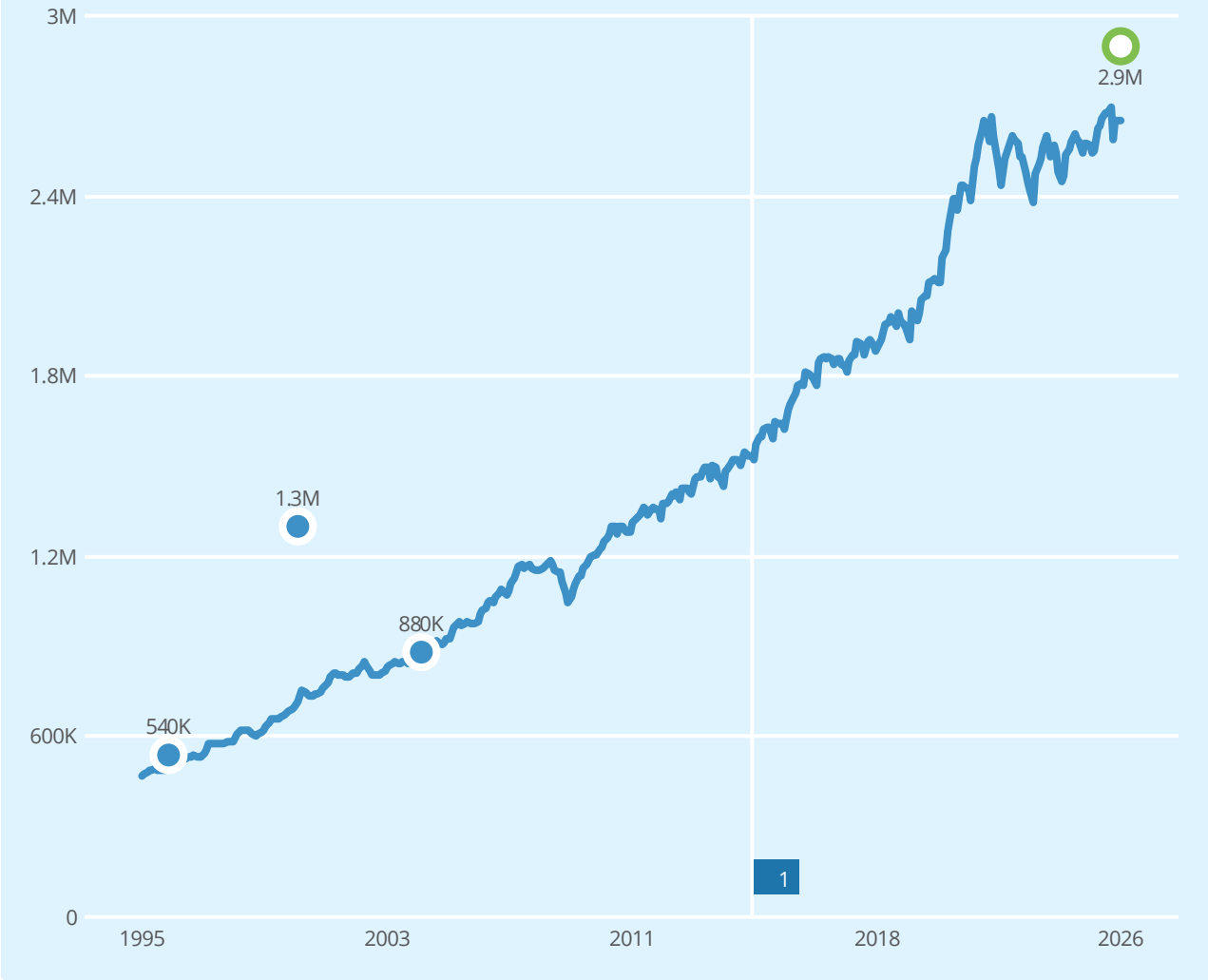
Velkommen til hyggelig visning!

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.05.2018		24.05.2018	-	3 950 000	-	3 950 000	2
05.03.2004		05.03.2004	-	880 000	-	880 000	
16.03.2000		16.03.2000	900 000	1 300 000	-	1 300 000	
21.06.1996		21.06.1996	-	270 000	-	270 000	3
09.01.1996		09.01.1996	-	540 000	-	540 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Eneboliger til salgs i 3180 NYKIRKE nå

2
eneboliger til salgs

7.7M
7.5M
7 225 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
147
dager

Eneboliger solgt i 3180 NYKIRKE siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

4.8M
4 712 000 Prisantydning i snitt
4 686 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

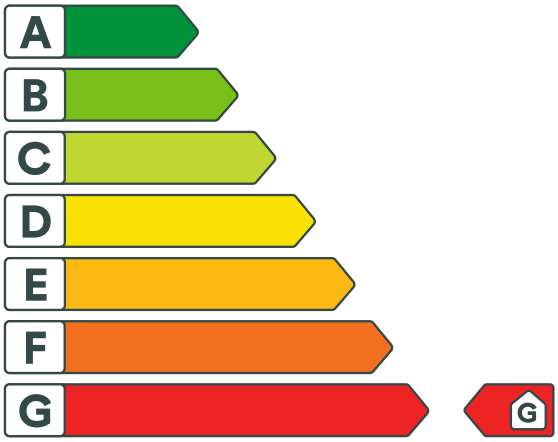
30 878 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd
25 755 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
13 744 Kopstadveien 30 Totalpris 2 900 000

enova

Energiattest



Adresse **Kopstadveien 30, 3180 NYKIRKE**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359169**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161644056**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **439,95**

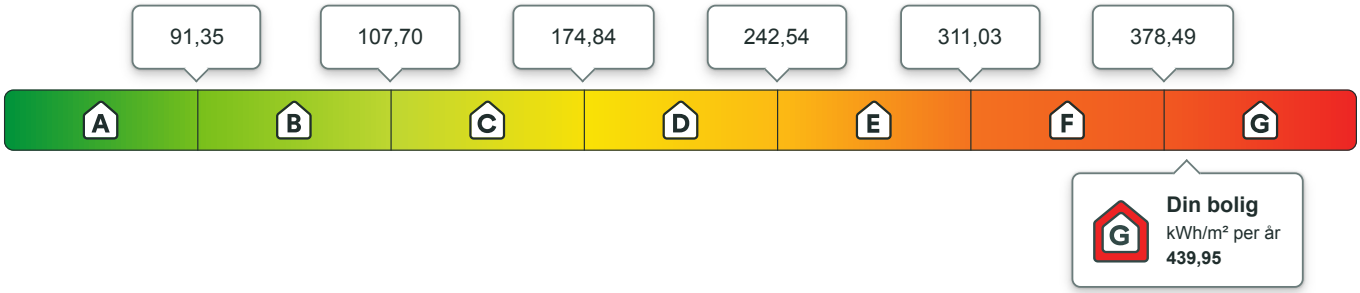
Kopstadveien 30, 3180 NYKIRKE

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
53 036,78	**420,93**

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

Kopstadveien 30, 3180 NYKIRKE

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

Kopstadveien 30, 3180 NYKIRKE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 15/24138/ 14/2580-11
Arkiv: GBNR-99/16
Deres ref.: SØK

Dato: 11.05.2015

Bygningsingeniør Jan Sørensen
Spettåsveien 11

3179 ÅSGÅRDSTRAND

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	11.05.2015	137/15

Kopstadveien 30, 99/16 - tilbygg til bolig - bad, stue og soverom i to etasjer - endring av gitt tillatelse - takvinkel - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf § 21-4 for endring av gitt tillatelse, tilbygg til bolig, bad, stue og soverom i to etasjer, takvinkel endres og godkjennes på følgende vilkår:

1. Krav i TEK 10 må ivaretas.

Godkjenning av ansvarsrett:
Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:

Bygningsingeniør Jan Sørensen – organisasjonsnummer 959 857 733
Godkjenning gis som: PRO for arkitektur og teknisk prosjektering
Tiltaksklasse: 1

Botnebygg AS – organisasjonsnummer 995 494 361
Godkjenning gis som: tømrer og snekkerarbeider / montering av trekonstruksjoner
Tiltaksklasse: 1

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om endring av gitt tillatelse.

Faktiske forhold
Rammetillatelse for oppføring av tilbygg til bolig med bad, stue og soverom i to etasjer er gitt i sak D-226/14 av 13.06.2014. Det er satt vilkår i vedtaket.

Det er gitt igangsettingstillatelse for tilbygg til enebolig i sak D-449/14 av 11.11.2014
Det foreligger dokumentasjon for at alle fagområder er belagt med ansvar.

Det søkes om endring av gitt tillatelse for takvinkel fra gitt 27 gradet til endret 34,8 grader.
Revidert tegningsunderlag datert 21.04.2015, er lagt til grunn.

Ansvarlig søkers redegjørelse – sitat:
"Ved bestilling av takstolene ble det avdekket feil ved tegningene som angir en takvinkelen på 27 grader mens oppmåling på stedet av takstolleverandøren til 34,8 grader.

Tegningene er revidert 21.04.15 med følgende endringer:
Mønehøyden opprettholdes ved å senke gesimshøyden likeså bruksareal (BRA) og målbart volumet av 2 etasjen opprettholdes.
Endring gir et bedre arkitektonisk avtrykk ved at gesimsene senkes og proporsjon mellom yttervegg og tak for likevekt."

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Ansvarlig søker har redegjort for endringen hvor volum (BRA) og mønehøyde opprettholdes. Kommunen forutsetter at gitte opplysninger er korrekt og at endringen er i samsvar med tekniske forskrifter.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes.

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

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl § 21-10.

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 4.460,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

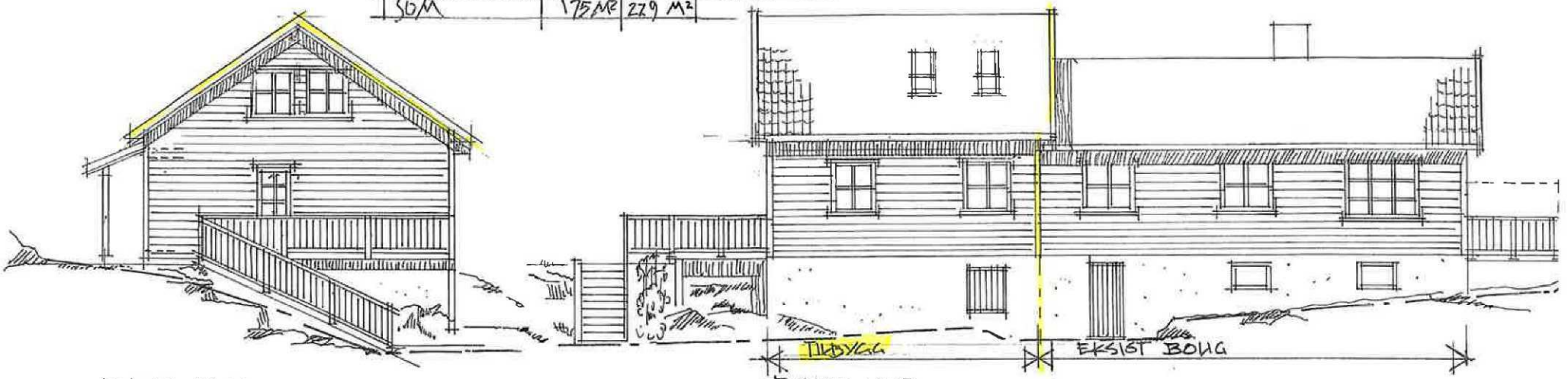
Hilde Aker
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Roger Skjærstad og Anette Tørrisplass, Kopstadveien 30, 3180 Nykirke

E 2-2

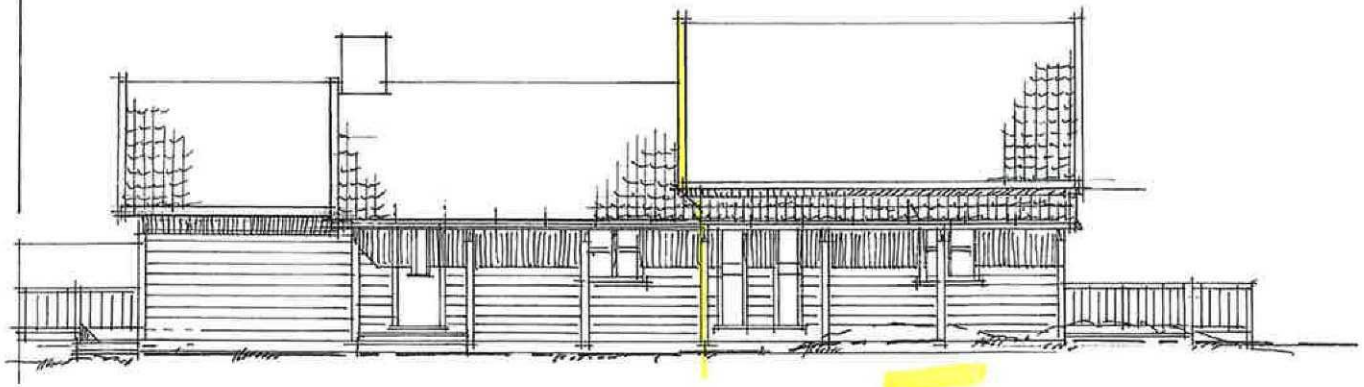
AREAL:	BYA	BRA	
EKS. BOLIG	102 M²	80 M²	INKL VERANDA
EKS KJELLER		62 M²	
LOFT		0	
TILBYGG 1 ETG	73 M²	52 M²	INKL VERANDA
TILBYGG 2 ETG		35 M²	
SUM	175 M²	229 M²	



FASADE NORD

FASADE VEST

EKSIS TERRENG
FREMTIDIG TERRENG



FASADE ØST



FASADE SYD

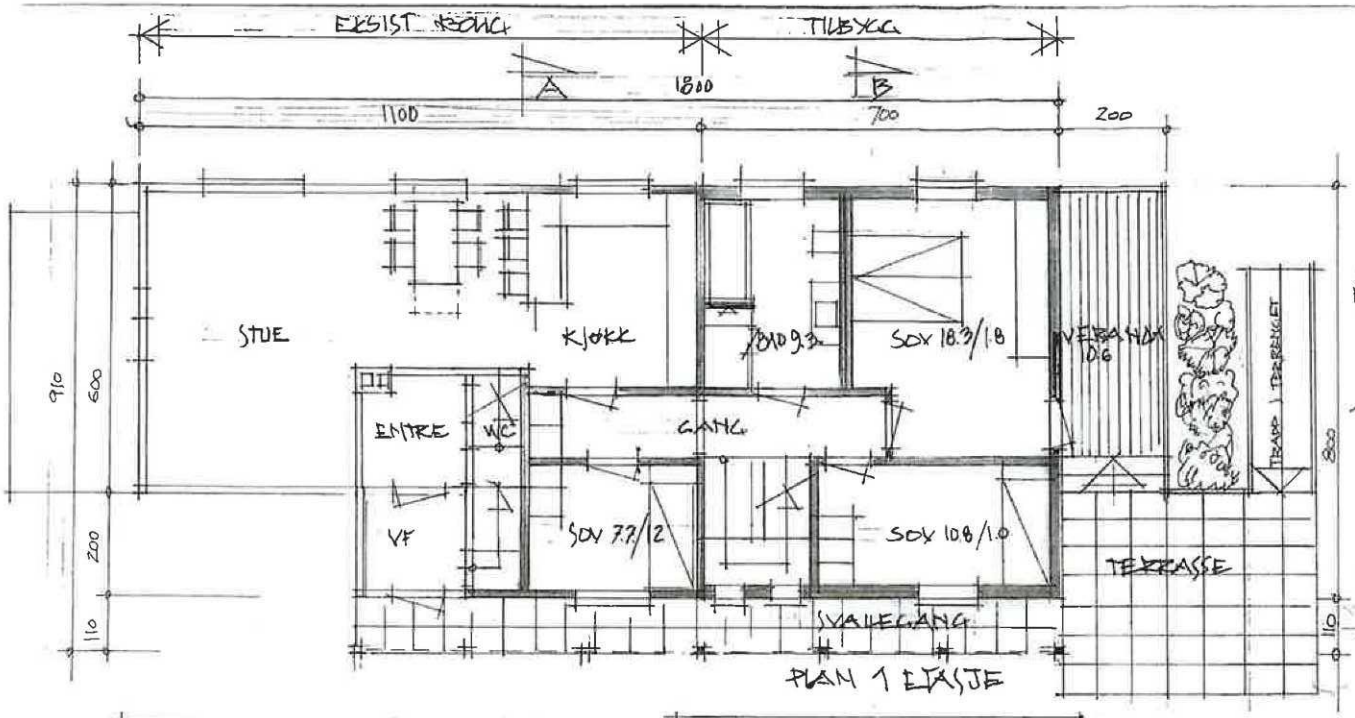
HORTEN KOMMUNE
11 MAI 2015
BYGGESAK
D-137/15

TILBYGG OVER 2 PLAN M/ KRYPEKJELLER. KOPPSTADVN 30 o NYKIRKE
G/BNR 99/16 o HORTEN KOMMUNE

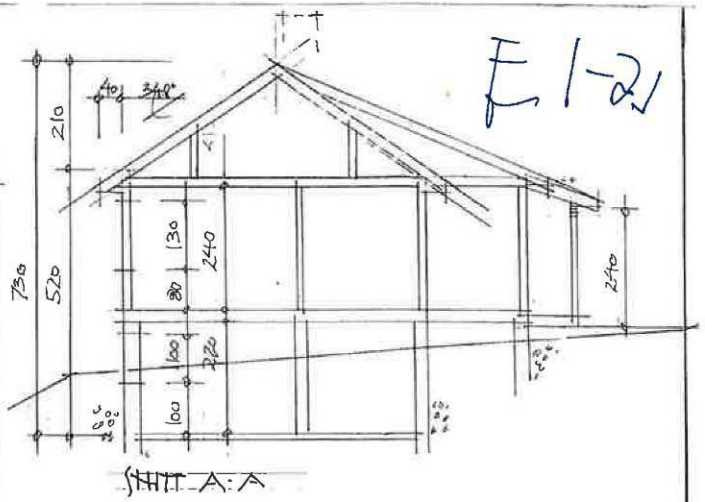
REV 21.04.15 TAKVINKLER 27° TIL 34.8°

TILTAKSHAVER: ROGER SKJÆRSTAD M/FAM - KOPPSTADVN 30 o NYKIRKE
M 1:100
DATO 29.04.14 BLAD 2-2
TEGN J SØRENSEN o SPETÅSVN. 11 o 3179 BÅG-STRAND

E 1-2



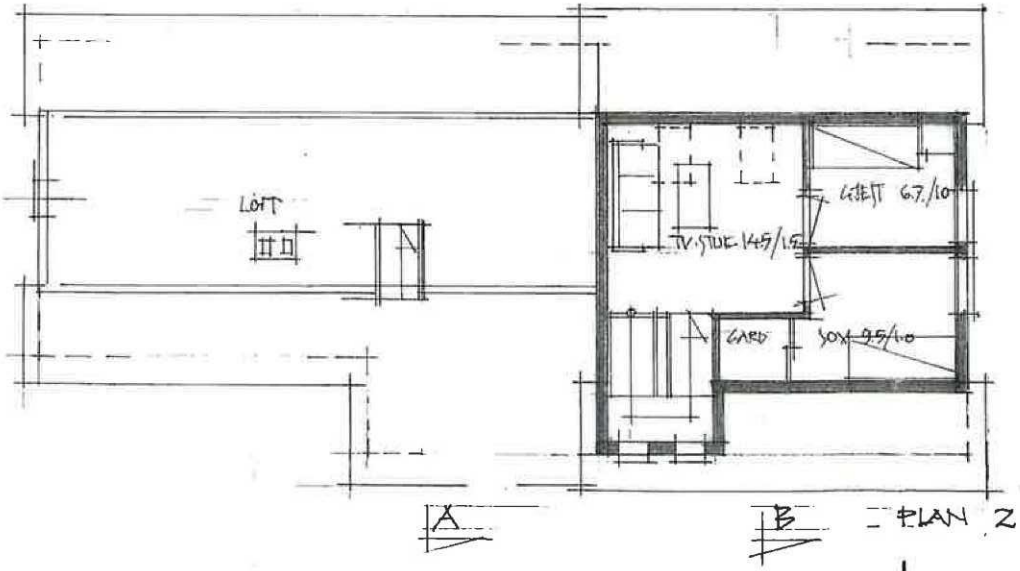
PLAN 1 ETASJE



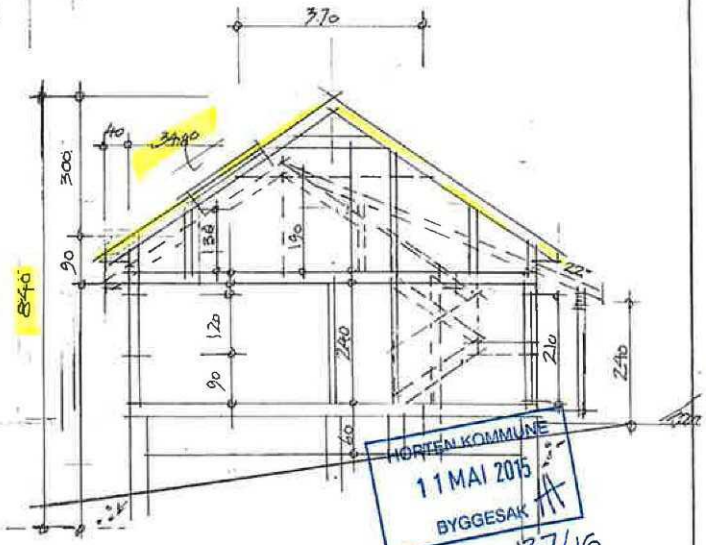
SNITT A-A

BERØRT OG NYE VEGGER

ES: ALLE MÅL • SAMMENKOBLINGER • VINKLER KONTROLLERES PÅ STEDET



PLAN 2 ETASJE



SNITT B-B

HORTEN KOMMUNE
11 MAI 2015
BYGGESAK
D-137/15

REV 21.04.15 TAKVINKEL TILBYGG 27°-34.8° EKST. TAKVINKEL 27°-34°

TILBYGG OVER 2 PLAN M/KRYPEKJELLER • KOPPSTADVN 30 • NYKIRKE
GNR 99/16 • HORTEN KOMMUNE

TILT. HAVER: ROGER SKJERSTAD M/FAM • KOPPSTADVN 30 • NYKIRKE
M 1:100
DATO 29.04.14
BLAD 1-2
TEGN J JØRGENSEN • SPETTASVN 11 • 3179 ÅSG. STRAND • M 90977960

Gjeldende servitutter:

Nykirke den 20 Feb. 1952.

Einar Bie
byggherre.

Ridar Skaugstad
anmelder.

Ridar Skaugstad
ansvarshavende.

Det i Borre bygningsråds møte
22-2 - 1952 hvor anmeldelsen blev
godkjent.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

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

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

J.nr. 20/52

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Borre

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....
Nykirki ..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

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

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider ..... Flytning og omgjöring av gammelt hus ....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ca. 20,000,00

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....1050.....m²

Eldre bebyggelse areal .....m²

Areal av nybygg .....79.....m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) .....79.....m²

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

planer snitt og fasader

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

fjell

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Vanlig drenering av byggegrunn, avlöpfra klosset föres til septiktank, den övrige kloak föres sammen med drenering til drenskum derfra forbi tank og inn på utlöpet som går til rensekum videre ut i marken. Vann fra vannverkö

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

Paralelt

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

ordnet

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

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

syd for Nykirke Bedehus adkomst fylkesveg Nykirke-Våle

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

ingen

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

inngangen er utbygd

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

ingen

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

ingen

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

1 vanlig inngangstrapp, trapp til kjeller innenfra

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

ingen

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

ca. 30 m. fra Nykirke Bedehus

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

Tre. 4"-4" og 2"-4" 4 lag papp 1 lag inpregnerte plater stående utv. kledn. rubord og plater innv.

§ 81. Isolasjon:

stubbloft og lere i 1ste etg. Steinullfilt i 2etg.

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

Gamle takbord over og underligger, lekter og teglsten

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

efter tegn.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

1 stk. 9" rökpipe med luftkanal og 1stk 9" rökpipe fra grunnmuren med feierluke på kjökkenet

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

efter tegn.

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

i kjeller

§ 109. Klosetter:

1 stk. i kjeller

§ 148. Innhegning:

fletverk gjerde siden

Ytterligere opplysninger:

BORRE KOMMUNE

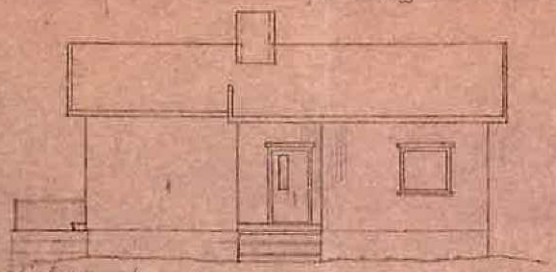
Bygningsrådet

Borre, den 25. februar 1952.

Sak 20/52.
Byggemelding nr. 13.
Byggherre: Einar Bøe.
Anmelder: Reidar Haugestad.
Ansvarshavende: Reidar Haugestad.
Anv.: Flytting og omgjøring av gammelt hus - enebolig i 1 etg. 79 m² på Berkåsen.
Beslutning: Godkjennes. Septiktank må anordnes.

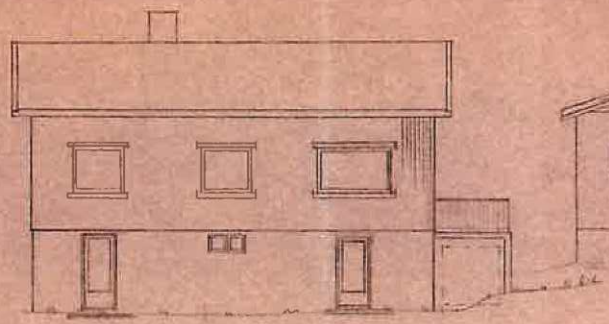
Rett utskrift:
Inger Johansen

Pipe murer dobbel over tak for isolasjon.

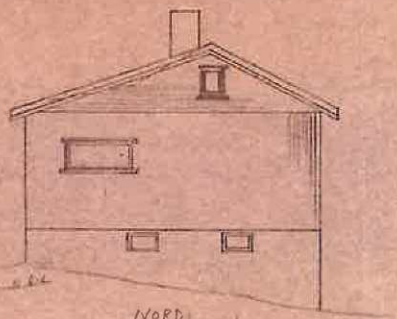


Oljetank under stort terrasse

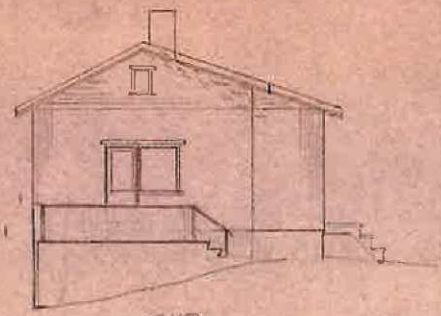
ØST



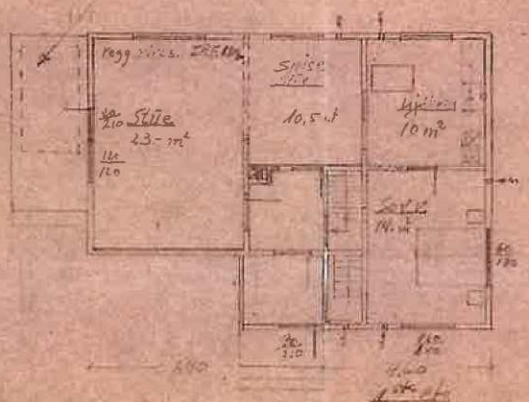
VEST



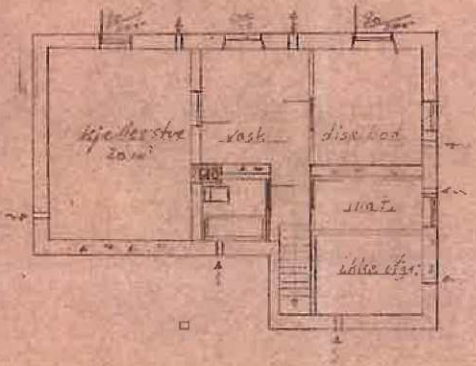
NORD



SYD



1. etg.



kjeller

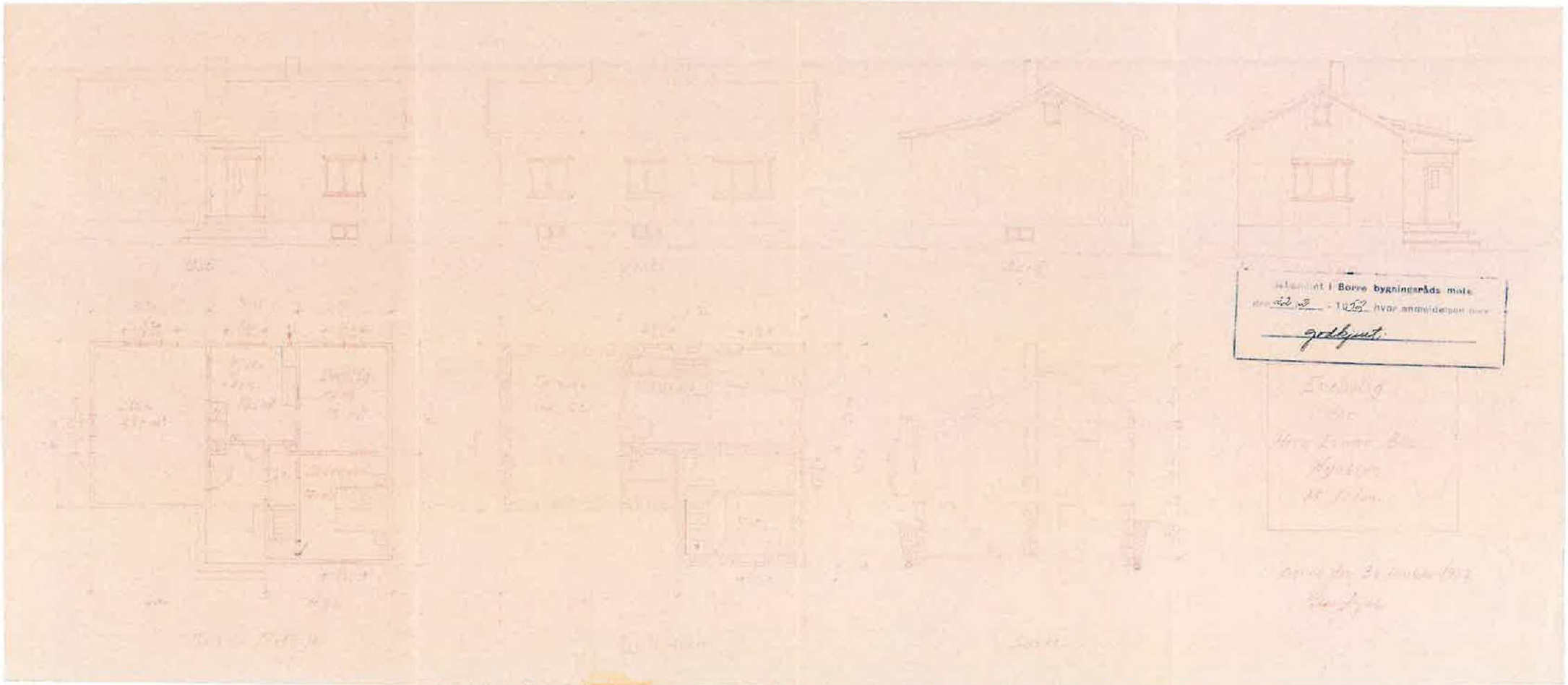
Forandringer v/ek. i overkant 25/2-1874

1. — · — av røyk mellom stue og kjøkken
2. — · — kjøkkenet flyttes.
3. — · — Terrasse nr. oljetank.
4. — · — Bislag tilbygges v/ inngang
5. — · — Tak kjeller opp, takvinkel m/ Onsagmønt på
6. — · — Kvist v/ inngang kjeller.
7. — · — Trappe Heve kjelleretasje mot Terrasse og kjøkk.

Enebolig for Einar Bøe Kykkrike M 1:100.

Borre 30/1-1953

Georg Bjørn.


Indkommet i Borre bygningsråds møde
den 22 - 1952 hvor anmeldelsen blev
godkjent.

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/99/16/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: ÅSLY
- Etableringsdato: 26.2.1952
- Beregnet areal : 998
- Oppgitt areal: 1036
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161644056
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 79
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 3
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161644056-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Igangsettingstillatelse
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 73
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 2
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
- Forretninger
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Dagbok nr 373 53 12/3
Horten sorenskriverembede

Stempelmerke Kr. 10.00.

S k j ø t e.

Undertegnede Daniel Ims, født 26/5 1911, skjøter og overdrar herved til Einar Bøe, født 10/8 1919, en til ham fra min eiendom Kopstad, gno. 99, brno. 1, frasolgt byggetomt, som ved kart- og opmaalings- samt skyddelingsforretning av 6/2, tgl. 26/2 1953, har faat betegnelsen Aasly, gno. 99, brno. 16, av skyld mark 0.02 i Borre herred for en kjøpesum stor Kr. 1.000.00 - et tusen kroner - som er avgjort paa omforenet maate.
Tomtens areal ifølge opmaalingsforretningen er 1.036.88 m2.
Tomten maa ikke deles uten samtykke av hovedbrukets eier.
All virksomhet som forstyrrer ved røk, støv, rystelser, lukt eller støi er forbudt.
Videre er det forbudt uten samtykke av hovedbrukets eier at drive handel, hotel eller restaurant paa eiendommen - tomten - eller benytte den til forsamlingssted eller lignende.
Eieren av hovedbruket er fritatt for gjerdeplikt overfor kjøperen, som naar sælgeren forlanger det skal opsette gjerde i grensen rundt tomten.
Gjerde eller andet maa ikke opføres saa nær utveien - adkomstveien - at trafikken hindres.
Kjøperen har rett til at føre avløp fra septikktank ut i grøft paa hovedbrukets tilstøtende jorde.
De med skjøtningen forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

Kopstad, den 28/2 1953.

Vedtas som kjøper: Daniel Ims.
Einar Bøe.

Jeg bekræfter herved at Daniel Ims og Einar Bøe begge har underskrevet dokumentet i mit nærvær og at underskriverne er over 21 aar.

Borre lensmandsbestilling, Horten den 28/2 1953.
O. Tronstad.

Som skjøteutstederens ektefelle samtykker jeg herved i skjøtningen.

Kopstad, den 28/2 1953.

Til vitterlighet: Margit Ims.
O. Tronstad.

Gjenpartens rigtighet bekræftes:
Horten sorenskriverembede 20/3 1953
RH.

Gjenpartens rigtighet bekræftes
Horten sorenskriverembede 19

Nr. 147 a.
På lager hos
M & STENERSEN A/S. OSLO
1–50.

inansdepartementets formular

Dagbok nr. 255 for 52 2 6/2
Horten sorenskriverembete

Henvisning:

J.nr.
Kart NR. 45
Tekst PRTK. NR. 6

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1)]

ONS dag den 6/2 1952 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården KOPSTAD gr.nr. 99 br.nr. 1

av skyld mark 3,03 i BORRE herred

Forretningen er forlangt av DANIEL IMS'

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2)]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

26. SMITH ANDERSEN S. GRØTEIG

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3)]

Ved forretningen møtte:[4)]

Av partene: DANIEL IMS' OG KJØPEREN EINAR BØE

Av naboer: FOR NYKIRKE INDREMISJON DANIEL IMS'

Over de N del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5)]

[1)] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

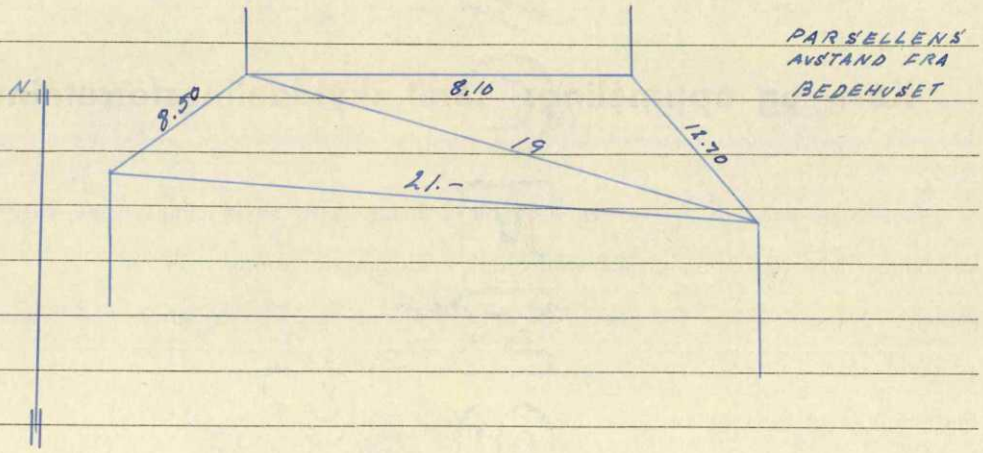
[2)] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3)] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
» N. N.»

[4)] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5)] Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

GRENSER MOT ÖST OG SYD TIL HOVEDBÖLET
—"— —"— NORD TIL NYKIRKE INDRE MISJON
—"— —"— VEST " EN VEI HVORFRA PARSELLEN
FÅR SIN ADKOMST



Parsellen skal anvendes til:[1] BYGGETOMT

Skylden for de N fraskilte del ble bestemt til 2 ÖRE

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3.01 SKM. De N fraskilte del er gitt bruksnavn.[2] ÅSLY

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

C. Eckhausen

W. SMITH ANDERSEN (sign.) SIGURD GRÖTEIG (sign.)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

C. Eckhausen

[1] Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

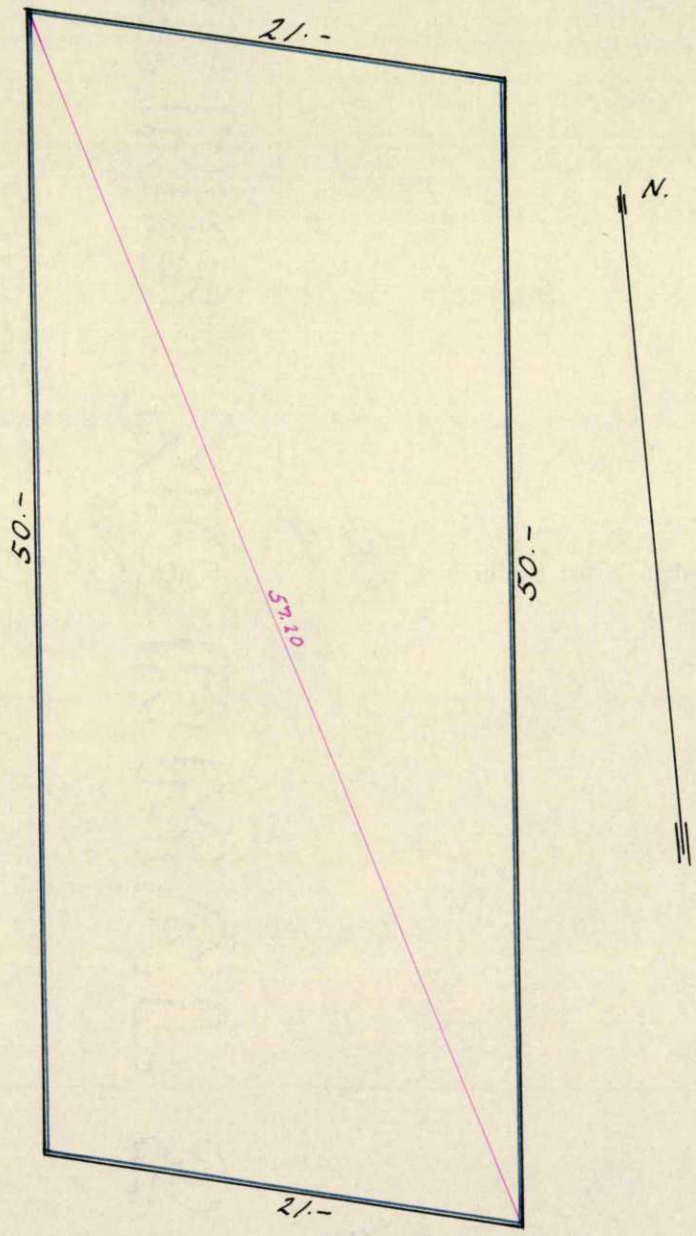
over parsel nr. ..... av gr.nr. 99 br.nr. 1

KOPSTAD i BORRE
(eiendommens navn)

M: 1: 300

AREAL: 1036.88 m²

NYKIRKE INDREMISJON



Kartf. 50,-
Tinglys 14,-
5
69,-

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysning 26/2 1952.
H. Andersen
Sem.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 99 br.nr. 16

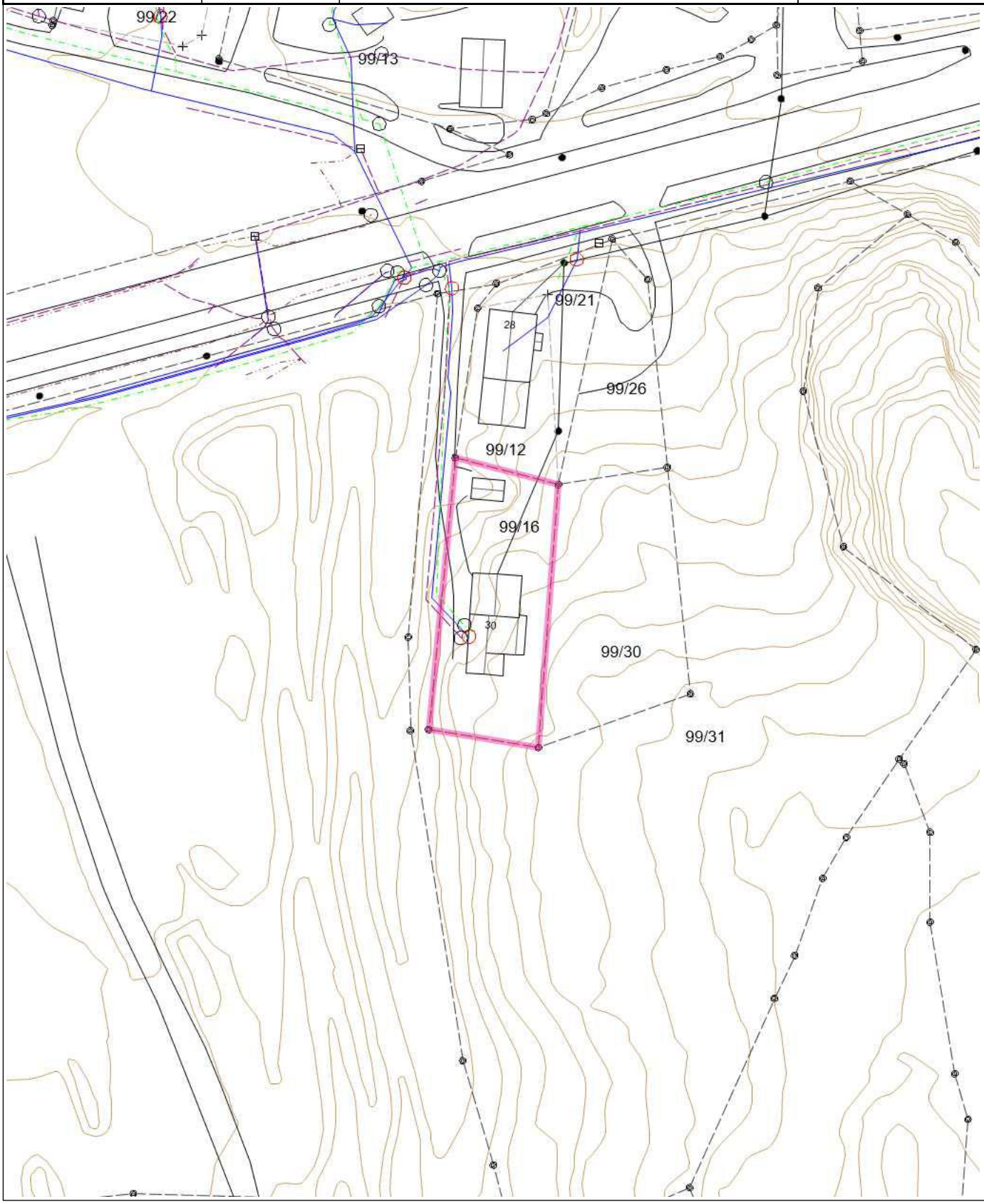
Gjenpartens rigtighet bekr. Hvs.
Horten sorenskriverembede 3/3 1952
R. H.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kopstadveien 30 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



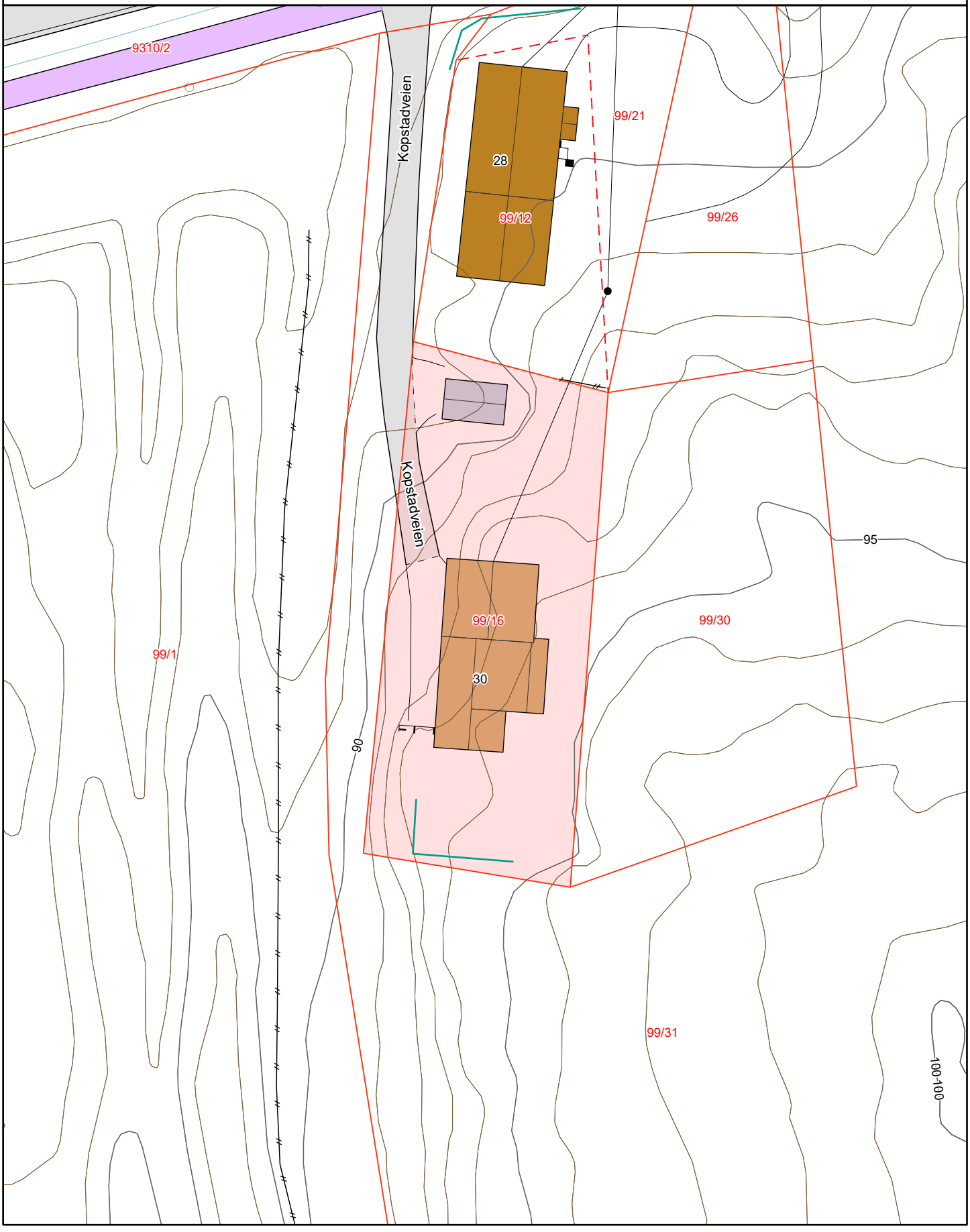
Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Kopstadveien 30, 3180 Nykirke**
Gnr/Bnr: **3901/99/16/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 998 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026



Matrikkelkart

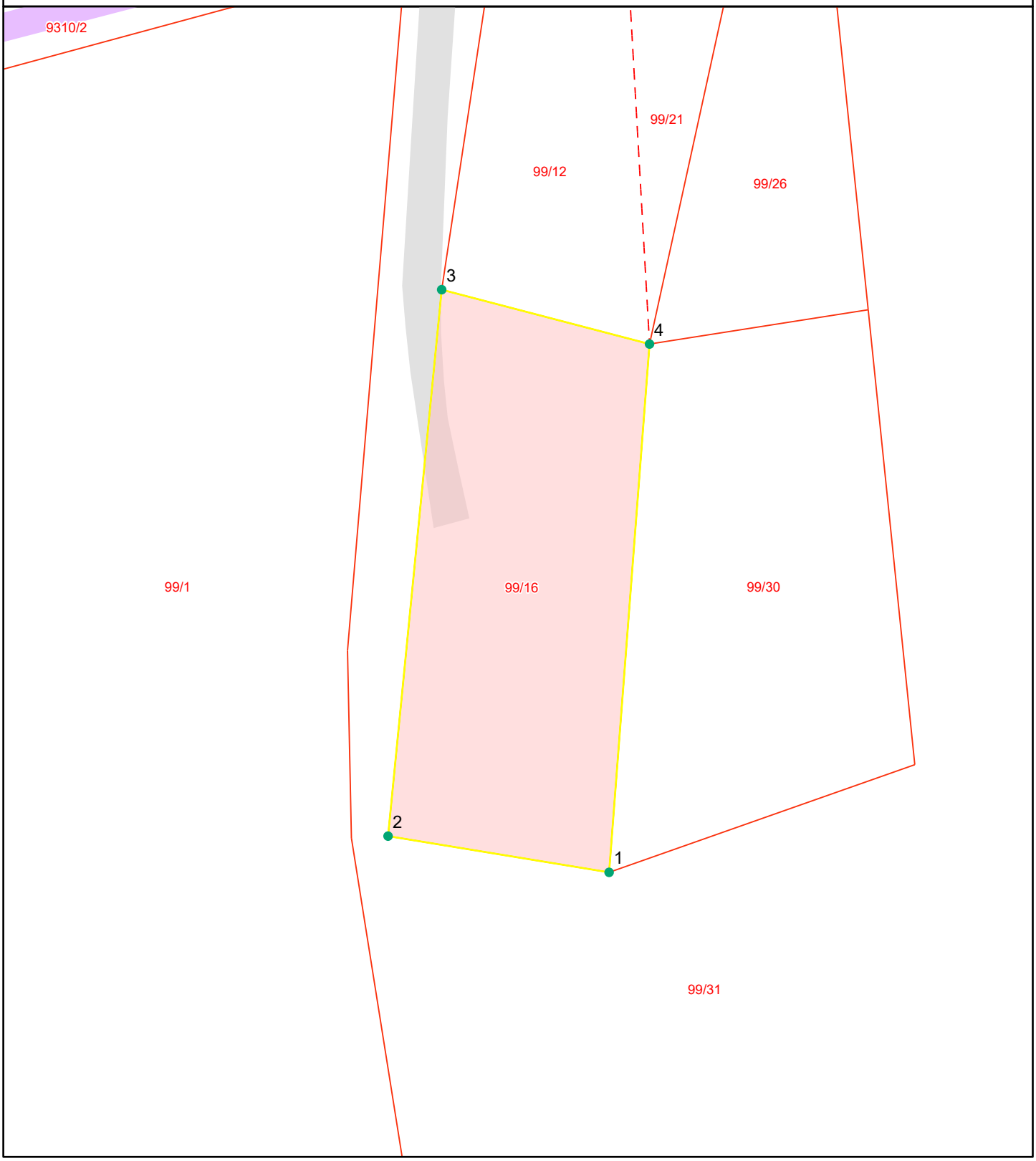
Adresse: **Kopstadveien 30, 3180 Nykirke**
Gnr/bnr: **3901/99/16/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 998 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587937.54	577758.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	20.69	0
2	6587940.88	577738.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	50.63	0
3	6587991.23	577743.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.84	0
4	6587986.22	577762.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	48.86	0

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

Dato: 10.09.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	99	Bruksnr.	16	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Kopstadveien 30						

	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	X
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: 31.08.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	3569,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	0,-

Tilleggsopplysninger:

Kommunale gebyrer faktureres i 4 terminer.

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.09.2026 13:07

Eiendom 3901-99/16 Åsly

Bruksnavn	Åsly				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.02.1952	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1036 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	99	Beregnet areal	998	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	16	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kopstadveien 30	3180 Nykirke	Kopstad	Horten	Nykirke

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.02.1952	Skylddeling	3901-99/1	Avgiver	-1036
		3901-99/16	Mottaker	1036
01.01.2020	Omnummerering	3901-99/16	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering Jordskifte	3901-99/16	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	161644056			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	255/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	255/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	79/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	255	3	0	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	129/0	0/0	129/0
H02	Hovedetasje	0	25/0	0/0	25/0
U01	Underetasje	0	101/0	0/0	101/0

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-99/16/0 Adresse Kopstadveien 30 3180 Nykirke

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 01.10.2025. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	01.10.2025	X	

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/9907
Dokumentdato	01.10.2025
Kontrolldato	01.10.2025
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Org.nr.	917 082 308
Gnr/bnr.	99/16
Adresse	Kopstadveien 30
Leilighet	H0101

BANE NOR SF
Postboks 4350
2308 HAMAR

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Kopstadveien 30, bruksenhet H0101, 3180 NYKIRKE

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 01.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

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

Til stede:
Eier/representant for eier: Tommy
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

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

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jan Daniel Nedrevåge
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

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

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.09.2026 13:07

Eiendom 3901-99/16

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Kopstadveien 30	3180 Nykirke

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Bane Nor Sf Postboks 4350 2308 Hamar	917082308	Hjemmelshaver	1/1		
Bane Nor Sf Postboks 4350 2308 Hamar	917082308	Hjemmelshaver	1/1		

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**99**	**16**	**0**	**0**	Kopstadveien 30, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Nytt dobbeltspor Nykirke - Barkåker (31.10.2016)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	998.08m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	815.86m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00355	Sletterødåsen, gbnr. 73/128, 14, 3, 99/31 og 86/6 (25.6.2012)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	998.01m^2
	3901 00355	Sletterødåsen, gbnr. 73/128, 14, 3, 99/31 og 86/6 (25.6.2012)	Gul sone iht. T-1442	661.69m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00397	Sletterødåsen delfelt B1, B3 og B3 (26.9.2017)
00401	IC Nykirke-Barkåker, jernbane og deponier (19.6.2018)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

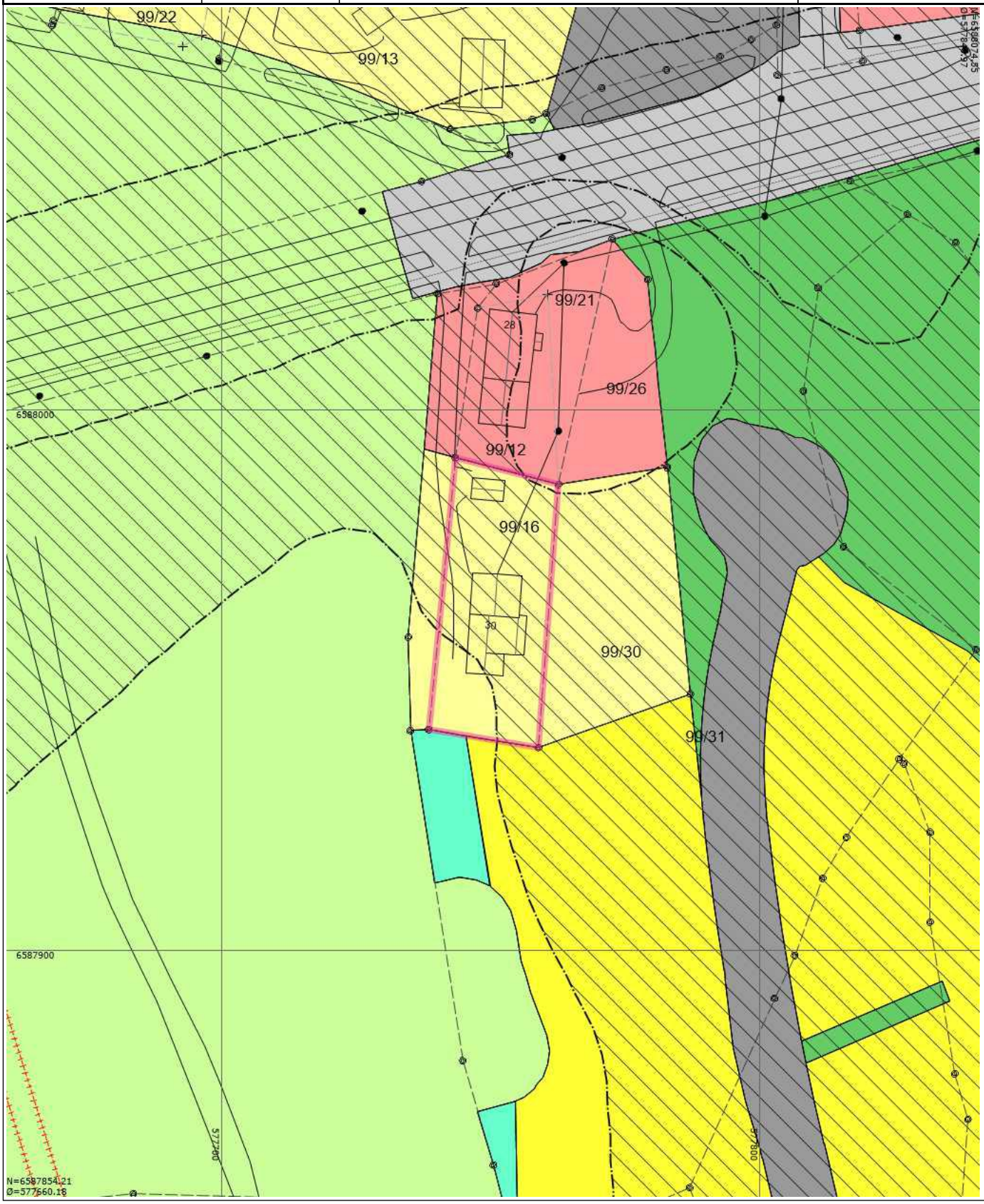
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kopstadveien 30 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Fremtidig
- Veg - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kopstadveien 30 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

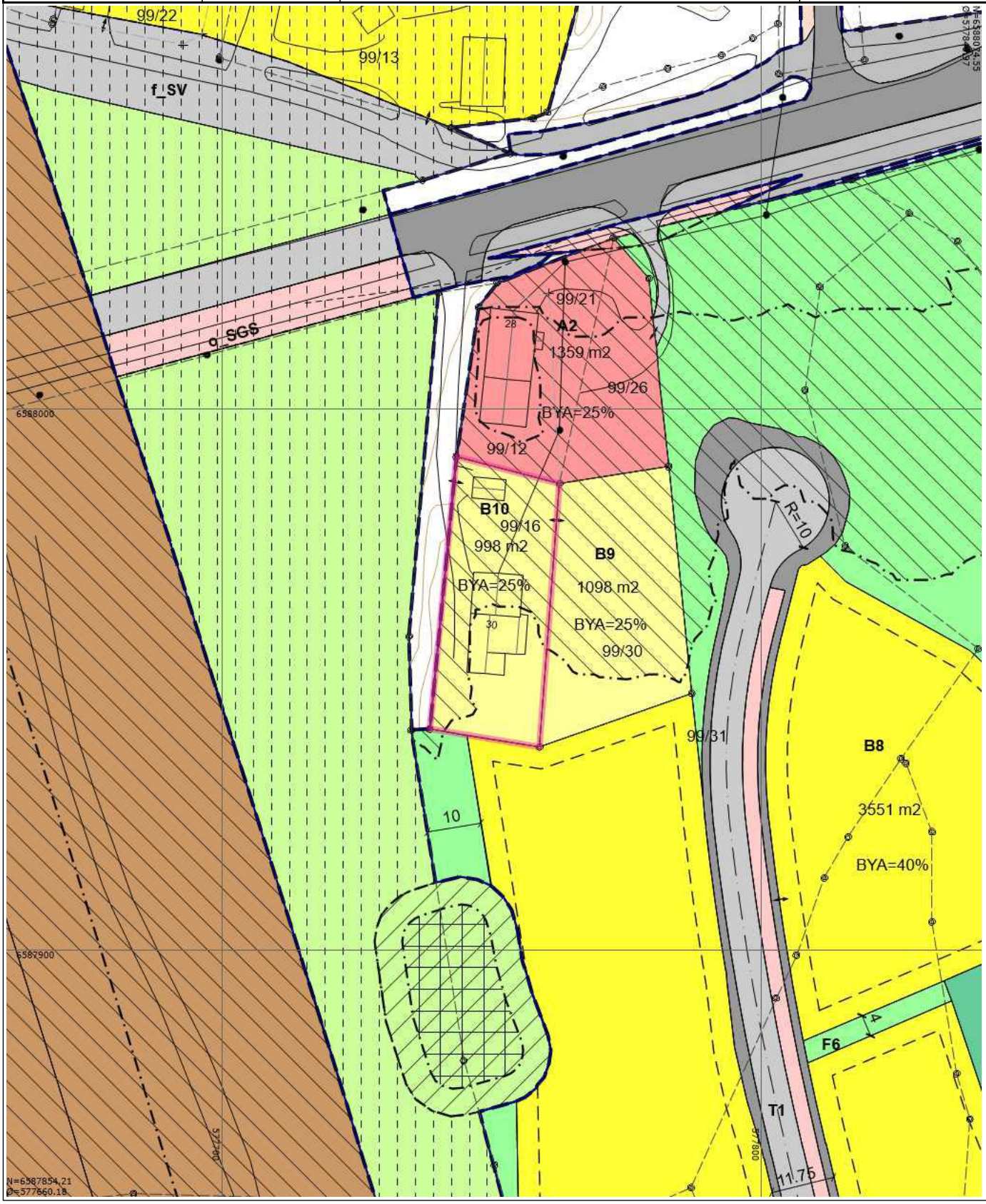
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Fremtidig
- Veg - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kopstadveien 30 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Sletterødåsen, gbnr. 73/128, 14, 3, 99/3			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

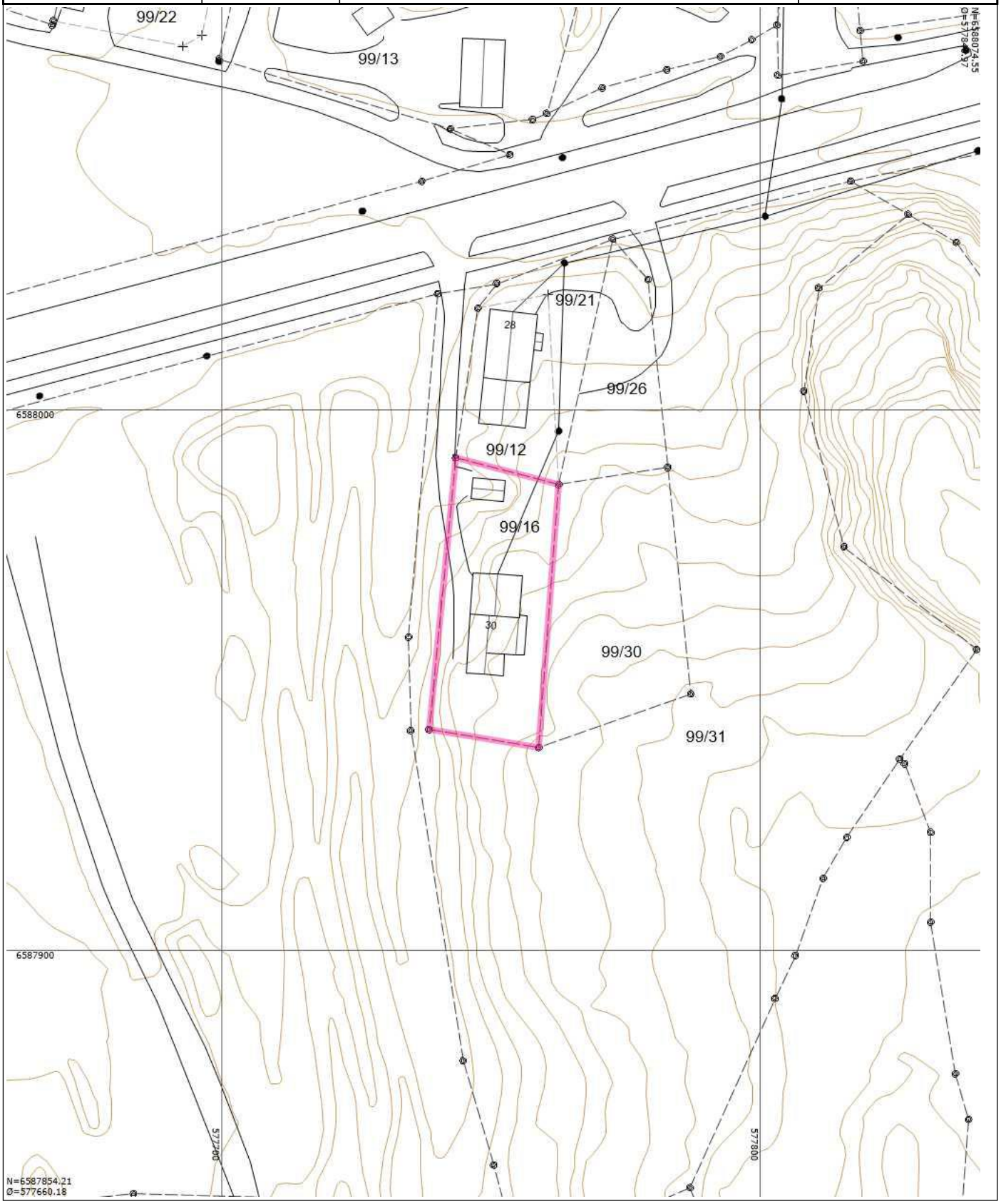
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Andre sikringssoner
- Jernbane
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Gangveg
- Unyansert formål
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Høydekurve

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kopstadveien 30 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Nytt dobbeltspor Nykirke - Barkåker			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


KpOmråde gjeldende

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Trase


Bygningslinje


Mønelinje

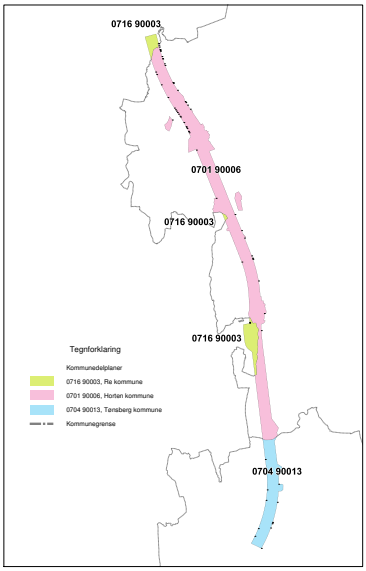

Takkant

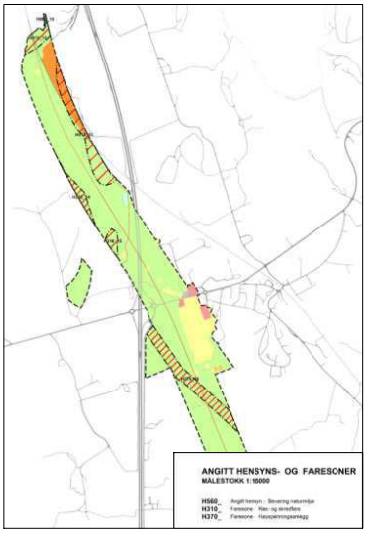

Taksprang

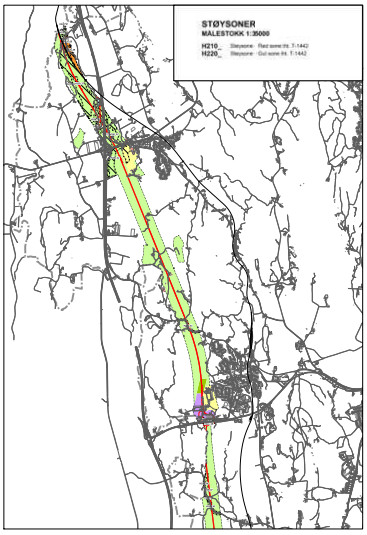

Annet vegareal avgrensning

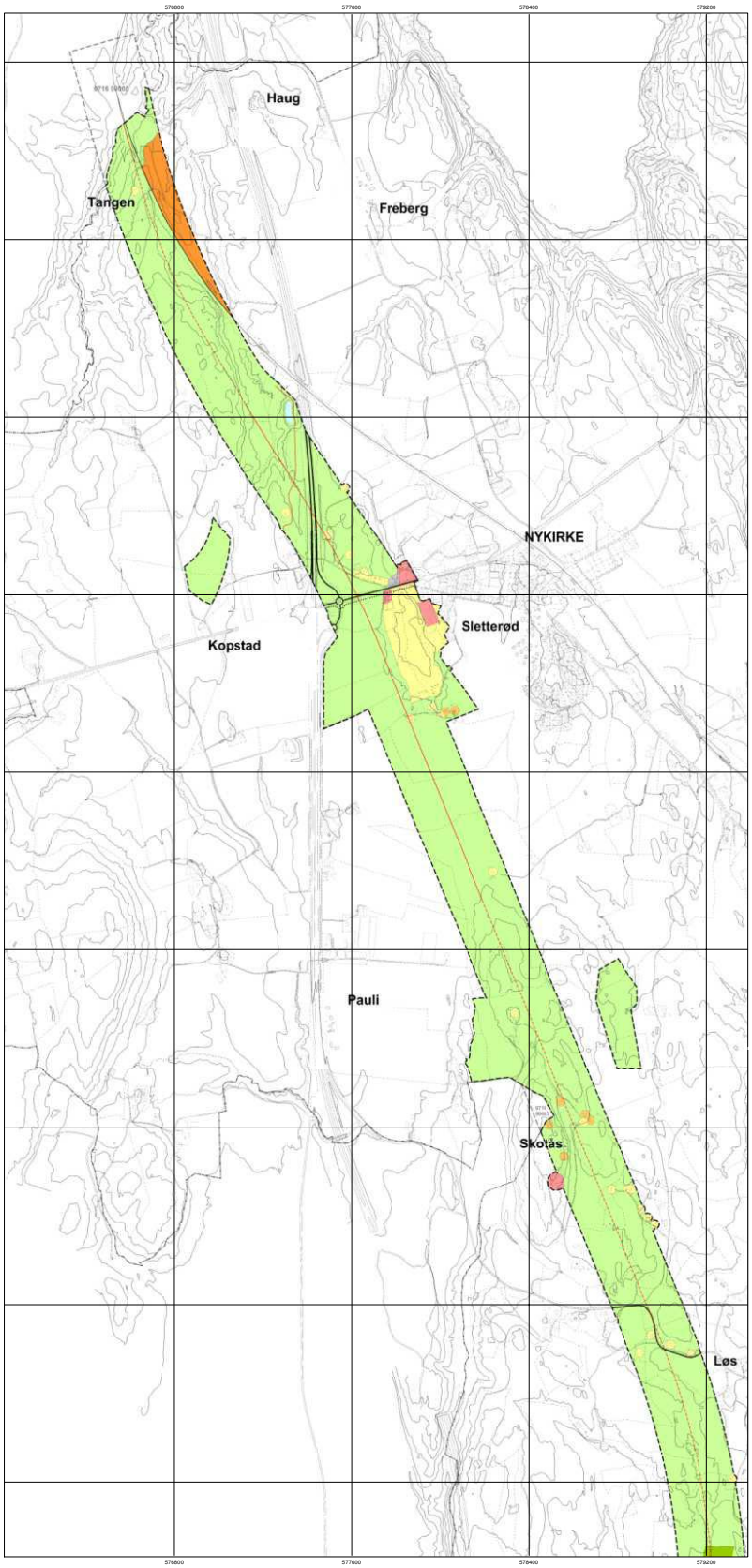

Vegdekkekant

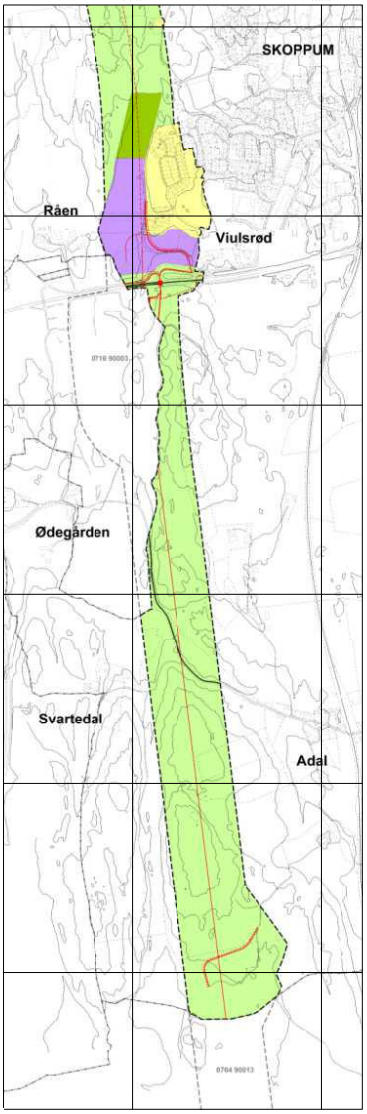

Høydekurve


0716 90003
0701 90006
0716 90003
0716 90003
0704 90013
Tegnforklaring
Kommunedelplaner
0716 90003, Re kommune
0701 90006, Horten kommune
0704 90013, Tønsberg kommune
Kommunegrense

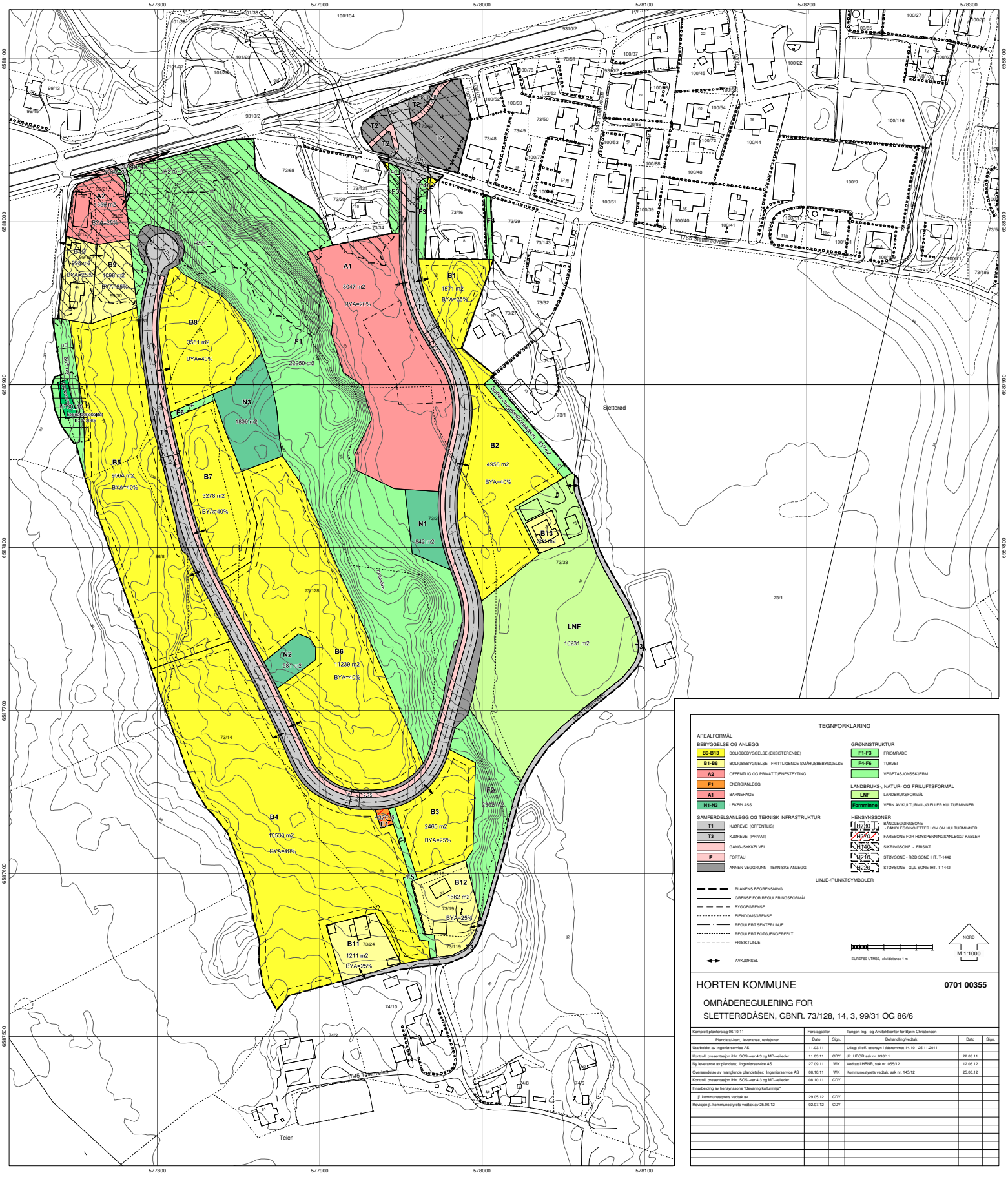

ANGITT HENSYNS- OG FARESONER
MÅLESTOKK 1:15000
H560_ Angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
H310_ Faresone - Rас- og skredfare
H370_ Faresone - Høyspenningsanlegg


STØYSONER
MÅLESTOKK 1:15000
H210_ Støysone - Rød sone iht. T-1442
H220_ Støysone - Gul sone iht. T-1442


576800
577600
578400
579200
6590400
6589600
6588800
6588000
6587200
6586400
6585600
6584800
6584000
Haug
Tangen
Freberg
NYKIRKE
Sletterød
Kopstad
Pauli
Skotås
Løs


579200
580000
6590400
6589600
6588800
6588000
6587200
6586400
6585600
6584800
6584000
SKOPPUM
Råen
Viulsrød
Ødegården
Svartedal
Adal


HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR
NYKIRKE - BARKÅKER
PLANID 0701 90006
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 31.10.2016, SAK NR. 179/16
NÅVERENDE
FREMTIDIG
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
ANDRE LINJER/PUNKTSYMBOLER
0 200 400 600 800 1000 m



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B9-B13 BOLIGBEBYGGELSE (EKSISTERENDE)
- B1-B8 BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
- A2 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING
- E1 ENERGIANLEGG
- A1 BARNEHAGE
- N1-N3 LEKEPLASS

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- T1 KJØREVEI (OFFENTLIG)
- T3 KJØREVEI (PRIVAT)
- GANG-/SYKKELVEI
- F FORTAU
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG

GRØNNSTRUKTUR

- F1-F3 FRIOMRÅDE
- F4-F6 TURVEI
- VEGETASJONSSKJERM

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- LNF LANDBRUKSFORMÅL
- Fornminne VERN AV KULTURMILJØ ELLER KULTURMINNER

HENSYNSSONER

- H730 BÅNDLEGGINGSSONE - BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER
- H370 FARESONE FOR HØYSPENNINGSANLEGG/-KABLER
- H140 SIKRINGSONE - FRISIKT
- H210 STØYSONE - RØD SONE IHT. T-1442
- H220 STØYSONE - GUL SONE IHT. T-1442

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT FOTGJENGERFELT
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 00355

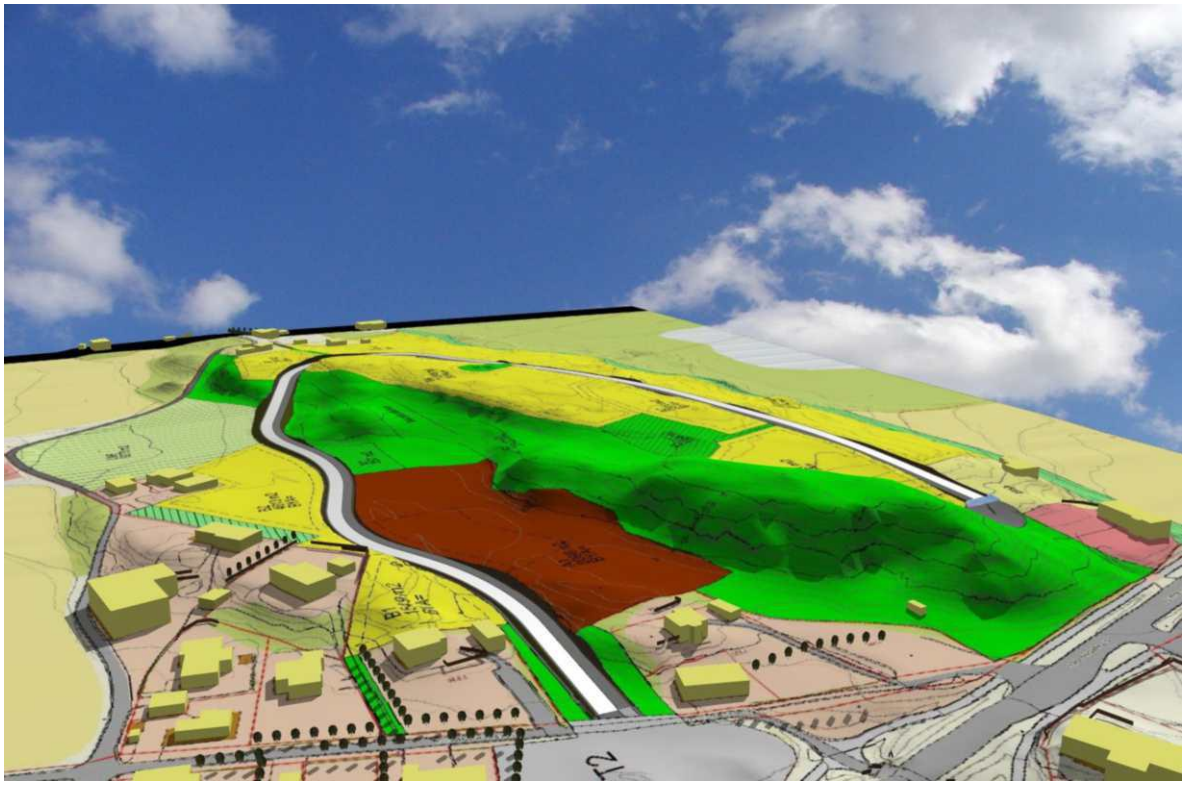
OMRÅDEREGULERING FOR SLETTERØDÅSEN, GBNR. 73/128, 14, 3, 99/31 OG 86/6

Komplett planforslag 06.10.11 — Forslagsstiller: - — Tangen Ing.- og Arkitektkontor for Bjørn Christensen

Plandata/-kart, leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Ingeniørservice AS	11.03.11		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 14.10 - 25.11.2011		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-ver 4.3 og MD-veileder	11.03.11	CDY	Jr. HBOR sak nr. 038/11	22.03.11	
Ny leveranse av plandata; Ingeniørservice AS	27.09.11	WK	Vedtatt i HBNR, sak nr. 055/12	12.06.12	
Oversendelse av mangående plandetaljer: Ingeniørservice AS	06.10.11	WK	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 145/12	25.06.12	
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-ver 4.3 og MD-veileder	08.10.11	CDY			
Innarbeiding av hensynssone "Bevaring kulturmiljø"					
jf. kommunestyrets vedtak av	29.05.12	CDY			
Revisjon jf. kommunestyrets vedtak av 25.06.12	02.07.12	CDY			

OMRÅDEPLAN FOR SLETTERØDÅSEN BOLIGFELT, NYKIRKE

PLANBESKRIVELSE



Planbeskrivelse 27.06.2012

Plan og utbyggingstjenester

Forord

Områdeplanen er utarbeidet i samarbeid mellom Horten kommune og Tangen ingeniør- og arkitektkontor (for Sletterødåsen boligutvikling AS) med Horten kommune som planmyndighet. Det er ikke utarbeidet planprogram.

Planforslaget består av to juridisk bindende dokumenter; plankartet og bestemmelser til områdeplanen.

Hovedutvalg for bygg og regulering vedtok 22.03.2011 på vilkår at områdeplanen etter plan- og bygningsloven § 12-2 skulle legges ut til offentlig ettersyn i seks uker. Planen blir lagt ut til offentlig ettersyn etter at tiltakshaver og planmyndigheten har kommet til enighet om uavklarte forhold.

Horten, 27.06.2012

1. BAKGRUNN 5

1.1. SAKENS FORHISTORIE 5
1.2. TILTAKSHAVER OG KONSULENT 5
1.3. AVKLARING AV KRAV OM KU OG EVENTUELT PLANPROGRAM ETTER § 12-9 5
1.4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 5

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 6

2.1. PLANOMRÅDET 6
2.2. OVERORDNEDE FØRINGER 6
2.3. KOMMUNEPLAN OG KOMMUNEDELPLAN FOR NYKIRKE 6
2.4. PÅGÅENDE PLANARBEID 7

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 7

3.1. DAGENS SITUASJON 7
3.2. HJEMMELSHAVERE UTENFOR OG INNENFOR PLANOMRÅDET 7

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 8

4.1. HOVEDGREP OG BÆRENDE IDÉ MED PLANFORSLAGET 8
4.2. DETALJREGULERING 9
4.3. PLANOMRÅDET MED AREALBRUK 9
4.3.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG 9
4.3.2. SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR 9
4.3.3. GRØNTSTRUKTUR 10
4.4.4. TURDRAG 10
4.3.5. LNF-FORMÅL 10
4.3.6. HENSYNSSONER 10
4.4. AREALOPPGAVER 11
4.4.1. NY BOLIGBEBYGGELSE 11
4.4.2. AREALREGNSKAP OVER ØVRIGE FORMÅL 11
4.4.3. ANDEL GRØNTSTRUKTUR 11

5. MILJØ, NATURRESSURSER OG SAMFUNN – VIKTIGE HENSYN OG KONSEKVENSER 12

5.1. MILJØ 12
5.1.1. LANDSKAP OG ESTETIKK 12
5.1.2. ENERGI 12
5.1.3. KULTURMINNER 12
5.1.4. DYRE- OG PLANTELIV / BIOLOGISK MANGFOLD 12
5.1.5. STØY 13
5.2. NATURRESSURSER 13
5.2.1 LANDBRUK - JORDVERN 13
5.3. SAMFUNN 14

5.3.1. TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING 14
5.3.2. TRAFIKK OG TRAFIKKSIKKERHET 14
5.3.3. FRILUFTSLIV – REKREASJON 14
5.3.4. BARN OG UNGES INTERESSER 14
5.3.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR (VANN OG AVLØP, VEIBELYSNING, KABELANLEGG) 14

6. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE 14

6.1. HØYSPENT 15
6.2. SKRED OG RAS 15
6.3. RADON 16
6.4. KULTURMINNER 16
6.5. ALTERNATIVE KJØREVEIER 17

7. MERKNADER TIL FORHÅNDSVARSELET MED KOMMENTARER 17

LISTE OVER VEDLEGG 22

Figuroversikt

Figur 1: Kart som viser planområdet markert med tykk strek 6

Figur 2: Utsnitt fra kommunens kartverk tema biologisk mangfold 12

Figur 3: Kartet viser høyspenttrasé markert med skravert flate 15

Figur 4: Kartet viser hvor det er registrert ras og skredfare 15

Figur 5: Kartet viser registrerte forekomster (rød, brun) av radon 16

Figur 6: Kartet viser automatisk fredete kulturminner i området 16

Tabelloversikt

Tabell 1: Eiendommer og hjemmelshavere som grenser inn til planområdet 7

Tabell 2: Eiendommer og hjemmelshavere innenfor planområdet 8

Tabell 3: Beregnet areal pr. delfelt ny boligbebyggelse med tillatt grad av utnytting 11

Tabell 4: Arealregnskap over andre formål enn boligbebyggelse 11

Tabell 5: Arealer som inngår i grøntstruktur 12

1. Bakgrunn

1.1. Sakens forhistorie

Sletterødåsen ble regulert til boligformål i 1987 og er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Nykirke vedtatt 14.12.2009. I henhold til kommunedelplan for Nykirke skal reguleringsplanen for Sletterødåsen vedtatt 24.09.1987 oppheves. Ingen arealer innenfor planområdet inngår i andre reguleringsplaner.

Horten kommune solgte området innenfor reguleringsplanen fra 1987 til Kenneth Larsen og Julius Solheim i 2007.

1.2. Tiltakshaver og konsulent

Sletterødåsen Boligutvikling AS har kjøpt tilleggsareal og utvidet planområdet mot øst. Sletterødåsen Boligutvikling AS er tiltakshaver. Tangen Ingeniør- og Arkitektkontor er konsulent.

1.3. Avklaring av krav om KU og eventuelt planprogram etter § 12-9

Konsekvensutredningene til kommuneplanens arealdel 2011 – 2023 og kommunedelplan for Nykirke er lagt til grunn i planarbeidet. Det er ikke utarbeidet planprogram da virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

1.4. Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte 10.06.2008. Varsel om igangsatt planarbeid ble annonsert i Gjengangeren og Tønsbergs Blad 24.01.2009 med frist 27.02.09 for innsending av innspill. Varslingsbrev datert 23.01.2009 ble sendt til statlige og regionale myndigheter, selskaper og naboer i henhold til liste utlevert av Horten kommune. Offentlig ettersyn kunne ikke kunngjøres før kommunedelplanen for Nykirke var vedtatt.

Planarbeidet startet opp etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven av 1985 som en detaljregulering. Underveis i planprosessen ønsket tiltakshaver å endre arbeidet til å følge bestemmelsene i plan- og bygningsloven av 2008. Det var ønskelig å utarbeide områdeplan og samtidig detaljregulere, men planarbeidet ble endret til bare å omfatte områdeplanen. Det er underveis i planprosessen vært avholdt en rekke arbeidsmøter mellom tiltakshaver og kommunen.

Hovedutvalg for bygg og regulering vedtok 22.03.2011 på vilkår at områdeplanen etter plan- og bygningsloven § 12-2 skulle legges ut til offentlig ettersyn i seks uker. Hovedutvalget for bygg og regulering stilte vilkår da plandokumentene hadde feil og mangler knyttet til krav i plan- og bygningsloven med forskrifter og det var uavklarte forhold mellom tiltakshaver / konsulenten og planmyndigheten. Planen blir lagt ut til offentlig ettersyn etter at tiltakshaver / konsulenten og planmyndigheten har kommet til enighet om uavklarte forhold.

Det har ikke vært avholdt åpne møter, men i forbindelse med offentlig ettersyn vil det bli holdt et informasjonsmøte om områdeplanen og om den videre detaljreguleringen av planområdet.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Planområdet



Figur 1 : Kart som viser planområdet markert med tykk strek.

2.2. Overordnede føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planleggingen.
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. september 2009.
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. mars 2004.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. juni 2009.
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

2.3. Kommuneplan og kommunedelplan for Nykirke

Kommunedelplan for Nykirke vedtatt 14.12.2009 og kommuneplanens arealdel 2007 – 2019 vedtatt 18.06.2007. I kommunedelplan Nykirke er det i § 5 gitt følgende bestemmelse om forholdet til kommuneplanens arealdel:

> ”Bestemmelser fra kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde der de ikke erstattes av bestemmelser fra denne plan. Ved tvil gjelder bestemmelsene i denne plan foran kommuneplanens arealdel.”

Områdeplanen avviker fra overordnet plan ved at planområdet er utvidet med omkring 13 daa i øst. Omtrent halvparten av dette arealet er fulldyrket, lettbrukt jord.

2.4. Pågående planarbeid
Det pågår ikke annet planarbeid med virkning på områdereguleringen av Sletterødåsen.

3. Beskrivelse av planområdet
Sletterødåsen ligger vest for Nykirke sentrum og rett sør for Kopstadveien (Fv 310).
Mot vest grenser området til skog og åkerlandskap med E18 beliggende ca. 300 meter mot vest. Mot sør og mot øst grenser området til Teienveien, åkerlandskap og eksisterende boliger.

3.1. Dagens situasjon
Det opprinnelige området var på ca. 97 daa., men er utvidet mot øst. Del av den eksisterende nærliggende bebyggelsen, samt området rett sør for rundkjøringen er tatt inn i planområdet. Total er det regulerte området på ca. 120 daa.

Landskapet i planområdet blir karakterisert som typisk. I planområdet mot øst er terrenget tilnærmet flatt og består for det meste av åkerlandskap. Deler av arealet mot øst er fulldyrket jord. Det øvrige området består av vegetasjonsdekke med noe jord / humus over fjell.

Det er varierende vegetasjon i området bestående av stor gran, furu, bjerk, bøk, osp og or. Underskogen består av osp, or, diverse andre løvtrær, gran og furu. I følge Viken skogeierforrening er en stor del av vegetasjonen hogstmoden. Det er foretatt registrering og innmåling av diverse vegetasjon vist på vegetasjonsplanen.

Området strekker seg over en framtredende åskam med retning nord – sør. Hele området sør og vest for åskammen har meget gode solforhold med kveldsol hele sommerhalvåret. Det lavtliggende området mot øst har gode solforhold med unntak av vinterhalvåret da åskammen vil gi skygge.

Sletterødåsen er et viktig område for lek og rekreasjon for Nykirke og nærområdet. Det er registrert og innmålt barnetråkk, stier, og bålplasser. Det ligger kabelanlegg, samt vann- og avløpsledninger i Sletterødveien.

Innenfor planområdet er det registrert ett automatisk fredet kulturminne. Det er en steinalderboplass som er registrert i Askeladden med id118065.

3.2. Hjemmelshavere utenfor og innenfor planområdet
Tabellene under viser hjemmelshavere utenfor og innenfor planområdet.

Tilgrensende eiendommer utenfor planens avgrensning	
Gnr. og bnr.	**Hjemmelshaver eller fester**
Mot nord	
9310/2	Vestfold fylkeskommune
73/68	Edith Liv og Thore Paul Hansen
73/20, 34 og 131	Toril Ekløw
73/67	Horten kommune
73/16	Ludig Tichy
Mot øst	
9803/3	Horten kommune
100/52	Mette og Finn Erik Støtterud
73/48	Ingrid Marie og Tor Eiene
73/29	Thore Paul Hansen
Tilgrensende eiendommer utenfor planens avgrensning fortsetter	

73/27	Else Marie og Harald-Sigurd Helland
73/1	Tore Helland
Mot vest	
99/1	Lars-Erik Ims
86/1	Steinar Aas
86/2	Ivar Andreassen
86/3	Gunnar Flåten
Mot sør	
74/2	Jan Erlend Hovland
74/10	Arild Johansen

Tabellen 1: Eiendommer og hjemmelshavere som grenser inn til planområdet.

Tabellen under viser hjemmelshavere innenfor planområdet.

Eiendommer innenfor planens avgrensning	
Gnr. og bnr.	**Hjemmelshaver eller fester**
99/12, 21	Nykirke Indremisjon
99/26	Daniel Ims (død)
99/16	Anette Tørrisplass og Roger Skjærstad
99/31, 73/128, 73/14, 86/8 og 73/6	Sletterødåsen boligutvikling AS
73/24	Hanne Sofie T Jubskås
99/30	Svein-Andreas Ims
73/3	Hege Tyssø Bergan, Linda Tyssø Mathisen og Christian Tyssø
73/19	Helen Ekeberg Larsen og Ole Chr. J. Schmidt
73/33	Unveig Arnfrid Kristensen
73/118,119	Erna Sofie Hedemark

Tabell 2: Eiendommer og hjemmelshavere innenfor planområdet.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Hovedgrep og bærende idé med planforslaget

Det skal tilrettelegges for utvikling av boligområde med 130-150 boenheter bestående i hovedsak av rekkehus, kjedehus og eneboliger samt barnehage. Det skal også tilrettelegges for boliger med tilsyn i henhold til Boligsosial handlingsplan.

Bebyggelsen skal tilpasses topografien. Innenfor hvert delfelt skal bebyggelsen gis en helhetlig utforming.

Områdeplanen legger rammer og føringer for videre oppfølging av detaljplaner for feltene / delområdene. I planarbeidet har en lagt hovedvekt på arealavsetninger og arealbruk, hensiktmessig fremføring av infrastruktur, utnyttelse og bevaring av silhuetten på åskammen. Det skal fremmes detaljreguleringsplaner for de ulike delområdene med unntak av A1 (barnehagetomten) som skal oppføres i tråd med detaljerte føringer, analyser og avklaringer i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Nykirke, områdeplanen og overordnede føringer.

Vegetasjonen og terrenget skal bevares i størst mulig grad med gode adkomstmuligheter / grøntkorridorer gjennom området. Åskammen i retning nord - sør skal bevares som friområde. Det er lagt vekt på arealfordelingen mellom gule områder (boliger) og grønne områder (friområder og lekeplasser).

4.2. Detaljregulering

På plankartet er det vist en atkomst til hvert delfelt fra vei T1. Detaljreguleringene vil avklare antall og plasseringene av atkomstene. Det kan bli justeringer av formålsgrensene mellom delfeltene, friområdene. LNF-området og vei T1.

4.3. Planområdet med arealbruk

Innenfor planområdet er det avsatt områder for ulike formål. Disse er kort beskrevet under.

4.3.1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1 – B13)
Feltene B1 – B8 er avsatt til ny boligbebyggelse med ulike typer boliger og grad av utnytting. Innenfor planområdet feltene B9 – B13, er det eksisterende parseller eller boligeiendommer. Disse feltene skal bebygges med eneboliger.

Barnehagetomt
Felt A1 er i bestemmelsene unntatt fra plankravet. Tomten er beregnet til en barnehage på 5-7 avdelinger.

Forsamlingslokale
Felt A2, gnr. 99 bnr. 12, 21 og 26 er et eksisterende forsamlingslokale med en boenhet. Eiendommene skal ha atkomst fra T4.

Energianlegg
Området skal brukes til transformatorkiosk.

4.3.2. Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur

Vei T1
Vei T1 er regulert til offentlig kjørevei med fortau gjennom hele planområdet.

Regulert total bredde = 11,75 meter
Bredde på veibane = 6,0 meter
Bredde på fortau = 2,75 (inklusive kantstein)
Veigrøft / snøopplag = 1,50 meter

Breddene er i henhold til kommunal veinorm i 12K-samarbeidet.

Det er utarbeidet plan- og profiltegning, tverrprofiler, terrengprofiler og 3D-tegninger som viser hvordan veien er lagt i terrenget. Det er benyttet store ressurser for å finne en god beliggenhet. Det er foretatt prøvestikkinger, innmålinger og nye prøvestikkinger for å komme fram til beliggenheten. Det kan bli små justeringer i horisontalplanet og vertikalplanet i forbindelse med detaljreguleringen.

Vei T2
Det skal bygges ny atkomst til planområdet fra rundkjøringen på Fv 310. Området T2 på plankartet viser det aktuelle området hvor det skal bygges ny kryssløsning mellom rundkjøringen og Sletterødveien. Kryssløsningen skal detaljprosjekteres samtidig med

prosjekteringen av vei T1. Utformingsdetaljer i henhold til håndbøker gjøres i samarbeid med Statens vegvesen og Horten kommune.

Vei T3
Vei T3 er Teienveien (privat eksisterende) forbi LNF-område, F2, B11, B12 og B13. Regulert for å sikre framtidig adkomst til B11, B12 og B13.

Vei T4
Kjørevei T4 reguleres til atkomst til A2 og skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

4.3.3. Grøntstruktur

Friområder og felles lekeområder
Det er regulert tre felles lekeplasser – N1, N2 og N3. N1 er lagt rett sør for A1 (barnehagetomten) og med tilknytning til friområdet F1 for å skape nærhet til disse. N2 er plassert der det er en registrert bålplass.

N3 er også plassert der det er en registrert bålplass. Det er registrert gangsti inn til bålplassen og opp til høydedraget i friområdet F1 mot nord.

F1 er det store friområdet som strekker seg nord - sør. Det høyeste punktet i hele Sletterødåsen er høydedraget i den nordre delen av F1. I midten er det et relativt flatt parti med et registrert lite myrområde / dam. Den sørlige delen av området ligger i skråningen mot vest med plassering av akebakke. Plasseringen av akebakken er basert på registreringer og vurderinger av topografien etter befaringer. Akebakken skal etableres slik at det ikke blir brukerkonfliker med felles lekeplass N1.

F2 er et kupert friområde mot sør som er lite egnet til boligbygging. Justering av formålsgrensene mellom mot LNF-området og B3 kan bli aktuellt i detaljreguleringen.
F3 er grønne soner på hver side av vei T1 rett sør for Sletterødveien.

4.4.4. Turdrag
Fra Sletterødveien er det regulert gangsti F4 mellom gnr 73 bnr.16 og gnr. 73 og bnr. 29 mot felt B1. Fra vei T1 i sør er det regulert gangsti mellom feltene B3, B4 og B12 ut til Teienveien. I tillegg er det vist gangsti i felt F1 mellom snuplassen i enden av T1 og T4.

4.3.5. LNF-formål
Et areal mot øst er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde der det bare kan oppføres bygninger og anlegg til landbruk.

4.3.6. Hensynssoner
Planområdet omfattes av følgende hensynssoner:

- Støysone rød (H210)
- Støysone gul (H220)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Frisiktssoner (H140)
- Båndleggingssone kulturminne (H730)

4.4. Arealoppgaver

4.4.1. Ny boligbebyggelse

Kommunedelplan for Nykirke legger opp til at det skal bygges ca. 130 - 150 boliger. Dette krever en høy arealutnyttelse.

Felt	Type bolig	Areal BYA	Grad av utnytting
B1	Frittliggende eneboliger m/tilhørende anlegg	1 5 49 m2	BYA maks. 25 %
B2	Kjedehus, rekkehus, "tett-lav"	4 914 m2	BYA maks. 40 %
B3	Frittliggende eneboliger m/tilhørende anlegg	2 459 m2	BYA maks. 25 %
B4	Kjedehus, rekkehus, "tett-lav"	15 636 m2	BYA maks. 40 %
B5	Kjedehus, rekkehus, tett-lav"	10 257 m2	BYA maks. 40 %
B6	Enhetlige eneboliger/kjedehus m/tilh. anlegg	11 276 m2	BYA maks. 40 %
B7	Kjedehus, rekkehus, "tett-lav"	3 310 m2	BYA maks. 40 %
B8	Kjedehus, rekkehus, "tett-lav"	3 575 m2	BYA maks. 40 %
			Areal BYA
Totalt areal med frittliggende eneboliger (felt B1 og B3)			4 008 m2
Totalt areal med kjedehus, rekkehus, "tett-lav" (felt B2, B4, B5, B7, B8)			37 692 m2
Totalt areal med eneboliger eller kjedehus (felt B6)			11 276 m2

Tabell 3 : Beregnet areal pr. delfelt med ny boligbebyggelse med tillatt grad av utnytting.

4.4.2. Arealregnskap over øvrige formål

Felt	Formål / tiltak	Areal pr. felt	Areal pr. formål	Totalt areal
A1	Offentlig tjenesteyting, barnehage	8 098 m2		
A2	Privat tjenesteyting, forsamlingslokale, Nykirke indremisjon med leilighet	1 360 m2	9 458 m2	
	Sum offentlig og privat tjenesteyting			9 458 m2
B9 t.o.m. B13	Boligbebyggelse, fradelt tomt (B9 / gnr. 99 bnr. 30) og eksisterende boliger B10, B11, B12 og B13	7 000 m2		7 000 m2
T1	Offentlig vei	10 210 m2		
T2	Offentlig vei	2 635 m2		
	Sum offentlig vei		12 845 m2	12 845 m2
F1	Friområde	22 127 m2		
F2	Friområde	2 300 m2		
F3	Friområde	494 m2	24 921 m2	
N1	Lekeplass	857 m2		
N2	Lekeplass	580 m2		
N3	Lekeplass	1 837 m2	3 274 m2	
	Sum friområder og lekeplasser			28 195 m2
	Vegetasjonsskjerm mot øst	457 m2		
	Vegetasjonsskjerm mot vest eksklusive Hensynssonene til kulturminnet	685 m2		
	Sum vegetasjonssoner		1 142 m2	1 142 m2
	Turdrag		682 m2	682 m2
	LNF-område inklusive bebyggelse		10 606 m2	10 606 m2

Tabell 4: Arealregnskap over andre formal enn boligbebyggelse

4.4.3. Andel grøntstruktur

I henhold til § 3 i bestemmelsene til kommunedelplan for Nykirke skal det settes av minst 32 dekar til grøntstruktur. I beregningen under er LNF-områder og vegetasjonsskjermene ikke inkludert.

I planbeskrivelsen til kommunedelplan Nykirke står det at det er viktig at det innpasses relativt store arealer med grøntområder. Videre står det at totalt bør rundt en tredjepart av området (rundt 32 da) beholdes som grøntområde. Planområdet er utvidet fra 97 til 120 daa og en tredjepart av området utgjør da ca. 40 daa.

Underformålene som skal inngå i regnskapet over grøntstruktur	Areal
Feltene F1, F2 og F3 (eksklusive F4 og F5 som er korridorer)	24 921 m2
Feltene N1, N2 og N3	3 274 m2
Turdrag	682 m2
Sum grøntstruktur	**28 877 m2**

Tabell 5: Arealer som inngår i grøntstruktur.

5. Miljø, naturressurser og samfunn – viktige hensyn og konsekvenser

5.1. Miljø

5.1.1. Landskap og estetikk

Sletterødåsen fremstår som et landemerke på Nykirke. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng uten store terrenginngrep. Silhuetten av åskammen nord – sør skal bevares. Bebyggelsens høyde skal tilpasses terrenget.

5.1.2. Energi

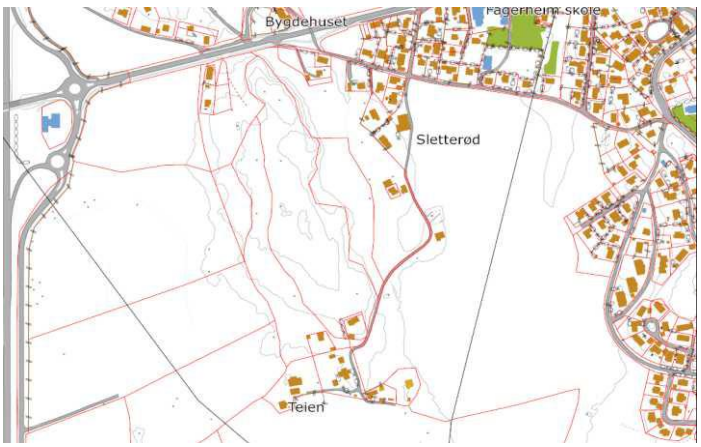
Sletterødåsen skal bygges ut med vannbåren varme og miljøvennlige energibærere.

5.1.3. Kulturminner

Det er gjennomført arkeologisk registrering av kulturminner. Det er funnet steinalderboplass, id118065 i Askeladden, i ytterkant av planområdet mot vest. Det automatisk fredete kulturminnet med sikringssone skal vises som hensynssone på plankartet.

5.1.4. Dyre- og planteliv / biologisk mangfold

Det ble foretatt kartlegging av naturverdier og biologisk mangfold i arbeidet med kommunedelplan for Nykirke. Myra vest for Sletterødåsen ble vurdert som verdifull, men planen konkluderte med at det ikke er kjente konflikter mellom utbygging og store naturverdier. Det er registrert et dyretrekk som har regional betydning vest for planområdet. Denne anses ikke å komme i konflikt med planlagt utbygging.



Figur 2: Utsnitt fra kommunens kartverk tema biologisk mangfold.

Mest mulig av vegetasjonen ønskes bevart. Det er laget en "Vegetasjonsplan" datert 03.03.2009. Denne skal legges til grunn ved verdivurdering og bevaring av vegetasjon.

Det skal ikke være tillatt å fjerne vegetasjon før det foreligger tillatelse til tiltak og maksimum anleggsbelte er 20 meter.

5.1.5. Støy

Vestsiden av Sletterødåsen er utsatt for støy fra Kopstadkrysset, E18 og Fv 310. Boliger mot sør og øst vil ikke merke støy fra E18.

Støyberegning Sletterødåsen datert 12.05.2011 fra Asplan Viak AS, konkluderer med følgende:

> "Basert på beregningsresultatene, samt vurderingene ovenfor, konkluderes det med at det ikke er noe støymessig hinder i å utføre planlagt utbygging. Løsninger og tiltak som reduserer støy fra veitrafikk inne og ute er foreslått og beregningsresultatene viser at gjeldende støykrav lar seg tilfredsstille. Tiltak i form av lokal skjerming kan oppføres for å bringe hele området avsatt til barnehage utenfor gul støysone."

Basert på støyanalysen skal det legges både gul og rød hensynssone støy innenfor planområdet. Konsekvensen er at det i rød hensynssone ikke kan tillates støyfølsomme bruksformål.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 med grenseverdier for støy på 30 dB innendørs og på 55 dB for uteoppholdsarealer skal legges til grunn.

I gul sone bør støyutsatt og støyfølsom bebyggelse i henhold til retningslinje T-1442 unngås. Tiltak kan tillates etter nærmere støyvurdering når avbøtende tiltak kan bringe belastningen under anbefalte grenseverdier.

Utbyggingen av Sletterødåsen vil medføre støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. Denne skal holde seg innenfor Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442.

5.2. Naturressurser

5.2.1 Landbruk - jordvern

Planområdet er utvidet med ca. 13 daa sammenlignet med hva som er avsatt til boligformål i kommunedel Nykirke, og omtrent halvparten av dette arealet er fulldyrket jord.

Del av vei T1, feltene B1 og B2 samt del av felt A1 (barnehagetomten), legger beslag på jordbruksareal. I henhold til "Planportal Vestfold" krever omdisponering av jordbruksareal til boligformål høy fortetting og høy arealutnyttelse. Dette er ivaretatt og i tråd med kommunedelplan for Nykirke.

Byggeområder nært til landbruksaealer vil ofte oppleve miljømessige ulemper som lukt, støv, støy og avdrift av sprøytemidler og kalk. Det er derfor avsatt vegetasjonsskjermer for å beskytte boligene mot landbruksdriften.

5.3. Samfunn

5.3.1. Tilgjengelighet og universell utforming
Krav til tilgjengelighet stilles gjennom reguleringsbestemmelsene. Detaljløsninger for å sikre tilgjengelighet og universell utforming må ivaretas gjennom detaljplanleggingen. Både uteområder og bygninger skal gis universell utforming.

5.3.2. Trafikk og trafikksikkerhet
Det blir ny atkomst fra rundkjøringen på Kopstadveien (Fv 310). Trafikken vil øke i Sletterødveien. Hovedveien gjennom planområdet (T1) skal ha fortau og fartsdempende tiltak. Det blir kryssing av veibanen til stien mot sør mellom feltene B3 og B4. Gang- og sykkelveien langs Kopstadveien krysser T1 med opphøyd gangfelt.

5.3.3. Friluftsliv – rekreasjon
Sletterødåsen blir i stor grad benyttet av befolkningen på Nykirke til rekreasjon og lek. Registrerte stier og lekeplasser / bålplasser er tatt hensyn til i planarbeidet. Det er lagt vekt på lett tilgang til friområdene.

5.3.4. Barn og unges interesser
Området er i dag et viktig område for lek og rekreasjon. Det er derfor lagt vekt på å sikre store og sammenhengende grøntområder. Barn og unges interesser vil først og fremst bli ivaretatt gjennom sterkt fokus på trafikksikkerhet og god tilgjengelighet til store og varierte friarealer. Det skal legges til rette for akebakke.

5.3.5. Teknisk infrastruktur (vann og avløp, veibelysning, kabelanlegg)
Det finnes ikke vann- og avløpsledninger eller kabelanlegg i området. Det er nødvendig med utbygging fra eksterne tilkoblingspunkter. Omfanget vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjekteringen av teknisk infrastruktur.

Det skal bygges kommunalt vann- og avløpsanlegg (VA) i henhold til kommunale retningslinjer. Overvannshåndteringen av vei T1 og T2 er del av VA-anlegget.
.
Det skal monteres veibelysning langs vei T1 og T2. Krav til veibelysning er gitt i kommunal veilysnorm (12K). Overordnede føringer for prosjektering, bygging og overtagelse av VA-anlegget og veibelysning er beskrevet i utbyggingsavtalen.

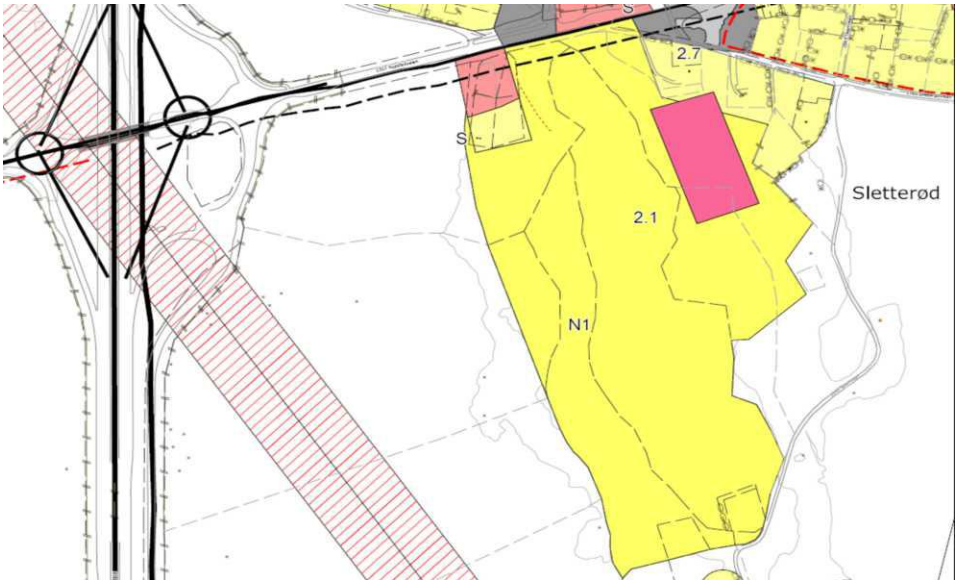
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I arbeidet med kommunedelplan Nykirke ble det gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse. I forhold til naturbasert sårbarhet er den største risikoen i området Nykirke kvikkleire. Det er ikke registrert kvikkleire i Sletterødåsen.

Det er for Sletterødåsen ikke registrert risiko knyttet til virksomhet. I forhold til beredskap ligger ny interkommunal brannstasjon nært til planområdet og ambulanser fra Horten og Tønsberg vil nå Sletterødåsen via henholdsvis Kopstadveien og E18.

Kjente sårbare objekter i planområdet er et automatisk fredet kulturminne – en steinalderboplass. Kulturminnet vil i reguleringsplanene blir sikret med hensynssone, jf plan- og bygningsloven § 12-6.

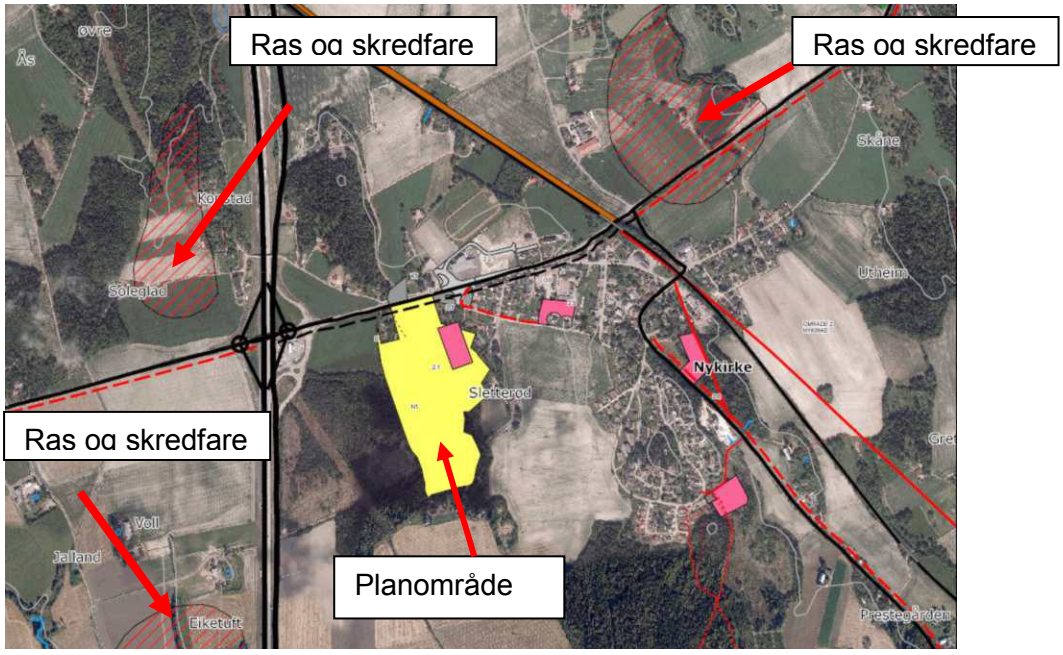
6.1. Høyspent



Figur 3: Kartet viser høyspenttrasé markert med skravert flate.

Eksisterende høyspentrasée kommer ikke i konflikt med planområdet da korridoren ikke berører planområdet.

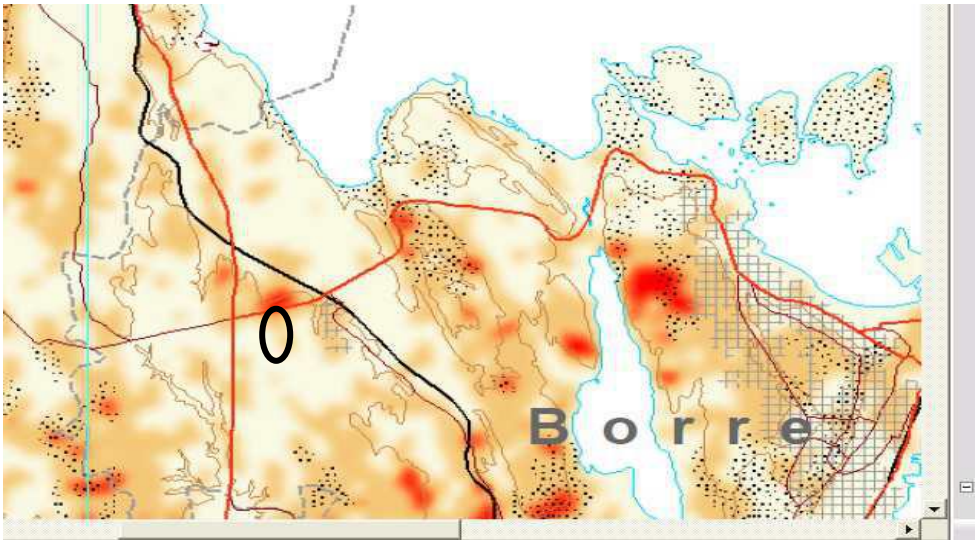
6.2. Skred og ras



Figur 4: Kartet viser hvor det er registrert ras og skredfare i forhold til planområdet (gul flate i kartet).

Det er ikke registrert kvikkleire i Sletterødåsen som har fjellgrunn med tynt dekke av løsmasser og liten risiko for skred. Det er bratt i enkelte deler av friområdet og detaljreguleringen må avklare om det bør gjøres sikringstiltak i forhold til lek og rekreasjon.

6.3. Radon



Figur 5: Kartet viser registrerte forekomster (rød, brun) av radon. Planområdet er markert med svart runding i kartet. Kilde: NGU.

Sletterødåsen ligger delevis i område med høy radonrisiko. I detaljreguleringen må byggeområdene undersøkes i forhold til forekomst av radon.

6.4. Kulturminner



Figur 6: Kartet viser automatisk fredete kulturminner i området. Kilde: www.kulturminnesøk.no.

Det er registrert et kulturminne innenfor planområdet. Steinalderboplassen er sikret med hensynssone kulturminne.

6.5. Alternative kjøreveier

Kartet viser at det ikke lagt opp til alternative kjøreveier inn og ut av planområdet som kan benyttes hvis regulert vei (T1) skulle bli stengt. Sett i forhold til at ny boligbebyggelse hovedsakelig skal etableres mot vest vil en stengt vei (T1) i nord øst gjøre det vanskelig for blant annet utrykningskjøretøyer å komme til boligområdene i vest.

7. Merknader til forhåndsvarselet med kommentarer

Forhåndsuttalelsene er vedlagt, men under er det gitt et kort sammendrag med administrasjonens merknader.

Brev fra Horten kommune, Virksomhet plan og utbyggingstjenester, datert 27.02.2009, sammendrag:

Hensyn til barn og unge.
Sletterødåsen er et viktig område som har mange kvaliteter knyttet til friluftsliv og rekreasjon for de som bor på Nykirke. Dette tilsier at det er viktig å se på en overordnet struktur når grønne arealer for lek, tur og friluftsliv skal lokaliseres i planen. Gode forbindelseslinjer med tanke på trygghet / sikkerhet mellom skolen og øvrige boligområder til grønne arealer i planområdet er viktig, jf kommunedelplan for Nykirke.

Kommentar:
Brevet omhandler for øvrig disse temaene: Jordvern, siluettvirkning og kartlegging av biologisk mangfold. Klima og energi. Boligsosial handlingsplan. Føringer for utarbeidelse av reguleringsplan gitt i kommunedelplan for Nykirke. Det er tatt hensyn til innholdet i brevet i forbindelse med utarbeidelse av plandokumentene. Det er lagt stor vekt på registreringer i området.

Brev fra Fylkesmannen i Vestfold datert 27.02.2009, sammendrag:

Det vises til Vestfold lille grønne – håndbok for samarbeid i arealforvaltningen i Vestfold, som nå er tilgjengelig på www.vlg.no. Håndboken klargjør nasjonale og regionale interesser i arealsaker og gir anbefaling til gode samhandlingsprosesser i arealsaker. Her er det også linker til alle relevante referansedokumenter til hvert tema. Vi ber om at Vestfolds lille grønne legges til grunn for arbeidet med reguleringsplanen.

Kommentar:
Brevet omhandler for øvrig disse temaene: Jordvern, støy, landskap/estetikk, bærekraftig energi, samfunnssikkerhet. Vedlegg til brevet: "Krav til landbruksfaglig utredning i plansaker" og "Sjekkliste for håndtering av samfunnssikkerhet". De omtalte temaene ligger som føringer i reguleringen og prosjekteringen av teknisk infrastuktur.

Brev fra Vestfold fylkeskommune datert 26.02.2009, sammendrag:

Behandling av steinalderboplass i planområdet.
Tangen Ingeniør- og Arkitektkontor kontaktet oss første gang i mars 2008. De ønsket å vite om det var nødvendig med arkeologiske registreringer. Som svar varslet vi at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven måtte oppfylles, og at det var muligheter for å finne blant annet steinalderboplasser på Sletterødåsen. Området de la fram for oss, er lys

gult og merket Undersøkt på kartet under. Den arkeologiske registreringen ble gjennomført i september. Det ble som forventet gjort funn av en steinalderboplass. Boplassen har id118065 i Askeladden og er automatisk fredet etter Kulturminneloven § 4 første ledd. Kartet under viser hvor boplassen ligger. Registreringsrapporten datert 30.09.2008 gir utfyllende opplysninger.

Kommentar:
Den registrerte boplassen er lagt inn på plankartet.

Brev fra Statens vegvesen datert 19.02.2009, sammendrag:

Reguleringsplanen bør helst ha "forankring" gjennom kommunedelplanen, men reguleringsplanlegging kan alikevel skje parallelt. I vårt svarbrev til Horten kommune vedr. offentlig ettersyn av planprogrammet for kommunedelplanen forutsetter vi at det etableres rundkjøring som adkomst til den nye næringsområde (med bl.a. brannstasjon) og til framtidig boligområdet for Sletterødåsen. Annen hensikt med rundkjøringen er at det gir mulighet for avkjørselsreguleringer langs begge sider av riksvei 310, Kopstadveien.

Kommentar:
Det skal detaljprosjekteres veikryss med G/S-vei og fortau i området T2 mellom den nye rundkjøringen og Sletterødveien.

Brev fra Skagerak nett datert 28.05.2009

Det påpekes i brevet at det må settes opp en ny nettstasjon inne på planområdet for de det ikke er kapasitet i eksisterende nett for å forsyne hele området med strøm. For å kunne oppnå maksimal utnyttelse av det nye forsyningsanlegget, ønsker vi at nettstasjonen plasseres så sentralt som mulig.

Kommentar
Forslaget til reguleringsplan sikrer areal for ny nettstasjon innenfor planområdet.

Uttalelse fra Miljørettet helsevern datert 17.02.09

Vi har følgende merknader til planoppstart og ber om at tiltakshaver utreder følgende temaer i planbeskrivelsen:

Vegtrafikkstøy
Tiltakets virkning i forhold til vegtrafikkstøy. Det må gjøres støyberegninger for vegtrafikkstøy i henhold til støyretningslinjen T-1442 med angivelse av gul og rød støysone i forhold til boliger og lekeområder.

Kommentar
Når det gjelder støy foreligger det en støyrapport som konkluderer med at Sletterødåsen ikke er spesielt støyutsatt i forhold til lovpålagte støygrenser utendørs og innendørs. Støysoner markert på plankartet tilsier at ny boligbebyggelse ikke er sterkt berørt med tanke på støy.

Bygge- og anleggsstøy
Vi viser til støyretningslinjen, T-1442 kapittel 4: retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, og ber om at denne tas hensyn til i den videre planleggingen og innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar
Støyretningslinjen er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unges oppvekstvilkår
Det må utredes hva slags innvirkning tiltaket får i forhold til nærmiljøets mulighet for naturopplevelse, rekreasjon og fysisk aktivitet. Muligheter for friluftsliv styrker den fysiske og psykiske helsen. En stor del av planområdet er merket som lekeområde for barn om sommeren. Vi viser til Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, spesielt punkt 5., krav om fysisk utforming, samt punkt 4.d, om barns medvirkningsmulighet i planprosesser.

Det må også utredes hvordan tiltaket sikrer lekearealer for barn med tilfredsstillende støynivå og størrelse i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Kommentar
Forslaget til områderegulering med tilhørende reguleringsbestemmelser sikrer viktige grønnstrukturer og lekeområder. I tillegg setter bestemmelsene tydelige krav til at det avsettes tilstrekkelig lekeareal i detaljreguleringen.

Trafikksikkerhet
Hvordan tiltaket sikrer gode adkomstmuligheter må beskrives. Det bør også vurderes om det er nødvendig med sikkerhetstiltak for å hindre at farlige situasjoner oppstår i trafikken for syklende og gående under byggeperioden.

Kommentar
Det forutsettes at utbygger gjør de nødvendige tiltak som kreves i anleggsperioden for å forhindre at farlige situasjoner oppstår.

Universell utforming:
Det må beskrives om hvordan planen legger opp til universell utforming både av uteområder og bygninger slik at disse kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpasning. Ved å ta utgangspunkt i behovene til funksjonshemmede ved planlegging og utbygging, blir løsningene i de fleste situasjoner mer funksjonelle også for personer uten funksjonshemninger. Krav om universell utforming må legges inn i reguleringsbestemmelsene og skal være en del av utbyggingsavtalen.

Kommentar
Krav om universell utforming er tatt med i reguleringsbestemmelsene for områdeplanen. Det forutsettes at tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmende sikres ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak.

Radon
Eksponering for radon utgjør en helserisiko for befolkningen. Nykirke er et område med høyere forekomst av radongass. Statens strålevern anbefaler at det gjøres forebyggende tiltak i alle nye bygg hvor det er rom for varig opphold, og at alle ferdige nybygg kontrollmåles når de er tatt i bruk.

Kommentar
Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven sikrer tiltak mot radon.

Elektromagnetisk stråling
Ved planlegging av nye boliger og lekearealer for barn viser vi til Statens Stråleven sitt anbefalte utredningsnivå på 0,4 mikroTesla (Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg, Strålevernrapport 2005:8).

Kommentar

Det går en høyspenttrasé vest for planområdet som i kommuneplanens arealdel er vist med hensynssone på 40 meter til hver side. Minst avstand fra hensynssonen til planområdet er ca. 130 meter.

Buffersone
Planområdet grenser mot landbruksområder med mulig medførende støy-, lukt-, støvplager og forurensning fra kjemikalier. Det bør gjøres en vurdering om hvordan disse faktorene vil påvirke planområdet, og hvilke tiltak som er nødvendige for å unngå helse- og trivselsproblemer.

Kommentar
Buffersoner mot landbruksareal er avsatt som vegetasjonsbelte i reguleringsplanen. Bredden og type vegetasjon er beskrevet i reguleringsbestemmelsene til områdeplanen. Skjøtsel, type vegetasjon og høyder skal fastsetes i detaljreguleringen.

Brev fra elevrådet ved Fagerheim skole datert 12.02.09

1. Området som skal reguleres til boligformål, inneholder Fagerheim skoles uteskoleområde. Det er et avskjermet område som ligger i kort avstand til skolen. Det benyttes minst 2 skoledager i uka om høsten og våren. Hvis området blir nedbygd av boliger, lurer vi på hvor skolen skal ha sitt uteskoleområde. Det må være et sted med skog (ute i naturen) og som ligger så kort fra skolen at også 6-åringer kan benytte seg av det uten å bruke hele skoledagen på å komme seg fram og tilbake. Sletterødåsen har vært enkel å bruke for skolen siden det har vært kommunen som har eid grunnen. Det kan være vanskelig å få gode avtaler med en privat grunneier om opparbeiding av et uteskoleområde med bålplass, sittebenker, hyttebygging, osv. Kan kommunen hjelpe oss med å få til en god avtale med en annen grunneier?
2. Uteskolestedet er opparbeidet med grillplass og sittebenker. Det gjør at mange av Nykirkes innbyggere bruker dette som et naturlig mål for en tur med familien utenom skoletid (helger og ferier). Familier med små barn trenger turmål i kort avstand fra hjemmet, men som likevel føles som en fin tur. Sletterødåsen er et slikt turområde. Hvor skal turen gå hvis området blir bygget ut?
3. Vi er redde for at Nykirke skal bli delt i to siden veien inn til det "nye" området ikke kommer fra sentrum av Nykirke. Setter man seg i bilen og kjører ut i Kopstadkrysset, er veien kort til Holmestrand eller Tønsberg i stedet for Nykirke. Hadde det vært bedre å bruke Teienveien som adkomstvei til Sletterødåsen? Har man eventuelt tenkt å lage en gangvei direkte ned til sentrum (skolen og butikken) slik at man slipper å kjøre rundt for å komme til Nykirke sentrum. (Slik man har for eksempel på Løsfeltet på Skoppum.)
4. Fagerheim skole er bygget for 7 klasser. Hvis utbyggingen fører til at vi må ha to paralleller på et klassetrinn, har vi ikke nok rom.

Kommentar
Tilgjengeligheten til stier, friområder og lekeplasser er viktig og ivaretas i områdeplanen. Detaljreguleringen av det enkelte delfelt må sikre at denne tilgjengeligheten blir minst like god som områdeplanen viser.

Atkomst til Sletterødåsen er i kommmunedelplan for Nykirke bestemt skal skje fra rundkjøringen på Kopstadveien.

Antall nye boliger i Sletterødåsen er basert på fremtidig skolekapasitet på Nykirke.

Brev fra Tore Helland datert 25.02.2009:

Jeg er gårdbruker og grunneier på gnr/bnr. 73/1, altså nabo til Kristensen og Tysse. Mine merknader er behovet for buffersoner mot landbruk, særskilt mot driftsbygninger og framtidig utvidelser og husdyrhold som vil medføre konflikter angående lukt og støyplager.

Kommentar:
Det er lagt inn vegetasjonsskjerm mellom felt B2 og gnr. 73 bnr. 1.

Brev fra Reidun H. Dragnæs og Tor R. Dragnæs datert 25.02.2009:

Her på Nykirke er vi en del foreldre til unge/unge voksne med særskilte behov, som ønsker en dialog med utbyggerne av Sletterødåsen og Horten kommune. Våre barn har stort behov for bomuligheter med tilsyn. Vi trenger opptreningsleiligheter for unge med psykiske problemer og et bemannet bofellesskap. Nykirke er det eneste stedet i kommunen som ikke har noe tilbud til denne gruppen. Derfor ser vi nå en mulighet for et tilbud på Sletterødåsen.

Behovet på Nykirke er:
- Bemannet bofellesskap til fire brukere.
- Seks opptreningsleiligheter, gjerne bygd som rekkehus.

Kommentar:
Det tilrettelegges for unge og eller voksne med særskilte behov.

Brev fra NFU v/ Anne Frogner datert 26.02.09

Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) er til for å gjøre hverdagen lettere for mennesker med ikke linjeskiftutviklingshemming og familiene deres. Organisasjonens virksomhet bygger på tilhørighet og likeverd som grunnleggende og allmennmenneskelige rettigheter. Vår visjon er et samfunn for alle.

NFU har lokallag i Horten. Som brukerorganisasjon er NFU Horten representert i Kommunalt råd for ikke linjeskiftfunksjonshemmede og Brukerråd NAV. NFU Horten er i positiv dialog med Horten kommune, virksomhet Bo og tiltak.

Kommentar
Universell utforming skal legges til grunn for utbyggingen av Sletterødåsen. Kravet er tatt inn i bestemmelsene til områdeplanen og skal videreføres i detaljreguleringen.

Liste over vedlegg

- Planbeskrivelsen med vedlegg.
- Reguleringsbestemmelser.
- Reguleringsplankart.
- Plan og lengdeprofil for vei T1, tegning 201.
- Kryssutforming, tegning 203.
- Tverrprofiler for vei T1, tegning 801-804.
- Profilplan, tegning 600.
- Terrengprofiler, tegning 810.
- Vegetasjonsplan med innmålt vegetasjon etc, tegning 100.
- 3D-tegninger.
- Kommuneplanavtale / sjekkliste.
- Forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).
- Støyanalyse fra 2005.
- Rapport om arkeologisk registrering fra Vestfold fylkeskommune.
- Skisseforslag innenfor delfeltene.
- Kopi av varslingsannonse og varslingsbrev i forbindelse med oppstart av planarbeidet.
- Innkomne merknader til varslingen.

[REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SLETTERØDÅSEN , GBNR 73/128, 14, 3, 99/31 OG 86/6]

Planident	:	000355.
Kommunestyrets godkjenning:		Vedtatt 25.06.2012 (sak 145/12).
Datert	:	09.07.12.
Dato for siste revisjon	:	29.04.13 i h.h.t Fylkesmannens vedtak av 04.03.2013.

§ 1. Generelt

§ 1.1. Hensikten med områdeplanen
Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av boliger og barnehage, samt sikre del av eksisterende grønnstruktur i Sletterødåsen.

§ 1.2. Området reguleres til følgende formål
Planområdets avgrensing er vist på plankartet med reguleringsgrense. Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, annet ledd nr. 1).
- Boligbebyggelse (1110)
- Offentlig og privat tjenesteyting, barnehage (1161)
- Offentlig og privat tjenesteyting, forsamlingslokale (1165)
- Annen type bebyggelse og anlegg – trafo (1510)
- Lekeplass (1610)

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur (pbl § 12-5, annet ledd nr. 2).
- Kjørevei (2011)
- Gang- og sykkelvei (2015)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)
- Fortau (2012)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, annet ledd nr. 3).
- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)
- Turdrag (3030)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Hensynssoner (pbl § 12-6)
- Støysone rød (H210)
- Støysone gul (H220)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Frisiktssoner (H140)
- Båndleggingssone kulturminne (H570)

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1. Krav om detaljert reguleringsplan
Det er krav om detaljert reguleringsplan i henhold til pbl § 12-3 før utbygging av feltene B1 til og med B8 samt T1 med unntak av A1. Detaljreguleringen skal gjennomføres for hvert enkelt delfelt eller flere delfelt samlet.

§ 2.2. Kulturminner
Dersom det ved tiltak i marken skulle dukke opp mulige automatisk fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at Vestfold fylkeskommune blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 2.3. Geotekniske undersøkelser
I detaljreguleringen skal det vurderes om det i deler av planområdet er nødvendig å gjennomføre geotekniske undersøkelser med påfølgende tiltaksrapport.

§ 2.4. Grønnstruktur
Det skal settes av minst 32 dekar til grønnstruktur. Lekeområder for barn og unge skal sikres og åsprofilen skal holdes grønn.

§ 2.5. Støybegrensning og støytiltak
I byggeområder for boliger, institusjoner, skoler og barnehager som ligger i gul støysone (det vil si utsettes for støy over 55 dBL_{den}) skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning før reguleringsplanen kan legges frem til 1. gangs behandling, og dersom reguleringsplan ikke er aktuelt, sammen med søknaden om tillatelse.

For barnehage i felt A1, kan dette kravet oppfylles ved søknad om tillatelse til tiltaket. Utredningen må dokumentere at uten- og innendørs støynivåer er innenfor gjeldende grenseverdier. I rød støyhensynssone (det vil si støy over 65 $dBL_{den)}$ tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Veileder til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442.

Støytiltak skal iverksettes før eller samtidig med utbyggingen.

§ 2.6. Vegetasjon og anleggsvirksomhet
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

”Vegetasjonsplan. Innmålt vegetasjon, terreng og stier”, Tangen ingeniør- og arkitektkontor, datert 03.03.2009 skal legges til grunn ved verdivurdering og bevaring av vegetasjon.

Maksimum anleggsbelte skal være 20 meter.

Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås.

§ 2.7. Energi
Nybygg innen planområdet skal bygges ut med vannbåren varme og fornybar energikilde. Ved detaljregulering skal energikilde utredes og avklares.

§ 2.8. Universell utforming
Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§ 2.9. Kabler og ledninger
Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 2.10. Rekkefølgebestemmelser

§ 2.10.1 Rekkefølge vei
Veiforbindelse fra rundkjøring på FV 310 skal være ferdigstilt forbi B2 før bygging på felt B1, B2 og A1 gis igangsettingstillatelse. T1 skal være ferdigstilt til og med snuhammeren før det gis igangsettingstillatelse for B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B9.

§ 2.10.2. Rekkefølge VA-anlegg
Teknisk infrastruktur skal være ferdig utbygd til forbi felt B3 før bygging på felt B3 gis igangsettingstillatelse.

Teknisk infrastruktur skal være ferdig utbygd til forbi felt B6 før bygging på felt B6 og B4 gis igangsettingstillatelse.

All teknisk infrastruktur skal være ferdig utbygd før bygging på felt B5, B7, B8 og B9 gis igangsettingstillatelse.

§ 2.10.3. Kvartalslekeplasser
Kvartalslekeplass N1 og akebakke i F1 skal være etablert før felt B1 og B2 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kvartalslekeplassene N2 og N3 skal være etablert før felt B4, B5 og B6 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 2.10.4. Nærlekeplasser
Detaljreguleringen av feltene B1 til og med B8 skal gi rekkefølgebestemmelser for opparbeiding og ferdigstillelse av nærlekeplasser.

§ 2.10.5. Vegetasjonsskjermer
Vegetasjonsskjerm mot vest skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i Felt B5.

Vegetasjonsskjerm mot øst skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i Felt B2.

§ 3. Reguleringsformål

§ 3.1. Fellesbestemmelse - estetikk og utforming
Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Tiltak tilpasses terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger og skjæringer og andre betydelige terrenginngrep skal unngås. Stedlige jordmasser skal tas vare på og brukes til toppdekke i hageanlegg, veikanter og fellesarealer.

§ 3.2. Boligbebyggelse
I feltene B1 til og med B8 tillates oppført inntil 150 boliger. I dette antallet er sekundærleiligheter ikke medregnet.

§ 3.2.1. Fellesbestemmelse – parkering
Følgende krav gjelder:

TYPE VIRKSOMHET	BEREGNINGSGRUNNLAG		
		BIL	SYKKEL
Bolig	pr. boenhet under 60 m^2	1	2
Bolig	pr. boenhet over 60 m^2	2	3
Barnehage	pr. 20 barn	5	2

§ 3.2.2. Fellesbestemmelse - garasjer
Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelser og landskap. Kjeller kan tillates.

a) Frittliggende garasje for eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet skal ikke overstige 50 m² - BRA pr. tomt.
b) Maksimum tillatt mønehøyde 5,0 meter.
c) Garasjen skal harmonere med hovedhuset i utforming (takvinkel) og volum, og fremstå som et underordnet sekundærbygg.
d) Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 5 meter, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrensen mot regulert vei.

§ 3.2.3. Nærlekeplasser
Detaljreguleringen skal avsette nærlekeplasser i feltene B1 til og med B8, maksimum 50 meter fra bolig. Minste areal pr. nærlekeplass er 200 m². En nærlekeplass kan maksimum dekke behovet for 20 boliger. Med boliger menes boenheter større enn BRA = 40 m².

§ 3.2.4. Fellesbestemmelse for boligbebyggelse - minste uteoppholdsareal (MUA)
For enebolig uten sekundærleilighet skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m² hvor et areal på minst 10 x 8 meter skal være sammenhengende. For enebolig med sekundærleilighet gjelder det samme, men i tillegg skal sekundærleilighet skal ha minimum 50 m² MUA.

For kjede- og rekkehus skal det avsettes og opparbeides minimum 150 m² pr. boenhet, hvor et areal på minst 10 x 6 meter skal være sammenhengende og i tilknytning til boligens hovedfasade. Med kjedehus forstås bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg som garasje, carport eller bod.

Minst 50 % av lekearealet / lekeområdet skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. Utearealene skal etableres der solforholdene er best. I detaljreguleringen av boliger skal det legges ved sol- og skyggediagram som viser forholdene både før og etter utbygging ved vårjevndøgn og sommersolverv.

§ 3.2.5. Boligbebyggelse, felt B1 og B3
Det tillates oppført eneboliger med sekundærleiligheter. Sekundærleiligheten kan være på inntil BRA = 60 m2.

Maksimal utnyttelse for hver tomt %- BYA = 25 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng.
Det skal legges vekt på fjernvirkningen. Silhuetten over høydedraget nord – syd skal ikke brytes. Detaljreguleringen for B3 skal vise terrengsnitt med planlagt bebyggelse og kotehøyder.

Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Takformen bestemmes i detaljreguleringen.

§ 3.2.6. Boligbebyggelse, felt B6
I feltet skal det oppføres enhetlige eneboliger og / eller kjedehus. Det tillates sekundærleiligheter i eneboligene på inntil BRA = 60 m2.
Maksimal utnyttelse for hvert felt skal ikke overstige % - BYA = 40 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng.

Det skal legges vekt på fjernvirkningen. Silhuetten over høydedraget nord – syd skal ikke brytes. Detaljreguleringen skal vise terrengsnitt med planlagt bebyggelse og kotehøyder. Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Takformen bestemmes i detaljreguleringen.

§ 3.2.6. Boligbebyggelse, feltene B2, B4, B5, B7 og B8
I feltene skal det oppføres kjedehus og rekkehus med tilhørende anlegg. Det tillates ikke sekundærleiligheter. I felt B2 skal det i tillegg tilrettelegges for en blandet boligstruktur for å dekke behov i medhold av Boligsosial handlingsplan vedtatt 10.05.2010 saksnummer K-025/10.

Felt B4 skal ha kvartalslekeplass. Plasseringen avklares i detaljereguleringen.
Maksimal utnyttelse for hvert felt skal ikke overstige % - BYA = 40 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng.

Det skal legges vekt på fjernvirkningen. Silhuetten over høydedraget nord – syd skal ikke brytes. Detaljreguleringen skal vise terrengsnitt med planlagt bebyggelse og kotehøyder. Bygningene kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Takformen bestemmes i detaljreguleringen.

§ 3.2.7. Boligbebyggelse, feltene B9, B10, B11 og B12
Det tillates oppført eneboliger med sekundærleiligheter på inntil BRA = 60 m2.
Maksimal utnyttelse for hver tomt % - BYA = 25 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng. Bygningene skal ha saltak.

§ 3.2.8. Boligbebyggelse, felt B13
Det tillates oppført enebolig. Maksimal utnyttelse % - BYA = 40 %. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Gesimshøyde maksimum 7,5 meter og mønehøyde maksimum 9 meter over planert terreng. Bygningene skal ha saltak. Det tillates ikke sekundærleilighet.

§ 3.3. Offentlig og privat tjenesteyting

§ 3.3.1. Barnehage, felt A1
I området er det tillatt å oppføre offentlig barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelig for lek utenom åpningstiden.

Utnyttelse
Maksimal utnyttelse % - BYA = 20 %. Gesimshøyde maksimum 6,5 meter og mønehøyde maksimum 8 meter over planert terreng.

Krav til uteoppholdsarealer og til parkering
Uteoppholdsarealene skal ha sollys på 50 % av arealet kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. Arealet bør ikke være brattere enn 1:3.

Kravet til parkering er fem plasser for bil og to plasser for sykkel pr. 20 barn.

Flettverksgjerde kan oppføres i eiendomsgrensen.

Krav til søknad om tillatelse
Sammen med søknad om tillatelse etter pbl § 20-1 (rammetillatelse) skal det sendes inn:
- Støyrapport.
- Estetisk redegjørelse.
- Utomhusplan målestokk 1 : 200 alternativt 1 : 500 som skal vise lekearealer, forstøtningsmurer, sikringsgjerder, terrassering, planering, beplantning, støyskjerm, søppeloppbevaring, kjøre- og gangveier, belysning, avkjørsler til offentlig vei, oppstillingsplasser for biler og sykler og eventuelle andre tiltak.

Det kan ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for barnehagen før uteoppholds- og parkeringsarealene er ferdig opparbeidet.

§ 3.3.2. Forsamlingslokale, felt A2
Gnr./bnr. 99/12, 21 og 26 skal ha atkomst fra T4.

§ 3.4. Lekeplasser - N1, N2 og N3
Kvartalslekeplassene N1, N2 og N3 skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ 3.5. Annen type bebyggelse og anlegg - energianlegg
Området skal brukes til transformatorkiosk. Bygninger og anlegg skal ha estetisk god utforming tilpasset omgivelsene.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1. Fellesbestemmelse samferdsel og teknisk infrastruktur
Plasseringen av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet til B1, gårdsbebyggelsen på gnr. 73 bnr. 6 og gnr. 73 bnr. 33, B3, B9, B10, B11, B12, A1 og A2 samt fra hvilken vei parsellene skal ha atkomst, er bindende. B13 skal ha felles atkomst med gnr. 73 bnr. 6.

For de andre delfeltene bestemmes antallet og eventuelt plasseringen i detaljreguleringen. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av veimyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er fem meter.

Vann- og avløpsanlegg og kabelanlegg skal legges i offentlig veiareal så langt dette er mulig.

§ 4.2. Kjørevei T1, offentlig
Kjørevei T1 reguleres som offentlig vei fra Sletterødveien med reguleringsbredde 11,75 meter inklusive gang- og sykkelvei og annen veigrunn. Reguleringsbredde 8,75 meter samlet for kjørevei og gang- og sykkelvei. Linjeføring skal tilfredsstille kommunal veinorm. Det skal etableres fartsreduserende tiltak (fartshumper).

§ 4.3. Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelveier skal opparbeidet med fast dekke og maksimal stigning på 1:20, og være kjørbare slik at gjennomkjøring med brøytebil er gjennomførbart. Gang- og sykkelveien skal opparbeides med regulert bredde på 6 - 6,5 meter og 3 meter asfalt.
Veibane med fortau utføres med 3 meter fortau, 0,25 meter skulder og 1,5 meter snøopplag. Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 meter fra gang- og sykkelbanen.

§ 4.4. Annen veigrunn T2
Annen veigrunn ligger utenfor kjøreområdene. Arealet nyttes til frisiktssoner, grøfter, skjæringer, støttemurer og snøopplag.

§ 4.5. Annen veigrunn T2
T2 reguleres til annen veigrunn for å sikre fremtidig gang- og sykkelvei.

§ 4.6. Kjørevei T3, privat
Kjørevei T3 (del av Teienveien) reguleres til felles adkomst til gnr./bnr. 73/33, felt B11 og B12 og skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 4.7. Kjørevei T4, privat
Kjørevei T4 reguleres til atkomst til A2 og skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 5. Grønnstruktur

§ 5.1. Fellesbestemmelse grønnstruktur
Vegetasjonsplan datert 03.03.2009 med innmålt vegetasjon skal benyttes ved verdivurdering og bevaring av vegetasjon.

§ 5.2. Grønnstruktur
F3 er avsatt til grønnstruktur. Frisiktsonen må holdes fri for vegetasjon og alle andre tiltak over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 5.3. Turdrag
Eksisterende turstier / barnetråkk skal beholdes slik at fremkommeligheten gjennom området ivaretas. Der dette ikke er mulig skal gangstier og fortau sikre fremkommeligheten gjennom planområdet.

§ 5.4. Friområder
Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. I F1 er avsatt areal egnet for akebakke. Det skal etableres gangsti fra FV 310 til T1 over F1. Det tillates oppført bord, benker eller andre mindre installasjoner for barn og voksnes leke- og friluftsaktiviteter. Tiltakene skal tas inn som underformål i detaljreguleringen.

§ 5.5. Vegetasjonsskjermer
Vegetasjonsskjermene skal beskytte boligbebyggelsen mot landbruksdriften. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innarbeides i beltet. Ved beplantning skal det fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon. Lager, parkering, oppsetting av skilt og annet tillates ikke i vegetasjonsskjermene. Detaljerte bestemmelser om type, høyder og skjøtsel skal gis i detaljreguleringen.

§ 5.5.1. Vegetasjonsskjerm mot vest
Det skal opparbeides en sammenhengende vegetasjonsskjerm med lengde 100 meter og i den bredden som er vist på plankartet.

§ 5.5.2. Vegetasjonsskjerm mot øst
Det skal opparbeides en sammenhengende vegetasjonsskjerm med bredde 6 meter mellom B2 og planavgrensingen.

§ 6. Hensynssoner

§ 6.1. Sikringssone høyspenningsanlegg – hensynssone H370_1, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Fareområdet rundt høyspenningsanlegg er vist på plankartet med skravur. Innenfor sikringssonen rundt høyspenningsanlegg er det ikke tillatt å oppføre / utføre bygg eller andre tiltak.

§ 6.2. Sikringssone støy, rød – hensynssone H210_2, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Området er støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, jf retningslinje T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

§ 6.3. Sikringssone støy, gul – hensynssone H220_3, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Støyutsatt og støyfølsom bebyggelse i henhold til retningslinje T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier.

§ 6.4. Sikringssone frisikt – hensynssone H140_4, pbl § 12-6, jf § 11-8 a)
Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det kan stå høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster i frisiktsonen.

§ 6.5. Båndleggingssone kulturminne – hensynssone H570_5, pbl § 12-6, jf § 11- d)
I området finnes automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndigheten, jf. lov om kulturminner §§ 3 og 8.

Vedtatt av Horten kommunestyre den 25.06.2012, sak 145/12

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL
Kommunedelplan for dobbeltspor Nykirke – Barkåker PlanID 0701 9006

Horten kommune, dato: 14.10.2016
I medhold av plan og bygningsloven § 11-15.

1. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)

§ 1-1 Formål
Formålet med kommunedelplanen er å avklare korridor for dobbeltspor mellom Nykirke og Barkåker. Linjesymbol som markerer traseen er en illustrasjon og ikke juridisk bindende. Endelig trasé blir fastlagt gjennom reguleringsplan.

§ 1-2 Plankrav
Kommunedelplanen skal følges opp med reguleringsplaner for tiltaket. Det skal reguleres jernbaneanlegg med tilhørende stasjonsområde, drifts- og tilførselsveger, interimsveier, vegkryss, gang og sykkelveger, tekniske støtteareal, deponiområder og andre nødvendige tiltak og anlegg samt nødvendige avbøtende tiltak som støyskjerming og omforming av sideterrenget.

§ 1-3 Forslag til avbøtende tiltak i konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen (ROSanalysen) herunder også i anleggstiden, skal vurderes i reguleringsplanen.

2. Bestemmelser til arealformål

§ 2-1 Arealene innenfor planområdet viser arealformålene i kommuneplanens arealdel for kommunene Horten, Re og Tønsberg med de begrensninger som gjelder etter §§ 3-1, 3-2 og 3-3 i bestemmelsene til denne planen. Planens bestemmelse om hensynssone i påvente av regulering gjelder foran arealformålene vist på plankartet.

3. Bestemmelser til hensynssone

§ 3-1 Planen viser areal båndlagt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. §11-8, pkt. d.

§ 3-2 Søknadspliktig tiltak etter § 20-1.Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene kan ikke iverksettes innenfor planområdet før reguleringsplanen for dobbeltspor er vedtatt.

§ 3-3 Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger uttalelse fra Jernbaneverket. Tillatelse må innhentes for tiltak innenfor det båndlagte området.

§ 3-4 Båndleggingen etter pbl § 11-8, pkt. d gjelder for 4 år, eventuelt med en utvidelse til 8 år etter søknad til departementet. Dersom regulering ikke gjennomføres innenfor tidsfristen kan tiltak etter pbl. § 20-1 gjennomføres i tråd med arealformålene i kommuneplanens arealdel.

4. Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som vil bli vektlagt i den videre planleggingen. Retningslinjene gir rammer for den videre reguleringsplanleggingen av tiltaket.

§ 4-1 **Regulering**

Areal til anleggsgjennomføring inkludert rigg- og deponiområder skal reguleres. Rigg- og deponiområder kan vedtas som egne reguleringsplaner.

Reguleringsplanen skal omfatte interimsveier for midlertidig omlegging av Rv 19 og E18 som følger av jernbanetiltaket. Det skal til enhver tid opprettholdes god fremkommelighet i begge kjøreretninger.

§ 4-2 **Miljøoppfølgingsplan**

Jernbaneverket utarbeider Miljøoppfølgingsplan for å ivareta omgivelsene og den usikkerhet som berørte og interessenter opplever som følge av jernbaneprosjektet. Miljøoppfølgingsplanen (MOP), skal håndtere miljøspørsmål i bygge- og anleggsperioden. Problemstillinger som blir identifisert gjennom prosjekterings-arbeidet og den offentlige planprosessen vil bli fulgt opp med konkrete tiltak og virkemidler for å ivareta miljøhensyn.

§ 4-3 **Stasjonsområdet**

Utforming av stasjonsområdet med tilhørende funksjoner skal fastlegges i reguleringsplanen.

§ 4-4 **Landskapsbilde, visuelle forhold**

I reguleringsplanen skal det vurderes hvordan tiltaket kan innpasses i landskapsbildet og-det skal redegjøres for arkitektonisk utforming av jernbaneanlegget, grøntanlegg og landskapstilpasning.

Behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden skal vises i reguleringsplanen.

§ 4-5 **Kulturminner**

Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven skal oppfylles før reguleringsplanen kan godkjennes. Forholdet til kulturminner fra nyere tid og kulturlandskap avklares i reguleringsplanen.

Miljøoppfølgingsplan skal utarbeides i samarbeid med kulturvernmyndighetene. Her skal det avklares hvordan man skal håndtere kulturminnene i forhold til tiltaket, både i anleggsfasen og ferdig anlegg.

Miljøoppfølgingsplanen omfatter både automatisk fredete kulturminner og kulturminner fra etter 1536. Avbøtende tiltak følges opp i reguleringsplanen.

Der kulturminner blir liggende innenfor planens avgrensning etter at utbygging er gjennomført skal disse vurderes lagt inn som hensynssoner.

§ 4-6 **Naturmiljø**

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for prosjektet hvor naturmiljø skal inngå som et eget tema. Det skal vurdere tiltak for å begrense negativ påvirkning av naturmiljøet og avbøtende tiltak skal vurderes. Forurensing av vassdrag er et av temaene som skal vurderes.

Strategier for å begrense farene for spredning av fremmede arter gjennom masseforflytning og bruk av maskiner skal innarbeides i miljøoppfølgingsplanen.

Rigg- og anleggsområder skal avklares i den videre detaljplanleggingen. Hvordan naturverdiene som er registrert er tatt hensyn til i planprosessen skal dokumenteres.

Behovet for viltkryssinger skal vurderes i reguleringsplanen.

§ 4-7 **Naturressurser, grunnvann, vassdrag og geologi**

Det skal tas hensyn til eksisterende jordbruksdrenering og –vanning, eventuelle brønner og behovet for ferdsel på tvers av jernbanen i den videre detaljplanleggingen.

Hvordan overskuddsmasser skal disponeres avklares gjennom reguleringsplanen. Eventuelle konsekvenser for naturressurser skal inngå i vurderingene rundt deponering. Omfang og lokalisering av deponiområder vurderes i reguleringsplanprosessen. Overskuddsmasser skal i størst mulig grad brukes til samfunnsnyttige formål. Deponeringsområder skal ikke etableres på dyrka mark.

Det skal utføres nødvendige grunnundersøkelser og områdestabilitetsvurderinger senest i forbindelse med reguleringsplanen for strekningen.

Dyrkede arealer som omdisponeres skal ~~om mulig~~ kompenseres med nydyrking. Nydyrkingsarealet bør være av tilsvarende areal og avlingspotensiale. Det utarbeides en plan for bruken av jordressursene. Planen forelegges landbruksmyndigheten og skal inneholde opplysninger om antall m3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten.

Der det er hensiktsmessig skal eksisterende jernbanelinje tilbakeføres til dyrka mark.

Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre. (jfr. «Forskrift om floghavre») eller arter nevnt i «Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere».

§ 4-8 **Støy**

Reguleringsplanleggingen skal utføres i henhold til anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementet retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

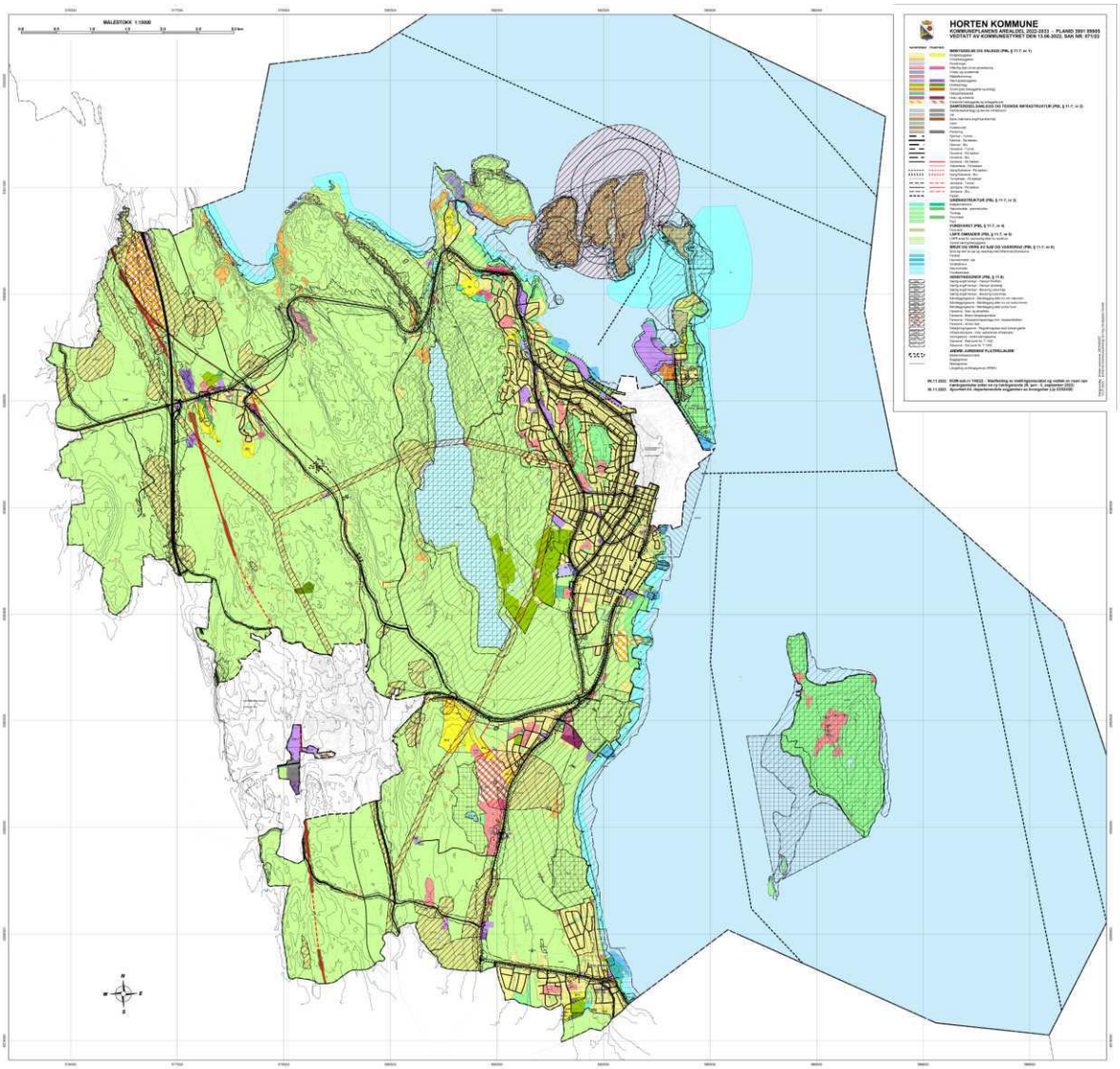
I den videre planleggingen må det gjøres støyfaglige utredninger for boliger utsatt for støy over anbefalte grenseverdier. Strukturlyd og vibrasjoner skal også vurderes. Nødvendige tiltak skal vurderes i reguleringsplanen.

§ 4-9 **Eksisterende spor**

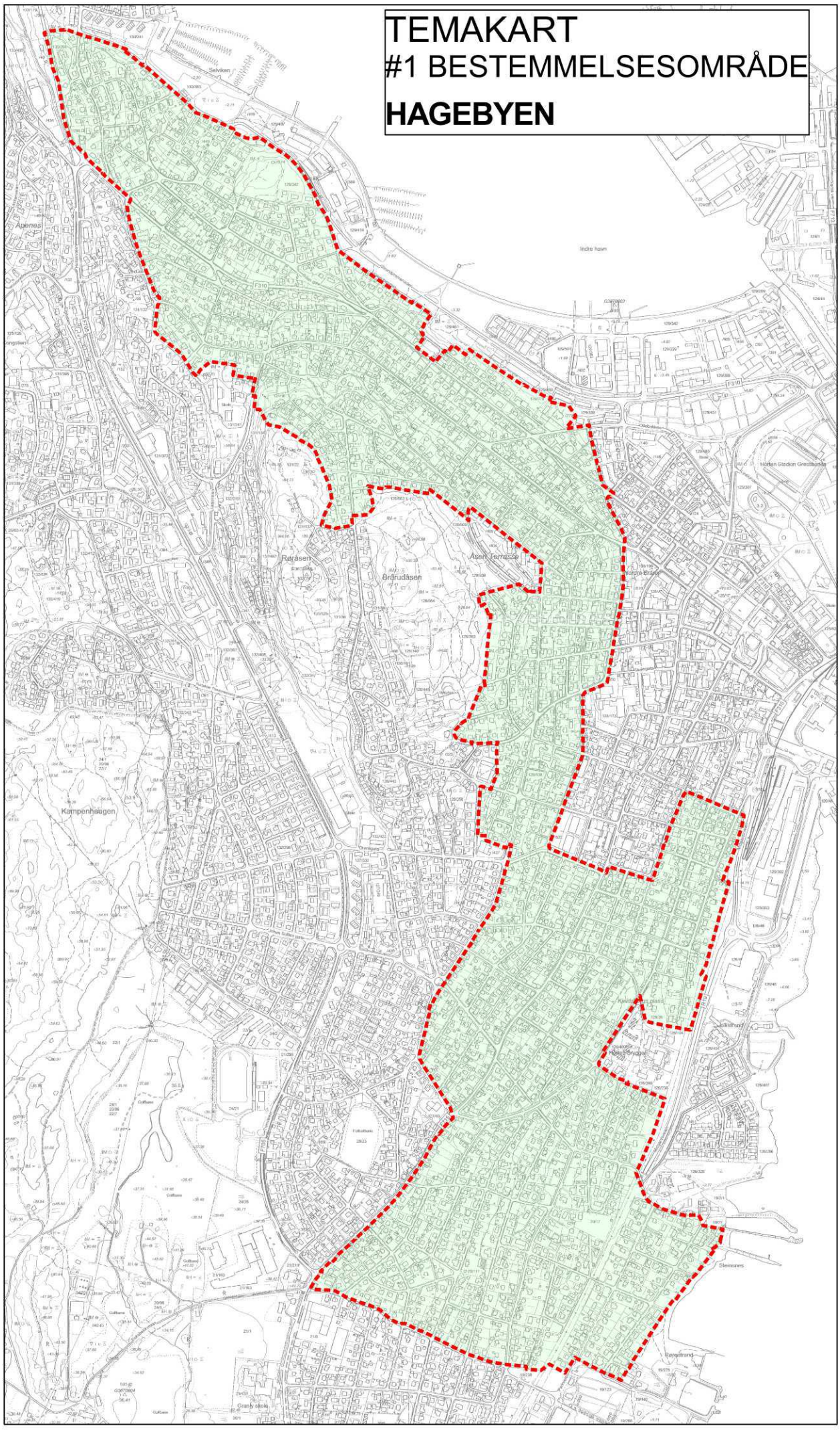
Det skal i reguleringsplanprosessen vurderes hvordan eksisterende jernbanespor mellom Nykirke og Barkåker kan benyttes.

§ 4-10 **Gang- og sykkelveger**

I den videre planleggingen skal funksjonen til eksisterende og regulerte gang-/ sykkelveger og turveger sikres. Eksisterende krysningspunkter (over-/underganger) skal søkes opprettholdt og nye etableres der det er behov for å krysse jernbanen.


MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2033 – PLANID 3801 89005
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2022, SAK NR. 071/22

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22.
Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22 og departementets avgjørelse av innsigelser i brev datert 30.11.2023 (Jp. 23/52435)

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

Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER 3
1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET 3
1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 3
1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3) 4
1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3) 4
1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4) 4
1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4) 5
1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.8 UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 8
1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5) 8
1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6) 9
1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6) 9
1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7) 10
1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8) 11
2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 13
2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5) 13
2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5) 14
2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 16
2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2) 18
2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5) 19
2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6) 20
2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 20
2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3) 21
3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 23
3.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a) 23
3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b) 24
3.3 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c) 24
3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d) 25
4. BESTEMMELSESOMRÅDER 25
5. EKSISTERENDE PLANER 27

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET

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

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

Det finnes også plankrav under enkelte arealformål, jfr. pkt. 2.5.1, 2.5.5, 2.8.2 og 4.3 i bestemmelsene.
Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet. Se også krav til de enkelte byggeområdene i bestemmelsenes kapittel 1.15 vedrørende forhold som skal avklares og belyses i videre planarbeid.

1.1.2 Krav om reguleringsplan for områder ved USN/Borre og nåværende jernbane (pbl § 11-9 nr. 1)

- Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor områdene KB1, KB2, UN1, TY1, TY5, B9, B10 og V1 skal det foreligge godkjent områdereguleringsplan.
- Etterbruk av arealer som benyttes til nåværende jernbane skal avklares i reguleringsplan.

Forhold som skal avklares og belyses nærmere i områdereguleringsplanen framgår av pkt. 1.15.8 i bestemmelsene.
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nåværende jernbane skal bruk til gang- og sykkelvei og tilbakeføring av arealer til landbruksformål vurderes.

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

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

a) Utbygging / fortetting innenfor eksisterende boligområder med totalt 4 boenheter, inkludert eksisterende innenfor eksisterende bygning eller eiendom dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.9 og parkering i pkt. 1.10, utnyttelsesgrad og byggehøyde er tilfredsstilt.
b) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse
c) Mindre tilbygg og utvidelser innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse så fremt det er i henhold til bestemmelsene i pkt 2.4.
d) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m^2 i områder definert til næringsvirksomhet dersom infrastruktur, parkering og trafikksikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte
e) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder dersom tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger
f) Navigasjonsinstallasjoner for å sikre trygg og sikker ferdsel til sjøs

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

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

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

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

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

1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3)

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

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

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

1.4.1 Vann- og avløpsanlegg

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

1.4.2 Overvannshåndtering

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

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

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

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

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

1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

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

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, drikkevann, slokkevann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 1.9, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding og kvalitet på leke- og oppholdsareal. Hvilken infrastruktur, krav til opparbeiding og kvalitet eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom

reguleringsplanarbeidet. «Mål og Strategier for areal- og sentrumsutvikling i Horten kommune», vedtatt av kommunestyret 12.01.2015 gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for de ulike temaene.

1.5.2 Adkomst til områdene KB1, KB2, TY5, B10 og B11

Utbygging innenfor områdene KB1, KB2, TY5, B10 og B11 kan ikke gjennomføres før planlagt adkomstvei V1 er etablert.
Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan, jfr. pkt. 1.1.2, kan det vurderes om enkelte delområder innenfor KB1, KB2, UN1 og TY1 kan bygges ut i påvente av ny adkomstvei V1.

1.5.3 Jernbanedeponi / idrettsformål (SKB)

Området kan ikke tas i bruk til idrettsformål før jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde og område for massedeponi er gjennomført.

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

Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesvegene utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen nedenfor:

Meget streng holdning	• Fv 310 (Falkenstensveien, Mellom Keisemark, Torggata, Skippergata, Ollebakken, Strandpromenaden, Midgardsveien) • Fv 311 (Kjærveien, Grev Wedels gate, N.C. Nielsens gate) • Fv 325 (Hortensveien, Raveien, Kirkebakken) • Fv 705 (Trimveien, Holtanveien) • Fv 715 (Borreveien, Storgata)
Streng holdning	• Fv 680 (Kopstadveien)
Mindre streng holdning	• Fv 460 (Bakkegata, Stangs gate) • Fv 530 (Adalsveien) • Fv 665 (Solerødveien) • Fv 666 (Tokerødveien, Pauliveien, Moskviveien) • Fv 670 (Vikveien, Nykirkeveien, Kirkesvingen) • Fv 675 (Bruserudveien)

Innholdet i holdningsklassene spesifiseres i vedtak gjort av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012, sak 87/12.

Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5)

1.7.1 Byggegrense langs fylkesvei

Byggegrenser for fylkesveg utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen nedenfor:

Byggegrense	Fylkesvei
50 meter	Fv 310, 311 og 325
30 meter	Øvrige fylkesveier

Byggegrense i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

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

1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

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

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

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

1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

	MUA m²/boenhet	**Minste stille areal m²/boenhet**
Boligbebyggelse med 5 boenheter eller flere	10	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB) 10
• Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige. • Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.		

1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafikksikker adkomst.

Nærlekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m² innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal gi plass til for eksempel sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplasser. Listen er ikke uttømmende. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Kvartalslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m² innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass til ballek, aking, sykling og likende. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Felleslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m² (alternativt 2 x 2500 m²) innen en avstand på 1000 m. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Lekeplassene bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til gang- og sykkelveier og grøntområder og være skjermet fra trafikkstøy eller annen forurensning. Naturgitte kvaliteter og god soleksponering bør ivaretas ved lokalisering og opparbeiding.

1.9.5 Erstatningsareal

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

1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 2	Sone 3
Bolig	Boenhet inntil 120 m2 BRA	Min 0,5 Maks 1,5	Min 1 Maks 2
Bolig	Boenhet over 120 m2 BRA	Min 1 Maks 2	Min 2 Maks 3
Kontor	100 m2 BRA	Min 0,5 Maks 2	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 1,5 Maks 2	Min 1,5 Maks 3,5

I kommuneplanens arealdel er det kun område UN1, Campus Vestfold, som ligger innenfor sone 2. Øvrige deler av planområdet er sone 3. Sone 1 og sone 2 er for øvrig definert innenfor virkeområdet for kommunedelplanen for Horten sentrum.

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

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

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

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

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

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

1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

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

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m²-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m² BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet. I sone 2 kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt.*
- *Ved stasjoner og knutepunkt legges det til rette for innendørs sykkelparkering.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

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

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommunedelplan for Horten sentrum vedtatt 7.9.2015.

1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

1.12.1 Bekker

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

1.12.2 Støy

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

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

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

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

1.12.3 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk skal unngås.

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

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

1.12.4 Hule eiketrær

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

1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

Arealer på land

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Arealer i vann

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

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

1.15.1 Risiko og sårbarhet

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

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

Flom, stormflo og bølgepåvirkning
I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i 1. etasje skal ikke settes lavere enn 2,6 m (høydereferanse NN2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

Teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning og restriksjoner for beskyttelse av dette.

Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 3.1.4 i bestemmelsene.

1.15.2 Flomveier

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

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

1.15.3 Blågrønn faktor

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

1.15.4 Grønnstruktur

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

1.15.5 Transport

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

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

1.15.6 Krav til Matjordplan

I saker som medfører nedbygging av matjord og dyrkbar mark kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m^3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet om at jorden er fri for floghavre.

1.15.7 Arealer på tak

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

1.15.8 Områderegulering for KB1, KB2, B9, B10, TY5, UN1, TY1 og V1.

Områdereguleringen skal avklare de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening. Det skal vises hvordan området kan knyttes sammen med Borre og hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. Detaljregulering av delområder kan inngå som en detaljert del av områdereguleringen. Innenfor område KB1 skal fordelingen mellom næringsarealer og arealer til boligformål avklares.

Ved regulering av området skal:

- det settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat.
- salamanderdammer i området sikres.
- det gjennomføres tiltak som sikrer at grunnvannstanden i området ikke senkes.
- det sikres en grønn korridor øst – vest gjennom området for vilt og friluftsliv.
- ivaretagelse av naturtypen hagemark i områdene KB1, KB2, B9 og TY1, samt eiketrær som faller inn under forskrift om utvalgte naturtyper, utredes og avklares
- tilfredsstillende sikkerhet i forhold til ras- og skredfare dokumenteres, jfr. hensynssone, faresone ras- og skredfare (H310)
- kryssløsning ved Rv 19 avklares

1.15.9 Orerønningen B6

Det skal foreligge en plan for etablering og gjennomføring av anlegg for snowboard og skileik i Nordlibakken senest samtidig som plan for Orerønningen B6 fremmes.

1.15.11 Aasheim B4

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal aktuelle tiltak for å bedre sikkerheten for myke trafikanter avklares. Trafikksikker løsning for myke trafikanter, herunder skolevei for barn, skal dokumenteres. Adkomst fra fv.670 skal gis en tilfredsstillende utforming.
Forholdet til kirkestedet og Nykirke kirke skal belyses. Ny bebyggelse må utformes på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med kirkeloven eller kulturminnelovens bestemmelser.
Dersom det i reguleringsarbeidet legges til rette for utbygging av området mens dagens jernbane er i drift må området risikovurderes i forhold til økt trafikk over Nykirke planovergang.

Adkomst til B4 skal utformes iht. SVV's vegnormal N100.

1.15.12 Bjerketun N5

Før utbygging kan gjennomføres, skal det settes av areal til mulig rundkjøring i krysset Borreveien og Trimveien. Bygging av rundkjøringen avklares i reguleringsplan på bakgrunn av trafikkanalyse.
Det skal sikres en buffersone mot Borreveien. Alléen ved Sembsporten og selve Sembsporten skal bevares og tas hensyn til ved videre utvikling.

Ved detaljregulering av område N6 skal det forhandles om utbyggingsavtale hvor utbyggers økonomiske bidrag til planlegging eller utbedring av krysset Borreveien x Trimveien avklares.

1.15.13 Bakkemyra B16

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet.

1.15.14 Verftsbassenget N1

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal naturmangfoldregistreringer gjennomføres.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.1.1 Handelsvirksomhet

- Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold.
- Utenfor definerte sentrumsområder (ref. kommunedelplan for Horten sentrum) tillates ikke oppført handelsvirksomhet større enn 1 000 m²-BRA og / eller flere enn ti butikker. Etablering av handelsvirksomhet eller detaljhandel skal bygge opp under eksisterende senterstruktur.
- Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan.

Ved tiltak utover 1000 m² vil det gjøres en skjønnsmessig vurdering og kunne stilles krav om en handelsanalyse med vurdering av virkninger på etablerte sentrumsområder. Med handelsvirksomhet forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

2.1.2Byggegrenser langs sjø

I byggeområder er byggegrense langs sjø angitt på plankartet og skal gjelde foran pbl § 1-8.

2.1.3 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl § 1-8).

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for følgende mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel og vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ellers er oppfylt:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, levegger, oppmurte peiser og lignende mindre tiltak. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller lang. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5)

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse

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

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

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

Fordeling av boligutbygging, felter og tid

Område:	Områdenavn:	Areal (daa):	Utnyttelse:
B1	Sletterødåsen	50	Regulert (2012), PlanID: 355
B2	Sletterødåsen syd	16	Lav
B3	Klokkerskogen	34	Regulert (2020), PlanID: 415
B4	Åsheim	13	Lav og middels
B5	Skavli vest	60	Regulert (2006), PlanID: 319
B6	Orerønningen	20	Lav
B7	Karljohansvern	7	Regulert (2015), PlanID: 385
B8	Karljohansvern	5	Regulert (2015), PlanID: 385
B9	Borre	20	Regulert (1955), PlanID: A0003
B10	Tonsåsen	79	Lav og middels
B11	Tonsåsen	115	Lav og middels
B12	Borre hageby	106	Lav og middels
B13	Myrløkken	15	Regulert (2018), PlanID: 398
B14	Stang vest	4	Lav
B15	Stang øst	9	Regulert (2018), PlanID: 398
B16	Bakkemyra	21	Lav

		2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storg 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Rørestrand	75		75	
Golftunet	50	50	0	
Regulering pågår:				
Orerønningen	36	36		
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand				
Diverse fortetting	**50**	20	20	10
Bakkemyra	**35**		35	
Sum:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum				
Kommunedelplan Skoppum	380	50	185	145
Sum:	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre				
Borre inkl Tonsåsen	280		100	180
Nykirke				
Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum:	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt:	**2 115**	**500**	**800**	**815**

2.2.2 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

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

2.2.3 Garasje

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

2.2.4 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

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

2.2.5 Sekundærleilighet i bolig

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

2.2.6 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha 15 kvm uteoppholdsareal 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel.

Med hybel menes et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Alternativt, at hybelen har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.
Søknadsplikt inntrer ved oppdeling av boenhet til to eller flere hybler. Det er det totale antallet hybler i bygningen og/eller på eiendommen som medfører at oppdelingen omfattes av søknadsplikt, inkludert eksisterende hybler. Boenhet som deles opp i inntil en hybel utløser ikke søknadsplikt.

2.2.7 Næringsvirksomhet i bolig

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

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

2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.3.1 Næringsområde N2

Innenfor område N2 tillates lager, logistikk og transportintensive virksomheter.

2.3.2 Næringsområde N4

Innenfor område N4 tillates etablert industri-, lager- og håndverksvirksomheter.

2.3.3 Næringsområde N5, Bjerketun

Det tillates etablert mindre næringsvirksomhet, samt handel for plasskrevende varer begrenset oppad til 3000 m^2 BRA.

Med mindre næringsvirksomhet menes verksted og mindre servicebedrifter som for eksempel håndverkere.

2.3.4 Næringsområde N6 og N10, Kimestad

Det tillates ikke etablert støyende og /eller forurensende virksomhet innenfor området.

2.3.5 Næringsområde N7, Kopstad

Innenfor området tillates entreprenørvirksomhet og transportintensiv næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablering av forretninger. Utvidelse av Kopstad Næringspark mot nord kan ikke finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401.

2.3.6 Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold UN1

Reguleringsplan for Høgskolen i Vestfold vedtatt 15.03.2004 med senere vedtatte endringer for område 3 og 4, gjelder med følgende utfyllende bestemmelser:
Innenfor området kan det i tillegg til gjeldende regulering bestemmelse § 4. a) plasseres boligbebyggelse (studentboliger), næringsformål, studentbarnehage og mindre forretnings- og servicefunksjoner på til sammen maks 1000 m^2 - BRA. BYA skal ikke overstige 35 % av regulert byggeområde. Det åpnes for bebyggelse i inntil kote 100 moh. Underordnede bygningsdeler som tekniske rom, overlystak med mer skal være tilbaketrukket fra gesims og kan være høyere. Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Innenfor byggeområdet skal ny bebyggelse etableres ved gate med inngang på gatenivå. Parkeringsplasser skal etableres i p-hus på minimum 3 etasjer over bakken og/eller under terreng. Campus Vestfold regnes innenfor sone 2 i henhold til punkt 1.10 Parkering, det tillates ikke etablert ny overflateparkering.

2.3.7 Utviklingsområde Campus KB1

Utviklingsområdet skal utnyttes til universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse.

2.3.8 Fogdeskogen KB2

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.9 Vestmannrød KB3

Området kan utnyttes til studentboliger og offentlig og privat tjenesteyting knyttet til Universitetet i Sørøst-Norge etter nærmere avklaringer i detaljreguleringsplan (ref pkt 1.1).

Vestmannrød ligger i et verneverdig kulturlandskap og i en buffersone rundt Borreparken. Eiendommen har med sin bebyggelse og verdifulle vegetasjon stor kulturhistorisk verdi og betydning for landskapsrommet. Det skal samarbeides med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet i utformingen av planen. Fylkesmannen sin protokoll fra mekling 21.11.2011 skal legges til grunn i detaljreguleringen.

2.3.10 Område KB4

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.11 Område KB5

Området kan nyttes til forretning og bolig.

Området ligger noe eksponert til ved en bakketopp og på grensen til hagebyen Horten. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til omgivelsene.

2.3.12 Område KB6

Området kan nyttes til bolig, næring, kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

Ved en tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner kreves reguleringsplan / reguleringsendring.

2.3.13 Område KB7

Området kan nyttes til bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur.

2.3.14 Område KB8

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

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2)

2.4.1 Fritidsbebyggelse

I hele kommunen er det kun tillatt med én fritidsbolig pr. eiendom på områder avsatt til fritidsbebyggelse. Parkering for bebyggelsen vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Adkomst til fritidsbebyggelse skal utformes og etableres i henhold til godkjenning fra veieier.

Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer.

Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tillates kun tilknyttet bebyggelsen med samlet areal inntil 30 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge lavest mulig. Flaggstenger kan oppføres inntil 10 meter fra fasadelivet.

Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.

For fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet skal samlet areal ikke overstige 120 m²- BRA.

Nye hytter og eller fortetting skal skje ut ifra følgende kriterier:

- *Ny hytte tillates ikke dersom den vil være til hinder for allmenn ferdsel.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med trekkruter for vilt, områder vernet etter naturmangfoldloven, forekomster av nasjonalt prioriterte arter eller naturtyper samt lokaliteter som er kartlagt som viktige for biologisk mangfold.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med verdifulle landskaps- og kulturelementer.*

Med eiendom menes også festetomt.

2.4.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen

Innenfor de rammene som følger av pkt. 2.4.1 kan det gjennomføres tiltak i områdene avsatt til fritidsbebyggelse mellom 100-metersgrensen mot sjø og byggegrensen med følgende tillegg / begrensninger:

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.

Samlet areal skal ikke overstige 90 m^2-BRA. For disse områdene gjelder i tillegg:

a) Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4,0 meter. Bruksareal under 1. etasjes plan tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne. Etterfylling av sand på eksisterende strender er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf pbl § 1-6.

c) Badestamp, utedusj, levegger og lignende tillates som del av terrasse innenfor rammene i punkt 2.4.1.

d) Maksimal fasadelengde 14 meter. I eksponert retning mot sjøen maksimum 12 meter.

2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5)

2.5.1 Råstoffutvinning

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljreguleringsplan. Planen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift og deponier.

Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.
Ved uttak over 500 m^3 masse skal det, senest 30 dager før oppstart av drift, sendes en melding til Direktoratet for mineralforvaltning.

2.5.2 Grav- og urnelund ved Borre og Nykirke kirker

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger på gravlundene.

2.5.3 Fritids- og turistformål

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.

Tiltak bør ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.5.4 Idrettsformål SKB

Området inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Hensikten med område avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en framtidig skytebane. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til dette formålet skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde / område for massemottak. Nødvendig areal til adkomstvei tas med i reguleringsplanen.

2.5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, renseanlegg TY4

Det er krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), lokalisering av anlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. I reguleringsarbeidet skal det i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

2.5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, snøopplag ABA1

Område ABA1 kan benyttes til permanent snøopplag.

2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6)

2.6.1 Natur-, miljø – og frilluftsliv

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt, men det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.6.2 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

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

2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

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

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

2.7.2 Frittliggende boliger (vist med sirkelrunde byggeområder) (pbl § 11-11 nr 2)

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

2.7.3 Semb hovedgård LSN, LNF spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr 2)

Eksisterende landbruksbebyggelse kan benyttes til kontor og næringsvirksomhet. Trafikksikker adkomst må utredes og sees i sammenheng med Golftunet og Bjerketun næringsområde. Det tillates ikke nybygg.
Utearealer skal ikke benyttes til lagring og/eller deponering.

2.7.4 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og fangst. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100metersbeltet. Det samme gjelder for tillatelse til å gjenoppføre våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for landbruksdriften av eiendommen, etter brann eller annen naturskade, med samme plassering og omfang som tidligere.

Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på landbrukseiendommen utenfor 100-meters beltet.
Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jfr. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

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

Langs Falkenstensvassdraget til og med Borrevannet og videre Sandeelva til Tønsberg grense og løpet mot Nykirke til Guttulsrød og vassdraget mellom Kopstadveien og E18 er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3)

2.8.1 Ferdsel og farleder

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Installasjoner eller andre tiltak som hindrer fremkommeligheten eller svekker sikkerheten i farledene er ikke tillatt.

2.8.2 Småbåthavn

I planarbeidet skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Konsekvenser for nyttetrafikk, andre sjøfarende og andre brukere av farvannet skal belyses. Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser. Nye bryggeanlegg skal ha redningsstige og badeplass i tilknytning til båthavna. Bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn eller flerbrukshavn.

Nye småbåthavner skal ha godkjent miljøvennlig løsning for fjerning, håndtering og oppbevaring av bunnstoff og andre forurensede stoffer, samt tømming av septikk fra båt.

Mudring bør unngås. Nye felles bryggeanlegg kan tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller i sjøen. Steder med enkel adkomst fra landsiden og med naturlig skjerming for vær og vind, er å foretrekke for å kunne unngå sprenging, planering og bygging av molo. Konflikter med viktige friluftsområder og naturverdier må unngås. Der det er naturlig bør det innpasses badetrapp og område for bad i forbindelse med nye bryggeanlegg.

2.8.3 Akvakultur

Det tillates ikke etablering av akvakultur for matfisk.

2.8.4 Natur- og friluftsområder i sjøen

Naturområdene skal være inngrepsfrie. I natur- eller friluftsområdene er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

a) Naturmiljøet skal bevares.
b) Eksisterende brygger skal ikke endres.
c) Det tillates ikke VA-ledninger og moringer.
d) Mudring eller kunstige sandstrender er ikke tillatt.

3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

3.1.1 SIKRINGSSONE MILITÆR VIRKSOMHET, H190

Innenfor sonen skal det ikke oppføres nye bygg for varig opphold.

3.1.2 RØD STØYSONE, H210

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

3.1.3 GUL STØYSONE, H220

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

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

3.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

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

3.1.5 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG, H310

Hensynssonene viser områder med både mulige løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Innenfor sonene skal det gjøres geotekniske undersøkelser for tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

3.1.6 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE, H350

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6.

3.1.7 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Det skal det ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynsonens avgrensning på plankartet.

3.1.8 FARESONE, FORURENSET GRUNN, H390

Innenfor hensynssone forurenset grunn hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og fastsette hvilke tiltak som skal gjennomføres i anleggsperioden og hvilke som skal gjennomføres etter at bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet for å minimere forurensning.

Sonene er vist på temakart og er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til «Forskrift om begrensning av forurensning».

3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b)

3.2.1 INFRASTRUKTURSONE – KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME, H410

Innenfor områder for fjernvarmekonsesjon, vist med hensynssone H410, skal nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m^2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunens forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkrete byggetiltaket. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom det konkrete byggverket kan dokumentere en bedre miljømessig løsning, jf. § 27-5.

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

3.3.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T– 1442/2016 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

3.3.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP – KULTURLANDSKAP, H550

I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, bør det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene bør ikke tillates. Ved vurdering av tiltak bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses stedets og landskapets karakter. Det bør ikke tillates ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.

3.3.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

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

Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vil vurderes strengt, områdene er nærmere omtalt i planbeskrivelsen i forhold til hva hensynet skal ivareta.

Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt og nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for

vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Generelle bestemmelser til Kulturminner og kulturmiljø pkt 1.14 og Byggeskikk pkt 1.13 også gjelder for hensynssonene.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares. Strandlinjen med dens naturlige formasjon og små eldre brygger skal bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Særlig gjelder dette for fredede bygg/ anlegg og fornminner.

Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Tiltak innenfor landbruksdriften knyttet til faste driftsinstallasjoner og bygninger skal tiltakene utformes mht farge- og materialbruk, og plassering på tun og i landskap slik at de ikke kommer i unødig konflikt med bevaringshensynet.

3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

3.4.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD, H720

Området er båndlagt med hjemmel i lov om forvaltning av naturens mangfold.

Tiltak i hensynssonene reguleres etter naturmangfoldloven og forskrifter gitt i medhold av loven.

3.4.2 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Området er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

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

Innenfor området Møringa (K1) er både bygninger / kulturminner og del av området fredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.

3.4.3 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER, H740

Området er båndlagt etter sikkerhetsloven § 7-5.

4. BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Hagebyen Horten #1

I tillegg til fellesbestemmelsene under punkt 2.2 gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

Føringene i bestemmelsenes pkt. 1.13 «Byggeskikk» bør legges til grunn ved vurdering av «hagebyens» karakter, jfr. bokstav e) ovenfor.

4.2 Andre områder for handel #2 og #3

Område #2 omfatter handelsvirksomheten i Horten Handelspark.
Innenfor område #3 ved nye Horten stasjon tillates det etablert ett varehus med et samlet bruksareal på 3.000 m^2.

4.3 Midlertidig massedeponi #4 - 6

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates i områdene # 4 – 6.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), deponiets omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen.
Det tillates kun oppfylling av rene masser. Etter endt deponering skal arealene tilbakeføres til landbruksformål.

Med rene masser menes naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normverdier, jfr. Forurensningsforskrftens kapittel 2, vedlegg 1.

4.4 Midlertidig byggeområde / båtopplag # 7 og 8

I område #7 tillates midlertidige lagerhaller o.l. for næringsvirksomhet i tilgrensende område. Dersom dette blir aktuelt kan etablert båtopplag flyttes midlertidig til område #8. Område #8 skal tilbakeføres til friområde når midlertidigheten opphører og senest innen 01.01.2025.

5. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer (pbl § 1.5)

- Bestemmelsesområde #3 med tilhørende bestemmelser i pkt. 4.2 supplerer kommunedelplanen for Skoppum (PlanID 90007).
- Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).
- Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel.
- Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.
- Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
  - Områdereguleringsplan for Karljohansvern (planID 00385), vedtatt 22.06.2015
  - Områderegulering for Åsgårdstrand (planID 00398), vedtatt 11.12.2018
  - Reguleringsplan IC Nykirke – Barkåker – detaljregulering for jernbane og deponier – konsekvensutredning for deponier (planID 00401), vedtatt 19.06.2018

  For følgende planer gjelder i tillegg:

  - Reguleringsplan for Langmyra Skoppum (planID B0042), vedtatt 07.05.1981: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA. Tiltak vil utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.
  - Reguleringsplan for Langmyra II (planID B0057), vedtatt 20.06.1984: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA.

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

Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2033

Planbeskrivelse

Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22
Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22.

Innhold

1. Innledning 5
2. Arealene i Horten kommune 6
3. Planforutsetninger 7
2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer 7
2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 9
2.3 Bærekraftig byutvikling 10
2.4 Boligsosiale forhold 11
2.5 Folkehelse 13
4. Arealer til boligbebyggelse 14
5. Skoler og barnehager 17
6. Natur- og friluftsområder 18
7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 20
8. Hensynssoner 21
9. Vestfoldbanen 22
10. Pistolbane 23
11. Trafikk og vei 23
12. Utviklingen i de enkelte tettsteder 25
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn) 25
12.2 Nykirke 27
12.3 Borre 28
12.4 Skoppum 30
12.5 Åsgårdstrand 31
13. Langsiktig utviklingsperspektiv 32
13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune 33
14. Forslag til ny arealplan 35
14.1 Generelt om planforslaget 35
pla14.2 Næringsarealer 37
14.3 Andre områder for handel 51
14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet 55
14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum 59
14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6 60
14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø 62
14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer 63
14.9 Andre områder 64

14.10 Justeringer i plankartet 69
15. Konsekvenser av forslaget 74

1. Innledning

I kommuneplanen fra 2019 utgjør følgende punkter hovedsatsingen i arealdelen:

- Satsing på Horten sentrum (kommunedelplan for Horten sentrum) – en levende by med mange nye boliger.
- Satsing på Universitetet i Sørøst-Norge med utvikling av Campus Vestfold med kunnskapsbasert næringsutvikling, studentboliger og nødvendig infrastruktur med vegløsning mot nord
- Sikring av Hagebyen Horten med strengere regler for fortetting i typiske småhusområder,
- Boligutvikling i Horten og på Skoppum og Borre
- Satsing på offentlig tjenesteyting og gode skoler
- Utvikling av eksisterende tettsteder
- Hensyn til naturverdier og kulturlandskap
- Ingen nye byggeområder på dyrket mark
- Ingen nye byggeområder i Hortensmarka

Arealdelen er basert på hovedprinsippet om **spredt konsentrasjon**. Prinsippet betyr at det skal satses på å videreutvikle eksisterende tettsteder, og det er et mål å unngå spredt utbygging og tiltak som er konfliktfylte i forhold til landbruk og miljø.

Ved behandling av kommunal planstrategi for perioden 2021-2023 vedtok kommunestyret (KOM-176/20) at det skulle foretas en mindre revisjon av kommuneplanens arealdel. Planprogrammet ble fastsatt 17. juni 2021 (KOM-78/21) og inneholder følgende hovedpunkter for revisjonsarbeidet:

- Næringsarealer
  herunder søke å endre arealformål på allerede ferdig regulerte boligarealer (som ikke er tatt i bruk) med nærhet til E18 og Rv19, utrede muligheten for utvidelse av eksisterende næringsareal på Ra, samt en ny vurdering av område BN6 fra Kommunedelplanen for Skoppum
- Andre områder for handel
- Arealer til kommunens egen virksomhet
- Etterbruk av jernbanen
- Areal for deponering av rene masser
- Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø og vurdering av behov for permanente eller midlertidige snødeponier
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, spesielt punkt 2.2.5 vedrørende Hagebyen Horten

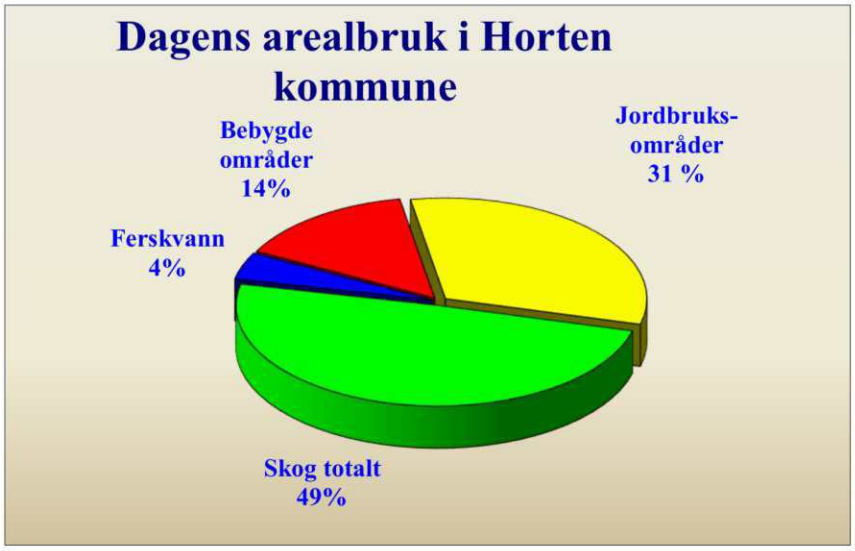
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

Kapitel 14 og 15 er nye kapitler som omhandler endringer i denne revisjonen. Endring av arealbruk som ikke direkte er forankret i planprogrammet framgår av kapitel 14.9. Dette gjelder området ved Fagerheim skole på Nykirke og Bakkemyra i Åsgårdstrand, samt for to eiendommer i Horten. Områder med endret arealbruk er utredet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder» mens de samlede virkningene av planendringene framgår av kapitel 15.

2. Arealene i Horten kommune

Horten kommune er en liten kommune i utstrekning. Kommunen har et areal på bare 69 kvadratkilometer og er Vestfolds minste kommune i areal. Samtidig har Horten kommune 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019) og er Vestfolds fjerde største kommune regnet etter folketall. Kommunen har Vestfolds høyeste befolkningstetthet med 396 innbyggere pr kvadratkilometer. Horten har betydelige jordbruksressurser med dyrket mark av god kvalitet og viktige skogressurser. I tillegg har kommunen store naturverdier med et rikt biologisk mangfold.

Til sammen fører dette til et betydelig press på arealene i Horten. Arealfordelingen er vist i figuren under.



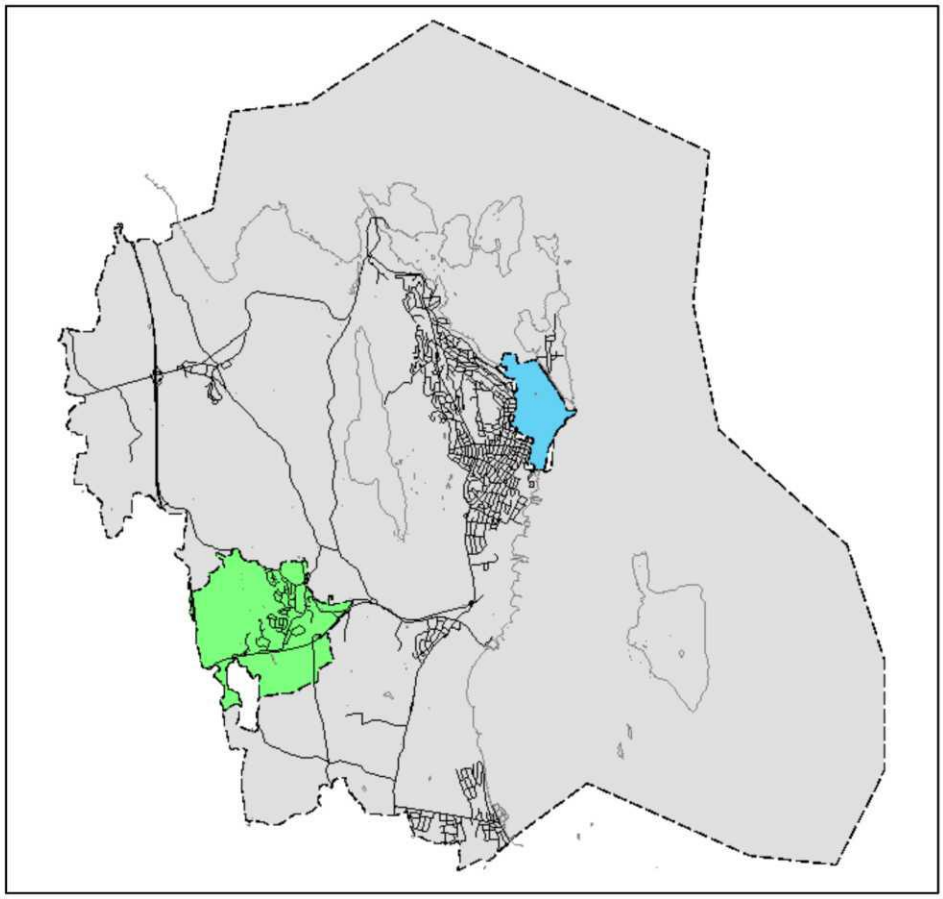
Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.



Jordbrukslandskapet ved Adal

3. Planforutsetninger

I Horten har vi tre overordnede arealplaner som til sammen dekker hele kommunens areal. Områdene som inngår i kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum er vist med blå og grønn farge på figuren nedenfor. Resterende områder omfattes av kommuneplanens arealdel.



Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum.

2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

Kommuneloven og plan- og bygningsloven er det formelle utgangspunktet for arbeidet med kommuneplaner. Arealplanen er en del av den langsiktige delen av kommuneplanen. Planen omfatter forvaltning av arealer og andre naturressurser. Gjennom plan- og bygningsloven gis de overordnede rammene for kommuneplanarbeidet. Lovverket pålegger kommunene å drive arealplanlegging og fastsetter saksbehandlingsregler og innhold.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har gitt forskrifter og utarbeidet rundskriv og veiledningsmateriell som er viktig for arbeidet. Sentralt er en forskrift om konsekvensutredninger. Den slår fast at det skal utarbeides konsekvensutredning også for kommuneplanens arealdel. Rammene for dette arbeidet er gitt i planprogrammet som ble vedtatt av kommunestyret.

Denne planbeskrivelsen skal sammen med vedlagte «Konsekvensutredning av enkeltområder» og temakart dekke kravet til konsekvensutredning.

Regjeringen har også vedtatt en forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister. Den fastsetter nøyaktig hvordan arealplankartet skal se ut.

I medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser er det gitt statlige planretningslinjer som er sentrale for arealplanarbeidet. Disse retningslinjene er ikke juridisk bindende privatrettslig, men skal legges til grunn ved kommunens planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Følgende statlige planretningslinjer er viktige for arealplanarbeidet i Horten:
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Gjeldende regionale planer:
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA (2019)
- Regional plan for folkehelse (2019)
- Regional plan for verdiskaping og innovasjon (2015)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014)

I tillegg til plan- og bygningsloven er det en rekke andre lover som har betydning for arbeidet med arealplanen. Særlig aktuelle er jordloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven og kulturminneloven.

I jordlovens *§ 1* (formålsparagrafen*)* står det bl.a.:

> *"..... Forvaltninga av arealressursane skal væra miljøforsvarleg og mellom anna ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter."*

Bestemmelsen legger bl.a. til rette for praktisering av et strengt jordvern knyttet til matproduserende areal, og understreker at jordvernspørsmål må ses i et langsiktig perspektiv. I 2021 la Regjeringen fram en oppdatert jordvernstrategi med en målsetning om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 dekar.

Tilrettelegging for alle og retningslinjer for universell utforming er viktige nasjonale føringer. Kravet til universell utforming er kraftig styrket i den nye plan- og bygningsloven.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) angir hvordan støy skal behandles i plan og byggesaker. De støyutsatte områdene er delt i en rød og en gul sone. Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I sentrumsområder og kollektivknutepunkt kan det defineres avviksområde for støy. I disse områdene kan arealbruk i støyfølsomme bruksformål vurderes i rød og gul støysone, dersom de tilfredsstiller konkrete krav til tiltak.

Rød og gul støysone er vist som hensynssoner og på eget temakart.

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2015-2027 er det vedtatt fire fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

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



Det er definert overordnede målsettinger og strategier for hvordan målene skal oppnås til hvert enkelt fokusområde.

"**Innovasjon" og "engasjement**" er verdier og egenskaper som skal gjennomsyre både holdninger og metoder for hvordan kommuneorganisasjonen skal møte utfordringene som står fremfor oss. Det er et mål i seg selv at både politisk miljø, ansatte i alle nivåer og innbyggerne skal verdsette dette fra sine ulike ståsteder, til felles beste.

"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

"**Bærekraft**" er også et begrep som skal være gjennomgående. Med dette menes her både økonomisk, sosial, kulturell og miljømessig, slik at vi bevarer, foredler og forvalter tilgjengelige ressurser på en god måte for kommende generasjoner.

2.3 Bærekraftig byutvikling

Ved bærekraftig utvikling menes det en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens forbruksbehov, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine. Horten kommune har ulike overordnede strategier som bygger opp under en bærekraftig byutvikling for fremtiden.

Hovedprinsippet om spredt konsentrasjon, der en videreutvikler de eksisterende tettstedene fremfor å åpne opp for spredt boligutvikling er viktig for å sikre et mer bærekraftig samfunn. Fortettingen skal primært forekomme på såkalt «grå arealer» i sentrum. Med det menes bl.a. parkering og transformasjons-områder. På den måten får en høy utnyttelse av sentrumsnære arealer som har nærhet til gode kollektivakser og knutepunkt. Satsingen på knutepunktutvikling og tilhørende fortetting i de nærliggende arealene, er viktig for å redusere utslipp fra personbiler og tilrettelegge i størst mulig grad for offentlig transport. Samtidig som det er arealeffektivt, reduserer en også klimautslippene og muliggjør en infrastruktur med «grønn» mobilitet som er bærekraftig for fremtiden.



Illustrasjon pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet» - Lala

Satsingen på Campus Vestfold med utredning av autonome kjøretøy mellom campus og nye Horten stasjon, er et viktig signal for fremtidens arealdisponering i sammenheng med utvikling av infrastruktur, sett fra et klima- og miljø ståsted. Det skal heller ikke tas av LNF – arealer (Landbruk, natur og friluftsområde) og omregulere det til andre arealformål. Beliggenheten til tettstedene, sett i forhold til topologien og landskapet som omkranser de, medfører at jordvernet har stått sterkt og er noe som blir videreført i Horten kommune, i samsvar med nasjonale retningslinjer.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

Horten kommune står ovenfor en fremtid med store utviklings-muligheter. Det er viktig med en enda større bevissthet og fokus på en bærekraftig utvikling. Eksempler er satsing på miljøhus med lave utslipp og et positivt eller lavt klimaavtrykk.

Klimatilpasning
Klimatilpasning er viktig for å sikre seg mot de endringene en ser i klimaet. Dette er derfor en viktig og sentral del av planen. For eksempel kan innarbeiding av «blågrønn faktor» i nye reguleringsprosesser sikre en bedre drenering av overvann ved intens nedbør og sikre tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp. I de utfyllende bestemmelsene er det innarbeidet noen viktige klimatilpasningstiltak. Det er bestemmelser om vann og overvann. Dette er en tilpasning til et klima med større og mer intensive nedbørsperioder. Videre er det bestemmelser om bygging i forhold til forventet havnivåstigning og stormflo samt bestemmelser og hensynssoner om ras og skred.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

2.4 Boligsosiale forhold

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de aller fleste bor godt i Horten kommune i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp.

Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Vi vil derfor forsterke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi må løse oppgavene sammen. Horten kommune har fire kommunalområder som jobber sammen om det boligsosiale arbeidet;

- Kommunalområde Helse og velferd; Utrede boligbehov for vanskeligstilte grupper, oppfølging av brukere for mestring av boforholdet og formidle husbankens virkemidler
- Kommunalområde Teknisk; Eiendomsforvaltning, vurderer kjøp og/eller nybygg, oppfølging av eksisterende boligmasse og Husbankens by- og tettstedsprogram
- Kommunalområde Kultur og samfunn; Arealplanlegging, folkehelse, by- og samfunnsutvikling
- Kommunalområde NAV; Midlertidig bolig, akuttplasseringer og økonomiske virkemidler

Oppgaver og ansvar legges til kommunalområder og enheter etter kompetanse og tilsvarende ansvarsområder. Kommunen mener boligarbeidet styrkes gjennom tydelig ansvarsdeling, noe som fører til tettere tverretatlig samarbeid og forankring i kommunens administrative og politiske ledelse. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Innbyggerne, lokale velforeninger samt brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal høres i utviklingen av egen kommune.

Temaplan for boligsosialt arbeid ble revidert i 2018, grunnet ny intern organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen. Arbeidet bygger på KOM-136/16 Vedtak: «Temaplan boligsosialt arbeid 2016-2019 vedtas. Foreslåtte tiltak følges ved rullering av Økonomi- og handlingsplan. Anskaffelse av nye boliger for vanskeligstilte, ut over det boligstiftelsen kan tilby innenfor stiftelsens egne budsjettrammer, skal skje i regi av Horten kommune, med kommunen som eier. Horten kommune skal samarbeide med Boligstiftelsen for å sikre at stiftelsens eksisterende boligmasse til enhver tid er tilpasset kommunens behov.»

Hensikten med arbeidet er også å øke samhandlingen internt og eksternt. Gjeldende temaplan er ikke godt nok forankret i kommuneplanens arealdel.

Dette søkes bedret gjennom revisjon av begge planene, som foregår parallelt.

Planen bygger blant annet på den nasjonale strategien «Bolig for velferd 2014 – 2020» og Husbankens by- og tettstedsprogram, som Horten kommune er en del av.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver fire fokusområder som alle har innvirkning på det boligsosiale arbeidet. Under hovedutfordringer fremover (s. 29) står det:
" Utfordringer med et begrenset botilbud for sårbare grupper som bl.a. flyktninger, innvandrere og andre med spesielle behov fører til at en må være oppmerksom på at en uheldig manglende integrering kan medføre en uønsket oppdeling av boområder."

Nye boliger kan erverves ved oppkjøp av brukte boliger. I tillegg er det mulig å sette av en mindre del av nybygde boliger i et område. Begge delene bør skje ut fra et prinsipp om spredning av slike boliger.

Kommunen solgte det meste av boligmassen til Horten kommunale boligstiftelse på 1990-tallet. Siden har behovene for boligtyper endret seg. Blant annet har behovet for store boliger til barnerike familier økt. Anskaffelse av slike og andre kommunale boliger kan skje på flere måter, etter behov og hensiktsmessighet. Med hensyn til store boliger kan kommunen kjøpe bruktboliger fortløpende i det åpne markedet, og eventuelt tilpasse boligen etter behov. Kommunen kan regulere og bygge på tomter i kommunalt eie, og/eller kjøpe areal. Samtidig eier kommunen lite areal utover grøntområder. På Borre, Skoppum og Nykirke er det regulert areal til boliger. Her kan kommunen sette av areal til boliger til utbygging i kommunalt eie. Det er også mulig å benytte ordninger via Husbanken, som blant annet sikrer kommunal tildelingsrett i boligprosjekter. Kommunen kan også benytte seg av utbyggingsavtaler som gir kommunen rett til å kjøpe en andel av boliger i nye prosjekter til markedspris. Muligheter for kjøp av kommunale boliger gjennom utbyggingsavtale er nedfelt i bestemmelsene.

I tråd med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel om å legge til rette for integrering er det viktig med spredning av kommunale boliger. Spredning bidrar til at kommunen disponerer boliger i flere områder.

Det er mange hensyn som må avveies, og kommunen har utarbeidet noen prinsipper som skal ligge til grunn ved anskaffelse av kommunale boliger. Den kommunale boligsosiale strategien skal bidra til:

- Stabilitet
- Spredning
- integrering

I kommuneplanen er det mulighet for å gi bestemmelser eller retningslinjer som gir kommunen fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris. Det sikrer en mulighet for kommunalt oppkjøp av boliger. Dette er ivaretatt i de utfyllendebestemmelsene, og gjennom utbyggingsavtale kan kommunen sikres fortrinnsrett til å kjøpe boliger til markedspris.

2.5 Folkehelse

Hvordan arealene disponeres er av stor betydning for folkehelsen. Et av målene i folkehelsearbeidet er å redusere sosiale forskjeller i helse, samt øke opplevelsen av mestring, tilhørighet og trygghet for innbyggerne. Kvaliteter i nærmiljøet ar av stor betydning for befolkningens trivsel og helse, og har potensiale for å motvirke de negative helseeffektene som følger av sosial ulikhet. Folkehelseperspektivet er søkt ivaretatt gjennom hele planen, men av spesiell betydning kan nevnes:

Nærhet og tilgang til natur- og rekreasjonsområder: Tilgang til natur- og rekreasjonsområder er av stor betydning for den er enkeltes helse og livskvalitet. Å ivareta naturområder, og legge til rette for økt bruk, er av betydning for folkehelsen. I kommuneplanens arealdel vil grensen til Hortensmarka ivaretas. Ved å hindre videre utbygging unngås fragmentering og forringelse av rekreasjonsområder. Utbygging skjer etter et prinsipp om spredt konsentrasjon, hvilket bidrar til å ivareta landbruks-, natur- og friluftsområder. Fra forskning vet vi at utsatte grupper i mindre grad oppsøker naturområder utenfor sentrum. Det er derfor viktig å ivareta grøntområder, som egner seg til fysisk aktivitet, lek og sosialt samvær, også i sentrumsnære områder.

Gode kollektivtilbud: Spredt konsentrasjon åpner for en satsning på transportknutepunkter. Det gir mulighet for et bedre kollektivtilbud, hvilket er av betydning både for å begrense biltrafikk, og for god tilgjengelighet til kommunens fasiliteter - også for de som ikke disponerer bil. Et universelt utformet transporttilbud øker befolkningens mulighet for inkludering og deltakelse i samfunnslivet, noe som er av stor betydning for innbyggernes livskvalitet, helse og trivsel.

Satsing på aktiv transport: Det ligger store folkehelsegevinster i økt fysisk aktivitet i befolkningen. Aktive hverdagsliv skapes blant annet gjennom tilrettelegging for aktiv transport. Kommuneplanens arealdel ivaretar en satsning på sammenhengende gang- og sykkelveier, samt hensiktsmessige stier og traseer. Dette motiverer til, og muliggjør, valg av aktiv transport til skole / jobb, offentlige tjenester og til transportknutepunkter.



Horten har en lang strandlinje

4. Arealer til boligbebyggelse

Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

Horten kommune har hatt befolkningsvekst hvert år siden sammenslåingen i 1988. Den årlige veksten har variert fra 0,04 % til 1,49 % med 0,67 % veskst som gjennomsnitt for hele perioden. Tabellen under viser gjennomsnittlig vekst for de siste fem, ti, femten og tyve år. Fra 2009 var det fem år med høy befolkningsvekst i Horten. I den perioden var gjennomsnittlig vekst rundt 1,2 %. Antall innbyggere i Horten kommune har økt med ca 5.000 de siste 25 år.

De siste fem årene er den gjennomsnittlige veksten redusert til 0,43 %. I 2018 var veksten bare 0.07 %. Samtidig er også prognosene fra Statistisk sentralbyrå (SSB) justert ned.

Befolkningsvekst:

Snitt siste 5 år	117	0.43 %
Snitt siste 10 år	186	0,71 %
Snitt siste 15 år	202	0,64 %
Snitt siste 20 år	188	0,74 %



I forbindelse med behandlingen av mål og strategier for areal- og sentrumsutvikling i 2015 ble det lagt til grunn et mål for befolkningsveksten i Horten på rundt 1 % i gjennomsnitt.

Dette synes høyt i dag. Det er også et spørsmål om det er riktig å knytte målet til en prosentvis vekst. Et annet alternativ er å ha et vekstmål knyttet til et fast antall hvert år. En slik tilnærming samsvarer bedre med prognosene fra SSB. I den siste prognosen fra SSB i juni 2018 viser hovedalternativet et forventet befolkningstall på 30 800 innbyggere i 2040. Det er en gjennomsnittlig vekst på 158 innbyggere pr år tilsvarende en gjennomsnittlig årlig vekst på rundt 0,6 %. Kommunen bør imidlertid være mer ambisiøs enn middelalternativet til SSB. Det er derfor tatt utgangspunkt i en vekst på **250 innbyggere pr år.** Det tilsvarer en gjennomsnittlig vekst med rundt 0,8 % pr år og gir ca. 32 800 innbyggere i 2040. Dette gir et behov for rundt 125 nye boliger pr år (totalt ca. 1500 boliger i planperioden på 12 år). Planen omfatter en periode på 12 år med rullering hvert fjerde år. Derved er det gode muligheter for å korrigere tallene underveis.

Boligbyggingen har variert over tid. Siden år 2000 har det i gjennomsnitt blitt bygget 111 boliger pr år. Da er studentboliger medregnet. Uten studentboliger er gjennomsnittet 91boliger pr år.

Tidligere har det vært lagt til grunn at det skal bygges ut boliger med en gjennomsnittlig tetthet på 1,5 bolig pr dekar, dvs 667 kvadratmeter pr bolig. Det er imidlertid ønskelig med en betydelig differensiering av dette. I sentrumsområdene er det aktuelt med en tettere utbygging, mens andre områder bygges mindre tett.

I regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er det lagt til grunn en tetthet på 4 boliger pr dekar. Dette er et gjennomsnittstall for alle områdene. I Horten sentrum er det flere store utviklingsområder hvor det er lagt opp til en høy tetthet. Det er et mål å få en gjennomsnittlig tetthet som tilfredsstiller kravene i RPBA.

Det er et ønske om å kunne tilby boliger eller tomter av ulik størrelse og standard. For eksempel mener næringslivet at det ikke er tilstrekkelig med attraktive boliger eller tomter i kommunen. Det er ønskelig å ha tomter med ulik pris og størrelse. Det er også behov for leiligheter med god beliggenhet, utsikt og høy standard.

Utbyggingen vil dessuten kunne påvirke bruktmarkedet. For eksempel vil bygging av leiligheter ofte være interessant for eldre mennesker. Dette kan føre til at flere brukte eneboliger blir tilgjengelige på boligmarkedet.

Det er fortsatt betydelige arealer som er satt av til boligformål, men som ennå ikke er utbygd. Derfor er det ikke behov for et stort antall med nye boligområder. I Horten kommune er det nå arealer for bygging av mer enn 1500 boliger. Av dette er det i overkant av 1000 i Horten by. Det omfatter Indre havneby, flere fortettingsprosjekter i sentrum samt prosjektene Skavli vest og Drasundodden. I tillegg kommer planlagte boligområder på Skoppum, på Nykirke og litt i Åsgårdstrand.

Regionalanalysen fra Telemarksforskning viser at bostedsattraktiviteten har vist en synkende tendens de siste årene. Denne utviklingen må snus, dersom kommunen skal få den ønskede befolkningsvekst.

Tabellen nedenfor viser planlagt boligbygging i perioden 2019 til 2031. Den største boligbyggingen er planlagt i Horten. I tillegg kommer en satsing på Borre i tilknytning til utviklingen ved Campus Vestfold og en satsing på Skoppum med et nytt knutepunkt i forbindelse med nye Horten stasjon. Utgangspunktet er et boligbehov i perioden på 1500 boliger. Erfaringsmessig er det alltid noen områder som ikke blir utbygd eller blir utsatt i lang tid. Det er derfor tatt med flere boliger i oversikten.

Sted:	Ant. boliger	2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storgt. 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Regulering pågår:				
Rørestrand	75		75	
Orerønningen	36	36		
Golftunet	50	50	0	
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten:	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand (div. fortetting)				
Diverse fortetting	50	20	20	10
Bakkemyra	35		35	
Sum Åsgårdstrand:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum (kommunedelplan)	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre(inkl. Tonsåsen)	**280**		**100**	**180**
Nykirke				

Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum Nykirke	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt	**2 115**	**500**	**800**	**815**

I tabellen er det vist en planlagt fordeling mellom de ulike tettstedene og en fordeling i tre fire års perioder. 1300 boliger er planlagt i Horten, 280 i Borre, 380 på Skoppum, 70 på Nykirke og 85 i Åsgårdstrand. Alle tettstedene, unntatt Åsgårdstrand, har tilstrekkelig med ikke realiserte boligområder. Åsgårdstrand er omkranset av dyrket mark og vanskelig finne nye byggeområder som ikke er dyrket eller dyrkbar mark. Da kommunestyret har godkjent et privat planinitiativ vedrørende regulering av boligområde ved Bakkemyra er dette området tatt med i oversikten.

Ordningen med byggesirkler for eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF videreføres. Dette forenkler behandlingen av kurante byggesaker. Dette gjelder ikke innenfor strandsonen. Der varslet fylkesmannen innsigelse ved forrige rullering. Byggesaker for eksisterende boliger og fritidsboliger i strandsonen må derfor fortsatt behandles som dispensasjonssaker.

5. Skoler og barnehager

Skoler

I dag er det seks barneskoler og tre ungdomsskoler i kommunen. Det er fire innenfor Horten by, en på Nykirke (Fagerheim), en på Skoppum (Lysheim) og en i Åsgårdstrand (Åsgården). Det er god kapasitet på Fagerheim, Lysheim og Åsgården, mens det er begrenset kapasitet på skolene i Horten. Situasjonen er bedret nå som Granly er utbygd til tre paralleller. Ny skole på Nykirke er under bygging.

Barnekullet ligger nå mellom 300 og 350 elever hvert år. Selv om det er forventet en befolkningsvekst på rundt 250 innbyggere i året, vil ikke barnekullene øke vesentlig. Det er fordi prognosene viser at befolkningen blir eldre. Etter MMMM prognosen fra Statistisk sentralbyrå skal barnekullet i gjennomsnitt for aldersgruppen 6 – 12 år være 326 i 2020 og 339 i 2040. Det er sannsynlig at den største veksten kommer i deler av Horten. I noen områder må man forvente en nedgang i elevtallet.

Det er også et mål at alle tettsteder skal ha en barneskole. I dag er det ikke barneskole på Borre. Innbyggerne på Borre har et klart ønske om en ny barneskole. Borre er det tettstedet som nå har størst befolkningsvekst. Det er imidlertid god skolekapasitet på Lysheim og etter hvert som Borre bygges ut vestover vil avstanden dit forkortes.

Barnehager

Horten kommune har tilnærmet full barnehagedekning. Det har vært noen utfordringer med dårlig bygningsmasse og varierende uteområder. Med barnehagen på Baggerødbanen og på Nykirke er situasjonen blitt bedret.

6. Natur- og friluftsområder

Sikring av viktige natur- og friluftsområder er en viktig del av kommuneplanen. Disse områdene er vist på kartet som LNF-områder. Det viktigste grepet for å ta vare på disse områdene er den langsiktige utviklingsstrategien. I tillegg kommer markagrenser og strengere vern av strandsonen. Det er et eget temakart om friluftsliv og rekreasjon, om naturverdi og om landskap.

Det er også vist soner med særlig hensyn til friluftsliv, landskap og bevaring av naturmiljø. For soner med særlig hensyn til friluftsliv er det tatt med viktige strandområder i tillegg til Hortensmarka med Borrevannet. For hensynssone landskap er det kulturlandskapet med Falkensten, Borrevannet og Borreskåla og Fjugstadområdet som er tatt med. For hensynssone bevaring av naturmiljø er det tatt utgangspunkt i naturtypekartleggingen. Alle A-områder er vist med hensynssone. Det fanger bl.a. opp en god del gamle og hule eiker.



Misteltein er en fredet plante som er svært vanlig i Horten

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen omfatter vesentlige deler av Horten kommune. Virkeområdet følger tidligere FV 670 fra Res grense til RV 310. Derfra følges RV 310 inn til Horten. Tettbebyggelsen i Horten og Åsgårdstrand omfattes ikke av retningslinjene. Fra Rørestrand følges bebyggelsen opp til Borreveien og fram til RV 19. Fra RV 19 går grensen for virkeområdet sørover midt på Tonsåsen slik at Adalstjern og det foreslåtte verneområdet kommer innenfor virkeområdet. En slik linje følges sørover til Adalsveien. Derfra går grensen for virkeområdet østover til grensen for bebyggelsen i Åsgårdstrand. Virkeområdet er fastsatt av Klima og Miljødepartementet.

Naturgrunnlag
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Det er viktig å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av sjømat uten helserisiko.

Kulturminner og kulturmiljøer
Det legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Rekreasjon
Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

Det er nå blitt større fokus på 100 meters sonen og fastsatte byggegrenser. Byggegrenser er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplaner og omfatter bare byggeområder.



Sikring av strandsonen er et viktig tema i Vestfold

Det er et generelt byggeforbud i hundre meters beltet med mindre byggegrense er fastsatt i plan. I byggeområdene i Horten by og Åsgårdstrand samt hytteområder på Løvøya, Falkensten og Frebergsvik er det fastsatt byggegrenser. Grensene er vist på arealplankartet.

Markagrense mot Hortensmarka i vest i er vedtatt tidligere og det foreslås ingen endring.



Hortensskogen og Lystlunden

7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Horten kommune har mange vakre og viktige kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap. Disse stedene er kilder til opplevelse og gjør kommunen attraktiv. Regionalt verneverdige kulturlandskap er vist på temakart landskap og med hensynssone knyttet til plankartet

Kommunen har flere områder som er fredet etter kulturminneloven. Det gjelder blant annet områder på Karljohansvern og ved Borrehaugene. Fredete områder er vist med hensynssone båndlagt etter annet lovverk. Her gjelder fredningsbestemmelsene foran kommuneplanen. Automatisk fredete kulturminner er også vist på kart.

Området rundt Borrehaugene er et viktig område for veiledning og opplevelse av kulturminner. Midgard historiske senter med den nye Gildehallen er viktig i så måte. Dette sammen med kyststien og mye bruk, gjør dette til et viktig område for både natur, kultur og friluftsliv.

Horten kommune har tre middelalderkirker som representerer viktige kulturminner.

Sone med særlig hensyn bevaring av Kulturmiljø er benyttet for å markere områder med bevaringsverdig bebyggelse. Det er tatt utgangspunkt i de kartlagte områdene fra sentrumsplanen. I tillegg kommer et område i øvre Keisemark som Riksantikvaren har kartlagt.

I tillegg er eksisterende områder som er regulert som spesialområde for bevaring markert med hensynssoner. Det er utarbeidet retningslinjer til disse hensynssonene.

Regionalt viktige kulturmiljøer i by og i andre områder er vist på eget temakart.



Borrehaugene med kulturlandskapet omkring av viktig for kultur, opplevelser og friluftsliv i Horten kommune

8. Hensynssoner

Plan- og bygningsloven av 2009 innfører hensynssoner som et nytt virkemiddel i kommunal arealplanlegging. Formålet med sonene er å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av arealene. I lovens § 11-8 gis det hjemmel for å angi ulike typer hensynssoner og rammer for å knytte utfyllende retningslinjer og bestemmelser til dem. Sonene angis på plankartet med ulike skravur og nummereres etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner og digitalt planregister.

Følgende hensynssoner er brukt:

a) Sikrings-, støy og faresoner
   - Faresone, ras og skredsone (kvikkleire)
   - Faresone, ras og skredsone (steinsprang)
   - Faresone springflo
   - Faresone Forurenset grunn
   - Faresone høyspentanlegg
   - Støysone 1 (rød sone)
   - Støysone 2 (gul sone)
   - Sikringssone ammunisjonslagring

b) Sone med særlig krav til infrastruktur
   - Sone som skal sikre muligheten for gjennomføring av ny dobbeltsporet jernbane
   - Sone med særskilt krav til vannbåren varme (område som skal forsynes med fjernvarme)

c) Sone med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
   - Sone med særlig hensyn til landskap
   - Sone med særlig hensyn til friluftsliv
   - Sone med særlig hensyn til naturmiljø (naturmangfold)
   - Sone bevaring kulturmiljø

d) Sone for båndlegging
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om naturvern
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om kulturminner

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
   - Sone med krav om felles planlegging for eiendommer tilhørende Horten kommune og Bane NOR eiendom.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

For sikrings-, støy og faresonene er det fastsatt bestemmelser om tiltak i sonene. For sone b om krav til infrastruktur er det også fastsatt bestemmelser om krav til vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme. Det er også bestemmelser som sikrer avklaring av veitrase og jernbanetrase før nærliggende boligområder utbygges.

Til sone c med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø er det knyttet retningslinjer for å signalisere kommunens holdning til arealbruk og hensyn som bør ivaretas ved eventuelle tiltak etter loven.

Sone d med båndlegging etter annet lovverk viser soner hvor annet lovverk fastsetter arealbruken. Det gjelder 15 områder som er vernet etter naturmangfoldsloven. Her er det vernebestemmelser til hvert område som styrer arealbruken. Det er også 4 områder som er fredet etter kulturminneloven. Her er det fredningsbestemmelser for hvert område.

9. Vestfoldbanen

Utbygging av Vestfoldbanen er et sentralt tema for den videre utviklingen i Horten kommune.

Fastlegging av trase og valg av stasjon skjedde gjennom en kommunedelplan for InterCity Nykirke - Barkåker. Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret 31.10 2016. Da ble alternativ 3 med den vestligste korridoren (Skoppum vest) og stasjon på Viulsrød på Skoppum valgt.

Deretter har BaneNor utarbeidet en detaljreguleringsplan som ble vedtatt i kommunestyret 19.juni 2018.

Jernbanetraseen fra BaneNors detaljregulering er vist som planlagt jernbane på plankartet.



Utbygging av Vestfoldbanen. Nye Horten stasjon ved Viulsrød.

10. Pistolbane

Horten og omegn pistolklubb hadde tidligere en øvingsbane for pistolskyting ved Skavli i Hortensmarka. Etter hvert som bebyggelse kom nærmere og det ble mye turtrafikk i området, måtte banen legges ned. Pistolklubben har i lang tid arbeidet for å finne en ny bane. Andre steder har man hatt gode erfaringer med å bruke deponiområder for stein eller jordmasser. Et eksempel er jernbaneparsellen mellom Larvik og Porsgrunn.

Pistolklubben har vært i kontakt med BaneNor og en grunneier om å etablere en pistolbane i et deponiområde nord for Snapsrød. BaneNor skal bruke området til anleggsvirksomhet og deponi av masser. Når anlegget er avsluttet skal området tilbakeføres til LNF. I planen er nå området satt av til idrettsformål. Det er en bestemmelse som sier at reguleringsplanen for jernbane gjelder foran ved motstrid. I tillegg sikrer en rekkefølgebestemmelse at pistolbanen ikke kan etableres før jernbaneanlegget er avsluttet.

11. Trafikk og vei

Nordoverveien

Fra Horten sentrum har det i mange år ligget inne en ny veiforbindelse mot nord. Det er fv. 310 som skulle følge Strandpromenaden og komme ut på den gamle veien rett nord for Dampejordet. Tanken var at fergetrafikken mot nord skulle følge denne veien. Etter at fergeoppstillingsplassen er flyttet og ny rv. 19 er ferdig, går fergetrafikken på nye rv. 19. Det er ikke ønskelig å lede fergetrafikk nordover gjennom Horten sentrum.

Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en slik veg de nærmeste tiårene. En nedgradering av denne veien er også positivt for planløsninger i Indre havneby.

Selv om den store nordoverveien er uaktuell, vil fortsatt den indre delen fra sentrum til Falkenstensveien få betydning som en avlastningsvei ut fra sentrum. Deler av trafikken fra Karljohansvern, ny videregående skole og fra Indre havneby vil kunne bruke denne veien. De kritiske arealene mellom Major Wetlesens gate og Falkestensveien er kommunalt eide. Denne forbindelsen er vist som framtidig vei i plankartet.

Ny veiløsning for Campus Vestfold

I kommuneplanen har det ligget inne et forslag til en veiforbindelse mellom fv. 325 i Gunnerødbrekka til rv. 19 ved Glenneundergangen. Dette forslaget hadde to hensikter. Det var en ny vegforbindelse mot nord for campus og næringsområdene, og den skulle fjerne ulempene med trafikken gjennom Kirkebakken. Det har vært stor motstand mot forslaget og mange har ment at man bare flytter et problem.

Horten kommune har i samarbeid med Vestfold fylkeskommune engasjert Rambøll AS til å utarbeide en trafikkanalyse for Campus Vestfold. Analysen viser at den fylkesvegen som har ligget inne i kommuneplanen er en dårlig løsning. Den vil få stor trafikk og bli en vesentlig barriere i det nye tettstedet. I tillegg vil trafikken på rv. 19 fra Glenneundergangen til rundkjøringa ved Borre bli så stor at det må anlegges fire felts veg på den strekningen. Dette er ikke aktuelt. Kostnadene er også svært høye ved denne løsningen.



Planlagt ny atkomstveg (gult) fra Campus til Glenneundergangen

Rambøll har også utredet en atkomstveg fra Glenneundergangen til campus, næringsområder og nye boligområder. USN og grunneierne i området er positive til denne løsningen. Framtidig veiforbindelse ligger inne i planen og vil gi en god forbindelse til den nye stasjonen for buss og gang / sykkel.

<u>Omkjøringsvei Åsgårdstrand</u>
Det har i mange år vært en diskusjon om en omkjøringsvei for å hindre gjennomgangstrafikk gjennom Åsgårdstrand. Kommunestyret har fattet et vedtak om å kontakte Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune med sikte på å planlegge en ny vei fra Blixekilen og ut til fv. 325. En slik vei går i sin helhet i Tønsberg kommune.

12. Utviklingen i de enkelte tettsteder

Horten kommune har to byer og tre tettsteder med til sammen 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019). Det er Horten by med 19 454 innbyggere, Åsgårdstrand med 3 205 innbyggere, Borre med 1 455 innbyggere, Skoppum med 2 145 innbyggere og Nykirke med 1 216 innbyggere.

De siste tiårene har Horten blitt utvidet betydelig vestover og nordover i Hortensmarka. I tillegg har en del utbygging skjedd som fortetting. Skoppum har hatt en betydelig utbygging vest for jernbanestasjonen. Åsgårdstrand og Kirkebakken har blitt bygget ut noe vestover, mens det bare har vært mindre utbygging på Nykirke.

Generelt er det et stort utbyggingspress sør og øst i kommunen. På Skoppum, Nykirke og nord i Horten er det områder som har vært planlagt for boligbygging uten at områdene har blitt bygget ut.

12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)

I Horten by bor det rundt 19.000 mennesker. På lengre sikt kan det være mulig å bygge 2.000 – 2.500 nye boliger ved transformasjon av «grå» arealer i sentrum.

I områdereguleringsplanen for Indre havneby er det lagt til rette for 600 – 800 nye boliger. Første delområde med boliger er realisert og sjøfronten mot Indre havn er opparbeidet. Det er også etablert en ny småbåthavn i dette området. Reguleringsarbeid for «Indre Havneby midtre» og «Indre Havneby øst» er igangsatt.

Områdereguleringsplanen for Horten Havn ble vedtatt i 2020. Havneplanen legger til rette for at Horten by kan knytte seg tettere mot sjøen, blant annet gjennom en trinnvis utvikling av sjønære områder, transformasjon av «grå» områder og gjennom å stimulere til flere boliger i sentrum.

Utenom sentrum kan det etableres rundt 180 boliger på områder som tidligere er avsatt til boligbygging, men ennå ikke utbygd (Skavli og Drasundodden). I løpet av de siste årene er det etablert leiligheter ved Golfkroa, det pågår utbygging på Rørestrand (Parkveien) og regulering av den gamle slalombakken ved Orerønningen er igangsatt.



Store deler av Horten har utsikt til sjøen

For å unngå at Horten etter hvert gror sammen med de andre tettstedene i kommunen er det viktig å beholde klare grenser mot LNF-områdene omkring. Hortensmarka og kyststien er spesielt viktige

friluftsområder for Hortens befolkning. Derfor har kommunestyret vedtatt en markagrense mot vest og mot sør. Den har i hovedsak vært uendret siden 1991.

Det bør fortsatt satses på fortetting i Horten. Dette bør imidlertid gjennomføres på en slik måte at Horten beholder preget av å være en grønn hageby. Det betyr at man må ta vare på de grønne lungene som finnes. I tillegg bør forholdene legges til rette for å beholde private hager som en del av kommunens grønnstruktur. Fortetting bør særlig skje på «grå arealer» og ved å bygge tettere i sentrumskjernen.

Hagebyen Horten

Som en del av befolkningsveksten og utviklingen av Horten, utvikles det nye boligområder samt fortetting i de eksisterende. Fortetting av eksisterende boligområder kan være utfordrende for berørte parter og kan frembringe en del spørsmål i prosessen. Et av de spørsmålene er hvordan en skal sikre identiteten og særegenheten til de ulike områdene, samtidig som en legger til rette for videre utvikling.



Eksempel på boligstruktur med tilhørende grøntstruktur i Horten

Boligstrukturen i Horten har blitt til ved en tydelig og helhetlig planlegging helt tilbake til slutten av 1800-tallet. Strukturen og egenskapene den helhetlige planleggingen har gitt byen, er en sterk identitet som «hagebyen» Horten. Eneboliger med private hager danner en overordnet grønnstruktur som strekker seg gjennom hele byen, fra Apenes og Keisermark, gjennom sentrum og ut til Tveiten. Det gir byen et særpreg og en idyll som er til stor verdi for innbyggerne og tilreisende. Det er nettopp den identiteten, særpreget og kvaliteten det gir, som er en sterk bidragsytere til å gjøre Horten attraktiv for innbyggere og tilflyttere. Fortetting i de eksisterende boligområdene kan gå på bekostning av den eksisterende bolig- og grøntstrukturen. Områdene kan sakte men sikkert miste sitt særpreg, da større hager kan blir bygget ned med rekkehus og lavblokker.

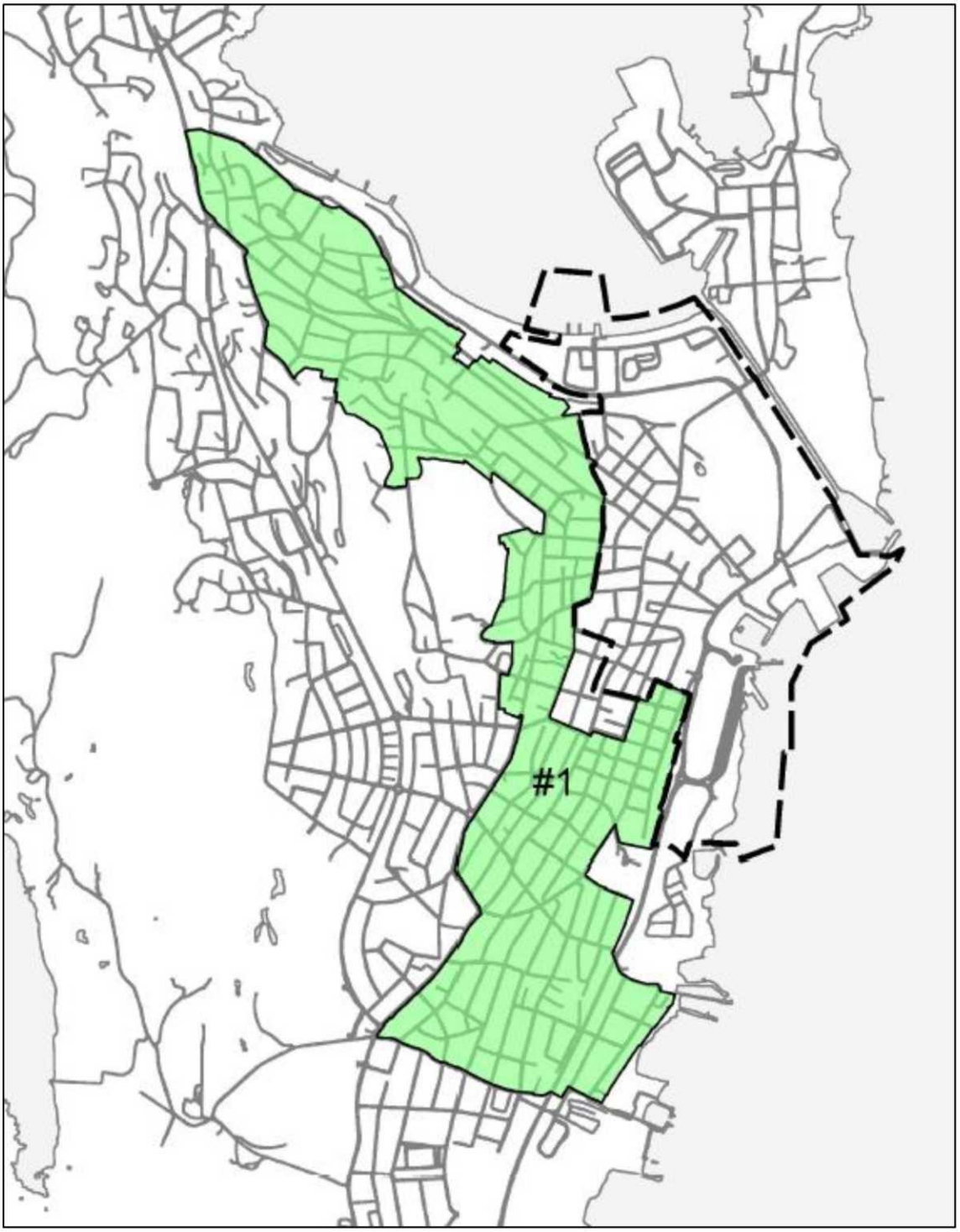
Hensikten med bevaringen

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, vil det være nødvendig å sikre bevaring av «hagebyen Horten», samtidig som det legges til rette for modernisering og fortetting der det er forsvarlig. Hensikten med virkemiddelet er å bevare bebyggelsen med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Det skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter. Dette er knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, grønnstruktur og bomiljø. Det skal sikre at fremtidig fortetting er tilpasset omgivelsene og harmonerer med områdets karakter.

Avgrensning

Det geografiske området som utgjør «Hagebyen Horten» er avsatt som bestemmelsesområde #1 på plankartet. Området har bestemmelser som er mer restriktive enn arealdelen generelt. Se arealdelens tilhørende reguleringsbestemmelser, for de eksakte bestemmelsene.

Grepet med bevaring av hagebyen Horten, gir en forutsigbarhet for både innbyggerne og utbyggere. Horten kommune har allerede en eksisterende overordnet strategi om at fortetting skal skje på såkalt «grå» arealer i sentrumsområdene. Med dette grepet bygger vi opp under og forsterker den eksisterende strategien. Vi unngår fortetting i «eple hagene» rundt sentrum og får kanalisert fortettingen til de store utviklingsområdene i sentrum.



Avgrensning av «Hagebyen Horten».

12.2 Nykirke

Nykirke er det minste av tettstedene i Horten. Rundt 1230 personer regnes med til Nykirke.
Av disse bor ca. 670 i selve tettstedet. Dette er i minste laget for å kunne opprettholde et lokalsamfunn med de ønskelige servicefunksjoner. Det er derfor ønskelig med flere innbyggere i Nykirke.

Områdereguleringsplanen fra 2012 legger til rette for boligbygging i Sletterødåsen, hvor det også er etablert barnehage. Ved kommuneplanrevisjon i 2019 ble det lagt til rette for tre nye boligområder på Nykirke; et mindre område i forlengelsen av Sletterødåsen i syd, Klokkerskogen og Aasheim sør for jernbaneovergangen. Detaljreguleringsplan for Klokkerskogen ble vedtatt i 2020.

Etablering av ny Fagerheim skole ved idrettsplassen åpner for at tidligere skolearealene kan benyttes til andre formål.



Området rundt butikken og Oleanestua på Nykirke

12.3 Borre

I kommuneplanen fra 2007 ble det vedtatt et nytt utbyggingsområde på Borre fra forskningsparken og nordover til Glenne senter. Bakgrunnen er behovet for å styrke Borre som tettsted. Nå bor det bare drøye 1000 mennesker i selve tettstedet og det er for lite til å kunne opprettholde et lokalsamfunn med vanlige service-institusjoner. I arealplanen fra 2011 ble det lagt til rette for bygging av rundt 240 nye boliger ved Glenne / Tonsåsen. Dette er et område som ligger godt til rette for bygging av attraktive eneboliger. Det ble også vedtatt to nye boligområder med til sammen 188 dekar i dette området. I tillegg kommet et mindre utfyllingsområde på 17 da ved Gunnerødbrekka.

USN – campus Vestfold

Universitet i Sørøst-Norge (USN) består av åtte campus, hvor Campus Vestfold med om lag 5000 studenter og 600 ansatte er størst. Sammen med forskningspark og planlagt teknologipark er campus et nav for utvikling og innovasjon, både for kommunen og regionen i helhet. Campus er et satsingsområde i kommuneplanen og det er et strategisk viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

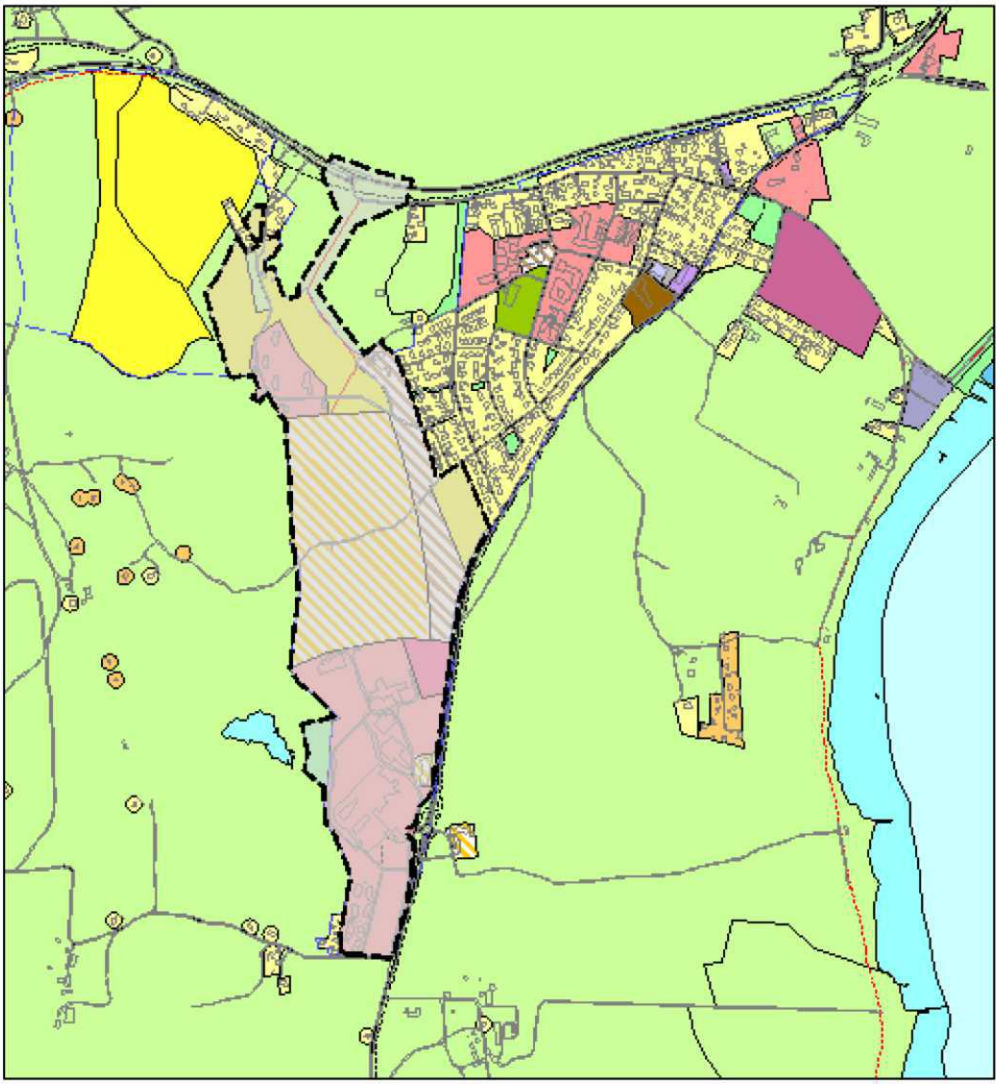
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold*. Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling vil kunne utløse videre utbygging av området. Også fra andre campus har man gode erfaringer med å utvikle en kombinasjon av forskningspark, næring og bolig.

Område KBA2 har tidligere vært avsatt til en veiforbindelse mellom fv. 325 og rv. 19. Denne vegen er ikke lenger aktuell ettersom det er planlagt ny veg fra Glenneundergangen til Campus. Området er avsatt til blandet planformål, men det kan være aktuelt med en større boligandel i dette feltet enn i område KBA1. Det er utfordringer med viktig naturmangfold og en kvikkleireforekomst.

På sikt er tanken at campusområdet og boligområdet Borre skal vokse sammen til en ny bydel. Dette prinsippet ligger til grunn for mulighetsstudiet som ble laget i forbindelse med campusplanen i 2013.

Lokalisering av jernbanestasjonen til Skoppum Vest har imidlertid gitt nye utfordringer for campus som også påvirker utviklingen av Borresamfunnet. Det er veg mot nord og det er forbindelse til nye Horten stasjon på Skoppum. Utfordringene søkes løst gjennom å utarbeide en helhetlig områdeplan for Campus

Vestfold og tilliggende områder. Utarbeidelse av en områdereguleringsplan som dekker arealet som er vist på kartet nedenfor er igangsatt. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor disse områdene skal det foreligge en områdereguleringsplan.



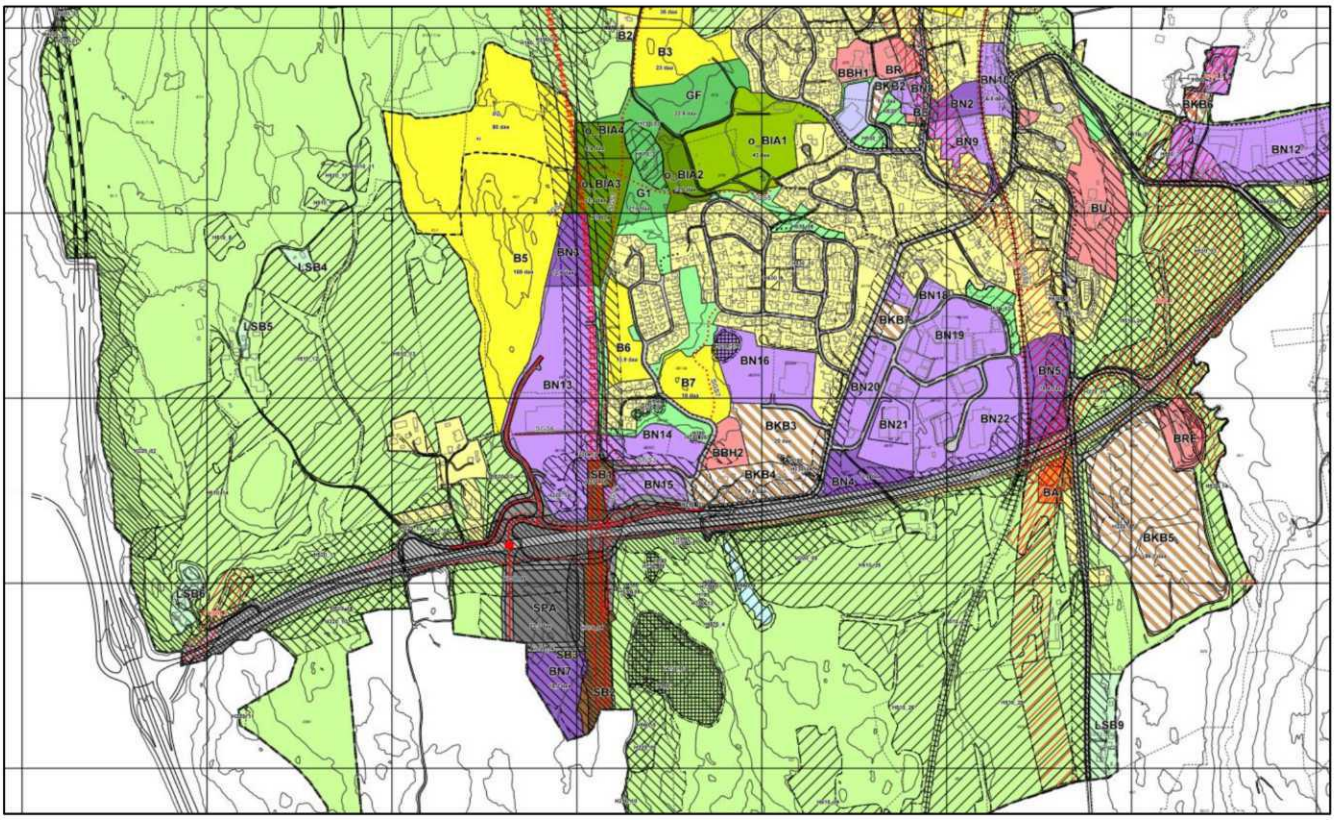
Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.



Utsikt fra Glenne mot Borrevannet

12.4 Skoppum

Kommunedelplan for Skoppum 2021-2032 ble vedtatt av kommunestyret i 2021.



Utsnitt av kommunedelplan Skoppum.

Kommunedelplanen legger til rette for knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon, blant annet ved at nye bolig- og næringsarealer er lokalisert i nærheten av det nye stasjonsområdet. Det er lagt til rette for at Skoppum kan utvikles videre med 350-400 nye boenheter vest for tettstedet og i regulerte boligområder i Viulsrødåsen. Nord for idrettsplassen planlegges det etablert et «nullutslippsområde». Tilrettelegging for grønn mobilitet er et prioritert tema i planen.

12.5 Åsgårdstrand

Åsgårdstrand er regnet som et av de mest attraktive boområdene i kommunen. Det er ønske om flere boliger i Åsgårdstrand. I en tidligere rullering av arealplanen ble Myrløkken endret fra næringsområde til planlagt bolig og offentlig formål. Dette er nå bygd ut. Det er fortsatt noen mindre boligprosjekter igjen i Åsgårdstrand.

Med unntak av Åsgårdstrand har alle tettstedene i kommunen tilstrekkelig boligarealer som ennå ikke er utbygd. Det er vanskelig å finne nye boligprosjekter uten å komme i konflikt med jordvern eller viktige lekeområder for barn og unge.

Det har vært gjennomført et omfattende planarbeid med en områderegulering i Åsgårdstrand. Den har bl.a. hatt fokus på kulturmiljø, bystrategi og trafikk. Åsgårdstrand er derfor i liten grad behandlet i denne arealplanen.

Det vises for øvrig til områdereguleringen for Åsgårdstrand. Områdeplanen ble vedtatt i desember 2018.

Det er bestemmelser som sikrer at områdereguleringen vil den gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.



Småhusbebyggelse med god utsikt er typisk for Åsgårdstrand

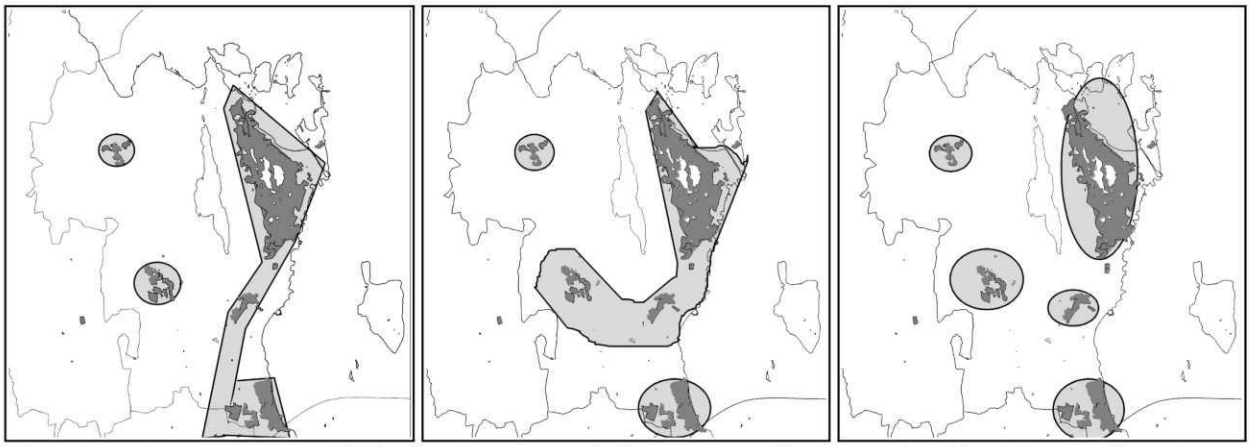
13. Langsiktig utviklingsperspektiv

Det kan tenkes flere muligheter for videre utvikling av tettstedene i Horten kommune. I tidligere kommuneplan har det vært drøftet følgende tre alternativer. Det er "Båndbyalternativet", "J-alternativet" og "Spredt konsentrasjon".

Dersom bare markedet skal styre utviklingen, er det sannsynlig med en betydelig utbygging sørover i kommunen. Med begrensning på strandområdene vil en utbygging langs FV 325 være sannsynlig. Utviklingen på Universitetet i Sørøst-Norge på Campus Vestfold forsterker en slik trend. I løpet av noen tiår kan det være etablert en sammenhengende bebyggelse mellom Horten og Tønsberg. Byene vil gro sammen til en større båndby. For fylkesmyndighetene har det vært et klart mål å unngå en slik båndby.

Alternativt kan man tenke seg en utbygging sørover som ikke er knyttet til FV 325. De siste årene har det vært mye diskusjon om utbygging av boligområder på Eik, Langgrunn, Kirkebakken og Tonsåsen. Dersom slike planer realiseres, kan tettstedene Horten, Borre og Skoppum kunne gro sammen. I løpet av noen tiår vil man få en sammenhengende tettbebyggelse fra Horten gjennom Kirkebakken og til Skoppum. Dette er det såkalte "J-alternativet" hvor man får et stort tettsted som ser ut som en J. En utvikling med bygging sørover fra Horten mot Borre er imidlertid konfliktfylt i forhold til jordvern, kulturminner og strandsonen.

I første fase er det sannsynlig at tettstedet Borre vokser mot Skoppum. Vedtatte utbyggingsområder i Tonsåsen og nye forslag vestenfor illustrerer en slik utvikling.



Utbyggingsalternativer med "Båndbyalternativet" til venstre og "J-alternativet" i midten og "spredt konsentrasjon" til høyre. Eksisterende tettbebyggelse er vist med mørk gråfarge, mens framtidig utbygging er grovt illustrert med lyst grått. ". Det må understrekes at dette er en illustrasjon av et prinsipp og det betyr f.eks. ikke at det skal bygges i Hortensmarka og på Mellomøya.

I rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging legges det vekt på et utbyggingsmønster som reduserer det totale transportbehov og legger til rette for bruk av kollektivtransport. Båndbyalternativet vil være klart i strid med disse retningslinjene. I SPR for strandsonen i de såkalte åpne områdene skal skje i tilknytning til eksisterende tettsteder. Områdene sør for Horten, Borre og langs FV 325 omfattes av disse retningslinjene. Båndbyalternativet, og delvis også J-alternativet er derfor i strid med SPR for strandsonen.

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*. Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder.



Ved å satse på utbygging etter prinsippet med "spredt konsentrasjon" er det større mulighet for å ta vare på kulturlandskapet utenfor tettstedene.

13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune

Mål og strategier for kommuneplanens arealdel ble vedtatt av formannskapet i januar 2015.

Verdier: Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune.

Mål og strategier for arealutviklingen i Horten kommune:

Mål for kommuneplanens arealdel

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

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

1. **Satsing på byer og tettsteder**
2. **Satsing på grønn mobilitet**
3. **Knutepunktsutvikling**
4. **Sikre arealer til næring og vekst**
5. **Skape attraktive og helhetlige bomiljøer**
6. **Sikre trygghet for alle**
7. **Ta vare på dyrket mark**
8. **Sikre tilgang til natur- og friluftsområder**
9. **Bevare verdifulle kulturmiljø**

"*Spredt konsentrasjon*" skal fortsatt være en langsiktig utbyggingsstrategi

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon".*

Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre/Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder. Dette er en naturlig oppfølging av en satsing på en bærekraftig arealbruk og styrking av folkehelsen. Det bidrar også til å sikre en attraktiv kommune med gode natur og friluftsområder

Satsing på Campus Vestfold

Campus Vestfold er en motor for framtidig verdiskapning i regionen og i Horten kommune. Sammen med en moderne forskningspark og den planlagte teknologiparken er dette et nav for utviklingen i kommunen. I kommuneplanen er 196 dekar avsatt til universitet og forskningspark (eksisterende område), og 181 dekar til framtidig universitetsrettet næring (område KBA1). I tillegg kommer betydelige boligområder i Tonsåsen. På sikt vil Campus vokse sammen med tettstedet Borre til en ny kraftfull bydel i kommunen. Det er startet et arbeid med en overordnet plan for utvikling av Campus Vestfold.

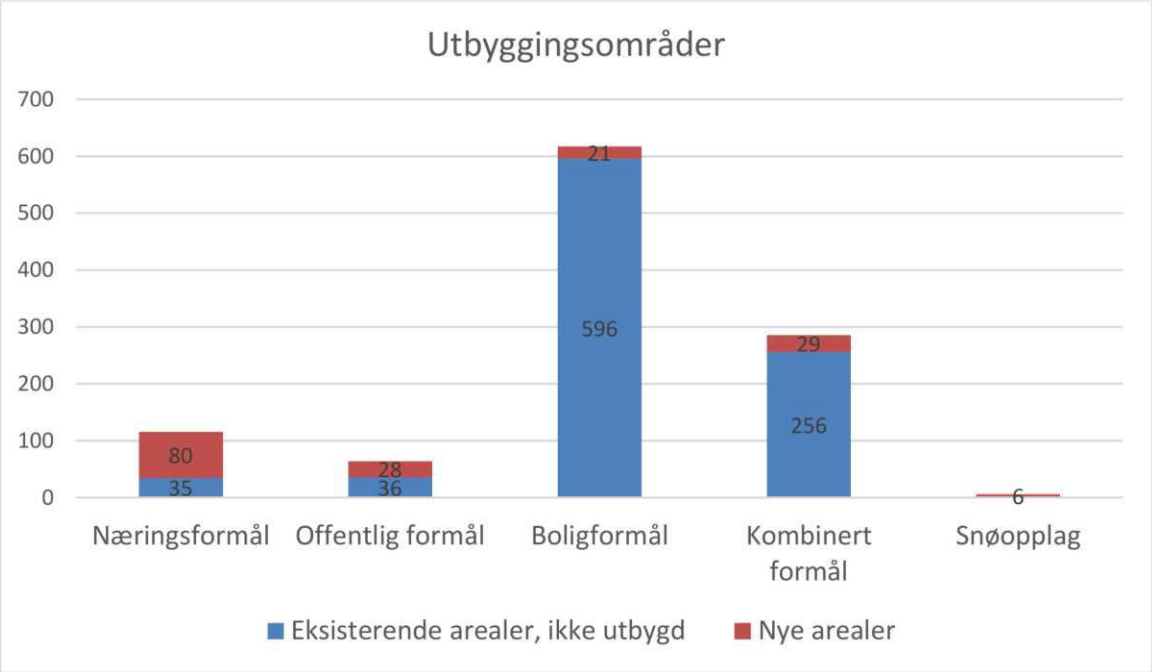
Satsing på Horten sentrum
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene for Indre havneby og Horten Havn, samt andre sentrumsprosjekter, har et potensial for rundt 2.500 boliger.

I hovedsak er det godt samsvar mellom nasjonale mål, målene i fylkesplanen og de overordnede retningslinjer som kommunen har vedtatt å legge til grunn for arealplanen.

14. Forslag til ny arealplan

14.1 Generelt om planforslaget

Arealer som tidligere er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, men som enda ikke er utbygd, er vist som eksisterende arealer (blå farge) i diagrammet nedenfor. Nye arealer som tas inn i denne kommuneplanrevisjonen er vist med rødt. Områder som ligger innenfor kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum inngår ikke i denne oversikten.



Oversikten viser at det er relativt godt med boligområder som ikke er utbygd i kommuneplanen. Det samme gjelder arealer avsatt til kombinerte formål, hvor områdene KB1 og KB2 nord for USN / forskningsparken utgjør 234 dekar av de eksisterende ubebygde arealene.

Områder som tidligere er avklart til utbyggingsformål, men ikke utbygd er listet opp i tabellen nedenfor. For å synliggjøre utbyggingspotensialet er alle områdene vist som «framtidige / planlagte» utbyggingsområder på plankartet.

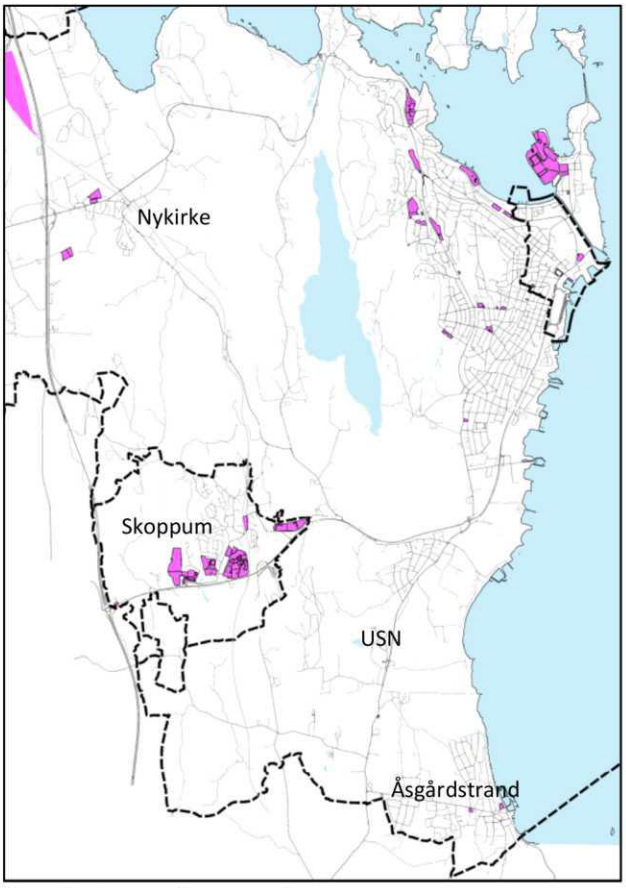
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Næringsformål:	N5	6	Bjerketun v/Horten handelspark
	N7	19	Kopstad næringsområde (regulert)
	N8	5	Ved Nordbetong på Nykirke
	N9	5	Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert)
Sum:		**35**	
Offentlig formål:	TY1	13	Forskningsparken, USN (regulering igangsatt)
	TY2	7	Klokkeråsen syd, Nykirke
	UN2	16	Skavli (regulert skoletomt)
Sum:		**36**	
Boligformål:	B1	51	Sletterødåsen, Nykirke (regulert)
	B2	16	Sletterødåsen syd, Nykirke
	B3	34	Klokkerskogen, Nykirke (regulert)

	B4	13	Åsheim, Nykirke
	B5	60	Skavli vest (regulert)
	B6	20	Orerønningen (regulering igangsatt)
	B7-B8	12	Karljohansvern (områdereguleringsplan)
	B9	20	Borre (regulering igangsatt)
	B10	79	Tonsåsen (regulering igangsatt)
	B11	115	Tonsåsen
	B12	106	Borre hageby
	B13	15	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B14	3	Åsgårdstrand syd
	B15	9	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B19	43	Drasundodden
Sum:		**596**	
Kombinerte formål:	B/F/K/T	11	Gamle herredshuset på Borre (regulert)
	KB1	181	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB2	53	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB3	6	Vestmannrød
	KB4	5	Gannestad
Sum:		**256**	

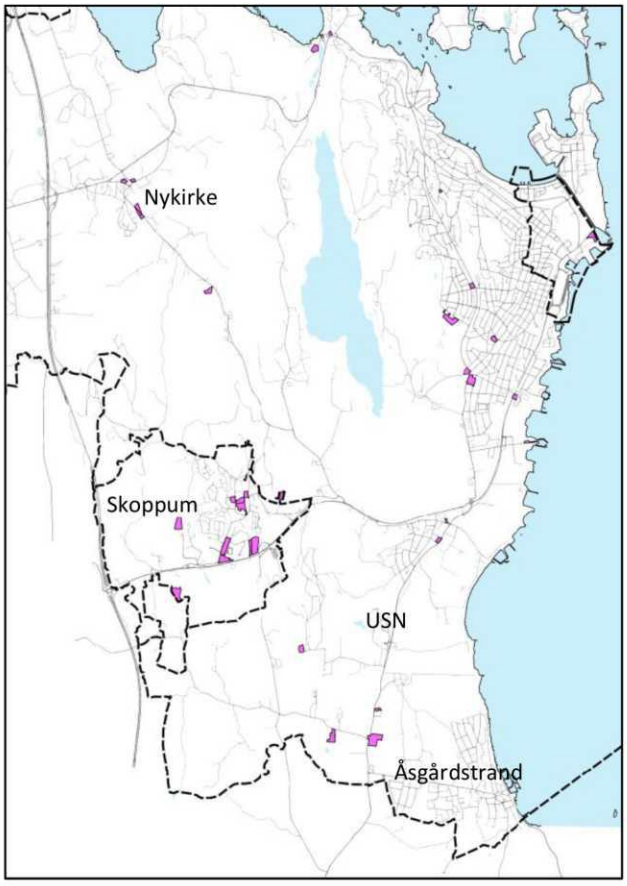
14.2 Næringsarealer

I Horten kommune er totalt 1202 dekar avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende arealplaner. 953 dekar omfattes av gjeldende reguleringsplaner. Av de uregulerte områdene på 249 dekar utgjør framtidige / planlagte næringsområder avsatt på kommuneplannivå 72 dekar.

Lokalisering av næringsarealene er vist på kartskissene nedenfor. Tykk stiplet strek viser avgrensning av kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum, samt kommunegrensen.



Regulerte næringsarealer



Uregulerte næringsarealer

73 prosent av næringsarealene er lokalisert til følgende tre steder:

- 23% er lokalisert til Kopstad Godsterminal (272 daa)
- 16% er lokalisert til Horten Industripark (196 daa)
- 34% er lokalisert til Skoppum (409 daa)

Reguleringsplanen for Kopstad Godsterminal legger til rette for etablering av godsterminal i tilknytning til Vestfoldbanen. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt at området hovedsakelig skal benyttes av bedrifter som bruker jernbanen i sin godstransport i dag eller som på sikt skal benytte jernbanen. Utvikling av godsterminal er således viktig for logistikkbasert næringsvirksomhet. Kopstad Godsterminal er utpekt som et regionalt viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). Horten og Holmestrand kommuner har igangsatt et interkommunalt plansamarbeid for å regulere et toplanskryss på E18 ved Helland, og adkomst til godsterminalen er et sentralt tema i dette reguleringsarbeidet. Det forventes at forslag til reguleringsplan vil bli lagt fram for 1. gangs behandling våren 2022. Finansiering av et framtidig toplanskryss er ikke avklart.

Horten Industripark (HIP) er et svært viktig næringsområde for kommunen, og gjeldende reguleringsplan for Karljohansvern legger til rette for videre utvikling av området. Potensiale for ny næringsbebyggelse på HIP er betydelig, både i form av produksjons- og kontorlokaler. Næringsarealene i Strandpromenaden, på Bekkajordet, i Knudsrødveien og i Kongeveien er eksempler på andre næringsarealer som ligger i tilknytning til Horten by.

På Skoppum utgjør Tverrmyra/Langmyra/Origo og Sande Næringspark hovedtyngden av næringsarealene. Arealene ligger med god tilgjengelighet til riksveg 19, og avstanden fra E18 er mellom 1,1 og 2,8 kilometer. 93 prosent (67 daa) av områder avsatt til «framtidig / planlagt» næringsbebyggelse på kommuneplannivå er lokalisert innenfor avgrensningen av kommunedelplanen for Skoppum (vedtatt 2021).

Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold

Universitetet er regulert til «offentlige bygninger» og inngår således ikke i oversikten over arealer avsatt til «næringsbebyggelse». Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at det i tillegg til «skolebygg» kan plasseres «bygg for forskning» og «beslektet næringsrettet virksomhet» innenfor området. USN / forskningsparken utgjør totalt 162 dekar.

USN har ca. 5000 studenter og 600 ansatte. Horten kommune har klare målsetninger om å styrke universitetet og legge til rette for en positiv utvikling. I kommuneplanens samfunnsdel er det blant annet beskrevet at man ser for seg at Campus Vestfold utvikles som en regional, nasjonal og global innovasjonsarena og kunnskapssenter for utdanning og forskning. I RPBA er Campus Vestfold løftet fram som et strategisk viktig område for næringsutviklingen i Vestfold, og universitetet er beskrevet som en viktig motor for næringsutvikling i regionen. Området har også en moderne forskningspark.



I kommuneplanens arealdel er det avsatt et utbyggingsområde (KB1) på 181 dekar nord for USN / forskningsparken. I de utfyllende bestemmelsene er det forutsatt at dette området skal utnyttes til *«universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse».* I dette området vil det være viktig å prioritere virksomheter som styrker klyngesatsingen innen teknologi og maritime næringer. Horten kommune legger opp til at Campus og tettstedet Borre etter hvert vil gro sammen, og det er blant annet lagt til rette for nye attraktive boligtomter i området mot Tonsåsen.

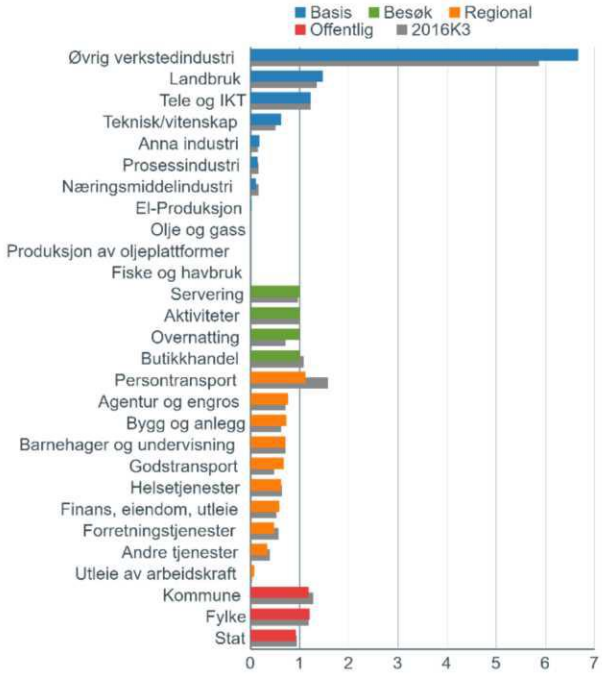
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat, sikres en grønn korridor for vilt og friluftsliv øst-vest gjennom området, naturtypen «hagemark» og viktige eiketrær skal ivaretas, samt at registrerte salamanderdammer skal sikres. Utførte kartlegginger av naturmangfold, friluftsliv og kulturminner i reguleringsprosessen har avdekket ytterligere arealinteresser i området. Alle disse arealinteressene må vurderes i reguleringsprosessen og konsekvensene av framtidig arealbruk skal belyses. Pågående reguleringsprosess vil således avklare den endelige fordelingen av arealformålene i området. Det forventes at forslag til områdereguleringsplan vil bli lagt fram til 1. gangs behandling våren 2022.

Bransjestruktur

Lokaliseringskvotientene til de ulike bransjene til næringslivet i Horten i 2. kvartal 2021 framgår av figuren til høyre. Bransjer med lokaliseringskvotient over 1 er bransjer som Horten kommune har relativt mye av.

En svært stor andel av arbeidsplassene i Horten er innenfor bransjen «øvrig verkstedsindustri», som omfatter elektronikkindustrien. Det er også en relativt høy andel innenfor «tele og IKT», mens det er relativt små andeler i de andre bransjene. Horten har således et ganske sterkt spesialisert næringsliv.

Horten har landets mest konsentrerte bedriftsmiljø innen mikroteknologi og marineelektronikk (SensoNor, Kongsberg Maritime, Kongsberg NorSpace, GE Vingmed sound, Norautron m.fl.). Universitetet i Sørøst-Norge satser sterkt på mikro- og nanoteknologi, autonomi og ingeniørutdannelse og har et godt samarbeid med bedriftene i området.



Bransjestrukturen i Horten (Telemarksforkning, Regional analyse). De grå søylene viser lokaliseringskvotienten bransjen hadde i starten av 2016.

Arealreserver i gjeldende arealplaner

I arealdelen fra 2019 er det beskrevet at ca. 350 dekar er avsatt til framtidig / planlagt næringsbebyggelse, og at de største arealene er knyttet til Campus Vestfold og Haugan næringspark. Etter en justering av kommunegrensen i 2020 ligger Haugan næringspark nå i Tønsberg kommune.

I forbindelse med denne kommuneplanrevisjonen er det utarbeidet et eget faktagrunnlag som inneholder en oversikt over alle næringsarealene som er avsatt i gjeldende arealplaner, samt en redegjørelse for hvilke arealer som er vurdert som udisponerte / ledige for framtidig næringsbebyggelse. Oppsummeringen av udisponerte arealer fra faktagrunnlaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

		Kort sikt (regulert)		Lengre sikt (- 12 år)
		Dekar	**Bruksareal (BRA)**	**Dekar**
Regulert	Ledige næringstomter	75 daa		
	Kopstad godsterminal	272 daa		
	Horten Industripark (fortetting)		90.000 m²	
	Fortetting på bebygde næringseiendommer	28 daa		
	Kombinert formål - næringsbebyggelse		11.000-137.000 m²	
	Kombinert formål (Langgrunn; BKA5, BKA9)	8 daa		
Uregulert	Fortetting i eksisterende næringsområder			30 daa
	Kombinert formål – næringsbebyggelse			88 daa
	Framtidige næringsområder			45 daa
	Sum:	**383 daa**	**101.000-227.000 m²**	**163 daa**

Udisponerte arealreserver i gjeldende planer

Arealreserven kan oppsummeres i følgende punkter:

- Ferdig regulert (udisponert) næringsarealer utgjør ca. 110 dekar, hvorav 28 dekar utgjør fortettingspotensial på eksisterende næringstomter
- Kopstad Godsterminal (272 daa) har stort potensiale for logistikkbasert næringsvirksomhet
- Det er betydelig kapasitet til ny næringsbebyggelse i Horten Industripark
- Pågående reguleringsprosess ved USN / Borre vil avklare hvor mye av det planlagte utbyggingsområdet KB1 (181 daa) som kan tas i bruk til næringsbebyggelse
- Utvikling av Indre Havneby og Horten Havn vil foregå over lang tid. Vedtatte områdereguleringsplaner legger til rette for at det kan etableres noe næringsvirksomhet, og framtidige detaljreguleringsplaner vil avklare hvor mye næring det blir tilrettelagt for i disse områdene
- På kommuneplannivå er det er begrenset med arealer som er avsatt til framtidig næringsbebyggelse

Hvis vi ser bort fra Kopstad Godsterminal, Horten Industripark, Indre Havneby og Horten Havn er omtrent halvparten de udisponerte næringsarealene (arealreserven) lokalisert til Skoppum. Næringsarealene i dette området er hovedsakelig regulert til «industri/lager» med tilhørende funksjoner. Det forventes at arealene ved knutepunktet nye Horten stasjon blir enda mer attraktive for arbeidsplassintensive virksomheter når stasjonen åpner i 2025. Kommunedelplanen for Skoppum legger til rette for en slik utvikling.

Vurdering av behov for nye næringsarealer
Av kommuneplanens samfunnsdel går det fram at Horten kommune skal «sikre attraktive og fleksible næringsarealer». I denne målsetningen ligger det at kommunen må ha evne til å reagere raskt slik at positive muligheter i næringslivet kan utnyttes. Erfaring viser at veksten i næringslivet kommer i de bransjene og i den type næringsliv som kommunen har forutsetning for, og derfor stort sett i de bransjene som finnes fra før. Som nevnt tidligere står industribedrifter innenfor elektronikk, teknologi og maritim virksomhet for en høy andel av de private arbeidsplassene i vår kommune og andelen er nesten fem ganger så høy som landsgjennomsnittet.

Teknologiindustrien
Næringsarealene på Skoppum utgjør en betydelig næringsklynge med arealreserver som vurderes som godt egnet for teknologiindustrien. I tillegg er det et betydelig fortettingspotensial i Horten Industripark. Det vil også bli klarert betydelige arealer til næringsbebyggelse i pågående områderegulering for Campus Vestfold/Borre. Det vurderes således at tilgangen på næringsarealer for denne bransjen vil være tilfredsstillende i neste kommuneplanperiode (12 år). Tilrettelegging for utvidelsesmuligheter ved eksisterende bedrifter bør vektlegges der forholdene ligger til rette for det. Eventuelle samlokaliseringer av eksisterende bedrifter vil også kunne frigjøre arealer til nye virksomheter.

Transport/logistikk, industri-, håndverks- og lagervirksomhet
Kopstad Godsterminal representerer et stort potensiale innenfor logistikkbasert næringsvirksomhet. Havnevesenets etablering av Dry port (senter for omlasting av sjølast til innlandsdestinasjoner) på Viulsrød har frigjort arealer på Langgrunn til andre virksomheter. Det er noen regulerte arealer spredt rundt i kommunen som kan ha noe potensiale for håndverks- og lagervirksomhet, men det er utfordrende å finne ledige tomter. Det er behov for arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer.

Kontorvirksomhet
Gjeldende arealplaner legger til rette for etablering av kontorarbeidsplasser i sentrum og ved kollektivknutepunkter. Dekningen vurderes som tilfredsstillende.

Prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger vekt på at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.

Mye av de samme føringene finner vi igjen i RPBA hvor hovedgrepet er at den største veksten skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser skal bidra til utvikling av kompakte og levende byer og tettsteder. RPBA legger føringer for at virksomheter med mange ansatte eller besøkende / kunder bør lokaliseres i eksisterende byer og tettsteder. Eksempler på slike er kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service. Prinsippet kan også gjelde for virksomheter med en blanding av kontor og produksjon. Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan med fordel lokaliseres i næringsområder utenfor byene og de større tettstedene.

En del større private bedrifter vil av hensyn til rekruttering og pendleavstander ønske å etablere seg sentralt i forhold til viktige trafikknutepunkter som E18 og jernbanestasjoner. For at vår kommune skal være attraktiv for slike virksomheter vil det være nødvendig med fleksible løsninger.

Attraktive næringsarealer
Like viktig som at kommunen har nok næringsarealer, er det om arealene er attraktive. Arealene må ha kvaliteter som gjør de så attraktive at de tiltrekker seg etableringer og på den måten skaper arbeidsplasser og bidrar til verdiskaping. I rapporten «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold» (Vestfold fylkeskommune, 2018) pekes det på fire forhold som i særlig grad påvirker attraktiviteten til næringsareal:

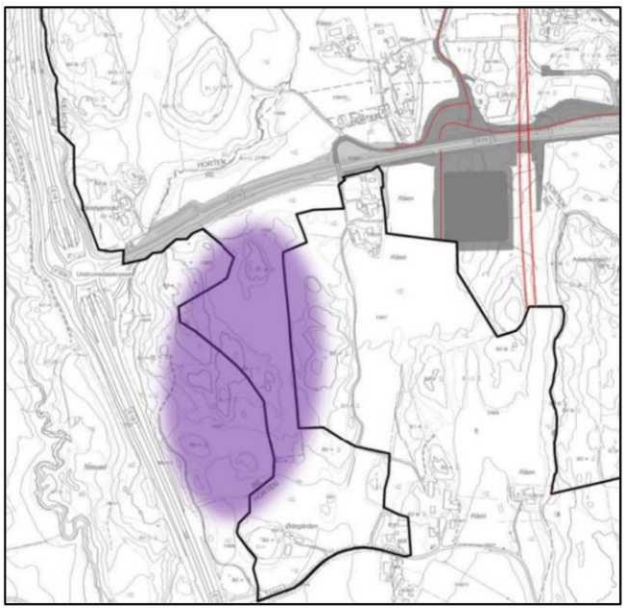
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

Rapporten peker på at det kan være krevende å ivareta alle punktene fullt ut i alle tilfeller, og effektiv tilgang til E18 vil være viktigst ut fra hensynet til næringsattraktivitet. Tilgang til kompetanse er en av de viktigste lokaliseringsfaktorene for bedrifter, og da er det E18 som gir best tilgang til det regionale arbeidsmarkedet.

Andre faktorer som kan spille inn på et områdes attraktivitet er:

- Nærhet til relevant infrastruktur som havn, flyplass, tekniske anlegg
- Tomtepris og kostnader forbundet med utvikling av arealet
- Områdets omdømme og renomme
- Intern infrastruktur, estetikk og organisering av området
- Krav fra myndigheter og marked i forhold til bærekraft blir en stadig viktigere faktor for næringslivet. Områder som har egenskaper som gir en positiv bærekrafteffekt for bedriftene forventes å bli mer attraktive i tiden framover

Arealene ved Undrumsdalskrysset og Kopstad krysset vil være svært attraktive for næringsetableringer. Nye Horten stasjon etableres i kort avstand fra E18 og vil bli et viktig trafikknutepunkt i framtiden. Næringsarealer i tilknytning til knutepunktet vil således ha en sentral beliggenhet med effektiv tilgang til både E18, riksvei 19 og jernbanen. I arbeidet med kommunedelplanen for Skoppum ble et areal mellom nye Horten stasjon og E18 trukket fram som et aktuelt framtidig næringsområde.



Arealet som er markert på kartskissen til høyre utgjør ca. 150 dekar og berører i liten grad landbruksinteresser. Kommunegrensen (sort strek) innebærer imidlertid at en eventuell planmessig avklaring av området må gjøres i samarbeid med nabokommunen. Horten kommune tok initiativ til et slikt samarbeid i forbindelse med planprosessen på Skoppum uten at det ga resultater.

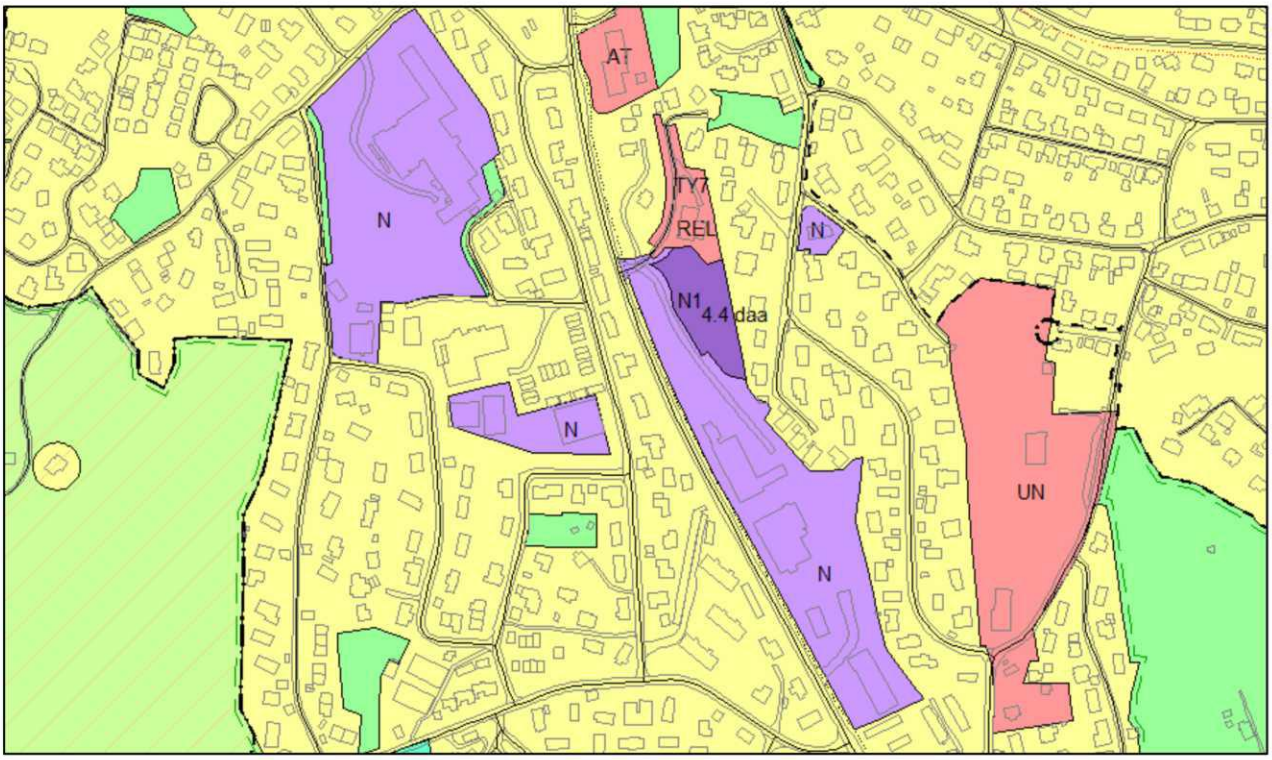
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar nærhet til krysset består av dyrka mark og vil således ikke være aktuelle til næringsbebyggelse.

Nye næringsarealer

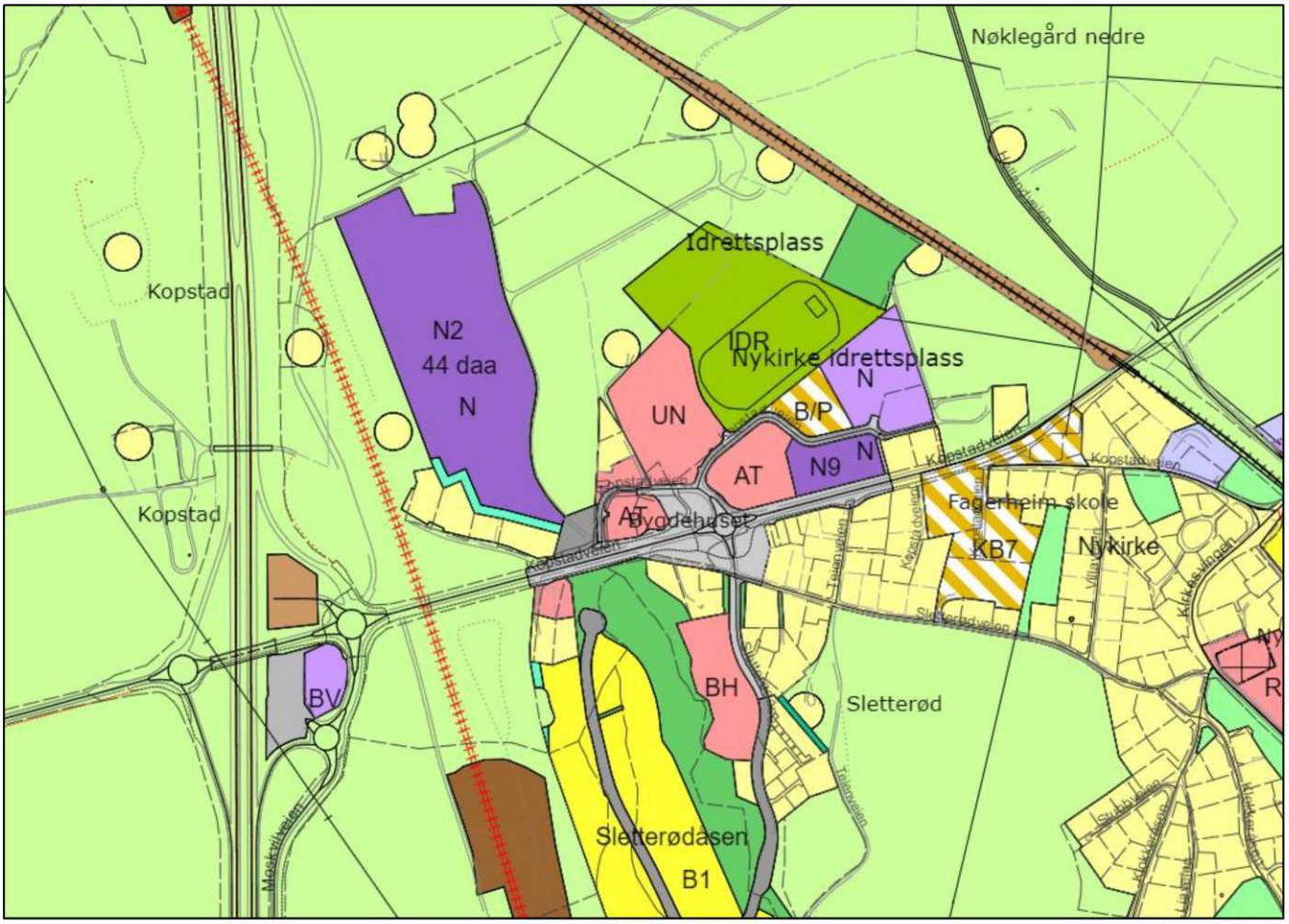
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

Arealformål:	**Område nr (plankartet)**	**Areal (daa):**	**Merknader:**
Næringsformål:	N1	4	Verftsbassenget
	N2	44	Øst for Kopstadkrysset
	N3	18	Vest for nye Horten stasjon på Skoppum (tidligere benevnt som BN6). Uavklart innsigelse!
	N4	10	Utvidelse Ra næringspark
	N7	3	Utvidelse Kopstad Næringspark
	N10	1	Utvidelse av næringsareal i Kimestadveien, jfr. område N6.
Sum:		**80**	

Område N1 (4,4 daa)
Området er konsekvensutredet som område nr. 25 i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder – 2. gangs behandling». N1 grenser inntil eksisterende næringsområde, og vil således være en utvidelse av dette. Adkomst vil være via privat vei fra Holtanveien. I punkt 1.15.14 i de utfyllende bestemmelsene stilles det krav til registrering av naturmangfold ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. I påfølgende reguleringsarbeid bør det også vurderes nærmere om det bør settes av areal til en buffersone mot eksisterende bebyggelse i nord og øst.

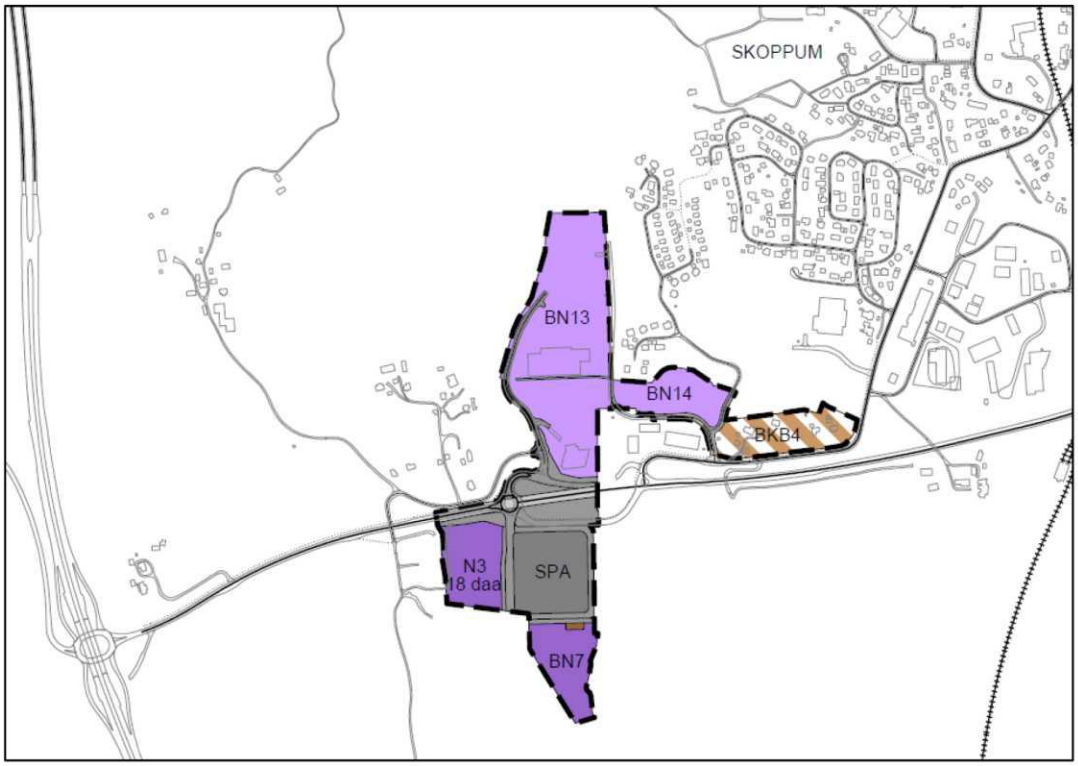


Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt tema i videre detaljplanlegging dersom adkomst til næringsarealet planlegges via rundkjøringen på Kopstadveien.



Område N3 (18 daa) Uavklart innsigelse
Arealbruken i områdene BN7, BN13, BN14, BKB4 og SPA som er vist på kartskissen nedenfor er tidligere avklart i reguleringsplaner eller kommunedelplanen for Skoppum.

Område N3 ligger vest for innfartsparkeringen (SPA) ved nye Horten stasjon. Arealet er tidligere benyttet som massedeponi, men består i dag av dyrka mark. Næringsområdet vil få enkel tilgang til riksveien via etablert rundkjøring. Den sentale beliggenheten gjør arealet svært attraktivt for arbeidsplassintensive virksomheter og vil være et viktig bidrag til utvikling av knutepunktet nye Horten stasjon.



Det samme området ble også foreslått omdisponert i tidligere planprosess for kommunedelplanen for Skoppum. Området var i denne planen omtalt som område BN6. I planprosessen fremmet Fylkeskommunen og Statsforvalteren følgende innsigelser til omdisponeringen.

Innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune (05.04.2021):
Næringsområdet ligger på dyrka mark og er dermed i konflikt med en nasjonal og regional viktig interesse. Innsigelsen rettes ut fra føringer i Nasjonal jordvernstrategi, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Plan- og bygningsloven § 3-1 b) og retningslinje R9 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Administrasjonens merknader:
Av kapittel 1.4 i RPBA går det fram at den regionale planen kan brukes som grunnlag for å fremme innsigelse til kommunale arealplaner. Adgangen til å fremme innsigelse skal imidlertid bare benyttes i viktige konfliktsaker, og innsigelsesspørsmålet skal i følge RPBA bero på en helhetlig vurdering av hvordan det aktuelle planarbeidet ivaretar de ulike samfunnsinteressene som blir berørt. I denne saken har fylkeskommunen kun lagt til grunn at næringsområde BN6 innebærer omdisponering av dyrka mark og at forslaget derfor er i strid med retningslinje R9. En vurdering av næringsområdets lokalisering i forhold til RPBAs samfunnsmål om å sikre attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv er derimot utelatt. Formålet med RPBA er, i tillegg til å ta vare på viktige arealverdier, å legge til rette for vekst og utvikling. Dette kommer til uttrykk i retningslinje R5 «Lokalisering av næringsvirksomhet». Ved rullering av kommuneplanens arealdel forventer fylkeskommunen blant annet at kommunene «gjennom en næringsoffensiv holdning sikrer at det finnes et balansert tilbud av byggeklare næringsarealer og attraktive næringslokaler i byene og tettstedene til å møte en løpende etterspørsel i markedet». Av kapittel 5.2 i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Skoppum går det fram at tilgangen til ledige næringstomter er begrenset, og dette er utgangspunktet for at det er foreslått tre nye næringsområder i planforslaget. Administrasjonen mener derfor at næringsperspektivet ikke er tilfredsstillende belyst i fylkeskommunens uttalelse. Det bemerkes også at det i kapittel 2.8 i RPBA går fram at «Det forventes at regional og kommunal planlegging støtter opp om (InterCity-)satsingen gjennom høy arealutnyttelse rundt stasjonsområdene».

Administrasjonen har i brev datert 08.10.2020 bedt fylkeskommunen om en nærmere begrunnelse for innsigelsen. Tilbakemelding på henvendelsen er ikke registrert."

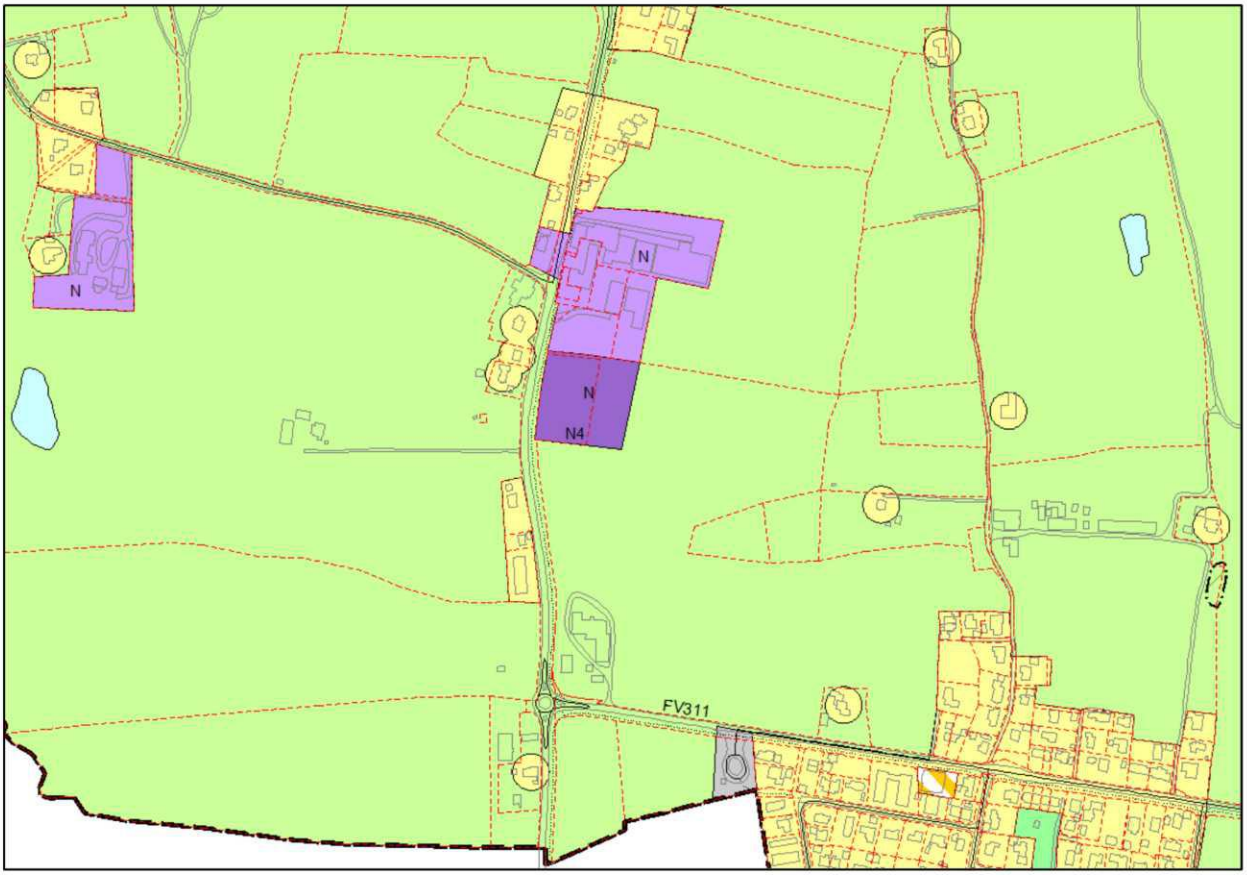
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)
Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», og FM kan ikke se at fortettingspotensialet er tilstrekkelig analysert og utnyttet som grunnlag for foreslått omdisponering av jordbruksarealet. FM mener heller ikke at samfunnsnytten forsvarer omdisponeringen. I avveiningen mellom sentral beliggenhet og nasjonale jordvernhensyn fremmer FM innsigelse til næringsområde BN6.

Administrasjonens merknader:
Målet med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det går også fram av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og at potensialet for fortetting og transformasjon bør være kartlagt ved forslag om omdisponering av verdifull dyrka jord. Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for for arbeidet med egne planer.

I kapittel 5.2 i planbeskrivelsen er det gjort rede for status på eksisterende næringsområder i tilknytning til knutepunktet nye Horten stasjon. Etter administrasjonens vurdering bør denne kartleggingen, som viser at tilgangen på ledige næringstomter er begrenset, være tilfredsstillende dokumentasjon for å legge ut nye arealer ved trafikknutepunktet til næringsformål. Knutepunktsutvikling og sikring av arealer til næringsvirksomhet er sentrale satsingsområder i kommunens arealstrategi. Det vises også til at RPBA, hvor blant annet sikring av attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv og tilrettelegging for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen er sentrale punkter, skal legges til grunn for kommunens planer."

Ved sluttbehandling av kommunedelplanen for Skoppum vedtok kommunestyret at området skulle videreføres som LNF-formål, men vurderes på nytt i kommuneplanrevisjonen. I forbindelse med at området nå på nytt foreslås omdisponert til næringsformål vises det til at planforslaget også innebærer tilbakeføring av 15 dekar dyrka mark på Borre som tidligere er avklart til utbyggingsformål. Dette arealet er nærmere omtalt i kapittel 14.9.

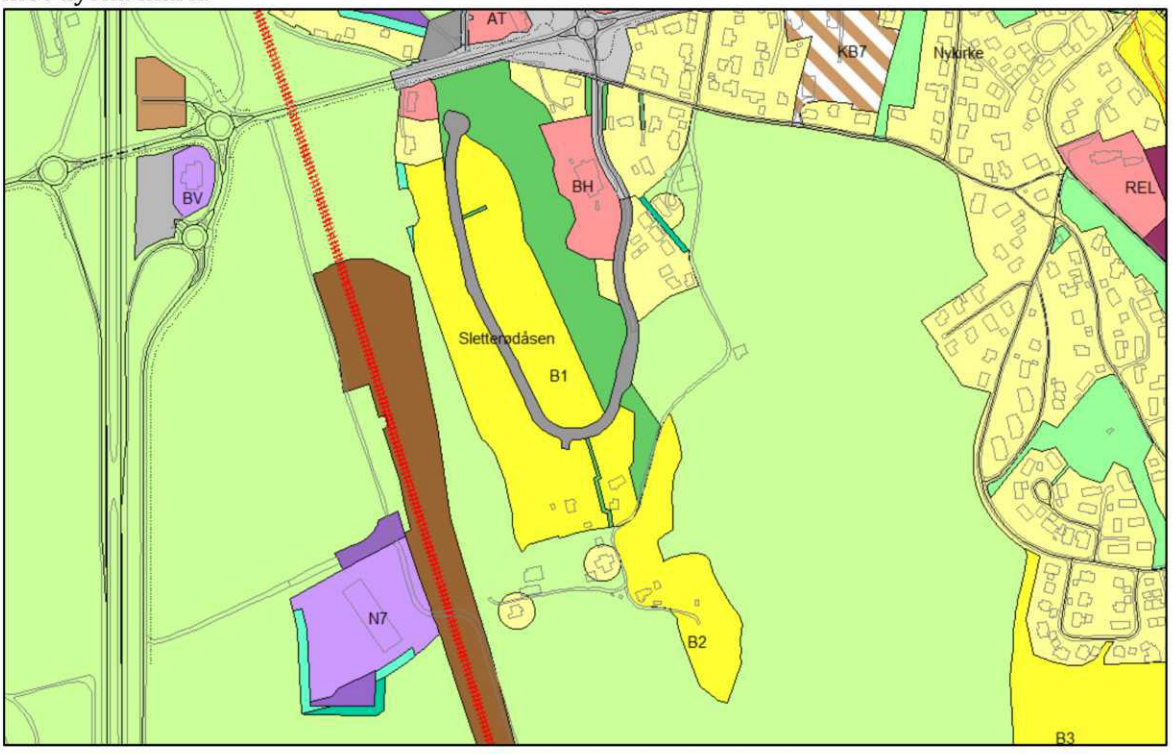
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at fylkeskommunen opprettholder adgang til å fremme innsigelse til en framtidig reguleringsplan dersom reguleringsplanen legges ut på offentlig ettersyn med forslag om en fjerde adkomst fra fv. 325. Dette innebærer at det i påfølgende reguleringsarbeidet ikke bør legges opp til en egen adkomst til område N4 fra fylkesveien. N4 bør dermed ses i sammenheng med tilstøtende næringsareal, og det bør tilstrebes felles adkomstløsninger ved utarbeidelse av reguleringsplan.



Område N7 (3,1 daa)

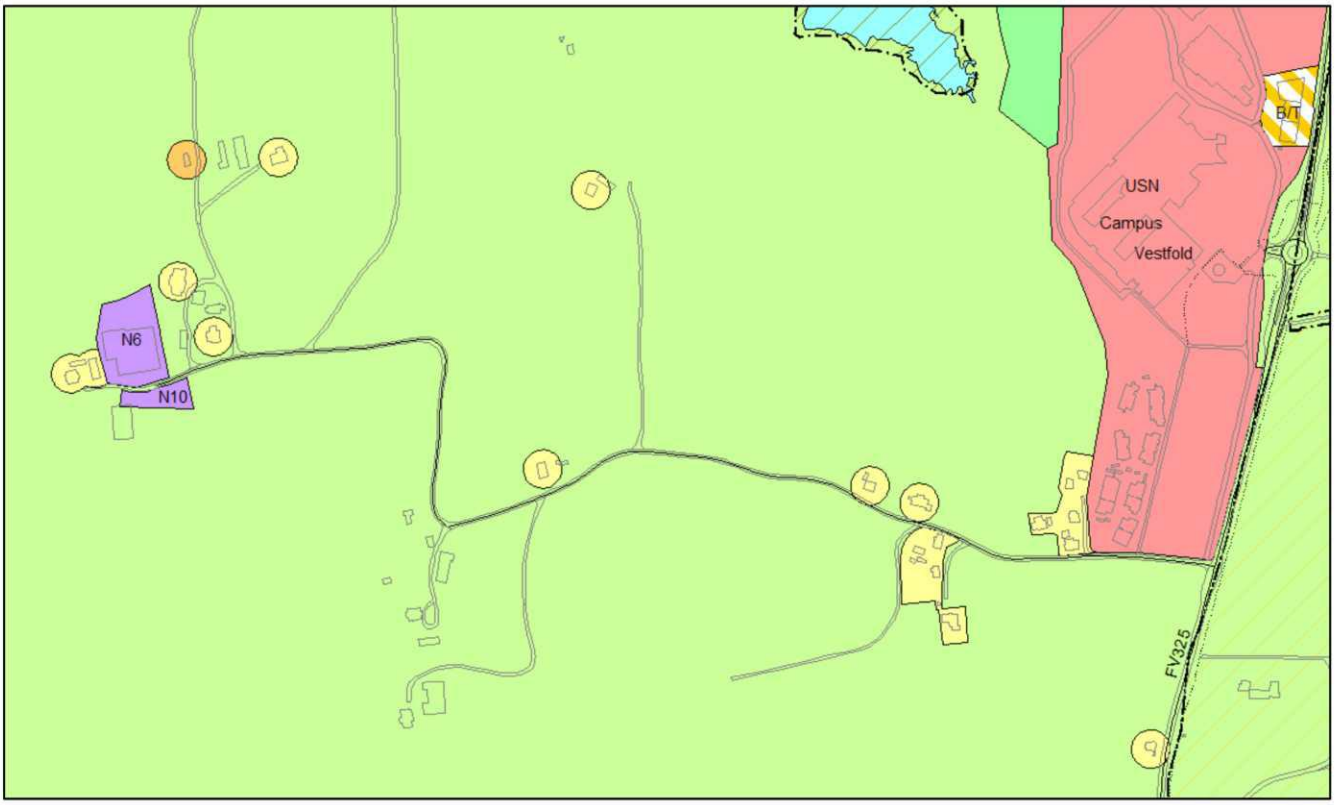
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn.

I sydvest kan eksisterende næringsareal utvides med 1,4 dekar. Det er avsatt en ti meter bred buffersone mot dyrka mark.



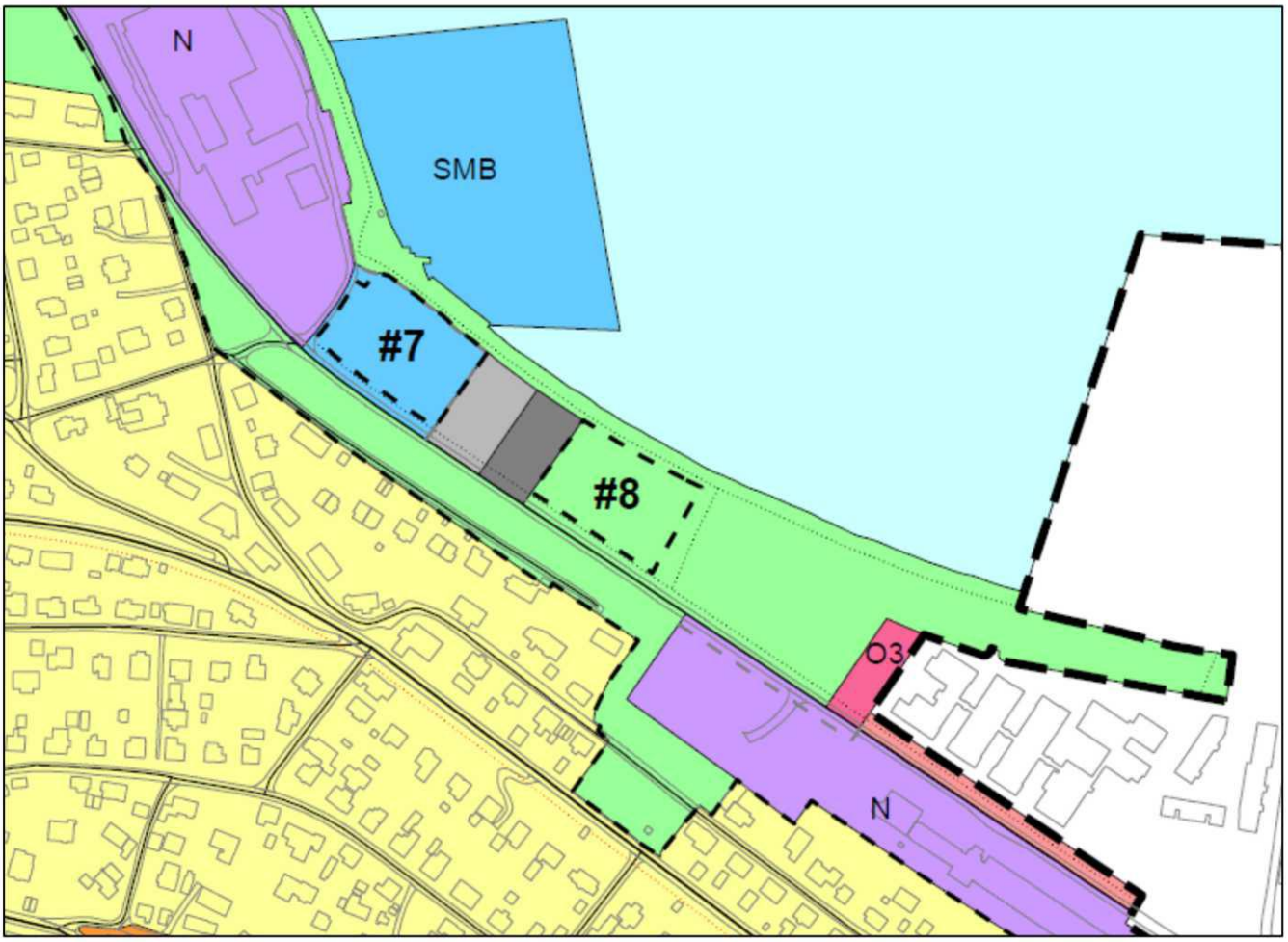
Område N10 (1,5 daa)

Område N10 omfatter en asfaltert plass som ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde N6. Ifølge punkt 2.3.5 i de utfyllende bestemmelsene tillates det ikke etablert støyende og / eller forurensende virksomhet i område N6. Bestemmelsen er utvidet til å omfatte område N10.



Bestemmelsesområdene # 7 og 8

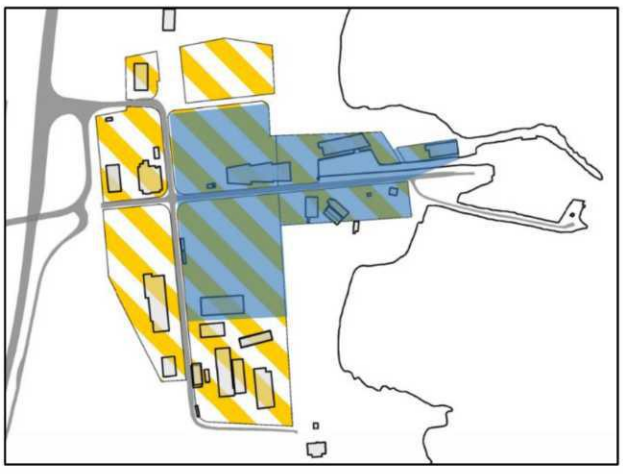
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig næringsutvikling og verdiskaping. Det vil også ha stor betydningen for den viktige klyngen av teknologibedrifter som finnes i kommunen.



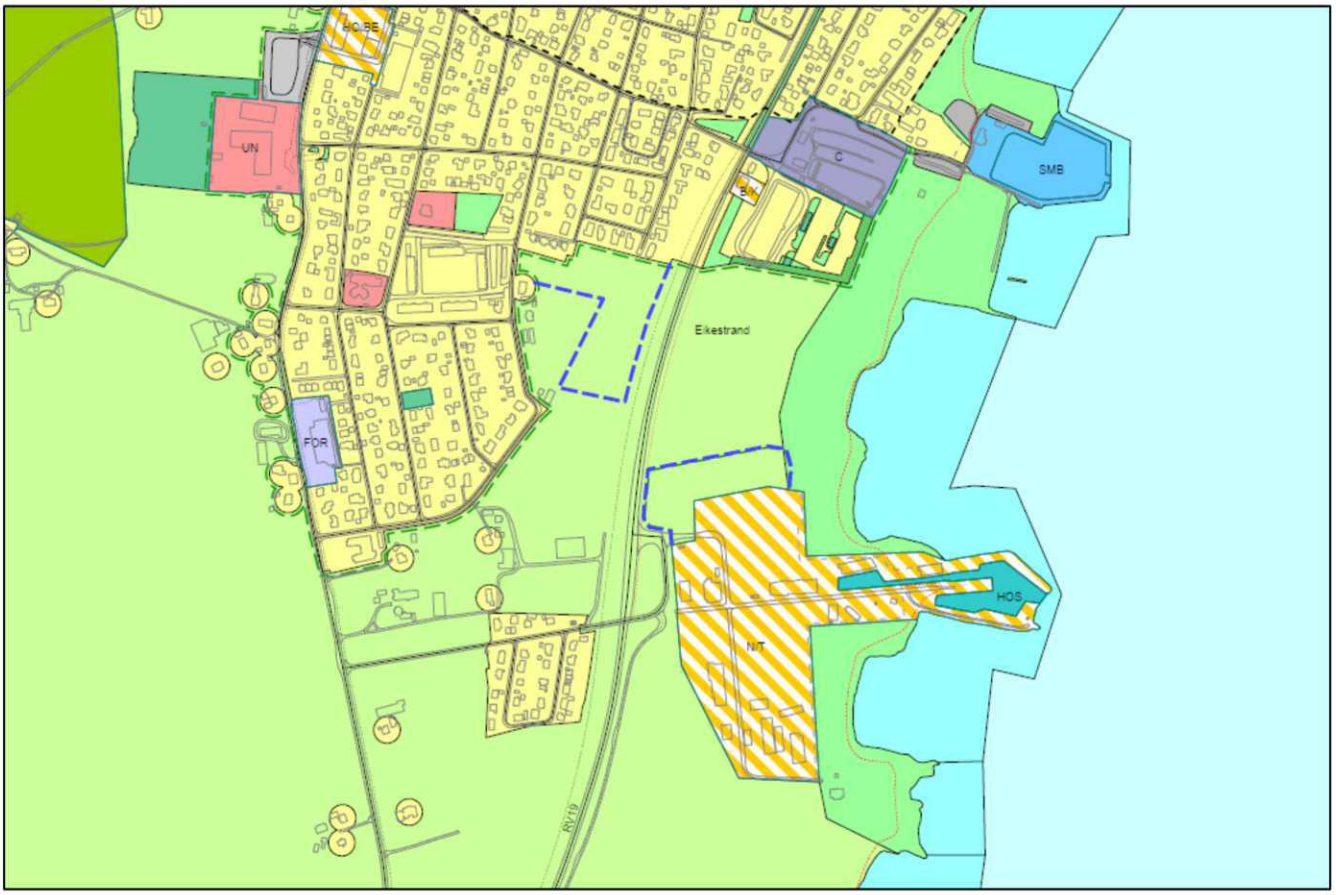
I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en midlertidig bruk som båtopplag.

Langsiktig utviklingsgrense (LUG), Langgrunn

Redningsselskapet (RS) har nylig vedtatt at RS Noatun skal utvides til å bli Redningsselskapets nye hovedsete, og innen 2024 skal administrasjonen flyttes fra Oslo til Langgrunn. Dette innebærer bygging av hovedkontor med 75 arbeidsplasser, samt nybygg med 40 rom for overnatting. Til sammen utgjør arealene som Redningsselskapet disponerer 37,9 daa på Langgrunn, jfr. arealer vist med mørk farge på kartskissen. Arealet syd for RS leies ut til eksisterende virksomhet (10 års leieavtale), og i vest er det etablert storkjøkken og energistasjon. Per i dag foreligger det ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene nord for RS.



I forbindelse med høringen av Strategisk næringsplan høsten 2021 har Redningsselskapet kommet med innspill om at det må tas hensyn til den mangfoldige driften de har og planlegger på Langgrunn, og at kommunen legger til rette for en naturlig vekst i tilstøtende arealer. Redningsselskapets satsing på Langgrunn er svært viktig for framtidige arbeidsplasser og næringsutviklingen i kommunen, og i et langsiktig perspektiv bør det vurderes om næringsområdet kan utvikles noe mot nord.



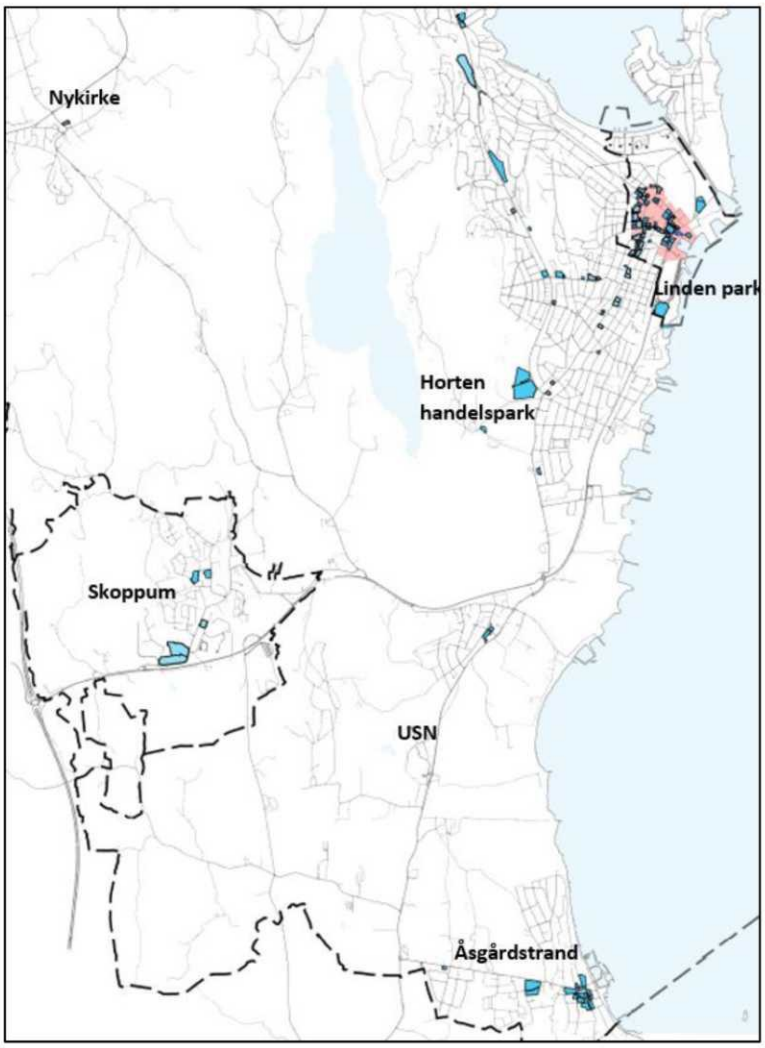
På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

Stiplet blå strek i tilknytning til boligområdet nordvest for Langgrunn er tidligere avklart langsiktig utviklingsgrense (LUG) som ligger inne i kommuneplanen.

14.3 Andre områder for handel

I sak KOM-013/21 besluttet kommunestyret at det i kommuneplanrevisjonen skal legges til rette for at Biltema skal kunne etablere seg i Horten. Biltema ønsker å bygge et varehus på 7.000 m² og har et samlet arealbehov på 15 – 20 dekar. Denne typen varehus defineres som «detaljhandel», vil ha ca. 30 ansatte og det forventes ca. 1000 kunder pr. dag.

Blå arealer på kartskissen til høyre viser områder som i gjeldende arealplaner er tilrettelagt for forretning / handelsvirksomhet. I de utfyllende bestemmelsene til arealdelen er det nedfelt at det ikke tillates oppført handelsvirksomhet større enn 1000 m² BRA eller flere enn ti butikker utenfor det som er definert som sentrumsområde i kommunedelplanen for Horten sentrum (markert med rødt på kartskissen). Det går videre fram at det ikke tillates etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanen og gjeldende regional plan.



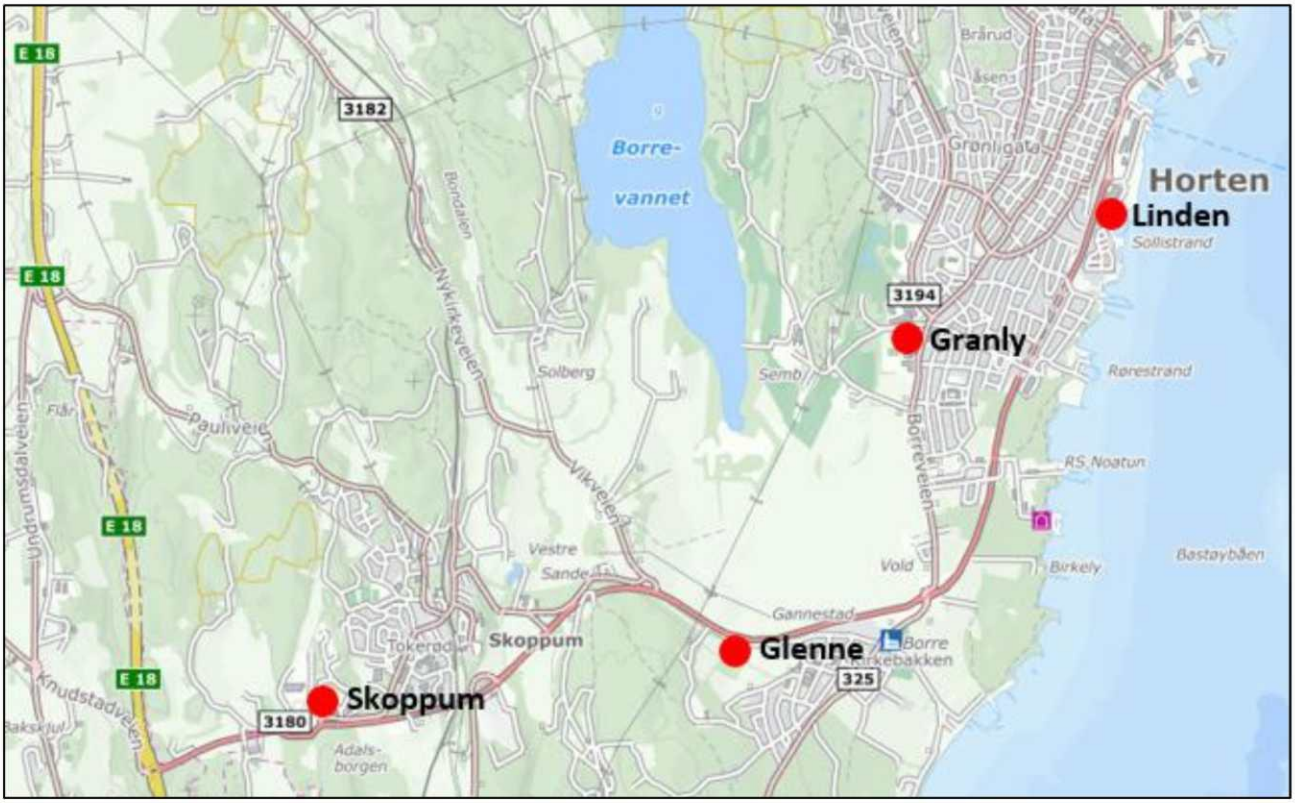
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

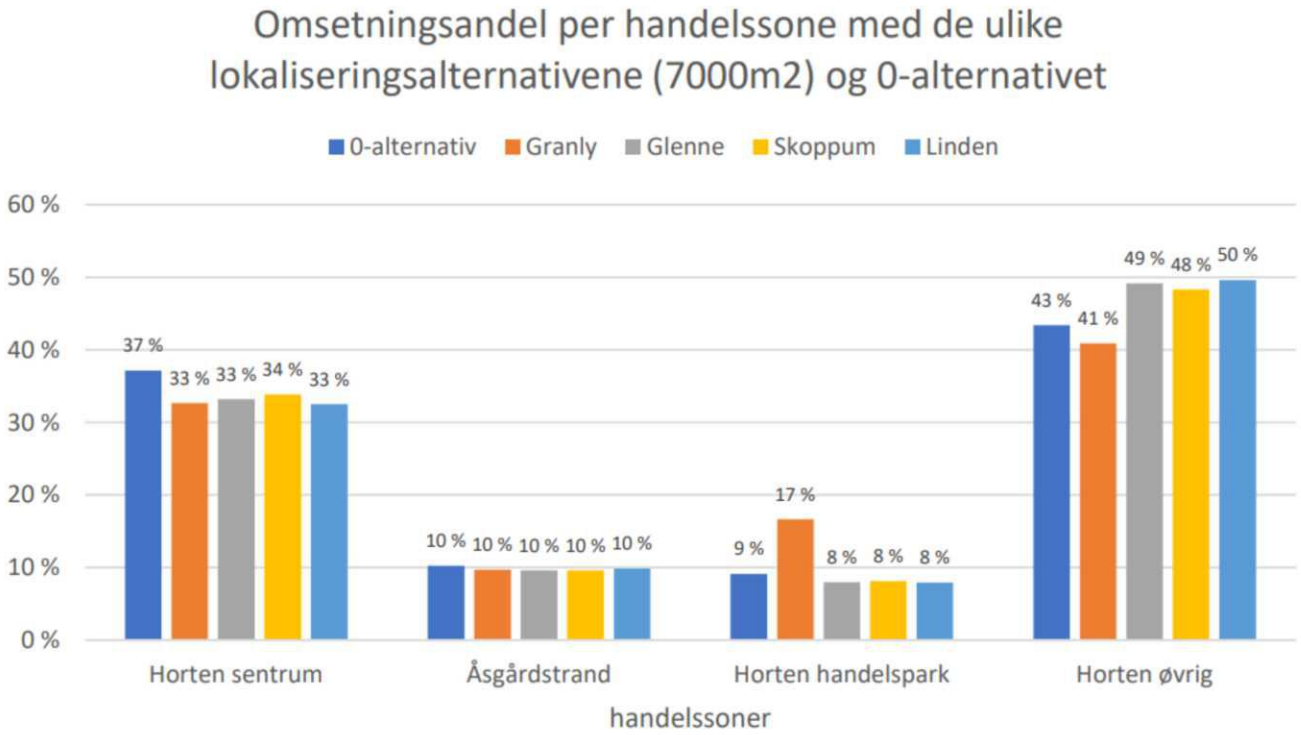
«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6 og R7.»

I RPBA forutsettes det at kommuneplanens arealdel tar stilling til hvor handel kan etableres og til hvor mye handel som kan etableres i det enkelte område. Handel som det ikke er hensiktsmessig å etablere innenfor definerte by- og tettstedssentre, henvises til egne områder (andre områder for handel) . RPBA forutsetter videre at virkningene av nye handelsetableringer utredes i en handelsanalyse.

Et større varehus for Biltema kan vanskelig etableres innenfor definert sentrumsområde i Horten by. Det samme gjelder områdene Horten handelspark og Linden park som tidligere er avklart som «andre områder for handel». Det er derfor behov for å avklare andre alternative lokaliseringer i kommuneplanen.

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen har Asplan Viak AS vurdert fire lokaliseringsalternativer med utgangspunkt i modellberegninger i ATP-handelsmodell for Vestfold.





Markedsandeler for handelssonene i Horten kommune med de ulike lokaliseringsalternativene (7000 m²) og 0-alternativet.

Handelsanalysen viser at ved alle de fire lokaliseringsalternativene syker markedsandelen for Horten sentrum med i underkant av 5 prosent sammenliknet med 0-alternativet. Ingen av alternativene vil gi noen vesentlig påvirkning av omsetningen i Åsgårdstrand. En lokalisering på Granly vil gi en økning på nesten 10 prosent for omsetningen i handelssonen Horten handelspark, samtidig som dette alternativet

vil medføre størst nedgang (-2 % sammenliknet med 0-alternativet) i markedsandelene til handelssonen Horten øvrig. Lokalisering på Glenne, Skoppum og Linden gir tilnærmet samme utslag på handelssonene. Etablering av Biltema på en av disse lokaliseringsalternativene vil ta markedsandeler fra Horten sentrum spesielt, men også noe fra Horten handelspark. Handelssonen Horten øvrig vil få rundt seks prosent større markedsandeler sammenliknet med 0-alternativet. Analysen viser at markedsandelen for Horten sentrum synker noe mindre ved etablering av butikk på 3500 m² fremfor 7000 m², uavhengig av lokaliseringsalternativ.

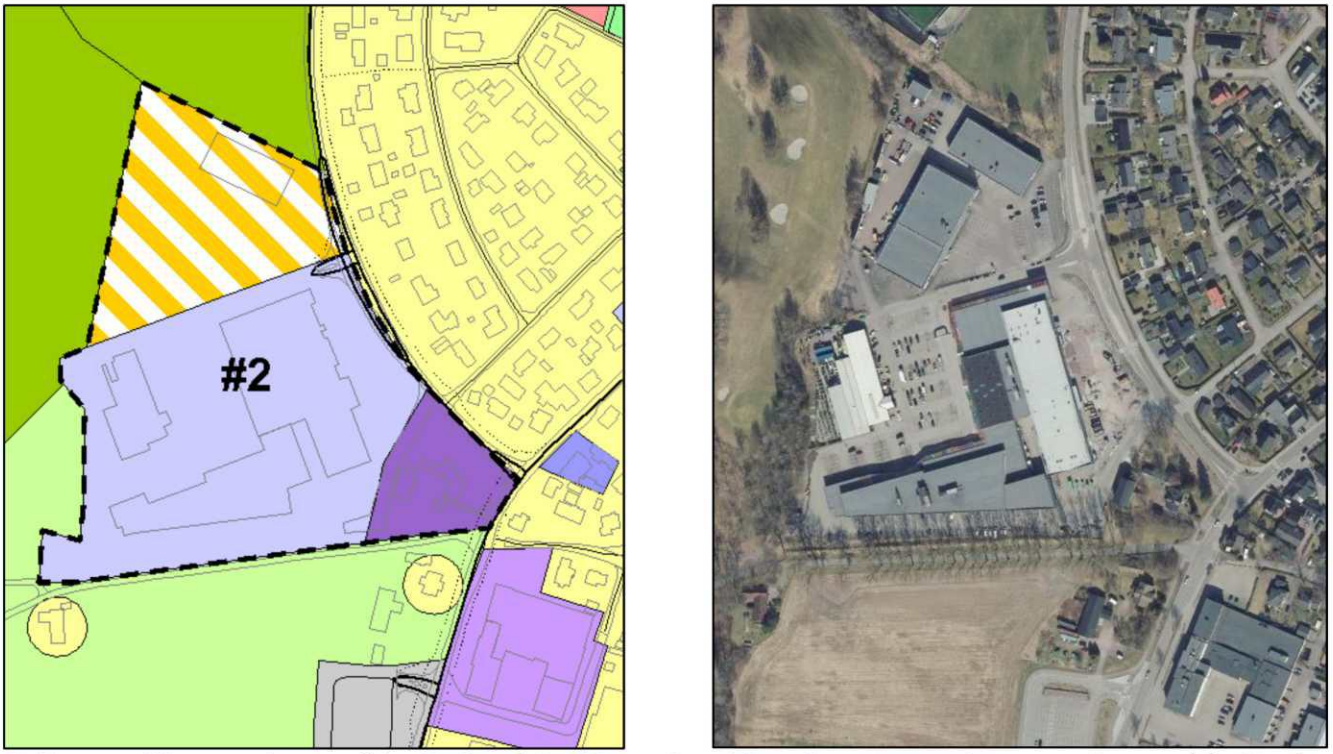
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor, så en lokalisering på Skoppum vil antagelig i større grad ta markedsandeler fra tilgrensende kommuner og eventuelt flere gjennomreisende på E18 enn fra internt i kommunen.

Handelsanalysen peker også på at en lokalisering på Skoppum eller Glenne vil bidra til at det opprettes nye handelsområder utenfor eksisterende handelstilbud i kommunen, og at en slik spredning av handelstilbud vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen. En eventuell samlokalisering med andre handelstilbud vil kunne bidra til å begrense dette. Ut fra dette perspektivet vil lokaliseringsalternativene Granly og Linden være fordelaktig. Området mellom Linden park og Strandparken barnehage er imidlertid for lite for konseptet som Biltema ønsker å etablere i Horten, og dette alternativet vil således bare være relevant for et mindre varehus. Den største ulempen ved Granly-alternativet er knyttet til omdisponering av inntil 20 dekar dyrka mark. Regionale landbruksmyndigheter har tidlig i planarbeidet signalisert at det vil bli aktuelt å fremme innsigelse dersom dette alternativet fremmes i kommuneplanen.

Lokaliseringsalternativene Glenne og Skoppum vurderes tilnærmet likt i handelsanalysen. Alternativene er imidlertid ganske forskjellige når det gjelder arealdisponering. Selv om ny vei fra Glenneundergangen til Universitetet i Sørøst-Norge er under planlegging, vil Glenne-alternativet i stor grad innebære en isolert etablering omkranset av dyrka mark, i tillegg til at lokaliseringen i seg selv innebærer omdisponering av eksisterende LNF-område. Alternativet på Skoppum innebærer muligheter for å etablere Biltema i et tettsted, på arealer som allerede er avklart til utbyggingsformål i nærheten av kollektivknutepunktet nye Horten stasjon. I planforslaget er det avsatt et bestemmelsesområde #3 som omfatter områdene BN7, BN13, BN14 og BKB4 i kommunedelplanen for Skoppum, samt forslag til nytt næringsområde N3 vest for innfartsparkeringen. Bestemmelsesområdet definerer «andre områder for handel» med en tilhørende bestemmelse som legger til rette for at det kan etableres ett varehus på 7000 m² innenfor området. Bestemmelsesområdet # 3 med tilhørende bestemmelse i arealdelen supplerer arealbruken som er fastsatt i kommunedelplanen for Skoppum, jfr. pkt. 5 i de utfyllende bestemmelsene.



Bestemmelsesområde #3, «andre områder for handel» #3 Uavklart innsigelse



Tidligere avklart «andre områder for handel» i Horten handelspark er vist som bestemmelsesområde #2 på plankartet.



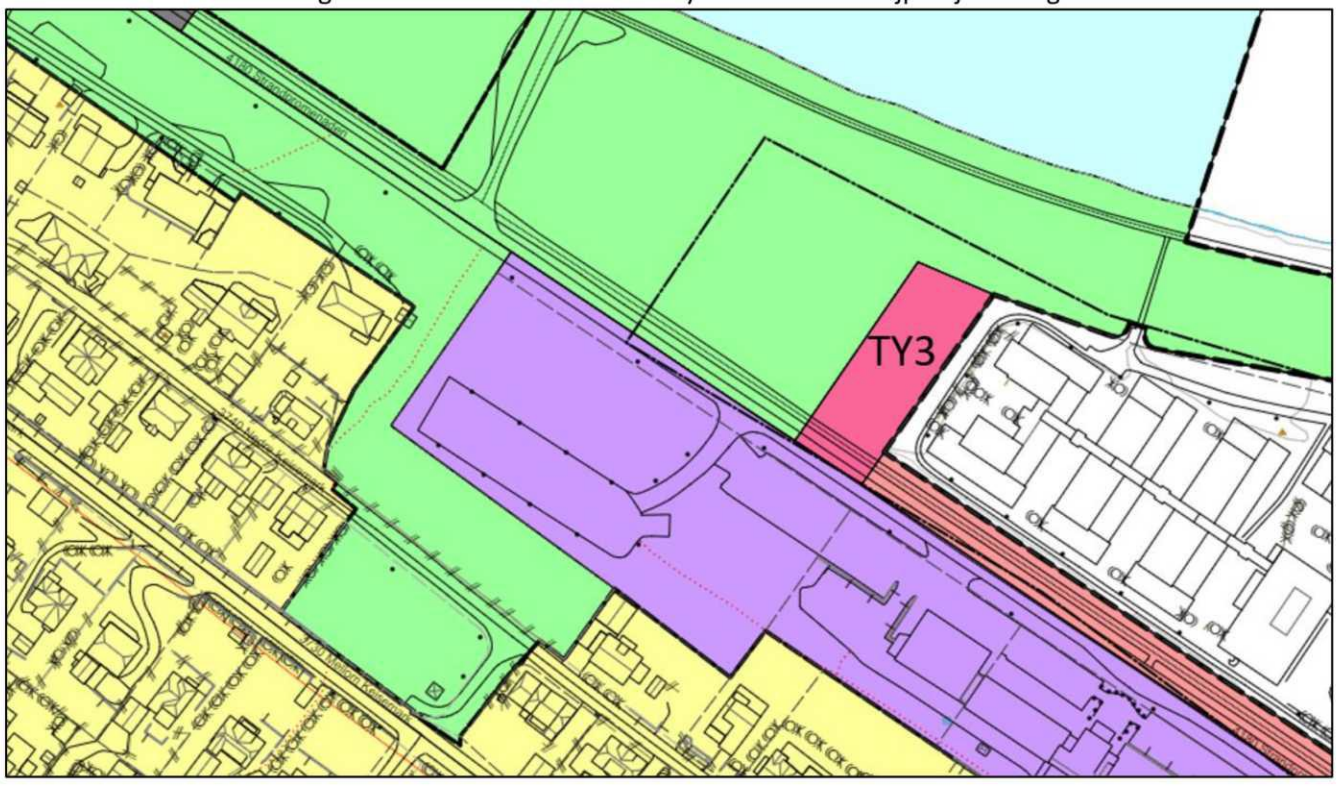
Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.

14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

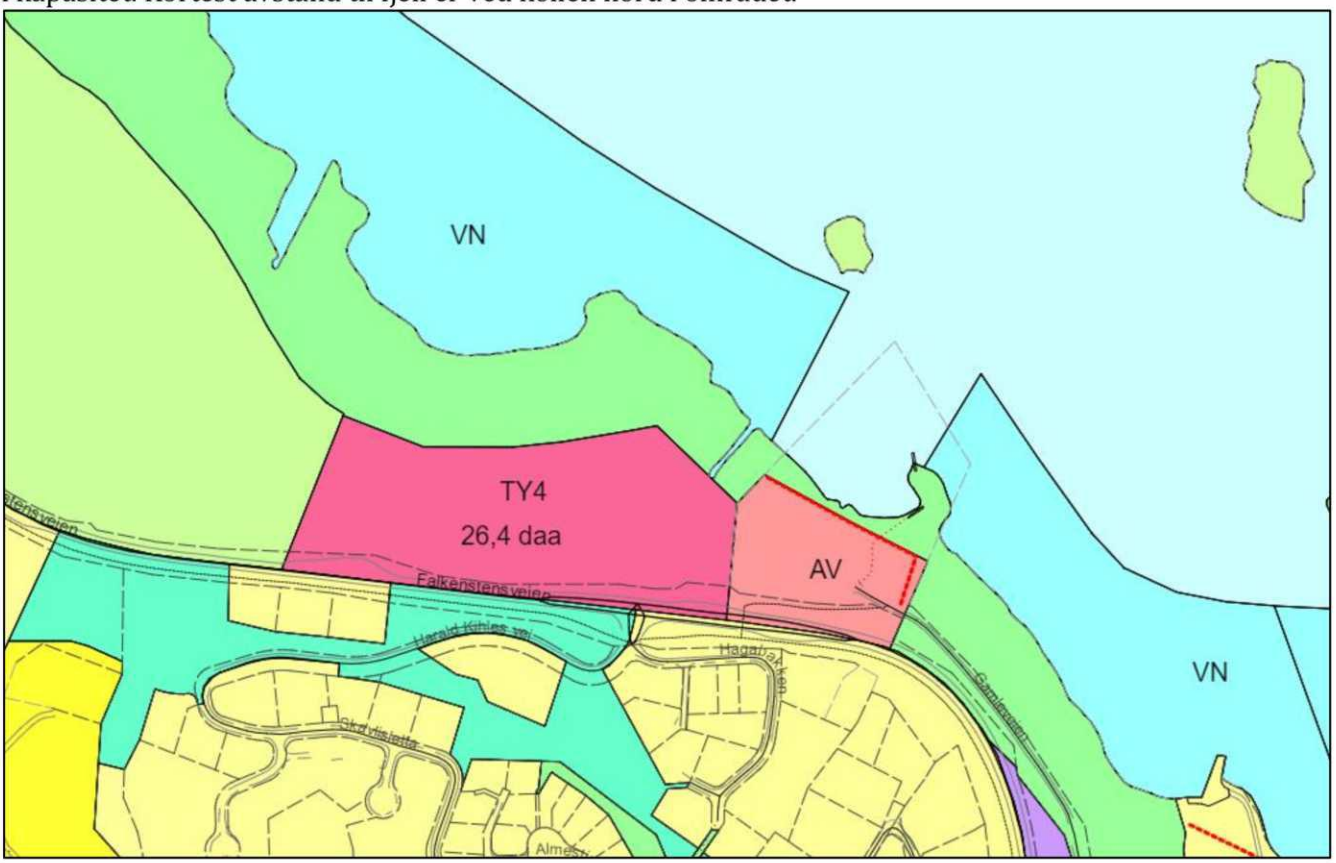
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Offentlig formål:	TY3	1,5	Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse
	TY4	26,4	Utvidelse Falkensten renseanlegg.
Sum:		**27,9**	

Indre Havn sykehjem, TY3 (1,5 daa) Uavklart innsigelse
Det er behov for å etablere flere parkeringsplasser i tilknytning til Indre Havn sykehjem. Sykehjemmet omfattes av reguleringsplanen for Indre Havneby vest (PlanID: 393) og Kommunedelplanen for Horten sentrum. Tilstøtende areal mot vest ser ut til å være eneste nærliggende areal som kan dekke parkeringsbehovet. I reguleringsplanen for Strandpromenaden fra 1981 er område regulert til trafikkområder; båtopplag og kjørevei, mens det er avsatt til friområde i kommuneplanen. En omdisponering av 1,5 daa fra friområde til offentlig formål (parkering) anses å ha små negative konsekvenser for andre arealbruksinteresser i området. Grunnforhold og forurensede masser må hensytas i videre detaljprosjektering.



Falkensten renseanlegg, TY4 (26,4 daa)
For å kunne tilfredsstille aktuelle framtidige rensekrav (miljøgifter, medisinrester, nitrogen og mikroplast) må det legges til rette for nye arealer som kan benyttes til renseanlegg. «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (utgitt av Klima- og miljødepartementet i 2021) gjeninnfører fokus på nitrogen som forurensningsbidrag også i ytre Oslofjord, og behovet for nitrogenrensing skal utredes. En lokasjonsstudie utført i 2019, hvor ni ulike alternative lokaliseringer til renseanlegg ble vurdert, konkluderer med at dagens lokalisering av Falkensten renseanlegg er den eneste plasseringen som er realistisk, da andre plassering vil medføre behov for ombygging av store deler av

avløpsnettet. En utvidelse av området ved dagens anlegget innebærer at andre viktige arealbruksinteresser som jordbruk og naturmangfold blir berørt. Det er imidlertid ikke behov for å benytte hele det foreslåtte arealet (26,4 daa) til renseanlegg, men det vil være nødvendig med ytterligere detaljplanlegging for å avklare nærmere hvor renseanlegget kan plasseres samtidig som de berørte arealbruksinteresser ivaretas på en best mulig måte. Grunnforhold er et viktig tema ved valg av plassering, og utførte undersøkelser viser at en større utvidelse av dagens anlegg kun kan foregå mot vest. Eksisterende renseanlegg må i anleggsperioden kunne driftes uten større restriksjoner og reduksjon i kapasitet. Kortest avstand til fjell er ved kollen nord i området.



I de utfyllende bestemmelsene (punkt 2.5.5) stilles det krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4. Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet, lokalisering av renseanlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. Det skal i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

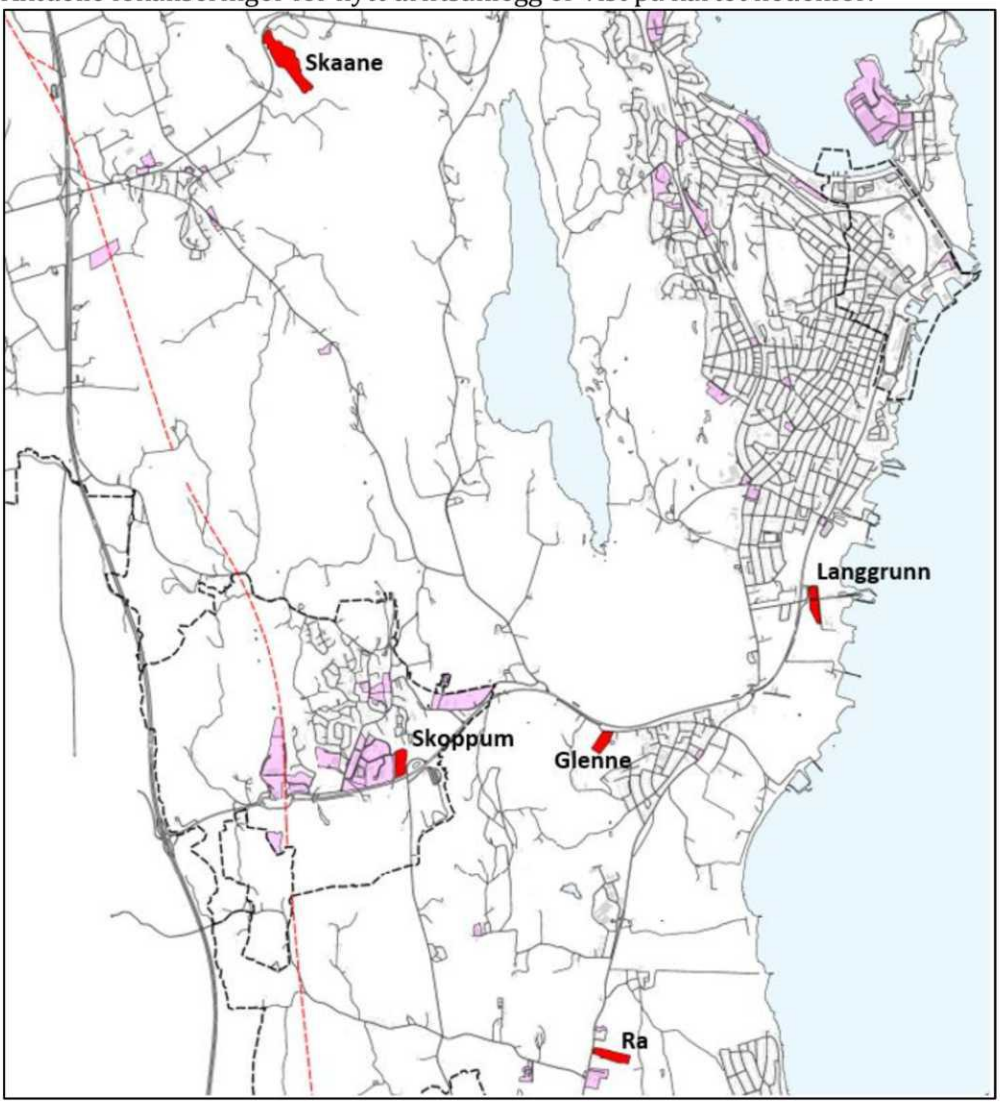
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

Det kommunale driftsanlegget er i dag lokalisert i bygningsmassen på HAC i Horten sentrum. Anlegget inngår i nylig vedtatt reguleringsplan for Horten Havn, og må flyttes før havneplanen kan realiseres. I sak KOM-009/21 vedtok kommunestyret at ny lokalisering av kommunalt driftsanlegg skal vurderes i kommuneplanrevisjonen.

Arealbehovet for et nytt driftsanlegg er vurdert til vel 15 dekar. Driftsanlegget bør inneholde kontorer (65 stk), parkering, garasjer, lager, verksted og lagringsplass for rørmateriell og strøsand. Sentrale kriterier for lokalisering er:

- Sentral plassering med kortest mulig kjøreavstander
- Samlokalisering av enhetene gir betydelige synergier og bidrar til effektiv drift

Aktuelle lokaliseringer for nytt driftsanlegg er vist på kartet nedenfor.



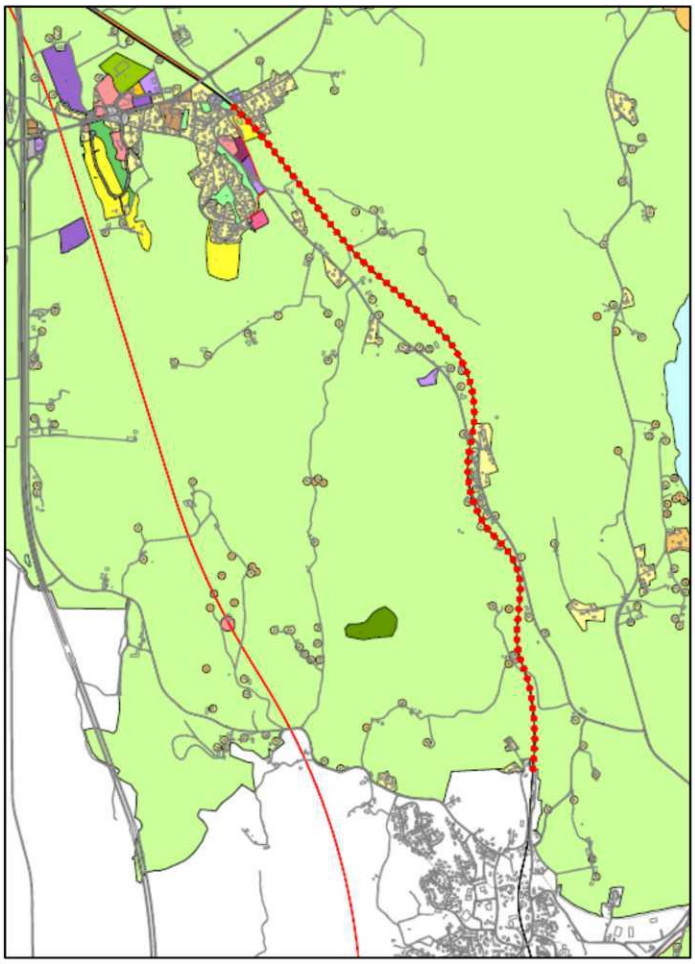
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

Alternativ lokalisering:	Fordeler:	Ulemper:
Skaane (11 min reisetid til Rustadbrygga)		Det forventes at driften av pukkverket i området vil vare i ytterligere 15 år. Alternativet er således ikke aktuelt.
Langgrunn (3 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 20 daa) - Nærhet til sentrum - Ferdig regulert tomt eid av Horten kommune - Teknisk infrastruktur	
Glenne / Sandeveien	- Tilstrekkelig areal (17 daa)	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Tomt må erverves - Større tiltak for å håndtere overvannsproblematikk i området må påregnes - Stor mulighet for marin leire i området
Skoppum (10 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal - Horten kommune eier en tredjedel av et samlet areal på ca. 18 daa - Avsatt til byggeområde (næring) i KDP Skoppum	- Høyspent luftledning som går over tomta må fjernes for at tomta skal kunne benyttes (anslått kostnad til 15 mill av Lede AS)
RA (8 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 21 daa) - Tomt eid av Horten kommune - Ingen kjente konflikter knyttet til kulturminner eller rekreasjonsinteresser	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Ikke tilrettelagt for vann og avløp eller bredbånd - Adkomst til offentlig vei kan være utfordrende - Aktsomhetsområde for kvikkleire berører den vestligste delen av tomta

Skaane og Skoppum vurderes som urealistiske lokaliseringsalternativer for nytt driftsanlegg, mens Ra og Glenne vil innebære omdisponering av LNF-arealer. I Kommunedelplanen for Klima og Energi 2020-2032 er det nedfelt en målsetning om at direkte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet skal være redusert med 90 prosent innen 2032. Med tanke på å minimere transportarbeidet vil Langgrunn være det klart beste lokaliseringsalternativet. Kommunalområde Teknisk har i tillegg beregnet at denne lokaliseringen gir både lavest investeringskostnad og lavest driftskostnader. Langgrunn er eneste alternativ hvor lokalisering av driftsanlegg med tilhørende kontorer er avklart planmessig, og området anses som godt egnet til formålet. Hvorvidt en etablering av nytt driftsanlegg også skal legge til rette for en samlokalisering av fem enheter med totalt 65 kontorarbeidsplasser er en organisatorisk beslutning som bør tas i andre prosesser enn kommuneplanens arealdel. En generell føring i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er at virksomheter med mange ansatte eller besøkende bør lokaliseres til eksisterende byer.

14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum

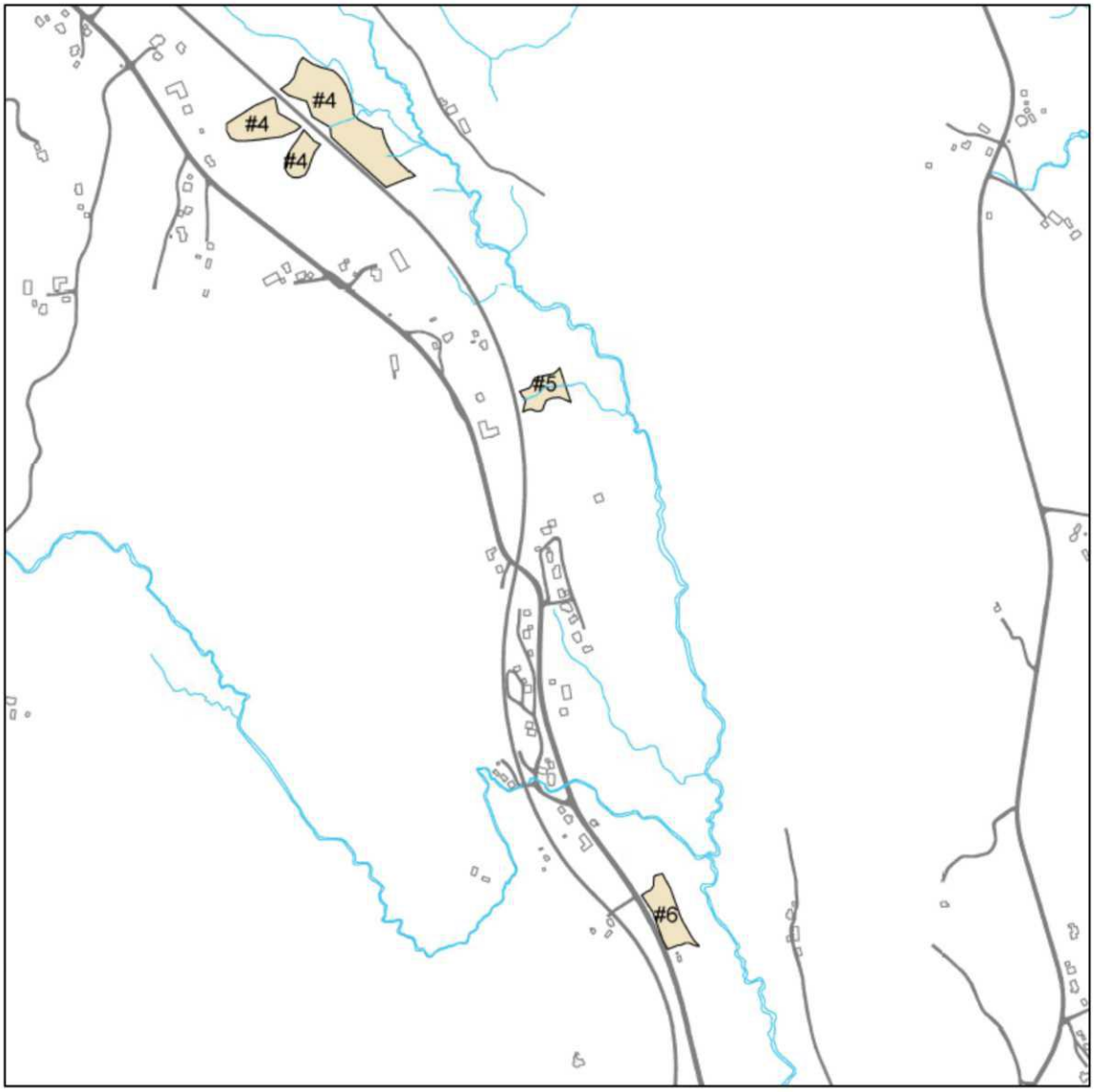
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom Nykirke og Skoppum også legges til rette for gang- og sykkelvei vil det bli et sammenhengende sykkelveinett som knytter alle disse stedene sammen. Vedtak i sak KOM-162/21 innebærer at dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum skal prioriteres til framtidig gs-vei, og framtidig arealbruk er avsatt i henhold til vedtaket.

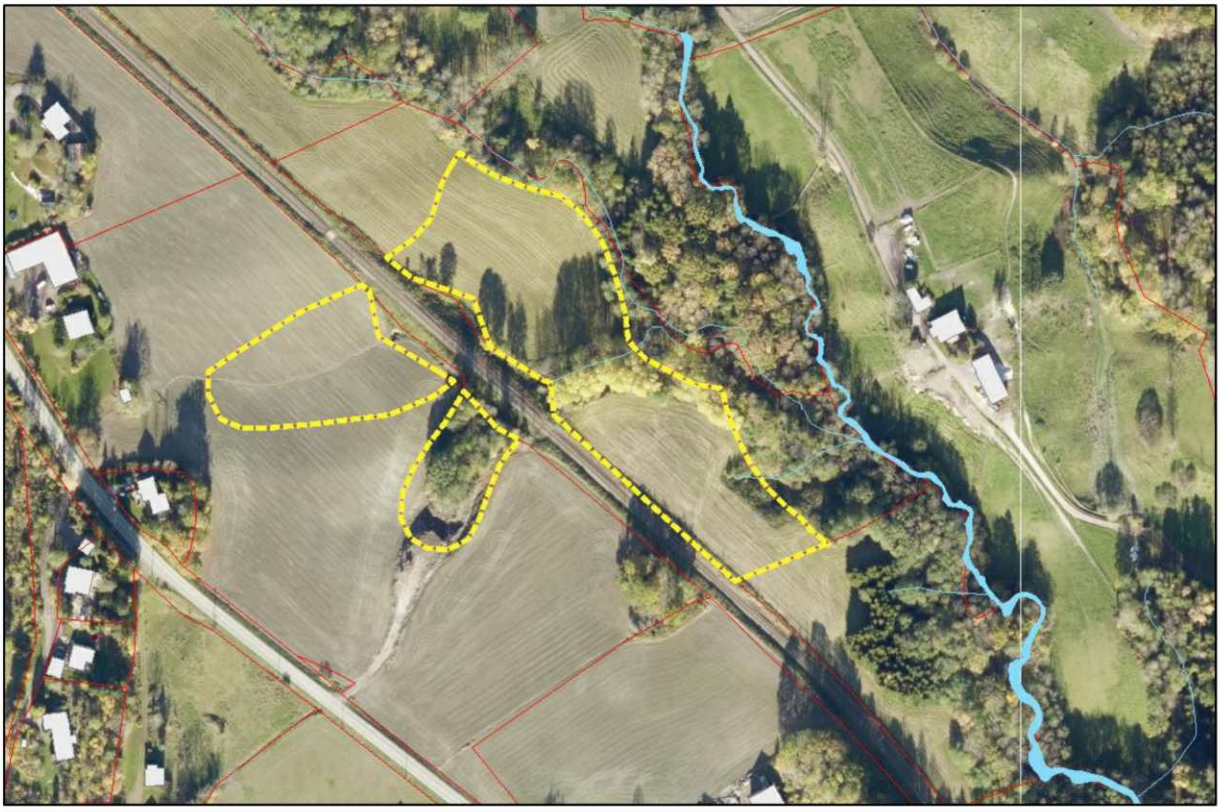


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien, og ikke bare en transportstrekning mellom tettstedene.

14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6

I planen er det lagt til rette for at tre områder mellom Nykirke og Horten kan benyttes som midlertidige massedeponier. LNF-formålet opprettholdes for disse arealene som avmerkes som «bestemmelsesområder». I de utfyllende bestemmelsene er det stilt krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates. Reguleringsprosessen skal avklare adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (ligger under marine grense), deponienes omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak. I bestemmelsene er det også presisert at det kun tillates oppfylling av rene masser, og at arealene skal tilbakeføres til landbruksformål etter endt oppfylling. Områdene er avgrenset slik at en 50 meter buffersone mot vassdraget i øst opprettholdes, jfr. pkt. 2.7.5 i bestemmelsene. De tre områdene utgjør til sammen 30 dekar, hvor område # 4 representerer størst potensiale med en anslått kapasitet på inntil 50.000 m³ rene masser.





Område #4, 22 dekar



Område #5, 3 dekar

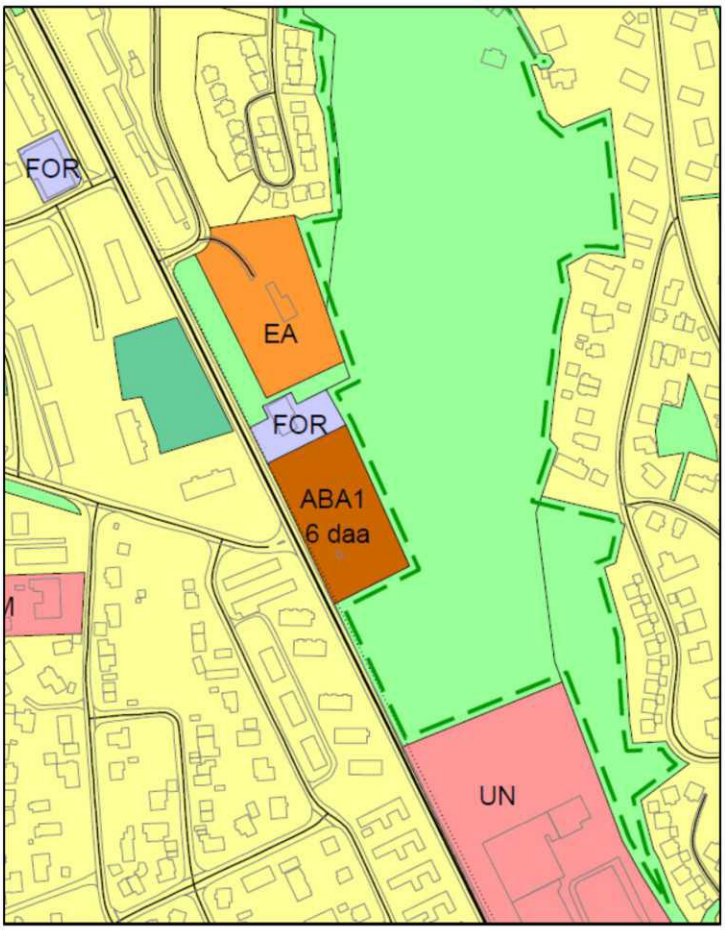


Område #6, 4,2 dekar

14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø

Det har blitt tatt prøver (ikke mikroplast) fra snø over flere år, og resultatene viser ikke forurensing i stor grad. Den lave forurensingen i prøvene kan henge sammen med hurtig deponering av snø, og at kommunale veier ikke saltes.

Et område ved Indre Havn har vært benyttet til snødeponi i lengre tid, og krav fra Statsforvalteren har aktualisert behovet for et permanent deponiområde. Ved en permanent løsning må smeltevannet kunne samles opp og renses. I kommuneplanrevisjonen er det to aktuelle områder vurdert, et ved Indre Havn og et i Holtandalen, jfr. område 18 og 19 i konsekvensutredningen. Område ABA1 er avsatt til permanent snødeponi i planen.



14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

I planprogrammet er det nedfelt at punkt 2.2.5 i de utfyllende bestemmelsene skal vurderes i kommuneplanrevisjonen. Bestemmelsen gjelder for området som er definert som «hagebyen Horten» og har følgende ordlyd:

2.2.5 #1 hagebyen Horten
I tillegg til fellesbestemmelsene gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

I bestemmelsens bokstav b) er det tydelig definert at det kun tillats oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig innenfor hagebyen, mens det i bokstav d) stilles krav til 200 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan etableres hybler. Innledningsvis i bestemmelsen er det imidlertid presisert at «hagebybestemmelsen» gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene. Dette innebærer blant annet at punkt 2.2.7 som omhandler hybler også gjelder innenfor hagebyen. Rekkevidden av bestemmelsene kan illustreres ved et eksempel:

> I en tomannsbolig innenfor hagebyen er det ønskelig å etablere to hybler i tillegg til de to boenhetene som er i bygningen fra før. Hagebybestemmelsen (2.2.5) krever 200 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, til sammen 400 m^2. Hybelbestemmelsen (2.2.7) krever 50 m^2 uteoppholdsareal per hybel, til sammen 100 m^2. Totalt gir dette krav om 500 m^2 uteoppholdsareal for tomannsboligen inkludert to hybler.
>
> I tillegg er det krav om 1 parkeringsplass per hybel og 1 – 2 parkeringsplasser per boenhet (avhengig av bruksareal).

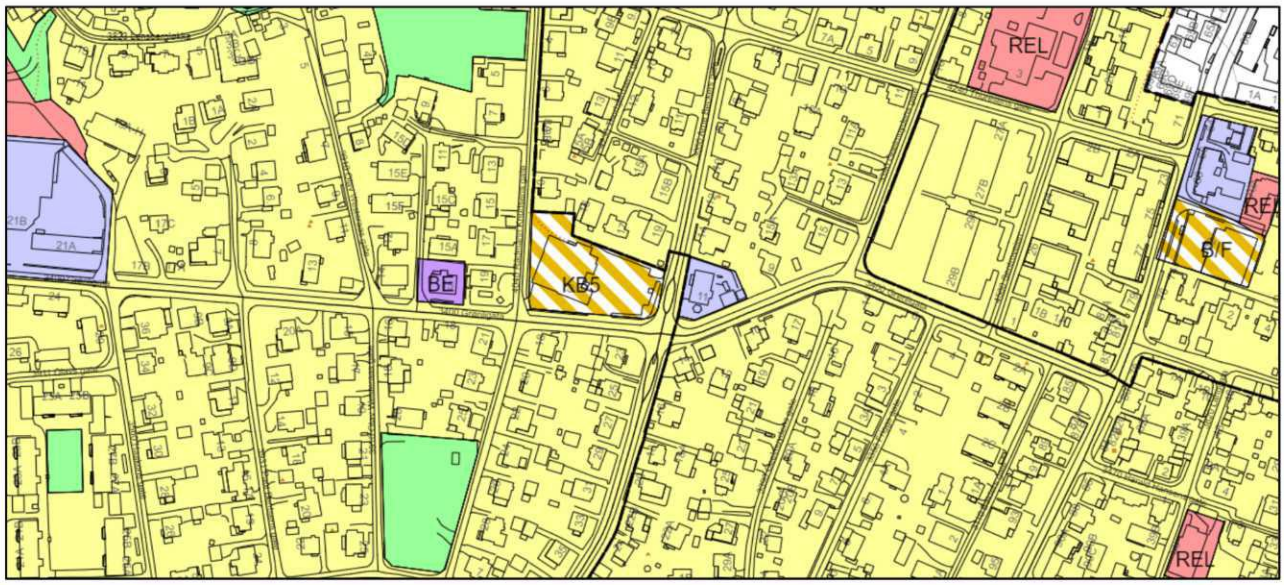
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

14.9 Andre områder

Endret arealbruk innenfor områder avsatt til «Bebyggelse og anlegg»:

Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Kombinerte formål:	KB5	3	Grønnligata
	KB6	8	Sollistrand
	KB7	18	Fagerheim skole, Nykirke
Sum:		**29**	

Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan, med leiligheter over. Eiendommen har en sentrale beliggenhet med kort vei til Horten sentrum. Bestemmelsesområde for «Hagebyen Horten» grenser til eiendommen i nord og øst, jfr. sort stiplet strek på kartutsnittet.



Da en tilrettelegging for boligformål vil kunne gi flere sentrumsnære boenheter, er formålet i kommuneplanen endret til kombinert formål; forretning / bolig. Det er ikke tatt stilling til utnyttelsesgrad og byggehøyder, da dette best kan avklares ved en konkretisering av prosjektet i påfølgende detaljregulering. Eiendommen ligger noe eksponert til, på grensen til hagebyen Horten, og tilpasning av ny bebyggelse til omgivelsene må således vektlegges spesielt i videre planarbeid.

Område KB6 (8 daa)
Området KB6 i Sollistrandveien er regulert til kontor/allmennyttig formål. Vestfold tingrett er i dag leietaker, men skal samlokaliseres i Tønsberg. Det er i den forbindelse fremmet ønske om noe mer fleksible rammebetingelser for framtidig bruk av eiendommen, hvor boligformål også kan vurderes. Området har en sentral beliggenhet i østbyen, med boligbebyggelse på tre kanter, og Kjeldsbergs Plass ligger i umiddelbar nærhet. Gjeldende reguleringsplan er store deler av eksisterende bygningsmasse gitt et vern ved regulert hensynssone «bevaring kulturmiljø» / spesialområde bevaring. En endring av

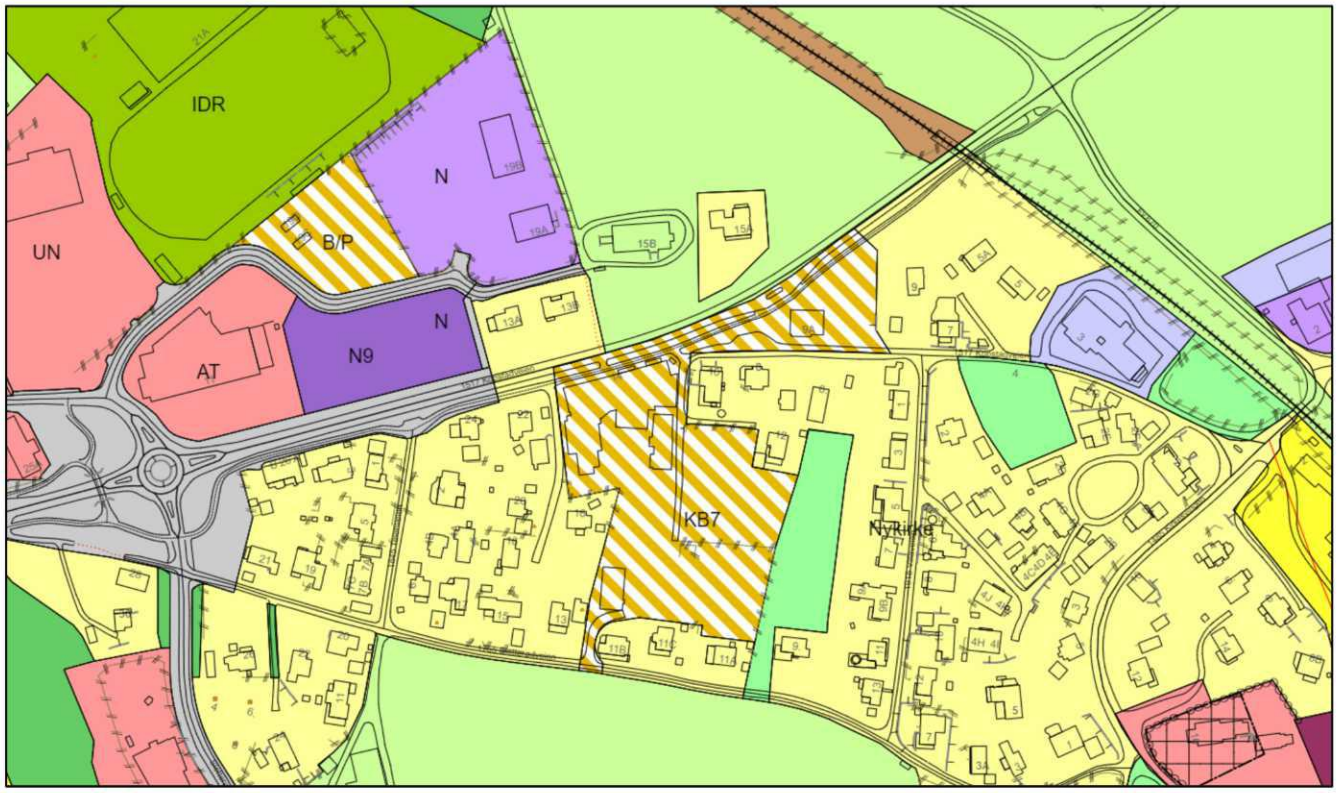
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.



Formålet i kommuneplanen er endret fra Offentlig/privat tjenesteyting til kombinert formål; bolig, næring, kontor og tjenesteyting. En eventuell framtidig tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner må avklares i en detaljreguleringsplan / reguleringsendring.

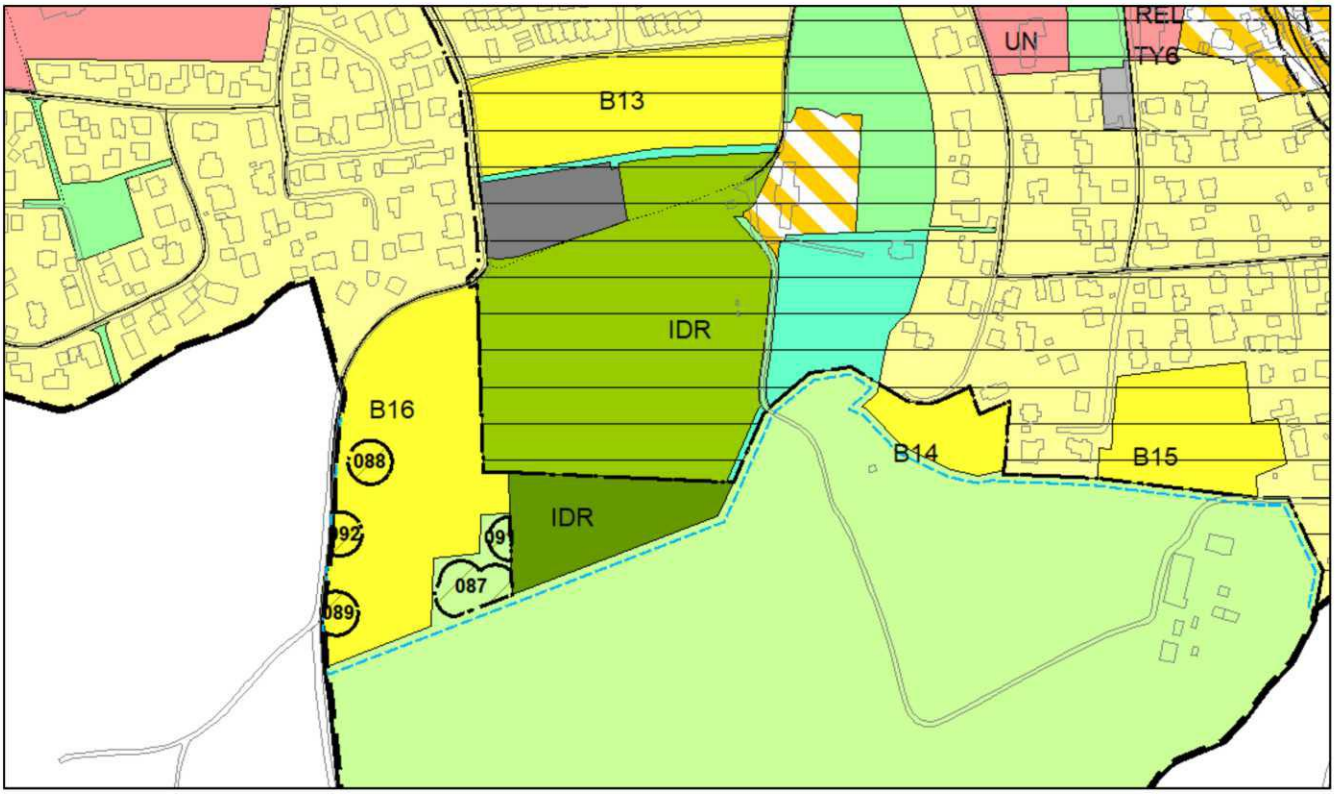
Område KB7 (18 daa)

Område KB7 omfatter området ved dagens skole (Fagerheim) på Nykirke. Ny skole er under etablering ved idrettsanlegget, og når denne tas i bruk kan den gamle skoletomta transformeres til andre formål. Området som i dag er avsatt til offentlig formål er endret til kombiner formål; bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur i kommuneplanen. Framtidig arealbruk avklares nærmere i en reguleringsprosess.



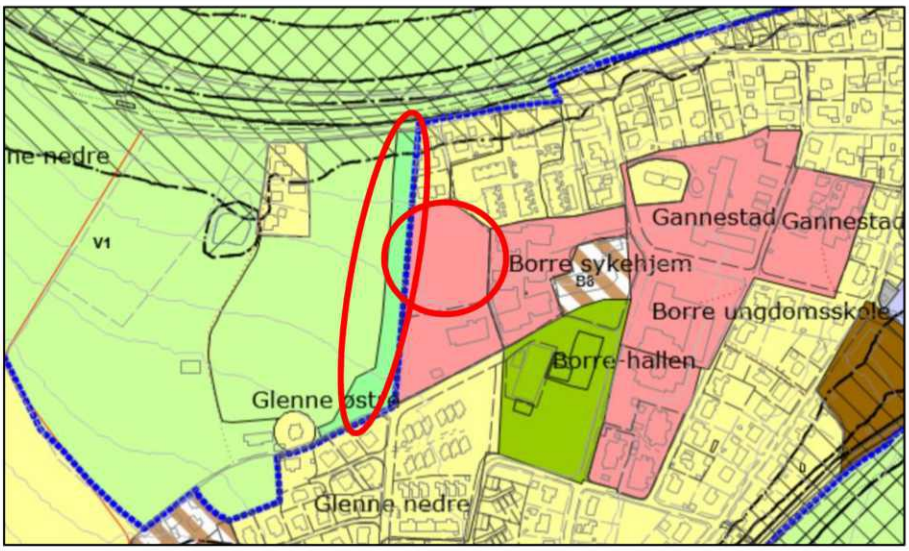
Område B16 (21,4 daa)
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i sak KOM-114/21 godkjent et privat planinitiativ for detaljregulering til boligformål. Arealet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanen.

Endelig avgrensning av område B16 ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at miljøvernavdelingen og kommunen skulle fortsette dialogen etter møtet, for å forsøke å bli enige om en bestemmelse for ivaretaking av naturtypen hule eiker. En omforent løsning ble vedtatt i kommunestyrets møte den 9. november 2022, jfr. sak KOM-140/22. I tillegg til å sette av 2,6 dekar i syd-østre del av området til LNF-formål, ble følgende formulering tatt inn i de utfyllende bestemmelsene, jfr. punkt 1.15.13: *«Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet»*.



Tilbakeføring av byggeområde / friområde til LNF-formål

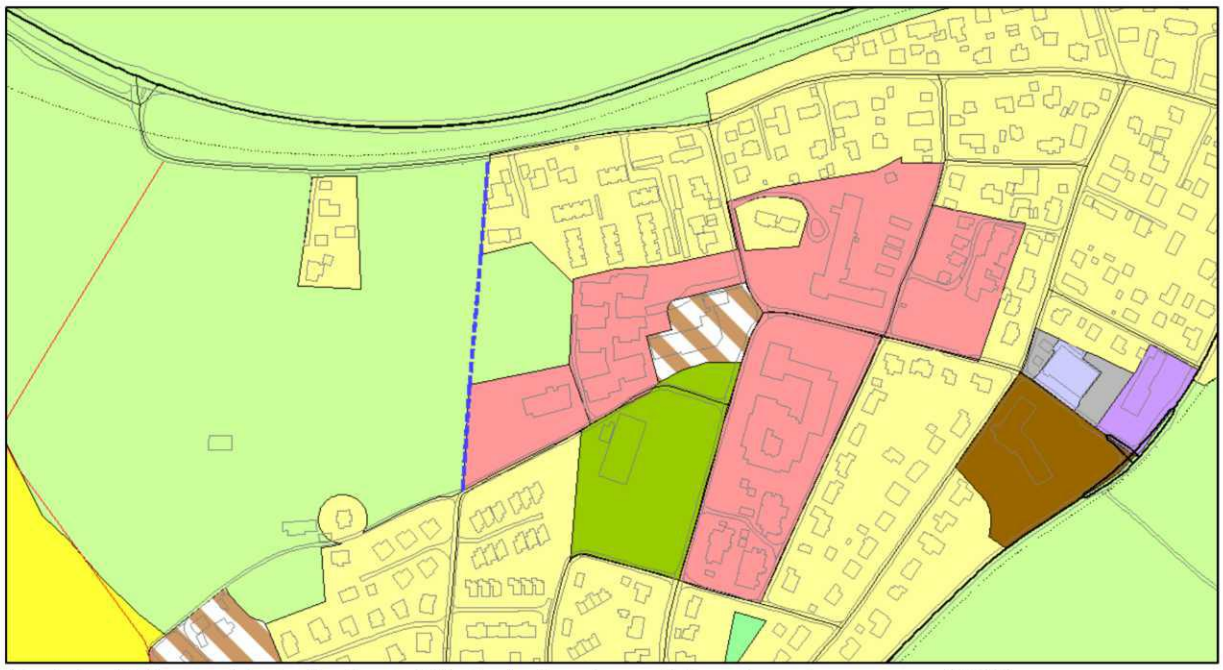
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til LNF-formål slik at dagens landbruksdrift kan opprettholdes. Tilstøtende areal (7 daa) mot vest er tilbakeført fra friområde til LNF-formål da dette arealet også består av fulldyrka jord med god jordkvalitet. Endringen innebærer tilbakeføring av ca. 15 dekar dyrka mark som tidligere er godkjent omdisponert til andre formål.



Kommuneplan fra 2019. Byggeområde og friområde som tilbakeføres til LNF-område er vist med rød strek.



Ortofoto som viser at området består av dyrka mark.



Kartutsnitt fra revidert plankart. Blå strek viser langsiktig utbyggingsgrense (LUG).

Byggeområdet som tilbakeføres til LNF-formål ligger «inneklemt» med bebyggelse på tre sider, og arealets størrelse tilsier at det arronderingmessig ikke er optimalt for moderne landbruksdrift. Dersom det i framtiden skulle oppstå behov for å ta i bruk arealet til offentlig / privat tjenesteyting bør dette kunne vurderes på nytt. På plankartet er langsiktig utbyggingsgrense (LUG) tatt med for å markere dette.

14.10 Justeringer i plankartet

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan og fastsatt arealbruk er bindende for nye tiltak. Det er således viktig at plankartet har en tilfredsstillende nøyaktighet. Første generasjon av plankartet til kommuneplanens arealdel ble utarbeidet i liten målestokk med tanke på trykking på papir. Med dagens digitale kartløsninger kan kommuneplanen ses i store målestokker og i kombinasjon med andre kartdata som for eksempel eiendomsgrenser og reguleringsplaner. For at plankartet skal være mest mulig entydig er det viktig at plandataene har tilfredsstillende nøyaktighet, og i denne kommuneplanrevisjonen er følgende lagt til grunn for å forbedre lesbarheten og kvaliteten:

- arealbruken er justert i samsvar med nylige vedtatte reguleringsplaner
- formålsgrenser er justert i samsvar med reguleringsplaner og / eller eiendomsgrenser der det er åpenbart at grensene skal være sammenfallende
- regulert grønnstruktur er innarbeidet i plankartet for å unngå tvil om hvilken arealbruk som er gjeldende (samsvar mellom reguleringsplaner og arealdelen)
- for å bedre plankartets lesbarhet er «markagrensen» og «byggegrense» (mot sjø) lagt henholdsvis 5 og 0,5 meter til siden for formålsgrensen (grensen mellom to ulike arealformål) – ved praktisering av planen skal nærliggende formålsgrense legges til grunn både for markagrensen og byggegrensen
- byggeområder som ikke er utbygd er vist som «planlagt / framtidig» byggeområde
- Veier er i liten grad avsatt som arealer til samferdselsanlegg (vei) i kommuneplanen. Dette innebærer at veiareal hovedsakelig er vist som LNF-område eller som en del av tilstøtende byggeområde. Da det vil være ressurskrevende å få innarbeidet samferdselsanlegg på en tilfredsstillende måte i plankartet er det i denne revisjonen valgt å legge inn veiene som «samferdselslinjer». E18 er vist som «fjernvei», riks- og fylkesveier som «hovedvei» og kommunale veier som «samlevei».
- Planlagte / framtidige byggeområder er gitt en uavbrutt nummerering

Påskrift

Kommunal- og moderniseringsdepartementets anbefalte forkortelser for arealformål er lagt til grunn for plankartet. Forkortelser som er benyttet er listet opp nedenfor.

ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi)
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
AV	Avløpsanlegg
B/F	Bolig/forretning
B/F/K/T	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
B/N	Bolig/næring
B/P	Bolig/parkering
B/T	Bolig/tjenesteyting
B	Boligbebyggelse
BH	Barnehage
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KDP Skoppum)
BN	Næringsvirksomhet (KDP Skoppum)
BV	Bensinstasjon
C	Campingplass
EA	Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg
FOR	Forretning
FOR/BV	Forretning/bensinstasjon
GO	Golfbane
GU	Grav- og urnelund
HO	Hotell
HO/BE	Hotell/bevertning
HOM	Helse-/omsorgsinstitusjon
HOS	Havneområde i sjø
IDR	Idrettsanlegg
KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
KU	Kulturinstitusjon
LSN	LNF-område for spredt næringsbebyggelse (Semb hovedgård)
N	Næringsvirksomhet
N/F	Næring/forretning
N/T	Næring/offentlig eller privat tjenesteyting
O	Offentlig eller privat tjenesteyting
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
SB	Samferdsel, bane
SKB	Skytebane
SMB	Småbåthavn
SPA	Samferdsel, parkering
UN	Undervisning

Markagrensen og langsiktig utviklingsgrense (LUG)

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er det anbefalt at langsiktige utviklingsgrenser vises i kommuneplanens arealdel eller på et eget temakart. Langsiktige utviklingsgrener markerer yttergrensene for hvor framtidig utbygging kan skje. I kommuneplanen for Horten er det tre steder hvor fastsatt LUG åpner for ytterligere utvidelse av bebygde områder; Horten syd ved Eik, vest for Tonsåsen og syd i Åsgårdstrand.

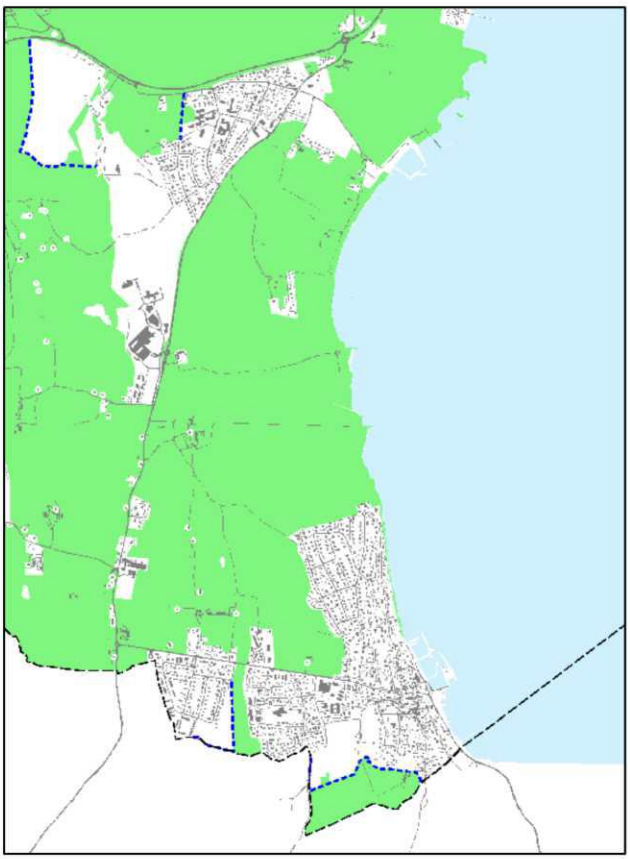


Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten



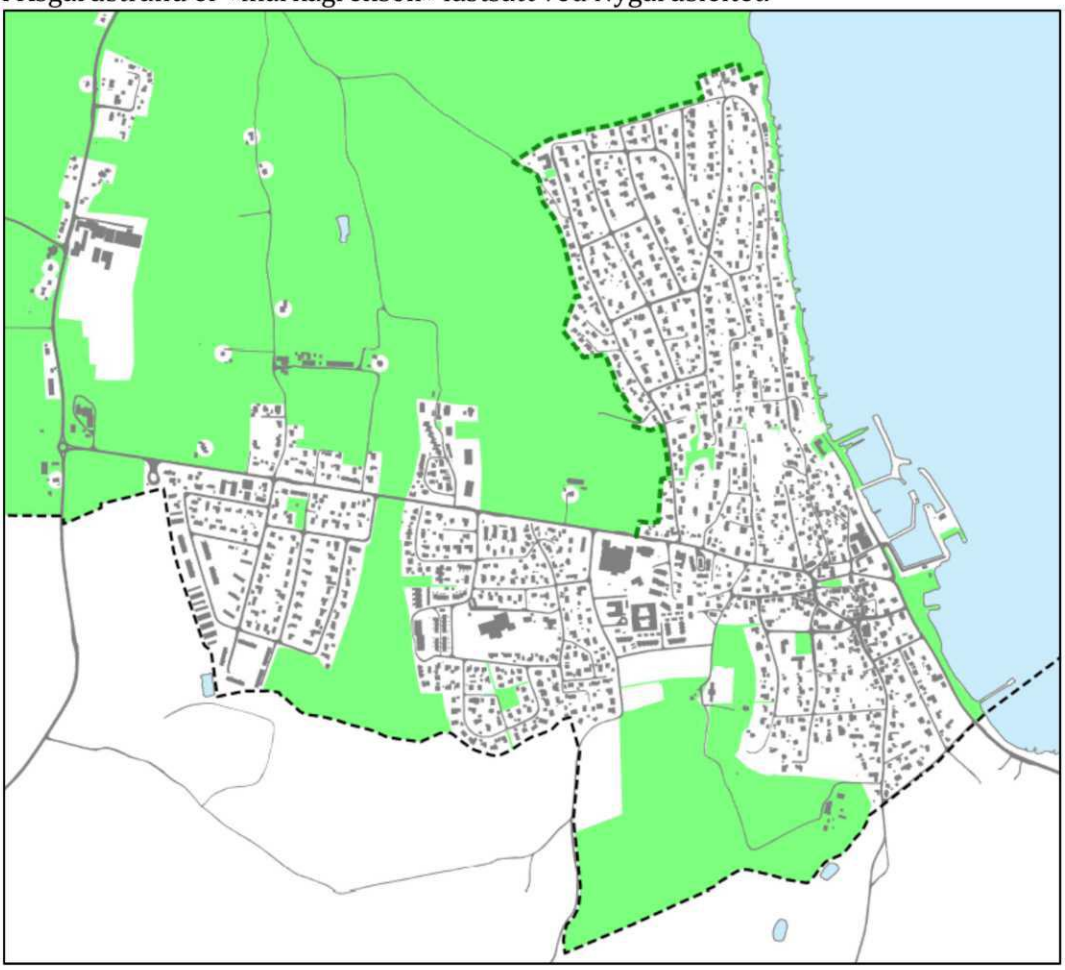
Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten

På kommuneplankartet fra 2019 kan det være vanskelig å se markagrensen og «langsiktig utviklingsgrense» da det er flere linjer som ligger over hverandre. De to linjene er sammenfallende ved Horten by, med unntak av ett område ved Eik hvor LUG inkluderer deler av LNF-området (markert med rød strek på kartet til høyre ovenfor). For å bedre plankartets lesbarhet er markagrensen nå lagt noen meter utenfor formålsgrensen og den viser tydelig skillet mellom bebygde områder og tilstøtende utmarksområder. Det bør således ikke være nødvendig å vise «langsiktig utbyggingsgrense» på plankartet i tillegg der den er sammenfallende med markagrensen. På revidert plankart er langsiktig utbyggingsgrense tatt med der den avviker fra markagrensen, mens den i sin helhet vises i planbeskrivelsen.



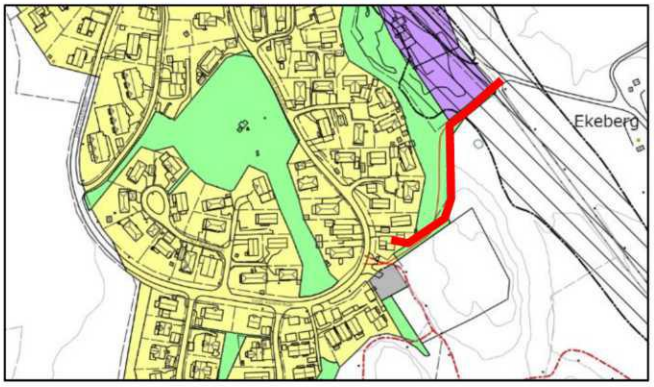
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



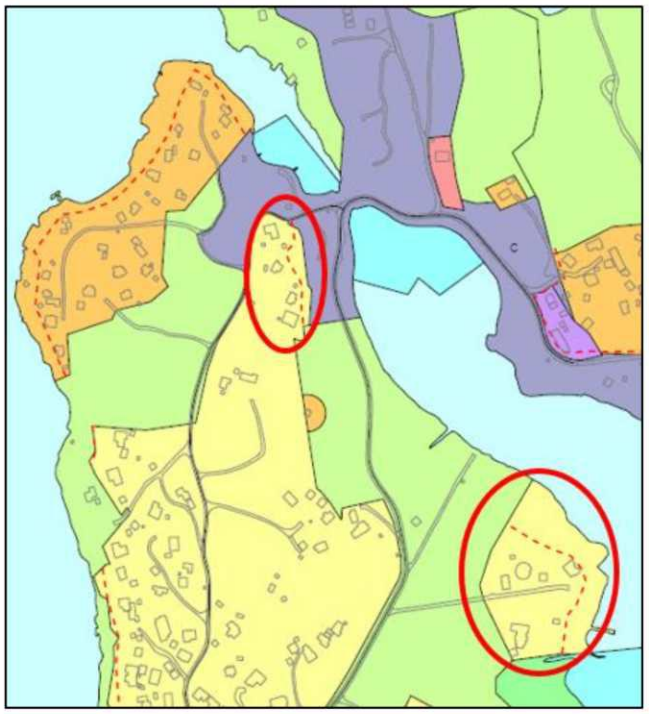
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

Ved behandling av forslag til planprogram i sak KOM-013/21 ble ny adkomstvei mellom Nykirkeveien og Klokkeråsen lagt på is, da nylig vedtatt reguleringsplan for Klokkerskogen konkluderte med at et sammenhengende fortau fra Kokkerskogen opp langs Klokkeråsen var den beste trafikale løsningen. På bakgrunn av dette er planlagt adkomstvei tatt ut av plankartet.



Byggegrense mot sjø

På plankartet fra 2019 er det er to eksisterende boligområder, som delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det ikke er fastsatt «annen byggegrense». Dette innebærer at byggeforbudet gjelder i hele 100-metersbeltet i disse områdene, også for eventuelle tilbygg og boder som ønskes oppført lengre bort fra sjøen enn eksisterende bebyggelse. I andre byggeområder er det innenfor 100-metersbeltet fastsatt en byggegrense som ivaretar de sjønære arealene samtidig som det kan tillates nye tiltak i allerede bebygde områder. I revidert plankart er det lagt inn byggegrense etter samme prinsipp som i andre tilsvarende områder, jfr. områdene som er markert med råd på kartutsnittet til høyre. Området lengst mot nord omfatter eiendommene gnr 30 bnr 1, 84, 101 og 259, mens området i syd omfatter gnr 30 bnr 13 og 264.



Boligformål ved Birkelystranda, gbnr 18/9

En liten del av eiendommen gbnr 18/9 ved Birkelystranda er avsatt til boligbebyggelse helt ned til sjøen, mens de sjønære arealene på de andre eiendommene i området er avsatt til friområde. Da det er vanskelig å se logikken i dette plangrepet antas det at arealdisponeringen er utilsiktet, og det foreslås at friområdet forlenges slik at det blir gjeldende planformål mellom sjøen og hele boligområdet ved Birkelystranda.



15. Konsekvenser av forslaget

Konsekvensutredning av de enkelte utbyggingsforslag framgår av dokumentet "Konsekvensutredning av enkeltområder". Det henvises til beskrivelsene i dette vedlegget, samt temakart.

I sum innebærer planen omdisponering av 85,9 dekar LNF-områder til utbyggingsformål. I dette tallet er det tatt hensyn til at 15 daa avsatt til offentlig formål / friområde på Borre tilbakeføres til LNF-formål.

Det er to områder i planen hvor ny arealbruk innebærer at dyrka mark beslaglegges. Det ene er område N3 ved nye Horten stasjon hvor 17,7 dekar omdisponeres til næringsformål. Det andre området TY4, som ligger i forlengelsen av Falkensten renseanlegg, utgjør totalt 26,4 dekar. Av dette er 21,3 daa fulldyrka jord. I plandokumentene er det tidligere beskrevet at arealet som er avsatt i planen er mye større enn det reelle behovet for et nytt renseanlegg tilsier. Da endelig plassering av nytt renseanlegg først vil bli avklart ved senere detaljprosjektering er det vanskelig å si nøyaktig hvor mye dyrka mark som kan bli omdisponert. Da eksisterende renseanlegg med trafikkareal utgjør 4,3 dekar kan ca. 6 dekar være et realistisk anslag. Legges dette til grunn innebærer planen omdisponering av totalt ca. 23,7 dekar dyrka mark. Samtidig tilbakeføres 15 dekar (dyrka mark) avsatt byggeområde på Borre til LNF-formål. Planens «forbruk» av dyrka mark blir da 8,7 dekar.

Fremtidig næringsområde N4 på Ra innebærer omdisponering av 4,4 dekar dyrkbar mark.

Planen innebærer omdisponering av totalt 11,9 dekar som i tidligere plan var avsatt til friområde. Seks dekar omdisponeres til snødeponi (ABA1), 4,4 dekar til næringsbebyggelse (N1) og 1,5 dekar til offentlig formål / parkeringsplass ved Indre Havn sykehjem (TY3). I tillegg er det lagt til rette for midlertidig omdisponering av 5 dekar til båtopplag (#8).

Endret arealbruk i planen berører i liten grad kjente forekomster av truet eller annet verdifullt naturmangfold.

Innenfor område N2 ligger det et automatisk fredet kulturminne (ID: 22208-1, gravrøys). Utover dette berører ikke områder med endret arealbruk kjente automatisk fredede kulturminner. Område TY4 (utvidelse av Falkensten renseanlegg) ligger i sin helhet innenfor hensynssone – bevaring kulturmiljø (regionalt viktig kulturmiljø).

Nye næringsarealer er lokalisert til områder med tilgang til kollektivtransport. Knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon bidrar til en mer effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. I utarbeidet handelsanalyse vedrørende etablering av Biltema pekes det på at tilrettelegging for «andre områder for handel» på Skoppum vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen.

I samsvar med vedtatt utbyggingsprinsipp er nye utbyggingsområder lokalisert i tilknytning til eksisterende tettsteder. Område N4 og N10 er lokalisert i tilknytning til et eksisterende næringsområder, og kan således ses på som en videreutvikling av disse arealene.

Område:	Endret arealbruk fra LNF-formål:		Endret arealbruk fra friområde	Endret arealbruk fra idrettsformål	Omdisponering av:		Merknader:
	Permanent	Midlertidig			Dyrka mark	Dyrkbar mark	
N1			4,4				Verftsbassenget.
N2	44				0	0	Av KU går det fram at dyrka og dyrkbar mark ikke berøres dersom arealet reduseres (opprinnelig forslag: 107 daa)
N3	18				17,7	0	Uavklart innsigelse.
N4	9,6				0	4,4	Det er ikke registrert dyrkbar mark på «Ra-banen» (Kilde: NIBIO). Justert areal etter mekling.
N7	1,4				0	0	Utvidelse av Kopstad Næringspark. Registrert som «åpen fastmark» (AR5). I tillegg er 1,7 daa i nordøst omdisponert fra «annen banegrunn» til «næringsbebyggelse»
N10	1,5						Asfaltert plass (AR5: «bebygd»), Kimestadveien.
TY4	26,4				(21,3) 6,0	0	Avsatt større areal (21,3 daa) enn det reelle arealbehovet for nytt renseanlegg. Endelig plassering av renseanlegg innenfor område TY4 avklares i påfølgende reguleringsprosess. Arealbehov er anslått til ca. 6 daa.
#4		22					Midlertidig massedeponier - LNF-formålet endres ikke. Tatt hensyn til 50 m vegetasjonsbelte langs vassdrag. Krav om detaljregulering (og matjordplan) i de utfyllende bestemmelsene.
#5		3					
#6		4,2					
ABA1			6				Snødeponi
TY3			1,5				Uavklart innsigelse. Parkering Indre Havn sykehjem
B16				21,4			Dyrkbar mark som tidligere er godkjent omdisponert til «bebyggelse og anleggsformål, idrettsformål». Arealet er redusert fra 24 til 21,4 daa etter mekling.
Sum:	100,9	29,2	11,9	21,4	23,7	4,4	
Tilbakeføring til LNF:	-15				-15		Kirkebakken, se planbeskrivelse s. 67
Sum totalt:	**85,9**	**29,2**	**11,9**	**21,4**	**8,7**	**4,4**	

Oversikt over områder med endret arealbruk i denne kommuneplanrevisjonen.

Forholdet til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Hovedgrepet i RPBA er at all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder (retningslinje R1). Horten kommune har over mange år satset på fortetting og transformasjon av grå arealer, blant annet i Indre Havneby og Horten Havn. Videre utvikling av området nord for Campus Vestfold er et satsingsområde, og knutepunktutvikling i tilknytning til nye Horten stasjon var et viktig tema ved utarbeidelse av kommunedelplanen for Skoppum. Flere av intensjonene i RPBA er også lagt til grunn for denne kommuneplanrevisjonen. Blant annet er det utarbeidet et faktagrunnlag for å vurdere behovet for nye næringsarealer, det er lagt vekt på å sikre attraktive næringsarealer for å møte en løpende etterspørsel i markedet og virksomheter med mange ansatte eller besøkende/kunder lokaliseres til eksisterende byer og tettsteder. Horten kommune har imidlertid lite med arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer. Lokalisering av denne typen næringsvirksomhet til byer/tettsteder vil nødvendigvis ikke være riktig arealdisponering.

Notater