PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE SELVIKVEIEN 3 C

Vedlegg

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

Budskjema

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Formuesverdi

Tegninger fra kommunen

Tilknytning til vei, vann og avløp

Eiendomsinformasjon fra kommunen

Matrikkelkart

Oversiktskart med vann/avløp

Planstatus fra kommunen

Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Tinglyste dokumenter

Løsøreliste

Vedtekter for borettslaget

Husordensregler for borettslaget

Boliginfo fra forr.fører

Innkalling og protokoll fra generalforsamling

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Selvikveien 3 C, 3189 Horten
Gnr. 130, Bnr. 241, andelsnr. 7 i SOLVIK BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260207

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

Rekkehus

Selvikveien 3 C, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 130, bnr. 241

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1184 **Eiendomsverdi ref nr:** CE4607

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

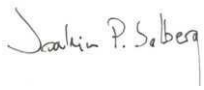
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Rekkehus over tre plan i borettslag, oppført i 1956. Ifølge eier medfølger garasjeplass i garasjerekke. Boligen har normal standard og består blant annet av kjøkken, bad og oppholdsrom med gulvflater av parkett, laminat og fliser. Badet er av eldre dato. Det er utgang fra stue til sydøstvendt, delvis overbygd balkong. I tillegg er det uteplass ved inngangspartiet og balkong i 2. etasje. Felles vaskerom er etablert i kjeller.

Rapporten omfatter i hovedsak den aktuelle andelen. Utvendige fasader og øvrige felles bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvar er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og forskriftskrav. Krav til blant annet isolasjon, ventilasjon og brannsikkerhet er senere endret, og avvik fra dagens krav må derfor påregnes. Det er registrert forhold som er vurdert til TG2. Disse bør gjennomgås sammen med rapportens øvrige beskrivelser før kjøp.

Rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Ca. 20 m2 gangbart gulv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Normal bruksslitasje i karm/pakninger.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt balkongdør med 2-lags glass. Normal slitasje i overflater/pakninger.
Boligen har nordvestvendt balkong med overbygd inngangsparti, delvis overbygd balkong mot sydøst med utgang fra stuen og nordøstvendt balkong i 2.etasje over stuen med utgang fra soverom. Eier informerer at membranfolie på balkong over stuen er skiftet i regi av borettslaget etter tilbyggets byggeår, men det er ikke opplyst eksakt alder på membranen for takstmann.
Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS3600 pkt. A 4.25.1 skal dette opplyses om og gis TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen". Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Varierende alder og slitasjegrad på overflater i leiligheten.
Det ble ifølge eier skiftet gulv i gang 2.etasje og himling på bad etter lekkasje ved omlegging av yttertak i 2024. Det er også skiftet gulv, tapet og deler av himling i stuen etter vannlekkasje fra balkong tidligere. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave. Eier opplyser i sin egenerklæring at det er noe skjeve gulver i leiligheten. Takstmann har ikke vurdert etasjeskille da det ikke er et krav hht. forskrift. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser rundt dette.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt
tiltak.
Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Feieluke på loft og sotluke i felles kjellergang. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget fra 2016 uten anmerkninger.
Gulvet er flislagt og veggene har panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13,8.

Eier opplyser i sin egenerklæring at det er en aktiv forsikringssak i regi av borettslaget vedr. tilbakeslag i felles vaskerom fra 2025. Eier opplyser videre at det ikke er merket noe til dette i eiers botid.
Boligen har malte tretrapper til 2. etasje og kjeller. Trappene er noe bratte og smale sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Noe knirk og bruksslitasje må påregnes for trapper av denne alderen.
Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dør med glass til entrè.

VÅTROM Gå til side

Bad av ukjent år (før 2003) med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Badet har stedvis flatt gulv og fall mot yttervegg. Sluk/overflate under dusjkabinett er kun inspisert via foto. Ukjent membranløsning som ikke er konstatert av takstmann. Evt. membran har passert forventet levetid. Gulvet har bom i flere gulvfliser, riss og misfarge i enkelte silikonfuger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn. Hvitevarer er ikke vurdert. Ny himling i 2010 etter lekkasje fra avløpsrør.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjeller. Avløpsrør i plast/støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegger og vinduer, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Et soverom er noe mangelfullt ventilert, det bør monteres veggventil.
Det er luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2018. Det er ikke opplyst om service, anbefaler at det gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Bereder på 198 liter fra 2004 i felles vaskekjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Tidligere eier har opplyst at el.anlegget ble skiftet i 2003. Da badet er eldre enn dette er det grunn til å tro at deler av anlegget har eldre elementer. Takstmann har ikke oversikt over hva som eventuelt er av eldre anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Boligen varmes opp ved varmekabler i innredet rom i kjeller, kjøkken, entrè/gang

Beskrivelse av eiendommen

og bad, varmepumpe i stuen og vedfyring. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på drenssystem legges det til grunn for vurdering at det er fra byggeår.
Grunnmur av pusset mur på ukjent fundamentering.
Ukjent/udokumentert byggegrunn.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

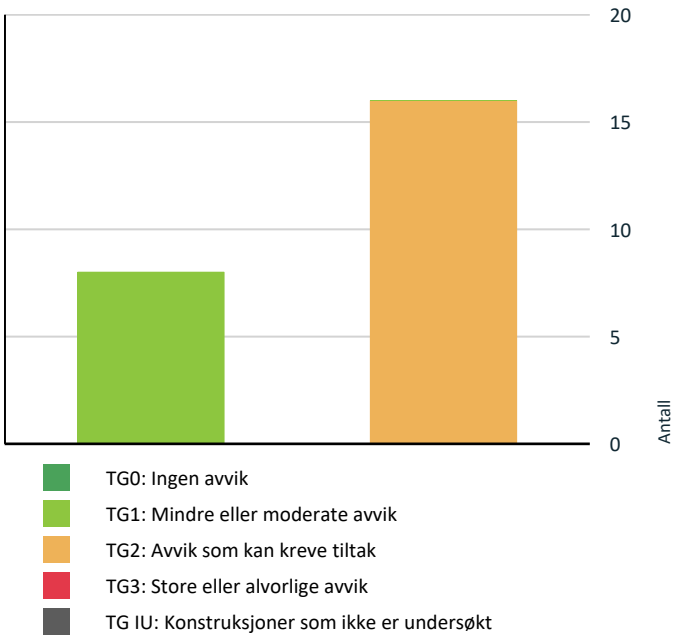
Rekkehus

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

Planløsning i kjeller er endret fra boder til et innredet rom og gang med trapp. Arealene er på tegning godkjent som `sekundærareal`. Ved å benytte dette som `hovedareal` utløser dette søknadsplikt hos kommunen. Takstmann kan ikke garantere for at en slik søknad vil bli godkjent da etasjen ikke oppfyller krav til bl.annet dagslys.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Brannskillende vegger på loft er kun montert med gipsplatene mot undertak og gulvbord. Veggene kan derfor ikke anses som tilfredsstillende brannskiller.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Utvidelse av stuen

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Ca. 20 m2 gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier under befaring. Det er opplyst om tidligere vannlekkasje ved omlegging av yttertak som ble utbedret av entreprenør. Fuktskjolder kan stamme fra dette. Anbefaler likevel at loftet kontrolleres ved jevne mellomrom med hensyn til fukt. Takstmann har ikke kontrollert tekkingen fra utsiden.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Normal bruksslitasje i karm/pakninger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt balkongdør med 2-lags glass. Normal slitasje i overflater/pakninger.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har nordvestvendt balkong med overbygd inngangsparti, delvis overbygd balkong mot sydøst med utgang fra stuen og nordøstvendt balkong i 2.etasje over stuen med utgang fra soverom. Eier informerer at membranfolie på balkong over stuen er skiftet i regi av borettslaget etter tilbyggets byggeår, men det er ikke opplyst eksakt alder på membranen for takstmann.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er av ukjent årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet ved behov.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS3600 pkt. A 4.25.1 skal dette opplyses om og gis TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen". Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Varierende alder og slitasjegrad på overflater i leiligheten.
Det ble ifølge eier skiftet gulv i gang 2.etasje og himling på bad etter lekkasje ved omlegging av yttertak i 2024. Det er også skiftet gulv, tapet og deler av himling i stuen etter vannlekkasje fra balkong tidligere. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave. Eier opplyser i sin egenerklæring at det er noe skjeve gulver i leiligheten. Takstmann har ikke vurdert etasjeskille da det ikke er et krav hht. forskrift. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser rundt dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er bom i enkelte fliser i gang, kjøkken og innredet rom i kjeller. Bomlyd indikerer manglende limdekning/vedheft til underlaget. Det ble også påvist enkelte løse fliser i kjeller under befaring.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser i kjeller bør utbedres, forøvrig må ny eier selv vurdere behovet for evt. oppussing.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peisovn i stuen. Feieluke på loft og sotluke i felles kjellergang. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget fra 2016 uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte riss i pusslag over feieluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Når det blir behov for rehabilitering av skorsteinen er vanskelig å si noe om, men basert på alder må forventes at behovet kan melde seg innen rimelig tid.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og veggene har panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13,8.

Eier opplyser i sin egenerklæring at det er en aktiv forsikringssak i regi av borettslaget vedr. tilbakeslag i felles vaskerom fra 2025. Eier opplyser videre at det ikke er merket noe til dette i eiers botid.

Vurdering av avvik:

• Kjelleren har innforede vegger mot terreng. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig fuktutsatte og vurderes som risikokonstruksjoner. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringsdagen. Det presiseres at fuktnivået kan variere med blant annet årstid og værforhold.

• Det ble registert enkelte løse fliser i gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

• Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Det anbefales jevnlig ettersyn med hensyn til tegn på fukt, lukt eller andre indikasjoner på skade. Ved registrerte avvik bør forholdet undersøkes nærmere.

• Løse fliser kan over tid medføre sprekkdannelser og ytterligere løsning av fliser og fuger. Det anbefales å utbedre gulvet for å hindre videre utvikling.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper til 2. etasje og kjeller. Trappene er noe bratte og smale sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Noe knirk og bruksslitasje må påregnes for trapper av denne alderen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dør med glass til entrè.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent år (før 2003) med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Badet har stedvis flatt gulv og fall mot yttervegg. Sluk/overflate under
dusjkabinett er kun inspisert via foto. Ukjent membranløsning som ikke er konstatert av takstmann. Evt. membran har passert forventet levetid. Gulvet har bom i flere gulvfliser, riss og misfarge i enkelte silikonfuger.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser av eldre dato, himling skiftet av entreprenør i 2024 etter lekkasje fra yttertak.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad som følge av alder og generell slitasje ved veggfliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

• Alder og slitasje kan medføre videre nedbrytning av fuger og overflater. Jevnlig ettersyn anbefales og oppgradering av badet innen rimelig tid.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme. Badet har forskjellige fallforhold og motfall mot yttervegg. Gulvet har ikke tilfredsstillende oppkant ved terskel. Bom i enkelte flis, riss/misfarge i enkelte silikonfuger. Vi tar forbehold om at det ikke er målt fallforhold eller
kontrollert overflater under kabinettet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales det å etablere gulv med tilfredsstillende fallforhold. Som et supplerende sikkerhetstiltak kan det vurderes å montere automatisk lekkasjestopper med sensor ved gulv.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk av ukjent årstall under dusjkabinettet. Membranen er ikke konstatert eller kontrollert av takstmann. Evt. membran har passert forventet teknisk levetid.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Tettesjiktet er av ukjent årgang med derav usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Dusjkabinettet bør flyttes ved jevne mellomrom for kontroll og rengjøring av sluk.

• Det er påvist utette rørgjennomføringer i vegg.

• Utette rørgjennomføringer kan medføre at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner med fare for fuktskader ved lekkasjer ol. Gjennomføringer bør tettes tilfredsstillende.

• Ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets restlevetid og fremtidige funksjon. Jevnlig ettersyn anbefales, og rehabilitering av badet anbefales utført innen rimelig tid.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte i vegg, rommet mangler spalte for tilluft/overstrømning utover vinduet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn. Hvitevarer er ikke vurdert. Ny himling i 2010 etter lekkasje fra avløpsrør.

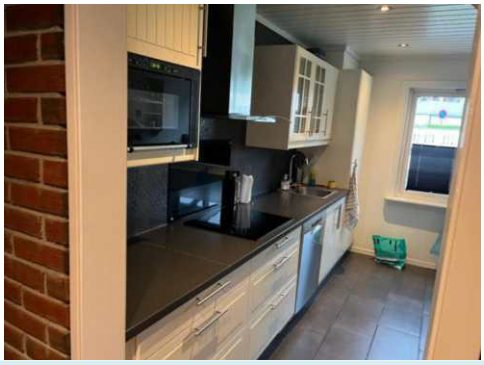
Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er noe sår, slitasje og mindre skader på kjøkkeninnredningen og benkeplater. Bom i flere gulvfliser, sprekt flis samt noe riss i fuger. Det kan ikke utelukkes løse fliser.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene medfører redusert estetisk og bruksmessig standard. Bom, sprekk og riss kan utvikle seg videre og medføre løse fliser. Lokale utbedringer og vedlikehold utføres ved behov.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/støpejern.

Vurdering av avvik:

• Deler av avløpsrørene er av eldre årgang og derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegger og vinduer, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Et soverom er noe mangelfullt ventilert, det bør monteres veggventil.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2018. Det er ikke opplyst om service, anbefaler at det gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder på 198 liter fra 2004 i felles vaskekjeller.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Tidligere eier har opplyst at el.anlegget ble skiftet i 2003. Da badet er eldre enn dette er det grunn til å tro at deler av anlegget har eldre elementer. Takstmann har ikke oversikt over hva som eventuelt er av eldre anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Boligen varmes opp ved varmekabler i innredet rom i kjeller, kjøkken, entrè/gang og bad, varmepumpe i stuen og vedfyring. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Brannskillende vegger på loft er kun montert med gipsplatene mot undertak og gulvbord. Veggene kan derfor ikke anses som tilfredsstillende brannskiller.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på drenssystem legges det til grunn for vurdering at det er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring av grunnmur er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pusset mur på ukjent fundamentering.
Ukjent/udokumentert byggegrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre riss, sprekker og/eller skjevheter i deler av synlig mur.

Konsekvens/tiltak

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

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

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Brannskillende vegger på loft er kun montert med gipsplatene mot undertak og gulvbord. Veggene kan derfor ikke anses som tilfredsstillende brannskiller.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

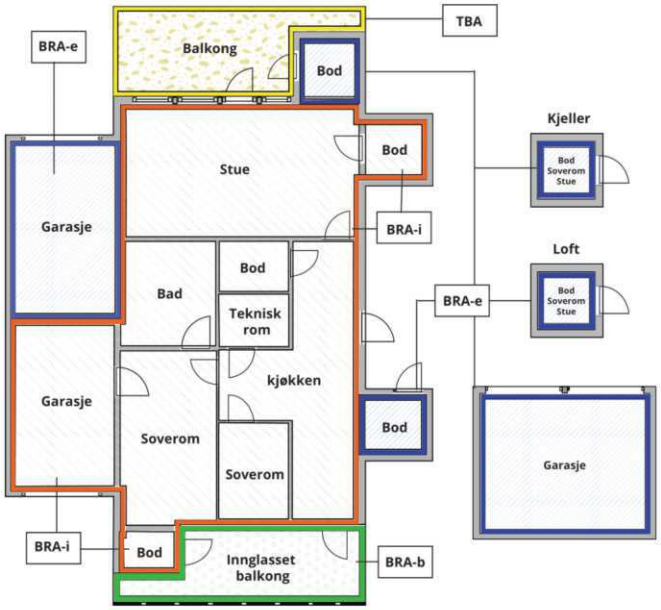
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	55	17		72	26
2.etasje	41			41	16
Kjeller	17			17	
SUM	**113**	**17**			**42**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, gang, stue, kjøkken	Garasje i rekke	
2.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, innredet rom		

Kommentar

Sydøstvendte balkonger på 17 m2, 16 m2 og nordvestvendt balkong med inngangsparti på 10 m2 er angitt som TBA.
Garasjeplass i rekke på 17 m2 er angitt som BRA-e.
I tillegg er det et loft for lagring med ca. 20 m2 gangbart gulv. (ikke målbart som bruksareal grunnet lav takhøyde ihht. NS3940:2023)
Det er også fellesarealer i kjeller med adkomst fra trappegang med felles boder og felles vaskerom. Arealene er ikke medtatt leilighetens bruksareal.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning i kjeller er endret fra boder til et innredet rom og gang med trapp. Arealene er på tegning godkjent som `sekundærareal`. Ved å benytte dette som `hovedareal` utløser dette søknadsplikt hos kommunen. Takstmann kan ikke garantere for at en slik søknad vil bli godkjent da etasjen ikke oppfyller krav til bl.annet dagslys.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022: Tiltak mot gnagere utført av Anticimex. 2024: Nytt yttertak. Det ble i den forbindelse vannskade i 2.etasje i boligen som er utbedret.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	130	241		0	10057.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Selvikveien 3 C

Hjemmelshaver
Solvik Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SOLVIK BORETTSLAG	948715090	H0101		Davidsen Silje, Klerud Sondre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk og familievennlig til på Apenes, kun ca. 100 meter fra Oslofjorden. Beliggenheten gir gode bademuligheter om sommeren og kort vei til turområder med lite trafikk. Det er gangavstand til skoler, dagligvare og bussforbindelser mot Horten, Tønsberg og Holmestrand. Solviken båthavn med tursti langs fjorden ligger rett nedenfor boligen. Med bil tar det få minutter til Horten sentrum og Borre golfbane, ca. 20 minutter til Tønsberg, og man når E18 på ca. 10 minutter. Skoppum stasjon og Bastøferga er også lett tilgjengelig.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Torggata nordover mot Apenes. Rett før rundkjøringen tar man inn til Gamleveien til høyre ved busstoppet. Følg veien rett frem og ned bakken. Deretter tar man inn Selvikveien til høyre. Eiendommen ligger da på høyre side av veien som nest siste rekka før veien stopper ved Solviken båthavn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260207
Addresse	Selvikveien 3 C		
Postnr.	3189	Sted	HORTEN
Selgers navn	Sondre Klerud		
Selgers navn	Silje Davidsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP561913

Våtrom

Initialer selger:
S K
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Står på usbl at det er en aktiv forsikringssak på tilbakeslag i kjeller fra November 2025. Dette har ikke vi sett noe til i perioden vi har bodd her.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye hustak i borettslaget 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

T&T Bygg

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er litt skjevhet i gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjellerrom er gjort om til kjellerstue. Det er lagt varmekabler med fliser på gulv og tak og vegger er kledd om.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tidligere eier har opplyst at alt elektrisk utenom varmekabler på bad er byttet i 2003.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble utført at Erik Hansson som er elektriker har han opplyst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tidligere eier har opplyst at det ble utført el-kontroll i 2012

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet ikke.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Opplyses i tilstandsrapport at radonmåling bør gjøres, dette er ikke gjort. VåtrommetmanglerTilluftsventileringRekkverk på ballkong er for lavt i forhold til dagens krav for rekkverkshøyder.Det er påvist at noen fliser har riss/sprekker.13/11-25

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S K
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

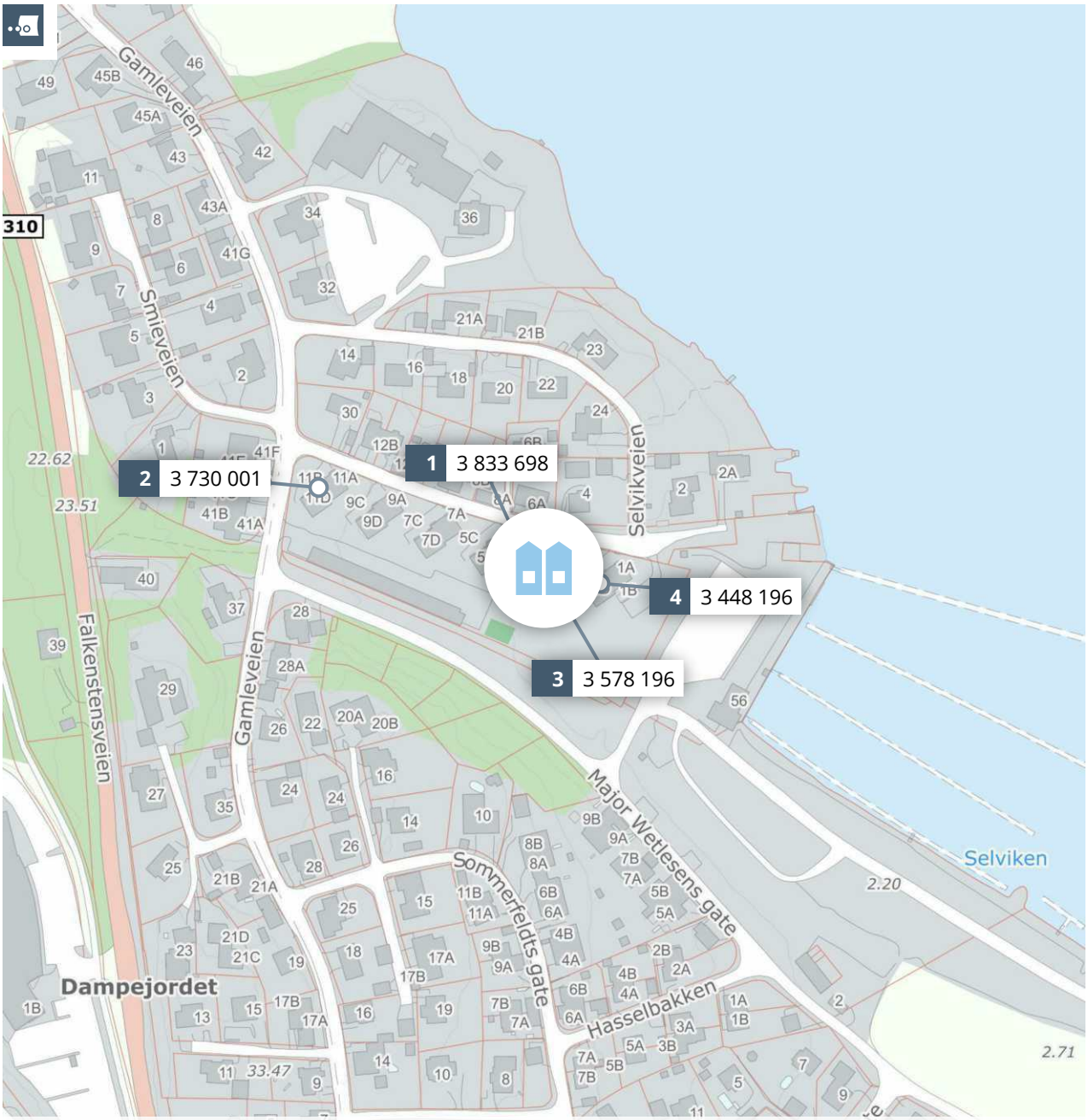
Dato 06.10.2026

Signert av *Sondre Klerud*

Signert av *Silje Davidsen*

Initialer selger:
S K
S D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SELVIKVEIEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 15.10.2026

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.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Selvikveien 3 C, 3189 HORTEN

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 130 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Kjølhalskogen

Verdivurdert til
3 290 000

521 964	3 811 964	33 734
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	17 m²	- m²	42 m²	- m²	- m²
Tomt					10,1 daa	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	7 259
Formue	31 816
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Selvikveien 3 D				13.03.2025	3 300 000	**3 300 000**	533 698	3 833 698	**33 927**
	113 m²	1956	10,1 daa	3 sov						
2	Selvikveien 11 C				08.10.2025	3 290 000	**3 200 000**	530 001	3 730 001	**33 304**
	112 m²	1956	10,1 daa	4 sov						
3	Selvikveien 3 C				04.12.2025	3 300 000	**3 050 000**	528 196	3 578 196	**31 665**
	113 m²	1956	10,1 daa	3 sov						
4	Selvikveien 1 C				30.10.2025	2 990 000	**2 920 000**	528 196	3 448 196	**30 787**
	112 m²	1956	10,1 daa	3 sov						

Sjelden mulighet! Sjønært og utbygd rekkehus med beliggenhet i 2. rekke mot Solviken båthavn. Fra terrassen i 2. etasje er det litt utsikt mot Indre Havn. Indre Havn er et idyllisk sted med flotte turområder. Boligen går over to plan i tillegg til både loft og kjeller, og rommer bl.a. 3 soverom samt en utbygd stue. Borettslaget har oppført nye garasjer i 2023, og takene er nylig lagt om. Grunnpakke tv/internett fra Telenor er inkludert i fellesutgiftene. Rekkehuset er av borettslaget malt utvendig våren 2026.

Innhold
1. etasje: vindfang, hall, kjøkken fra ca. 2010 og stue med utgang til overbygget terrasse.
2. etasje: gang, flislagt bad og 3 soverom - det ene med utgang til takterrasse.
Loft.
Kjeller: gang og innredet rom (ikke for varig opphold). Felles gang. Felles vaskerom.
Garasjeplass i felles rekke.
Fellesområde med lekeplass.
Velkommen til en hyggelig visning i Solviken!

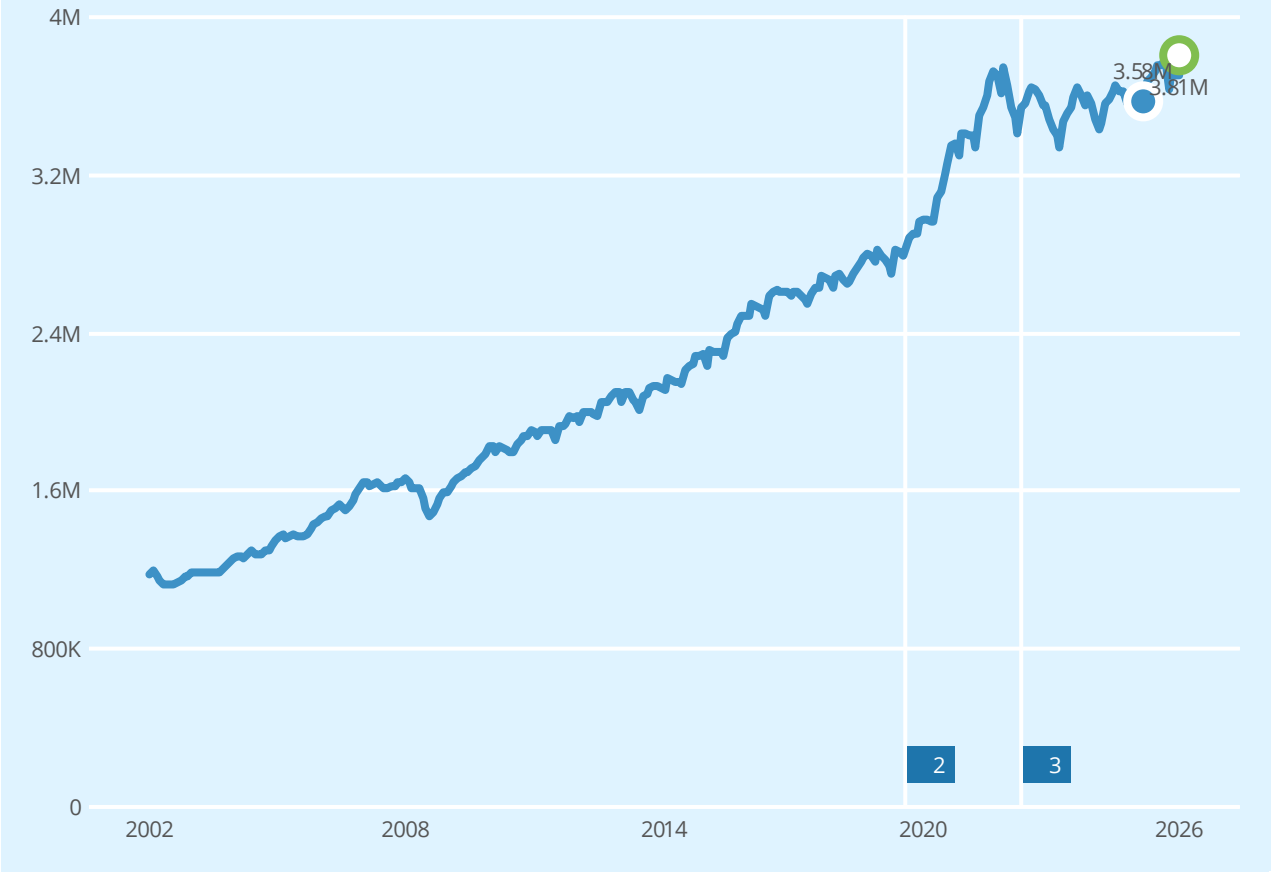
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

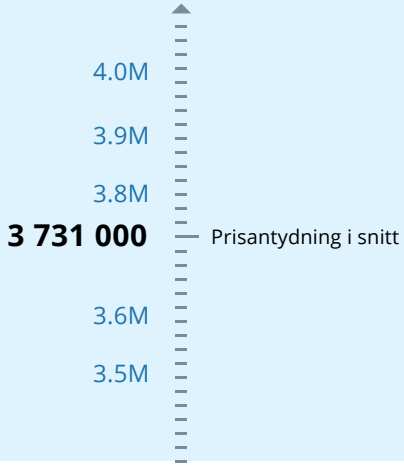
1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.11.2025	04.12.2025	30.01.2026	3 300 000	3 050 000	528 196	3 578 196	
07.02.2003	07.02.2003		-	1 200 000	0	1 200 000	4

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

Rekkehus til salgs i HORTEN kommune nå

5
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Rekkehus solgt i HORTEN kommune siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

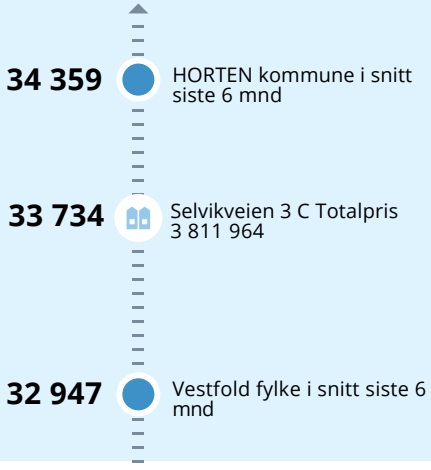


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Selvikveien 3C, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368742**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300045686**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **241**
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 **Rekkehus**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **212,01**

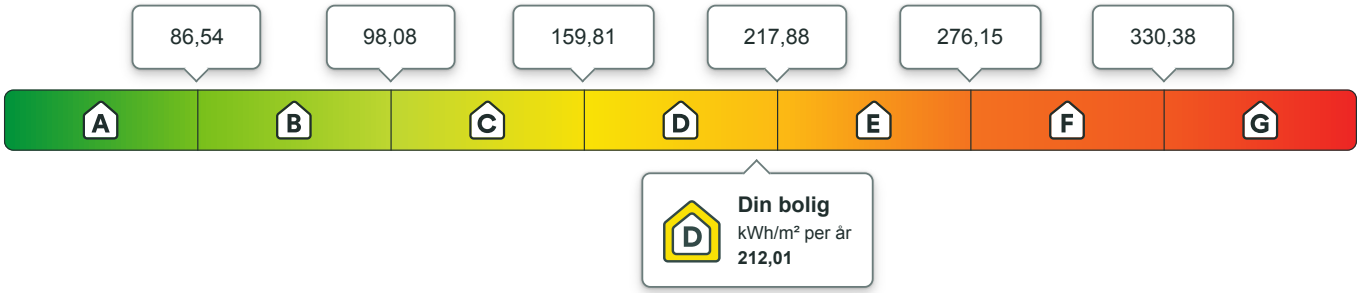
Selvikveien 3C, 3189 HORTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
26 597,24	**204,59**

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

Selvikveien 3C, 3189 HORTEN

Detaljering

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

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

Selvikveien 3C, 3189 HORTEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Boligopplysninger:

Solvik Borettslag		**Vår ref.:**	558/319	**Fødselsdato eier:**	16.07.1996
Selvikveien 3 C		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.11.1996
3189 HORTEN		**Eiere:**	Sondre Klerud, Silje Davidsen		
Organisasjonsnr:	948 715 090	**Andelsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 259**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift		4 260
	Avdrag felleslån		699
	Renter felleslån		2 255
Tilleggsytelser:	Refusjon for fellesstrøm (forfall hver 12. md.)	(-1.200,00 i Jan. 26)	0
	Tillegg for tilbygg		45

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	521 964	Gjeld siste årsoppg.:	526 205
Klient ajourf. lån:	12 527 156,57	Klient gj. s. årsoppg.:	12 628 925

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368589199, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 20.09.2026: 12 527 157

Andel av saldo: 521 965

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Alexander Thorvald Skytte
Adresse:	Bjørnestien 6
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 93601720
E-post:	solvik@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.09.2026

Utestående saldo: **7 259**

Felleskostnader: 7 259

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	526 205	Andre inntekter:	1 862
Annen formue:	31 816	Utgifter:	28 598		

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

Boligopplysninger:

Solvik Borettslag	**Vår ref.:**	558/319	**Fødselsdato eier:**	16.07.1996
Selvikveien 3 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.11.1996
3189 HORTEN	**Eiere:**	Sondre Klerud, Silje Davidsen		

Organisasjonsnr: 948 715 090

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 400
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956		
Gårds/bruksnr:	130/241		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10067

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561913

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1959	Første innflytting:	15.06.1959
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering:
25 garasjer til 24 leiligheter.
Sjekk med selger om det følger garasjeplass med leiligheten.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

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

Husordensregler for Solvik Borettslag 24.04.2025

1. Husordensreglene skal sees som et tillegg til og presisering av Vedtektene for Solvik Borettslag. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at vedtektene og husordensreglene blir fulgt.

2. Leiligheten og omgivelsene skal brukes slik at andre ikke blir sjenert. Unngå bråkete musikk, støyende maskiner og lignende - ta hensyn ved banking og snekring og annet arbeid. Vis folkeskikk og sunn fornuft!

3. En forutsetning for å ha husdyr er at en søknad/erklæring som utleveres av styret fylles ut og signeres. Styret fatter deretter vedtak om tiltaket kan godkjennes.

4. Parkering skal gjøres i eller utenfor egen garasje. Andelseierne er ansvarlig for sin egen garasje. Dette gjelder også for fjerning av snø på taket. Eventuelle skader eller følgeskader som kan oppstå er hver enkelt andelseiers ansvar. Pga brøyting skal bilene settes inn i garasjen ved snøfall. Garasjeporten skal være lukket. Åpne garasjedører ser uryddig ut og kan virke forlokkende på tyver. Gårdene skal ikke brukes til parkering utover vask og stell og lasting av folk og fe og ting og tang.

5. Respekter plasser avsatt til gjesteparkering. Andelseiere som får besøk av gjester som benytter gjesteparkeringene i overkant og nedkant av garasjene, er ansvarlige for fjerning av snø vinterstid.

6. Flaggstenger, TV-antenner, radioantenner og lignende skal ikke settes opp uten godkjenning av styret.

7. Unngå å henge ut klesvask og å bruke vaskemaskemaskiner og tørketromler på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskiner eller tørketromler mellom kl. 22.00 og 06.00

8. Bruk" Møkkaskauen" med fornuft. Kun hageavfall skal kastes der.

9. Hver enkelt beboer er ansvarlig for snømåking og gressklipping rundt egen leilighet og fellesområder som naturlig hører til. Herunder snømåking foran garasjer, søppeldunker, kjellerutganger og sti til garasjene. Vasking av søppeldunker avtales mellom beboerne i hver enkelt husrekke.

10. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde terrassene. Det skal legges anviste plastelementer eller trelemmer uten utstikkende spiker, skruer el.l. oppå sarnafildekket. Dersom denne instruksen ikke følges og dekket skades

med påfølgende lekkasje, skal kostnadene bæres av andelseier. Sarnafildekket spyles og ettersees hver vår.

11. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for fjerning av snø på terrassene. Det skal ikke benyttes skarpe måkeredskaper som kan skade belegget. Dette kan være spesielt utsatt på sidene hvor belegget er lagt opp mot vegg eller stendere. Eventuelle skader som påføres sarnafildekket ved snømåking eller annen aktivitet, skal bekostes av andelseier.

12. Det er den enkelte andelshavers ansvar å få fjernet istapper og snø overheng som kan utløse ras fra taket ved egen leilighet.

13. Den enkelte andelshaver i hver enkelt husrekke er ansvarlig for at: - snø blir måket av kjellerlemmer - åpningsfunksjonen av disse til enhver tid fungerer godt fra innsiden - det er tilfredsstillende plass for fri gjennomgang fra kjeller og opp gjennom utgangen ved kjellerlemmene dersom en nødsituasjon skulle oppstå.

14. Dersom en andelseier misligholder vedlikehold, kan styret i borettslaget fatte vedtak om å sette bort vedlikeholdet og sende regningen til andelseier.

15. Beslutning om maling og vedlikehold av yttervegger taes av styret, og utføres av dertil egnet firma. Utgiftene belastes borettslagets konto.

16. Fasadeforandringer skal ikke gjøres uten søknad til styret. Styret fatter vedtak om tiltaket kan godkjennes. Forandringer som er gjort uten styrets godkjenning kan bli revet på andelseiers kostnad.

17. Montering av varmepumper skal ikke gjøres uten søknad til styret. Styret fatter vedtak om tiltaket kan godkjennes. Dersom styret godkjenner tiltaket, skal installasjonen gjøres av godkjent installatør. Montering av varmepumper som er gjort uten styrets godkjenning kan bli revet på andelseiers kostnad.

18. Oppsett av større mer eller mindre permanente lekeapparater, som eks. trampoliner og større klattreapparater er ikke lovlig.

Svømmebaseng må sikres eller tømmes og fjernes etter bruk og ikke stå uten tilsyn.

19. Det er forbudt å mate dyr utendørs. Det være seg foringsstasjoner, meiseboller eller andre matrester. Det vil si alle variasjoner eller former for mating utendørs.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2025.

Klientnr. 42/558

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

for **SOLVIK BORETTSLAG**
stiftet 27.09.1955.

Organisasjonsnummer 948 715 090.

Tilknyttet Boligbyggelaget USBL.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.09.1955.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 24.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
SOLVIK BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jmf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jmf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jmf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 til maksimum 4 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer. Varamedlemmene fungerer også som valgkomitè.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Fullmakt skal være skriftlig.

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

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

(3) Stemmelikhet kan avgjøres ved loddtrekning etter generalforsamlings godkjenning. Ellers behandles saken på nytt.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

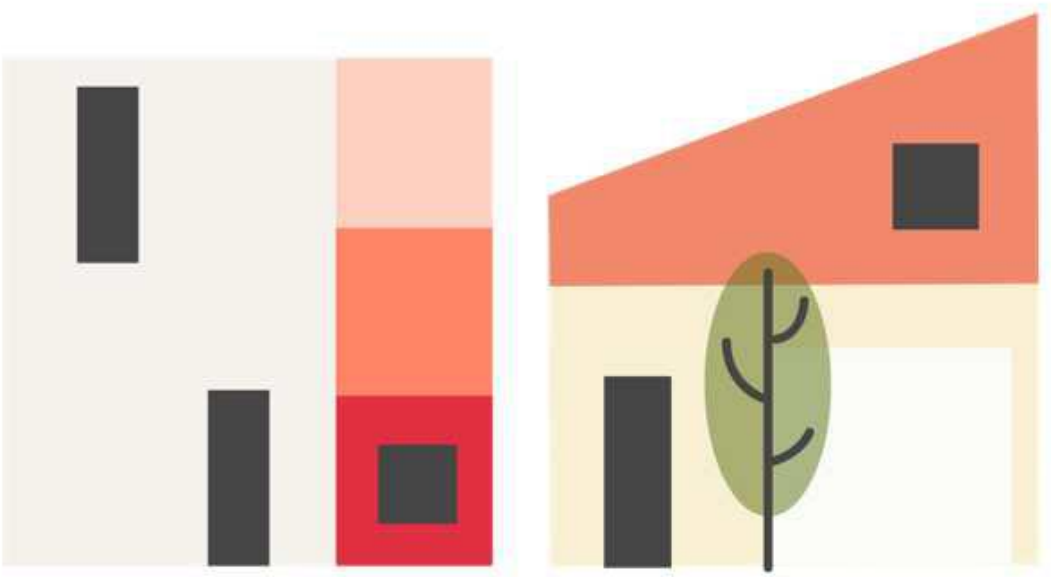
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jmf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2026

Solvik Borettslag

Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00
Solvik Båthavn

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Solvik Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Solvik Båthavn

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Solvik Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Parkering
- 5.2 Endring av husordensregler
- 5.3 Forslag tilnytt punkt 4 Husordensreglene
- 5.4 Naboskap
- 5.5 Maleprosjektet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrets godtgjørelse er pr. i dag 30.000 kr. fordelt på 20.000kr til leder og 10.000kr til Hms ansvarlig. Dette er veldig lavt i forhold til mange andre BRL i Horten med både flere og færre andeler.

USBL har ingen info om dette men hos OBOS finnes det info om at vanlig styre honorar ligger på 2300-2500kr kr pr. leilighet for BRL med 6-30 andeler . Dette vil si for oss 55.200kr ved 2300kr

Styret foreslår å øke styre honoraret til 42.000kr

Fordelt:

23.000kr: Styrets leder

12.000kr: HMS-ansvarlig styremedlem

5000kr: Ordinært styremedlem

400kr: Møte honorar til varamedlemmer pr. oppmøte på styremøter.

Hms ansvarlig er også sammen med leder ansvarlig for oppfølging av innkommende fakturaer og attestering av disse.

En høyere sum kan kanskje også friste noen til å ta verv i styret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 42 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Parkering

Parkeringsplassen brukes til mye lagring og dette gjør det vanskelig for gjester å parkere. Vi ser ofte at gjester parkerer langs nedkjøringen og dette fører til utfordringer når det kommer til inn og ut kjøring av garasjene.

Forslag til vedtak: Oppbevaring av hengere, bobiler, biler og utstyr skal skje på gress plassen nederst mot båthavnen innenfor trestokkene. Dette området tilhører kommunen, men det har blitt gitt lov til å oppbevare dette der. Det presiseres at Solvik BRL ikke er ansvarlig for oppbevaringen på dette området.

Det er ikke tillatt for en andel og oppta mer enn 2 gjeste parkerings plasser til faste kjøretøy, så lenge garasjen ikke blir brukt. Faste kjøretøy defineres som biler som er i bruk enten jobb eller privat. Så i praksis betyr det at hvis du har for eksempel 2 private biler og en firmabil så må en av bilene oppbevares i garasjen.

5.2 Endring av husordensregler

Pga. klager som har kommet inn etter godkjenning av byggesøknad om terrasse i 3D, så velger vi i styret og legge frem denne saken for GF.

Vi vet at BRL-Loven sier noe om dette:

§8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:

***1)** ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold".*

Men i 2017 så endret vi på våre særregler/husordensregler fordi denne loven omfatter alt av byggesøknader. Det virker upraktisk at ikke styret skal kunne ha et mandat for å godkjenne søknader som bygging av terrasser, bytting vinduer, eller mindre ombygging eller påbygging som ikke krever godkjenning fra Plan og bygningsloven da alle disse sakene da må ha 2/3 flertall GF. Det vil si at vi vil i løpet av et år ha flere EGF kun for behandling av disse saker.

Forslag til vedtak: Forslag 1

Husordensregel nr. 16 *slettes og alle fremtidige byggesøknader som omfatter BRL- Loven må behandles i GF. Søknader krever 2/3 flertall i GF for å bli godkjent.*

Forslag 2

Vi forsetter samme praksis som vi har hatt siden 2017. Styret forsetter å ha et mandat om å kunne godkjenne byggesøknader. REF: Husordensregel 16: "Fasade forandring skal ikke gjøres uten søknad til styret. Styret fatter vedtak om tiltaket kan godkjennes. Forandringer som er gjort uten styrets godkjenning kan bli revet for andelseiers regning"

5.3 Forslag tilnytt punkt 4 Husordensreglene

Det har den siste tiden vært mye kjøring på og over plenene pluss parkering langsetter plenen ved garasjene.

Parkeringen gjør det vanskelig for de som har garasjer rett over å komme inn i garasjene da plassen blir veldig liten.

Det å drive å kjøre over plenen er helt unødvendig og ødelegger plenen for lang tid fremover.

Husordensreglene sier noe om parkering i gårdene, men ingenting om kjøring på plenen.

4. Parkering skal gjøres i eller utenfor egen garasje. Andelseierne er ansvarlig for sin egen garasje. Dette gjelder også for fjerning av snø på taket. Eventuelle skader eller følgeskader som kan oppstå er hver enkelt andelseiers ansvar. Pga brøyting skal bilene settes inn i garasjen ved snøfall. Garasjeporten skal være lukket. Åpne garasjedører ser uryddig ut og kan virke forlokkende på tyver. Gårdene skal ikke brukes til parkering utover vask og stell og lasting av folk og fe og ting og tang.

Thorbjørn Stendalen og Thor Smørsteen

Forslag til vedtak: 4. Parkering skal gjøres i egen garasje eller på oppmerket parkeringsplass. Andelseierne er ansvarlig for sin egen garasje. Dette gjelder også for fjerning av snø på taket. Eventuelle skader eller følgeskader som kan oppstå er hver enkelt andelseiers ansvar. Pga brøyting skal bilene settes inn i garasjen ved snøfall. Garasjeporten skal være lukket. Åpne garasjedører ser uryddig ut og kan virke forlokkende på tyver. Gårdene skal ikke brukes til parkering utover vask og stell og lasting av folk og fe og ting og tang. Kjøring på plenene skal ikke forekomme.

Styret følger opp at dette ikke skjer og at det blir lagt ut stein som hindrer dette.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det er unødvendig og kjøre over plenen. Styret tenker ikke det er behov for flere stein da dette stor sett gjelder i rekke 9 som har mulighet for å kjøre over plenen. Styret mener det like stor risiko for fall fra høyder ved måkking av tak på garasjen som ved maling av egen andel, så dette burde vi ikke pålegge hver andelseier. Skulle det kom så store mengder snø at dette blir et problem så må styret sørge for at dette blir ivaretatt. Helt ok at garasjeporter generelt skal være lukket, men her må det vises skjønn. Når det kommer til parkering i gården så må det også vises skjønn.

5.4 Naboskap

Flere opplever dessverre flere hendelser hvor beboere ikke helt vet hva "god folkeskikk" betyr. Vi ønsker at dette skal være et BRL hvor alle er velkommen. Vi bor mange forskjellige menneske typer her, noen er ordensmennesker og andre litt mer kaotiske og dette må vi tenke på i dialog med hverandre. Det er vår jobb som styret å sørge for at dere blir sett og hørt.

Hvis du har problemer eller irriterer deg over noe naboen din gjør eller har gjort og du ikke helt klarer å finne de riktige ordene for å formulere deg på en god måte, så ta kontakt med styret. Vi kan hjelpe deg med å finne en god måte å få formidlet budskapet ditt på uten at det forringer naboskapet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.5 Maleprosjektet

Styreleder informerer om maleprosjektet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Alexander Thorvald Skytte, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Paul Richard Berg, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjetil Skogheim Jess, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Kjell Aabol, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jack Sebastian Tholin, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år

Fra vedtektene, pkt 8-1:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 til maksimum 4 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer. Varamedlemmene fungerer også som valgkomitè.

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 322 785**	**1 129 808**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-382 880	-3 324 354
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-179 827	3 517 331
B. Årets endring disponible midler	**-562 708**	**192 977**
C. Disponible midler	**760 077**	**1 322 785**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	853 277	1 412 634
Kortsiktig gjeld	-93 200	-89 849
C. Disponible midler	**760 077**	**1 322 785**

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

Resultatregnskap 2025 Solvik Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 990 386	1 790 664	2 004 400	0
Sum leieinntekt		**1 990 386**	**1 790 664**	**2 004 400**	**0**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 990 386**	**1 790 664**	**2 004 400**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	2 820	3 000	0
Styrehonorar	2	30 000	20 000	20 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		12 851	15 223	15 200	0
Kostnad eiendom/lokale	4	20 913	25 437	15 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		426 914	420 220	505 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	7 226	6 892	8 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 650	199	4 000	0
Reparasjon og vedlikehold	7	739 307	3 652 329	131 000	0
Revisjonshonorar		6 125	5 476	6 000	0
Forretningsførerhonorar		76 801	73 918	77 000	0
Andre honorar	8	8 253	40 535	3 000	0
Kontorkostnad		1 200	1 638	0	0
TV/bredbånd		184 464	158 321	171 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 161	2 904	1 000	0
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 200	0
Forsikring		147 334	131 764	148 000	0
Eiendomsskatt		52 595	0	0	0
Andre kostnader	9	3 371	4 597	5 000	0
Sum kostnad		**1 731 595**	**4 569 474**	**1 119 400**	**0**
Driftsresultat		**258 791**	**-2 778 810**	**885 000**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 698	74 304	1 000	0
Rentekostnad		686 369	619 849	708 000	0
Netto finansposter		**641 671**	**545 545**	**707 000**	**0**
Årsresultat		**-382 880**	**-3 324 354**	**178 000**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		-382 880	-3 324 354	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-382 880**	**-3 324 354**	**0**	**0**

Balanse 2025 Solvik Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 079 800	3 079 800
Sum anleggsmidler		**3 079 800**	**3 079 800**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		17 215	33 507
Forskuddsbetalte kostnader		132 912	119 566
Innestående konsernkonto og bank		703 150	1 259 561
Sum omløpsmidler		**853 277**	**1 412 634**
SUM EIENDELER		**3 933 077**	**4 492 434**

Balanse 2025 Solvik Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 945 049	-8 562 168
Sum opptjent egenkapital		**-8 945 049**	**-8 562 168**
Sum egenkapital	**10**	**-8 942 649**	**-8 559 768**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 628 926	12 808 753
Borettsinnskudd		153 600	153 600
Sum langsiktig gjeld		**12 782 526**	**12 962 353**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 491	51 716
Påløpne renter		3 495	3 885
Annen kortsiktig gjeld		17 215	34 249
Sum kortsiktig gjeld		**93 200**	**89 849**
Sum gjeld		**12 875 726**	**13 052 202**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 933 077**	**4 492 434**
Pantstillelser	12	12 782 526	12 962 353

Sted:_____ Dato:_____

Alexander Thorvald Skytte Styreleder	Kjetil Skogheim Jess Styremedlem	Paul Richard Berg Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 107 360	1 037 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	686 928	592 536
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	184 632	150 432
3690 Forsikring tilbygg	11 466	10 032
Sum	**1 990 386**	**1 790 664**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	20 000
Sum	**34 230**	**22 820**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 079 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 079 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 079 800
Anskaffelsesår :	1959
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 130, b.nr 241 i Horten kommune. Eiertomt på 10 067 kvm, som utgjør kr 554 364,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561913.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	20 913	25 437
Sum	**20 913**	**25 437**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Usbl Lisenser	7 226	6 892
Sum	**7 226**	**6 892**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	199
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 650	0
Sum	**1 650**	**199**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	29 089	34 673
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	632 147	4 265
6642 Snekkerarbeid	40 092	76 713
6646 Mur, betong og grunnarbeid	17 979	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	3 536 679
Sum	**739 307**	**3 652 329**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6641: Utvendig maling.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 025	10 863
6730 Teknisk honorar	7 228	29 673
Sum	**8 253**	**40 535**

Konto 6730: Utvendig maling.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	0	1 000
7770 Betalingskostnader	1 252	983
7773 Omkostninger innkreving	2 120	2 115
7790 Andre kostnader	0	500
Sum	**3 371**	**4 597**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 562 168	-382 881	-8 945 049
Sum opptjent egenkapital	**-8 562 168**	**-382 881**	**-8 945 049**
Sum egenkapital	**-8 559 768**	**-382 881**	**-8 942 649**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**16368589199**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	12 895 000
Lånesaldo 01.01:	12 808 753
Avdrag i perioden:	179 827
Lånesaldo 31.12:	**12 628 926**
Saldo 5 år frem i tid:	11 496 163

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368589199	24	526 205	12 628 920

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	12 628 926
Innskuddskapital	153 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 782 526**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 079 800**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Solvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvik Borettslag

Styreleder	Alexander Thorvald Skytte (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Paul Richard Berg (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Kjetil Skogheim Jess (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Solvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 1BZKE-4QWB7-WQV43-7E02T-DG5OI-F5GMU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1BZKE-4QWB7-WQV43-7E02T-DG5OI-F5GMU

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-15 16:42:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1BZKE-4QWB7-WQV43-7E02T-DG5OI-F5GMU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Solvik Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Alexander Thorvald Skytte
Styremedlem, Paul Richard Berg
Styremedlem, Kjetil Skogheim Jess
Varamedlem, Kjell Aabol
Varamedlem, Jack Sebastian Tholin

Styret i Solvik Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Solvik Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Solvik Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948715090

Solvik Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Solvik Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561913. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Solvik Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 14.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solvik Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Solvik Båthavn .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kine Bjerkestaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Kine Bjerkestaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Laila Christoffersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 42 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Parkering

Parkeringsplassen brukes til mye lagring og dette gjør det vanskelig for gjester å parkere. Vi ser ofte at gjester parkerer langs nedkjøringen og dette fører til utfordringer når det kommer til inn og ut kjøring av garasjene.

Forslag til vedtak:
Oppbevaring av hengere, bobiler, biler og utstyr skal skje på gress plassen nederst mot båthavnen innenfor trestokkene. Dette området tilhører kommunen, men det har blitt gitt lov til å oppbevare dette der. Det presiseres at Solvik BRL ikke er ansvarlig for oppbevaringen på dette området.
Det er ikke tillatt for en andel og oppta mer enn 2 gjeste parkerings plasser til faste kjøretøy, så lenge garasjen ikke blir brukt. Faste kjøretøy defineres som biler som er i bruk enten jobb eller privat. Så i praksis betyr det at hvis du har for eksempel 2 private biler og en firmabil så må en av bilene oppbevares i garasjen.

Vedtak: Vedtatt at oppbevaring av hengere, bobiler, biler og utstyr skal skje på gress plassen nederst mot båthavnen innenfor trestokkene. Dette område tilhører kommunen, men det har blitt gitt lov til å oppbevare dette der. Det presiseres at Solvik BRL ikke er ansvarlig for oppbevaringen på dette området. Det er ikke tillatt for en andel og oppta mer enn 1 gjesteparkering plass til faste kjøretøy, så lenge garasjen ikke blir brukt. Faste kjøretøy defineres som biler som er i bruk enten jobb eller privat

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.2 Endring av husordensregler

Pga. klager som har kommet inn etter godkjenning av byggesøknad om terrasse i 3D, så velger vi i styret og legge frem denne saken for GF.

Vi vet at BRL-Loven sier noe om dette:

§8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:

***1)** ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold".*

Men i 2017 så endret vi på våre særregler/husordensregler fordi denne loven omfatter alt av byggesøknader. Det virker upraktisk at ikke styret skal kunne ha et mandat for å godkjenne søknader som bygging av terrasser, bytting vinduer, eller mindre ombygging eller påbygging som ikke krever godkjenning fra Plan og bygningsloven da alle disse sakene da må ha 2/3 flertall GF. Det vil si at vi vil i løpet av et år ha flere EGF kun for behandling av disse saker.

Forslag til vedtak:

Forslag 1:
Husordensregel nr. 16 slettes og alle fremtidige byggesøknader som omfatter BRL- Loven må behandles i GF. Søknader krever 2/3 flertall i GF for å bli godkjent.

Forslag 2:
Vi forsetter samme praksis som vi har hatt siden 2017. Styret forsetter å ha et mandat om å kunne godkjenne byggesøknader. REF: Husordensregel 16: "Fasade forandring skal ikke gjøres uten søknad til styret. Styret fatter vedtak om tiltaket kan godkjennes. Forandringer som er gjort uten styrets godkjenning kan bli revet for andelseiers regning"

Vedtak:

Forslag 2 vedtatt.

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

5.3 Forslag tilnytt punkt 4 Husordensreglene

Det har den siste tiden vært mye kjøring på og over plenene pluss parkering langsetter plenen ved garasjene. Parkeringen gjør det vanskelig for de som har garasjer rett over å komme inn i garasjene da plassen blir veldig liten. Det å drive å kjøre over plenen er helt unødvendig og ødelegger plenen for lang tid fremover. Husordensreglene sier noe om parkering i gårdene, men ingenting om kjøring på plenen.

4. Parkering skal gjøres i eller utenfor egen garasje. Andelseierne er ansvarlig for sin egen garasje. Dette gjelder også for fjerning av snø på taket. Eventuelle skader eller følgeskader som kan oppstå er hver enkelt andelseiers ansvar. Pga brøyting skal bilene settes inn i garasjen ved snøfall. Garasjeporten skal være lukket. Åpne garasjedører ser uryddig ut og kan virke forlokkende på tyver. Gårdene skal ikke brukes til parkering utover vask og stell og lasting av folk og fe og ting og tang.

Thorbjørn Stendalen og Thor Smørsteen

Forslag til vedtak:

4. Parkering skal gjøres i egen garasje eller på oppmerket parkeringsplass. Andelseierne er ansvarlig for sin egen garasje. ~~Dette gjelder også for fjerning av snø på taket.~~ Eventuelle skader eller følgeskader som kan oppstå er hver enkelt andelseiers ansvar. Pga brøyting skal bilene settes inn i garasjen ved snøfall. Garasjeporten skal være lukket. ~~Åpne garasjedører ser uryddig ut og kan virke forlokkende på tyver~~. Gårdene skal ikke brukes til parkering utover vask og stell og lasting av folk og fe og ting og tang. Kjøring på plenene skal ikke forekomme.

Styret følger opp at dette ikke skjer og at det blir lagt ut stein som hindrer dette.

Vedtak:

Forslag til vedtak med endringene over ble vedtatt

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemme: 4

5.4 Naboskap

Flere opplever dessverre flere hendelser hvor beboere ikke helt vet hva "god folkeskikk" betyr. Vi ønsker at dette skal være et BRL hvor alle er velkommen. Vi bor mange forskjellige menneske typer her, noen er ordensmennesker og andre litt mer kaotiske og dette må vi tenke på i dialog med hverandre. Det er vår jobb som styret å sørge for at dere blir sett og hørt.

Hvis du har problemer eller irriterer deg over noe naboen din gjør eller har gjort og du ikke helt klarer å finne de riktige ordene for å formulere deg på en god måte, så ta kontakt med styret. Vi kan hjelpe deg med å finne en god måte å få formidlet budskapet ditt på uten at det forringer naboskapet.

Vedtak:

Tas til orientering

5.5 Maleprosjektet

Styreleder informerer om maleprosjektet.

Vedtak:

Tas til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kjetil Strogheim Jess for 1 år.

Valgt ble: Jack Sebastian Tholin for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Aabol for 1 år.

Valgt ble: Siri Datta Strogheim Jess for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker delegat

Kine Bertelsen
Møteleder

Daile Christoffersen
Protokollvitne



INNKALLING 2025

Solvik Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 17:30
Solviken båtforening

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvik Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Solviken båtforening

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av husordensreglene
- 5.2 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)
- 5.3 Maling av rekkene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets godgjørelse er pr. i dag 20.000 kr. fordelt på 12.500 til leder og 7.500 til Hms ansvarlig.

Usbl forteller at valig styrehonorar ligger på 1500 kr pr. leilighet og oppover. Dett vil si for oss 36.000 kr. Styret vil derfor foreslå at vi hever honoraret i første omgang til 30.000 hvor styreleder får 20.000 og Hms ansvarlig får 10.000.

Hms ansvarlig er også sammen med leder ansvarlig for oppfølging av innkommende fakturaer og attestering av disse.

Det har vært 2 større prosjekter med mye arbeid for styret de siste 2 år, garasjer og tak, og vi må til sommeren gå igang med å male husene, samt at det må gjøres endel arbeid med noen av pipene.

En høyere sum kan kansje også friste noen til å ta verv i styret, da vi som sitter her har holdt på veldig lenge og det kunne trenges å få nytt blod inn.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.30.000 godkjennes

Det fordeles med 20.000 kr. til leder

og 10.000 kr. til HMS ansvarlig

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene punkt. 18

Punkt 18 kom etter en debatt om oppsett av trampoliner i borettslaget. Dette pga det blir mye støy, samt at andre benytter seg av de når eier ikke er hjemme. Her kommer det inn styrets ansvar for hms og ansvar for bruken av trampoliner og andre mer eller mindre permanente privat lekkeapparater.

Borettslaget er ansvarlig for alle skader bruken av disse kan forårsake. Vi kan ikke forsikre oss mot dette og kan risikere høye utbetalinger ved skade eller i værste fall dødsfall.

Styeret ønsker å lage et mer generel punkt 18.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 18

Oppsett av større mer eller mindre permanente lekeapparater, som eks. trampoliner og større klattreapparater er ikke lovlig.

Svømmebaseng må tømmes og fjernes etter bruk og ikke stå uten tilsyn.

5.2 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2 (1) vedtas.

5.3 Maling av rekkene

Husrekkene trenger maling da de sist ble malt for ca 12 år siden.

Styret har forhørt seg litt og mener vi skal få til dette for i underkant av 1 mill. (Vi fikk et tilbud for 2 år siden på 700.000 kr.)

I tilleg til dette ble det avdekket, i forbindelse med takarbeidet at et par av pipene trenger litt sement. Dette er ikke av alvorlig art, men bør gjøres.

Styret har ingen pris på dette, men det er snakk om et par dager arbeid.

Borettslaget har midler til å dekke disse utgiftene, uten låneopptak, forutsatt at det ikke overstiger et budsjett på 1 mill. kr.

Forslag til vedtak: Styret gies fullmakt til å sette i gang overnevnte arbeide. Dette gjelder også hvis det skulle bli nødvendig med ett mindre låneopptak.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):
x - Styreleder - Thor Smørsteen
o - Styremedlem - Paul Richard Berg
o - Styremedlem - Kjetil Skogheim Jess
x - Varamedlem - Kjell Aabol
x - Varamedlem - Siri Datta Jess

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Leder er den som har best oversikt og bør derfor velges.

Forslag til vedtak: Leder velges til Usbls generalforsamling

6.4 Valg av valgkomite

Av gammel sedvanne er styrets 2 varamedlemmer valgt til valgkommite

Forslag til vedtak: Styrets valgkommite består av styrets varamedlemmer

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 129 808**	**436 591**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-3 324 354	-7 018 231
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 517 331	7 711 448
B. Årets endring disponible midler	**192 977**	**693 217**
C. Disponible midler	**1 322 785**	**1 129 808**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 412 634	1 228 431
Kortsiktig gjeld	-89 849	-98 623
C. Disponible midler	**1 322 785**	**1 129 808**

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

Resultatregnskap 2024 Solvik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 790 664	1 398 120	1 657 700	2 004 400
Sum leieinntekt		**1 790 664**	**1 398 120**	**1 657 700**	**2 004 400**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 790 664**	**1 398 120**	**1 657 700**	**2 004 400**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 820	2 115	2 200	3 000
Styrehonorar	2	20 000	15 000	15 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		15 223	10 249	12 000	15 200
Kostnad eiendom/lokale	4	25 437	33 151	20 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon		420 220	391 991	430 000	505 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 892	5 938	6 300	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	199	4 247	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	3 652 329	7 178 194	128 000	131 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		73 918	70 131	74 000	77 000
Andre honorar	8	40 535	99 610	2 000	3 000
Kontorkostnad		1 638	1 074	0	0
TV/bredbånd		158 321	152 981	183 000	171 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 904	777	4 000	1 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikring		131 764	123 626	133 000	148 000
Andre kostnader	9	4 597	6 540	2 000	5 000
Sum kostnad		**4 569 474**	**8 108 053**	**1 028 700**	**1 119 400**
Driftsresultat		**-2 778 810**	**-6 709 933**	**629 000**	**885 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 304	43 837	1 000	1 000
Rentekostnad		619 849	352 134	490 000	708 000
Netto finansposter		**545 545**	**308 298**	**489 000**	**707 000**
Årsresultat		**-3 324 354**	**-7 018 231**	**140 000**	**178 000**
Overført til/fra annen egenkapital		-3 324 354	-7 018 231	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 324 354**	**-7 018 231**	**0**	**0**

Balanse 2024 Solvik Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 079 800	3 079 800
Sum anleggsmidler		**3 079 800**	**3 079 800**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		33 507	10 386
Forskuddsbetalte kostnader		119 566	110 144
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 259 561	1 107 901
Sum omløpsmidler		**1 412 634**	**1 228 431**
SUM EIENDELER		**4 492 434**	**4 308 231**

Balanse 2024 Solvik Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 562 168	-5 237 814
Sum opptjent egenkapital		**-8 562 168**	**-5 237 814**
Sum egenkapital	**10**	**-8 559 768**	**-5 235 414**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 808 753	9 291 422
Borettsinnskudd		153 600	153 600
Sum langsiktig gjeld		**12 962 353**	**9 445 022**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 716	83 690
Påløpne renter		3 885	4 048
Annen kortsiktig gjeld		34 249	10 886
Sum kortsiktig gjeld		**89 849**	**98 623**
Sum gjeld		**13 052 202**	**9 543 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 492 434**	**4 308 231**
Pantstillelser	12	12 962 353	9 445 022

Sted:_____ Dato:_____

Thor Smørsteen	Kjetil Skogheim Jess	Paul Richard Berg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 037 664	885 408
3650 Innkrevde felleskostn. renter	592 536	320 496
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	150 432	182 712
3690 Forsikring tilbygg	10 032	9 504
Sum	**1 790 664**	**1 398 120**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	20 000	15 000
Sum	**22 820**	**17 115**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 079 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 079 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 079 800
Anskaffelsesår :	1959
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 130, b.nr 241 i Horten kommune. Eiertomt på 10 067 kvm, som utgjør kr 554 364,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561913.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	0	4 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	25 437	29 151
Sum	**25 437**	**33 151**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Usbl Lisenser	6 892	5 938
Sum	**6 892**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	199	0
6540 Inventar	0	598
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 440
6552 Driftsmateriell	0	2 209
Sum	**199**	**4 247**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	34 673	29 988
6603 Vedlikehold elektro	0	6 256
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 563
6641 Malerarbeider	4 265	2 890
6642 Snekkerarbeid	76 713	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	3 536 679	7 137 498
Sum	**3 652 329**	**7 178 194**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6650: Prosjekt takomlegging.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 863	13 048
6716 Honorarkostnader øvrige	0	11 000
6730 Teknisk honorar	29 673	75 563
Sum	**40 535**	**99 610**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 000	1 000
7770 Betalingskostnader	983	961
7773 Omkostninger innkreving	2 115	289
7790 Andre kostnader	500	4 290
Sum	**4 597**	**6 540**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 237 814	-3 324 354	-8 562 168
Sum opptjent egenkapital	**-5 237 814**	**-3 324 354**	**-8 562 168**
Sum egenkapital	**-5 235 414**	**-3 324 354**	**-8 559 768**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering
Lånenummer:	**16368589199**	**16366782374**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054	04.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	12 895 000	9 400 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 291 422
Avdrag i perioden:	86 247	9 291 422
Opptak i perioden:	12 895 000	0
Lånesaldo 31.12:	**12 808 753**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	11 813 435	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368589199	24	533 698	12 808 752

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	12 808 753
Innskuddskapital	153 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**12 962 353**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 079 800**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Solvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvik Borettslag

Styreleder	Thor Smørsteen (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Paul Richard Berg (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Kjetil Skogheim Jess (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Solvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: HVKFU-66SD6-WFEOU-D3L2K-Q60E2-EMMDV

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HVKFU-66SD6-WFEOU-D3L2K-Q60E2-EMMDV

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-04 14:27:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HVKFU-66SD6-WFEOU-D3L2K-Q60E2-EMMDV

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Solvik Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thor Smørsteen
Styremedlem, Paul Richard Berg
Styremedlem, Kjetil Skogheim Jess
Varamedlem, Siri Datta Jess
Varamedlem, Kjell Aabol

Styret i Solvik Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Solvik Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Solvik Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948715090

Solvik Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Solvik Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561913. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Solvik Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Styret har en HMS ansvarlig om følger opp brannvern, dvs brannslukkere varslere i kjellerne. Det er 1 person pr. rekke som har påtatt seg ansvaret for å bytte batterier og snu brannslukkeapparatet i sin rekke.

Hver enkelt leilighet har ansvaret for sin private del.

Hms ansvarlig følger også opp lekeplassen så apparatene er trygge.

Styrets arbeid

Styret holder kontakten via Usbl portalen Bonabo, hvor alle i styret kan se alt av email som kommer og blir sendt.

Alt av utgifter og inntekter ligger også her, så alle i styret har full oversikt.

I tilleg til det har vi 2 faste styremøter i løpet av perioden. Hvis en i styret ønsker et fysisk møte utenom dette, for å diskuttere enkeltsaker gjør vi det.

Vi har i løpet av sommeren og høsten byttett alle takene, noe som er arbeidskrevende for leder med hyppige møter opp oppsyn med arbeidet.

For å få alt dette godkjent i forhold til forsikring og garantier har vi brukt Usbl prosjekt til å ta den tekniske jobben.

Regnskapet for hele prosjektet er sendt upp til alle , og som de inntereserte kan se, ble dette gjort innenfor budsjettet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solvik Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Solviken båtforening.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Inge Skaarud Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Inge Skaarud Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thorbjørn Stendahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets godgjørelse er pr. i dag 20.000 kr. fordelt på 12.500 til leder og 7.500 til Hms ansvarlig.

Usbl forteller at valig styrehonorar ligger på 1500 kr pr. leilighet og oppover. Dett vil si for oss 36.000 kr. Styret vil derfor foreslå at vi hever honoraret i første omgang til 30.000 hvor styreleder får 20.000 og Hms ansvarlig får 10.000.

Hms ansvarlig er også sammen med leder ansvarlig for oppfølging av innkommende fakturaer og attestering av disse.

Det har vært 2 større prosjekter med mye arbeid for styret de siste 2 år, garasjer og tak, og vi må til sommeren gå igang med å male husene, samt at det må gjøres endel arbeid med noen av pipene.

En høyere sum kan kansje også friste noen til å ta verv i styret, da vi som sitter her har holdt på veldig lenge og det kunne trenges å få nytt blod inn.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr.30.000 godkjennes
Det fordeles med 20.000 kr. til leder
og 10.000 kr. til HMS ansvarlig

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene punkt. 18

Punkt 18 kom etter en debatt om oppsett av trampoliner i borettslaget. Dette pga det blir mye støy, samt at andre benytter seg av de når eier ikke er hjemme. Her kommer det inn styrets ansvar for hms og ansvar for bruken av trampoliner og andre mer eller mindre permanente privat lekkeapparater.

Borettslaget er ansvarlig for alle skader bruken av disse kan forårsake. Vi kan ikke forsikre oss mot dette og kan risikere høye utbetalinger ved skade eller i værste fall dødsfall.

Styeret ønsker å lage et mer generel punkt 18.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt 18
Oppsett av større mer eller mindre permanente lekeapparater, som eks. trampoliner og større klattreapparater er ikke lovlig.

Svømmebaseng må tømmes og fjernes etter bruk og ikke stå uten tilsyn.

Vedtak:

Følgende ble vedtatt (nytt punkt 18):
Oppsett av større mer eller mindre permanente lekeapparater, som f.eks. trampoliner og større klatreapparater er ikke lovlig.
Svømmebasseng må sikres eller tømmes etter bruk og ikke stå uten tilsyn.

5.2 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

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

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

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2 (1) vedtas.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Maling av rekkene

Husrekkene trenger maling da de sist ble malt for ca 12 år siden.

Styret har forhørt seg litt og mener vi skal få til dette for i underkant av 1 mill. (Vi fikk et tilbud for 2 år siden på 700.000 kr.)

I tilleg til dette ble det avdekket, i forbindelse med takarbeidet at et par av pipene trenger litt sement. Dette er ikke av alvorlig art, men bør gjøres.

Styret har ingen pris på dette, men det er snakk om et par dager arbeid.

Borettslaget har midler til å dekke disse utgiftene, uten låneopptak, forutsatt at det ikke overstiger et budsjett på 1 mill. kr.

Forslag til vedtak:
Styret gies fullmakt til å sette i gang overnevnte arbeide. Dette gjelder også hvis det skulle bli nødvendig med ett mindre låneopptak.

Vedtak:

Vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Alexander Skytte for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Aabol for 1 år
Valgt ble: Jack Tholin for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Alexander Skytte - valgt for 2 år

Styremedlem - Paul Richard Berg

Styremedlem - Kjetil Skogheim Jess

Varamedlem - Kjell Aabol - valgt for 1 år

Varamedlem - Jack Tholin - valgt for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak:
Leder velges til Usbls generalforsamling

Vedtak:
Valgt ble: Vedtatt, som foreslått

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Styrets valgkommite består av styrets varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: Vedtatt, som foreslått

Møteleder

Protokollvitne

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

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

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

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

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* B. *Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

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

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

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

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

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

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Bonabo

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-130/241/0 Andel 7 Adresse Selvikveien 3C, 3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 10.03.2016. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	09.12.2021	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato	Vår referanse
20.05.2016	07/1650-6 /GBN-0130/0241 H, K2-M88
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler: Joakim Kristiansen, tlf 98 26 30 38

Harald Kjær
Selvikveien 1A
3189 HORTEN

SOLVIK BL - 130/241 - HORTEN KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.03.16 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Andelshavere
For VIB: Joakim Kristiansen og Daniel Nedrevåge

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (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.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Selvikveien 1A
Andelshaver: Harald Kjær
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 1B
Andelshaver: Fred Gjessvåg

Gradering 2
Avvik 1
Beskrivelse av avviket:
1.etg
Teglskorsteinen er kledd inn på 1 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Selvikveien 1C
Andelshaver: Håkon Danielsen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 1D
Andelshaver: Laila Christoffersen

Avvik 2
Beskrivelse av avviket:
Loft:
Teglskorsteinen er kledd inn med gips på 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Selvikveien 3A
Andelshaver: Jorunn Gjerdingen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 3B
Andelshaver: Thor Smørsteen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 3C
Andelshaver: Line Hansson
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 3D
Andelshaver:
Det var ingen til stede i boenheten da tilsynet skulle gjennomføres.

Selvikveien 5
Søndre skorstein

Kjeller fellesområde:
Avvik 3
Beskrivelse av avviket
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant. Dette gjelder også sikringsskap.

Selvikveien 5A
Andelshaver: Kjell Wiik
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 5B
Andelshaver: Kenneth Lysell **Leietaker:** Charlotte Bjørnson
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 5C
Andelshaver: Stendalen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 5D
Andelshaver: Mathisen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 7
Søndre skorstein

Kjeller fellesområde:
Avvik 4
Beskrivelse av avviket
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant. Dette gjelder også sikringsskap.

Selvikveien 7A
Andelshaver: Andersen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Anmerkninger felles for Selvikveien 7A og B
- Det er beksot («pipebrann sot») i Skorsteinsløpet, Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Selvikveien 7B
Andelshaver: Tollefsen

Avvik 5
Beskrivelse av avviket
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant. Dette gjelder også sikringsskap.

Anmerkninger felles for Selvikveien 7A og B
- Det er beksot («pipebrann sot») i Skorsteinsløpet, Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Selvikveien 7 C
Andelshaver: Pauli
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 7 D
Andelshaver:
Det var ingen til stede i boenheten da tilsynet skulle gjennomføres.

Selvikveien 9

Kjeller fellesområde:
Avvik 6
Beskrivelse av avviket
Parafinanlegget er ikke frakoblet på godkjent måte.

Søndre skorstein
Kjeller fellesområde:
Avvik 7
Beskrivelse av avviket
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Selvikveien 9A
Andelshaver: Aalen

Avvik 8
Beskrivelse av avviket
Loft:
Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

Selvikveien 9B
Andelshaver: Haziri
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 9C
Andelshaver: Løver/ Haugen

Avvik 9
Beskrivelse av avviket
Loft:
Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

Andre forhold
- Det mangler røykvarsler i boenheten. Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig.

Selvikveien 9D
Andelshaver: Knutsdatter
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 11A
Andelshaver: Tårnberg
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 11B
Andelshaver: Støtterud
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Selvikveien 11C
Andelshaver:
Det var ingen til stede i boenheten da tilsynet skulle gjennomføres.

Avvik 10
Beskrivelse av avviket:
1etg:
Røykrøret fra ildstedet stikker inn i røykløpet i skorsteinen, det skal slutte jevnt med røykløpets innvendige kant. (sett fra sotluken i kjeller).

Selvikveien 11D
Andelshaver: Jess
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten ved tilsynet.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre Forhold:
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Lagertanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje skal destrueres.

Med vennlig hilsen

Joakim Kristiansen
Feiersvenn

Gisle Hope
Feiersvenn

Horten kommune

1:1 000

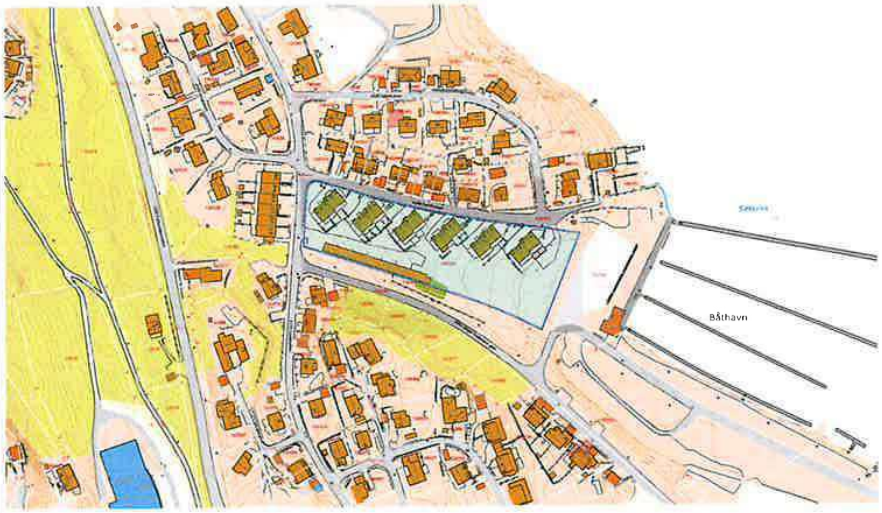
- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/130/241/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Beregnet areal : 10057.6
- Oppgitt areal: 10071
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161755354
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161755354-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161755362
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161755370
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161755389
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161755389-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

L.nr. 123/54

FERDIGATTEST

for eiendommen Selvikvegen nr. 1,3 og 5.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 16/6-1954

fra T.Bjåen

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag-Solvik Borettslag.

med ansvarshavende Hans Olsen og E.Pettersen.

er følgende byggeforetagende lovlig:

3 stk. 4 mannsboliger av panel-bindingsverk i 1½ etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den 2.oktober 1956.

N.Bustrak

Bygningssjef.

E.W.Nygaard

Bygningsinspektør.

L.nr. 123/54.

FERDIGATTEST

for eiendommen Selvikvegen nr. 7,9 og 11

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 16/6-1954.

fra T.Bjåen

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag- Solvik Borettslag.

med ansvarshavende Hans Olsen og E.Pettersen

er følgende byggeforetagende lovlig :

3 stk. 4-mannsboliger av panel-bindingsverk i 1½ etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd, den 14.desember 1955.

N.Bustrak
Bygningssjef.

E.W.Nygaard
Bygningsinspektør.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 23/27902 / 22/8317-6
Arkiv: GBNR-130/241, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 01.06.2023

Boblen Arkitektkontor - Ane I. Heskestad
Einar Østvedts gt. 17B
3724 SKIEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		361/23

Selvikveien 1 A, 130/241 - rive eksisterende garasjeanlegg - ferdigattest -vedtak

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

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: revet garasje.
Det foreligger avfallsplan.

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

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 31.05.2023.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D-750/22 av 25.11.2022
Bygget, som er revet, har bygningsnummer: 161755346

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Solvik Borettslag

L.nr. 123/54.

FERDIGATTEST

for eiendommen Selvikvegen nr. 7,9 og 11

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 16/6-1954.

fra T.Bjåen

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag- Solvik Borettslag.

med ansvarshavende Hans Olsen og E.Pettersen

er følgende byggeforetagende lovlig:

3 stk. 4-mannsboliger av panel-bindingsverk i 1½ etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd, den 14.desember 1955.

N.Bustrak
Bygningssjef.

E.W.Nygaard
Bygningsinspektør.

L.nr. 123/54

FERDIGATTEST

for eiendommen Selvikvegen nr. 1,3 og 5.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 16/6-1954

fra T.Bjåen

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag-Solvik Borettslag.

med ansvarshavende Hans Olsen og E.Petterson.

er følgende byggeforetagende lovlig:

3 stk. 4 mannsboliger av panel-bindingsverk i 1½ etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den 2.oktober 1956.

N.Bustrak
Bygningssjef.

E.W.Nygaard
Bygningsinspektør.

Kommunaldirektoratet

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

21. 05. 81
511 XIII

Til bygningsrådet i Horten

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. B.nr.	Parsell nr.
Selvikveien 3 A- B- C- og D, samt I A og B			

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
3 A- H. Gjeringen, B- J. Storemoen, C- H. Lundegård, D- L. Jahren.	I A- Signe Bruberg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Bjørn E. Fjeld Hytten	3153 Tverrved	067 - 30176

Arbeidets art	Byggets art	Byggesøknadens dato	Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak dato	sak
Tilbygg til stue		15.5. - 81		

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

- [X] hele ovennevnte byggearbeid
- [ ] følgende del av ovennevnte byggearbeid:

Jeg har

- [ ] autorisasjon som entreprenør i klasse .....
- [X] håndverksbrev/svennebrev som Byggmester
- [ ] følgende kvalifikasjoner .....

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

- [ ] følger vedlagt med i alt ..... bilag
- [X] er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

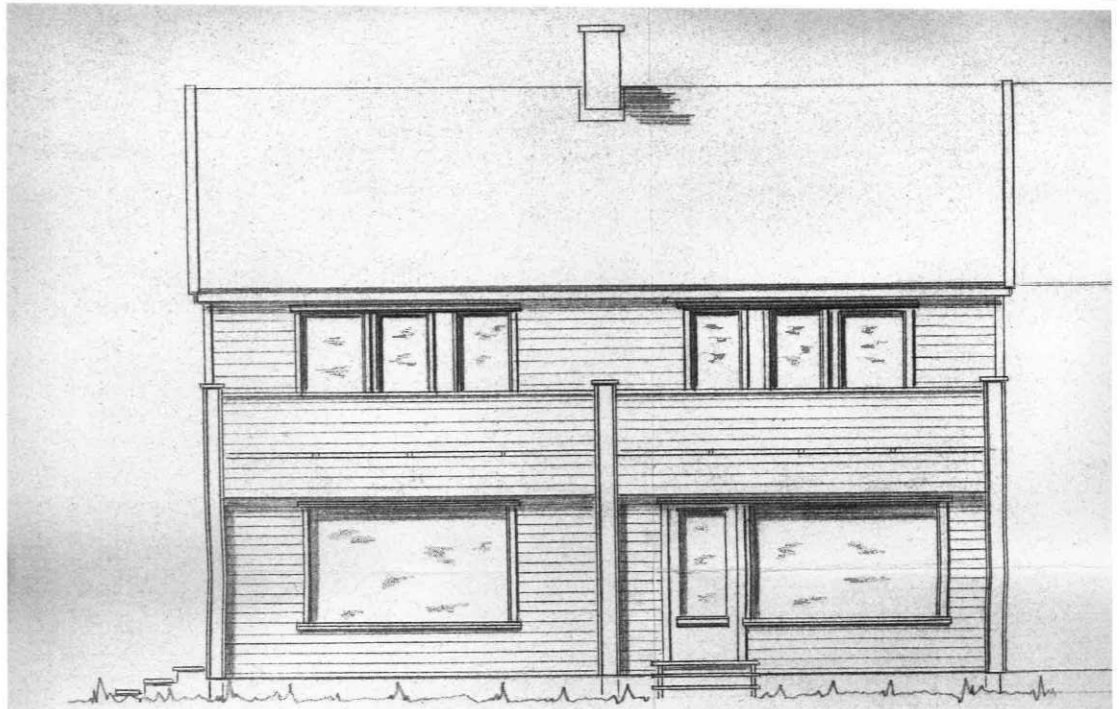
Tverrved den 19.5. - 81 Bjørn E. Fjeld Hytten.
søkerens underskrift

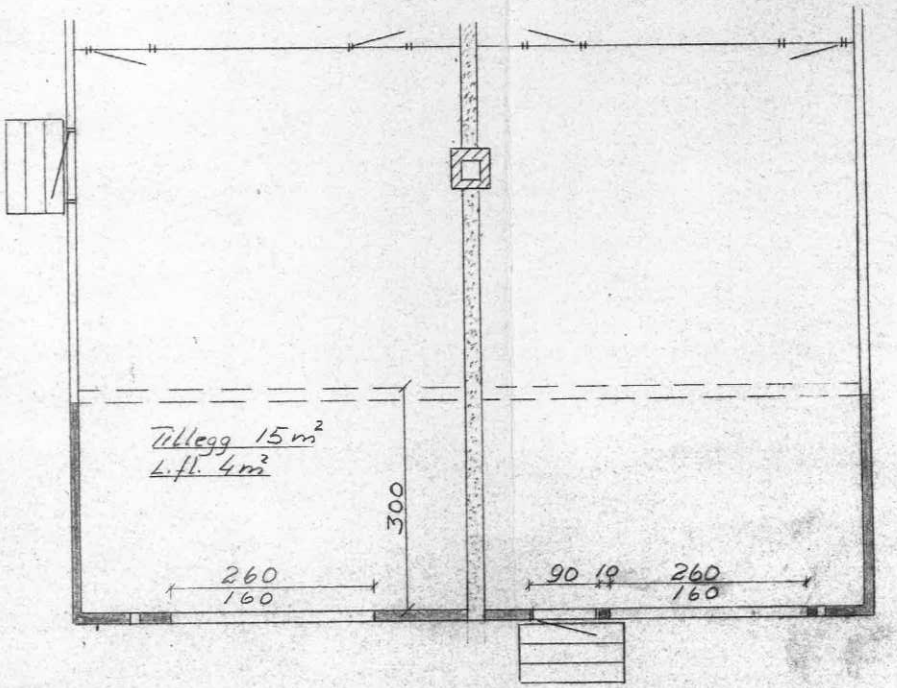
Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

..... den .....
byggherrens underskrift

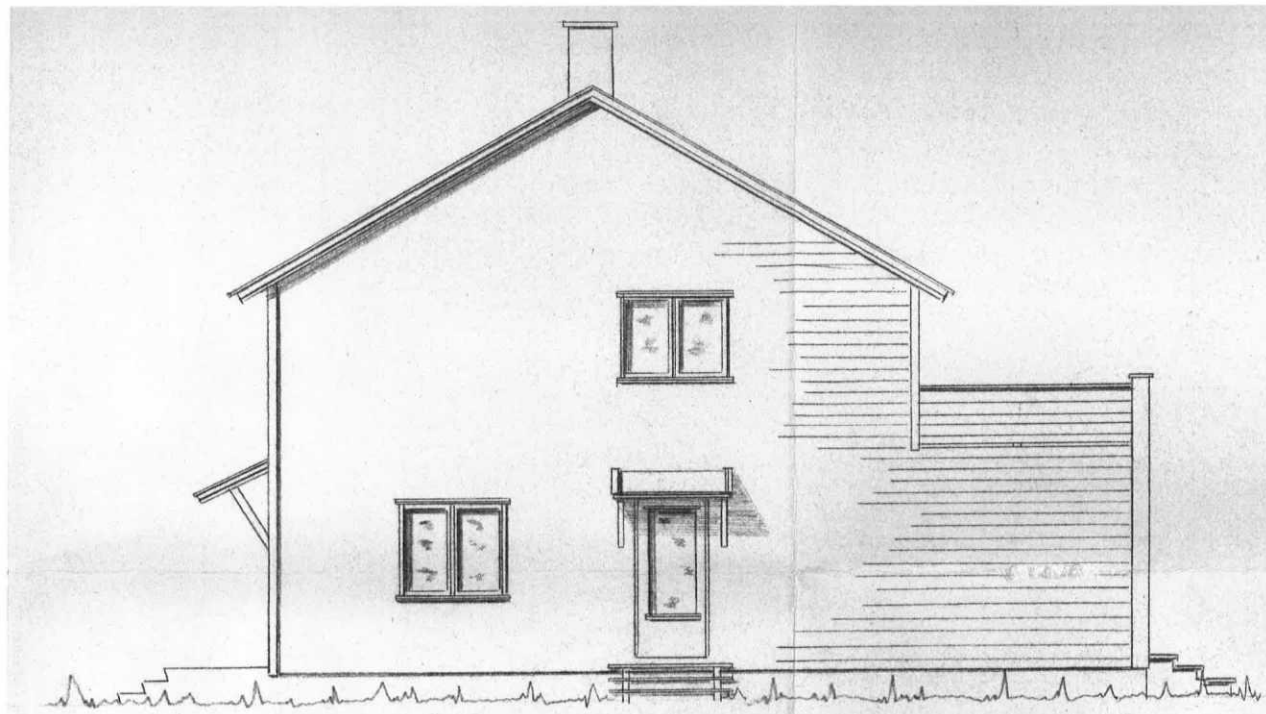
Kildeskrift 21-11 (Formularbestyrelsen for Norges Kommunalforbund) A/S, Oslo

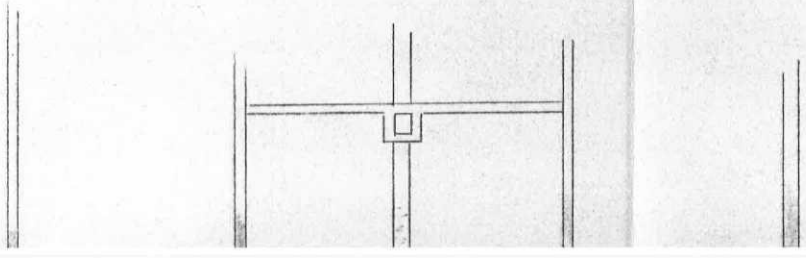
E. B. A/S, Otta.

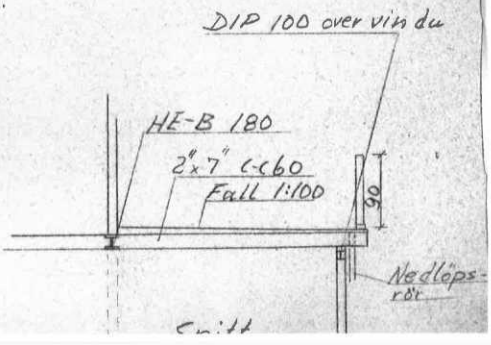




Plan 1. etg.






DIP 100 over vindu
HE-B 180
2"x7" c-c60
Fall 1:100
90
Nedlöps-
rör

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 23/28129 / 20/6065-14
Arkiv: GBNR-130/241
Deres ref.:

Dato: 13.06.2023

Boblen Arkitektkontor - Ane I. Heskestad
Einar Østvedts gt. 17B
3724 SKIEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		366/23

Selvikveien 1 A, 130/241 - garasjeanlegg (Solvik Borettslag) - ferdigattest -vedtak

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

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: garasjeanlegg
Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 31.05.2023.

Det er utført endring av byggets utforming. Se vedlagte som «bygget tegninger»

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D819/22 av 04.01.2023.
Det er i brev datert 28.05.2023 orientert om endringer av byggenes utforming.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 301156800

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Kommunen har kommentert byggets endrede utforming i eget brev.
Det utstedes ferdigattest.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

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

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Solvik Borettslag

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1399018	2_KART_Situasjonsplan_A10 Situasjon_utomhus.pdf
	1399019	3_TEGN_TegningNyFasade_A40 Fasader.pdf
	1399020	4_TEGN_TegningNyPlan_A20 Planer.pdf
	1399021	5_TEGN_TegningNyttSnitt_A30 Snitt.pdf

L.nr. 123/54

FERDIGATTEST

for eiendommen Selvikvegen nr. 1,3 og 5.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 16/6-1954

fra T.Bjåen

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag-Solvik Borettslag.

med ansvarshavende Hans Olsen og E.Petterson.

er følgende byggeforetagende lovlig:

3 stk. 4 mannsboliger av panel-bindingsverk i 1½ etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den 2.oktober 1956.

N.Bustrak

Bygningssjef.

E.W.Nygaard

Bygningsinspektør.

L.nr. 123/54.

FERDIGATTEST

for eiendommen Selvikvegen nr. 7,9 og 11

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 16/6-1954.

fra T.Bjåen

på vegne av Horten Bolig- og Byggelag- Solvik Borettslag.

med ansvarshavende Hans Olsen og E.Petterson

er følgende byggeforetagende lovlig:

3 stk. 4-mannsboliger av panel-bindingsverk i 1½ etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd, den 14.desember 1955.

N.Bustrak

Bygningssjef.

E.W.Nygaard

Bygningsinspektør.

ARKIV

KRISTOFER LANGE
ARKITEKT
M. N. A. L.

TELEFON 46 79 70
PRIVAT 69 90 30

OSLO 30. oktober 1954.
MAJORSTUHUSET
(KIRKEVEIEN 64 IV)

Herr byingeniör Bustrak,
Horten.

Ang. bebyggelsesplan Tjösvold III, Horten. Ad J.nr. 215/54 og 123/54

Jeg er blitt forelagt bebyggelsesplan av 31/5-d.a. for det ovenfor nevnte areal, hvor det er planlagt 7 stk. 4-mannboliger, altså ialt 28 leiligheter.

6 stk. av disse husene ligger- med god orientering- meget pent plassert, i rytmisk rekke langs veien, mens det 7de, nederste hus er skudt frem, foran rekken.

Dette sidste hus virker noe "tvangsinnlagt" (hvilket det vel også er), og efter min mening vil det reguleringsmessig virke uheldig i den samlede plan.

Under hensyntagen til den forutsatte byggemåte i dette avsnitt, må man betrakte arealet som meget godt utnyttet, selv uten dette sidste huset.

Jeg tillater mig derfor å anbefale at planen godkjennes, under forutsetning av at det nederste huset bortfaller.

Det lille tomtestykke som herved blir ledig, kan tenkes utnyttet til en lekeplass for mindre barn, eller man kan tõie lidt på avstanden mellem de 6 hus.-

Ærbödigst
Kristofer Lange.-

Byggenemnden

Jnr 215/54
(ad. sak 123/54)

ARKIV

TORJUS BJÅEN
ARKITEKT

TELEFON 2877
PRIVAT 2152

HORTEN, DEN 11 oktober 1954.
Storgata 9.

Horten bygningsråd,
Horten.

Solvik.

Det blev den 19 august d.å. godkjent 6 bygninger på området for HBBL.
Etter konferanse med herr byingeniören tillater undertegnede på vegne av HBBL, og Marinens Hovedverft å söke det ærete bygningsråd på ny, om også å få godkjent bygning nr.7.

Hele arealet for disse bygningene vil bli parkmessig behandlet når tiden kommer. Skulle ikke bygning nr.7 bli godkjent er jeg redd for at området her nede vil komme til å ligge som et annet villnis.
Dernest er det også å bemerke at tomtekostnadene er så pass store at det er om å gjöre å utnytte arealet så godt som mulig. Da det er tanken å fremme dette som et byggeprosjekt er jeg takknemlig for en snarlig behandling av söknaden.

Ærbödigst

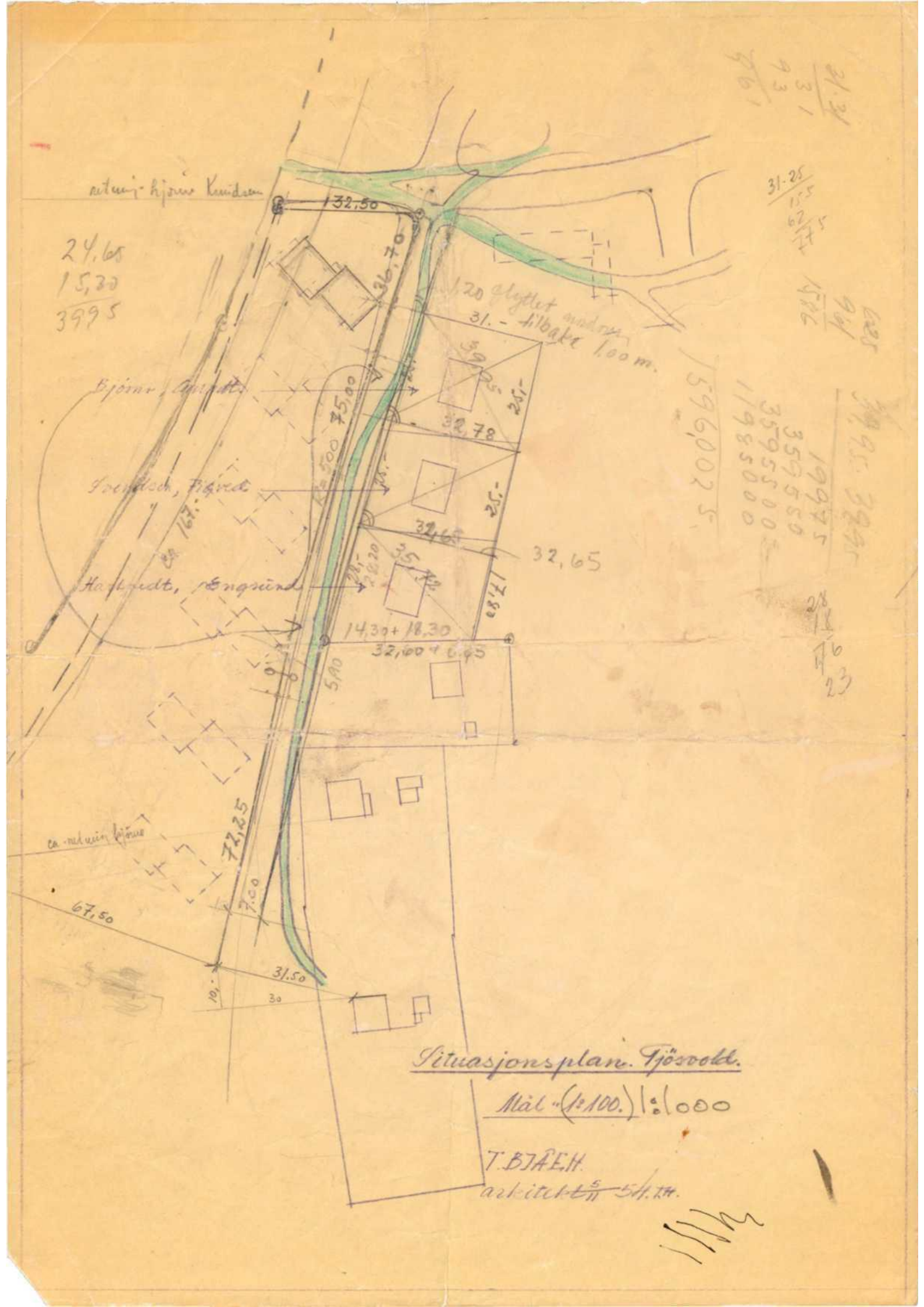
T. Bjåen

Saken ble behandlet i Horten bygningsråds møte den 4 ds. hvor man fattet slikt vedtak:

./. Bygningsrådet opprettholder sitt vedtak av 19/8-54 om 6 dobbeltboliger på dette område.

Bygningssjefen i Horten, den 13. november 1954

(N. Bustrak)


32,50
36,70
31.- tilbake 1,00 m.
32,78
32,65
14,30+18,30
32,60+6,45
72,25
67,50
31.50
Situasjonsplan. Tjøsvoll.
Mål 1:100. 1:1000
T. BJÆEH.

2513

18,60
21,20
24,60
64,40

32,50

42,50

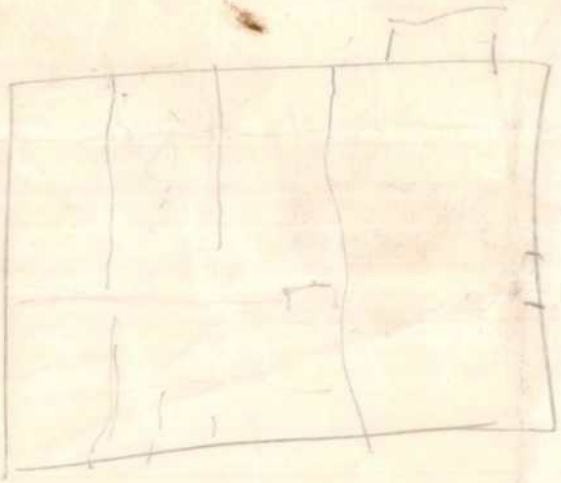
29200
21920 7280
14650 7270
7370
7280

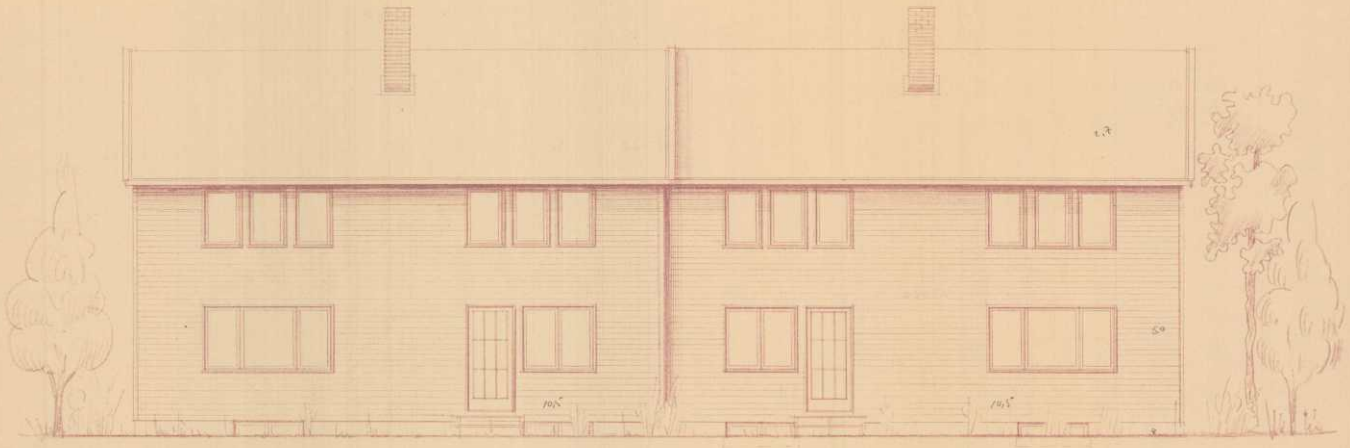
3,90

18,30

3,90

3,30

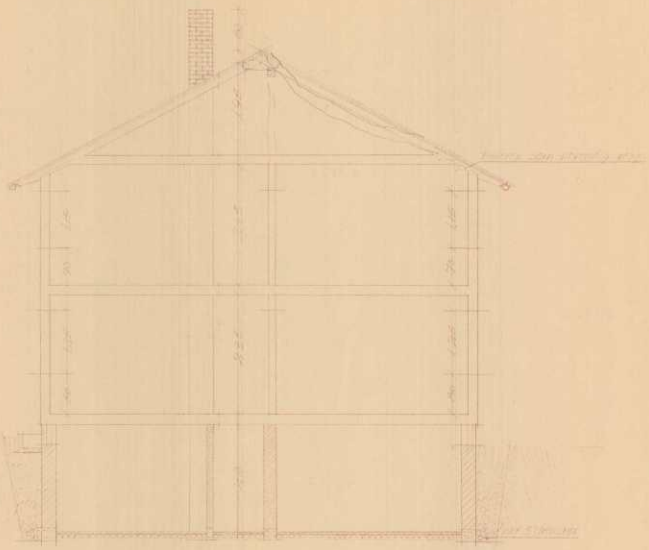


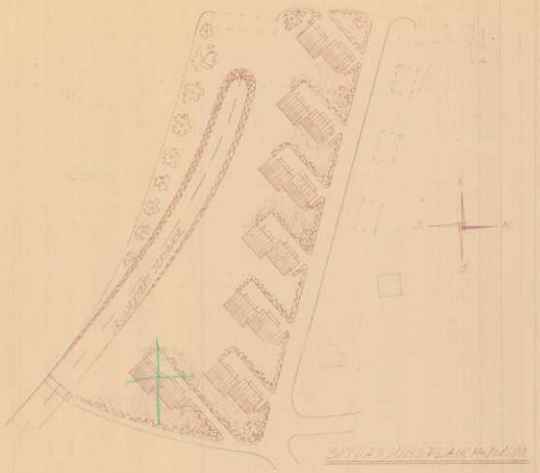


H.B.B.L. TJØSVOLD III. HORTEN.

MARIHEMS HOVEDVERFT.

MOT SYD-ØST. MÅL-1:50.

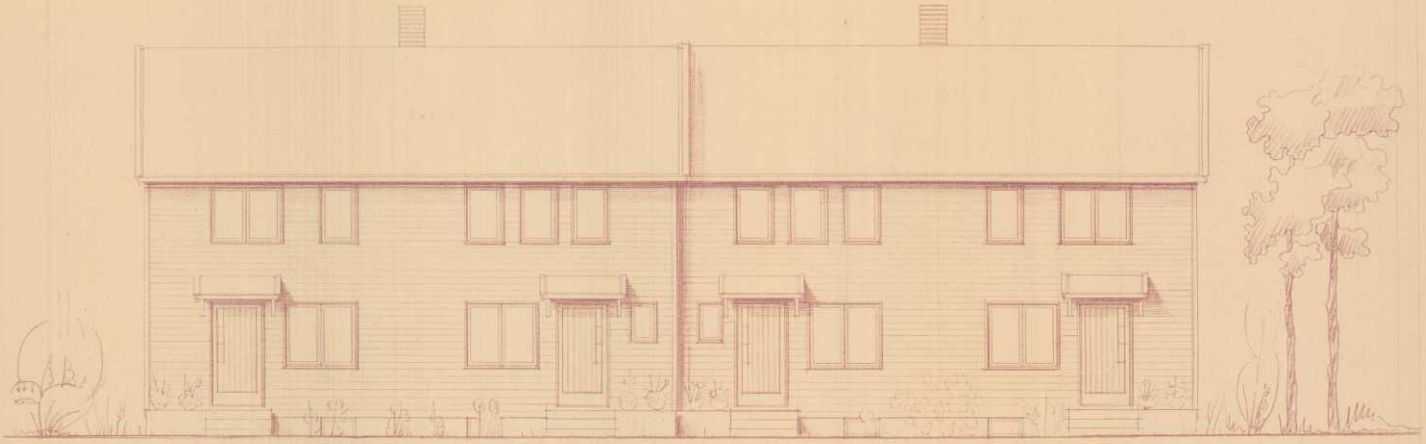




H.B.B.L. TJØSVOLL III. HOPTEIG.

MARKENS HOVEDVERFT

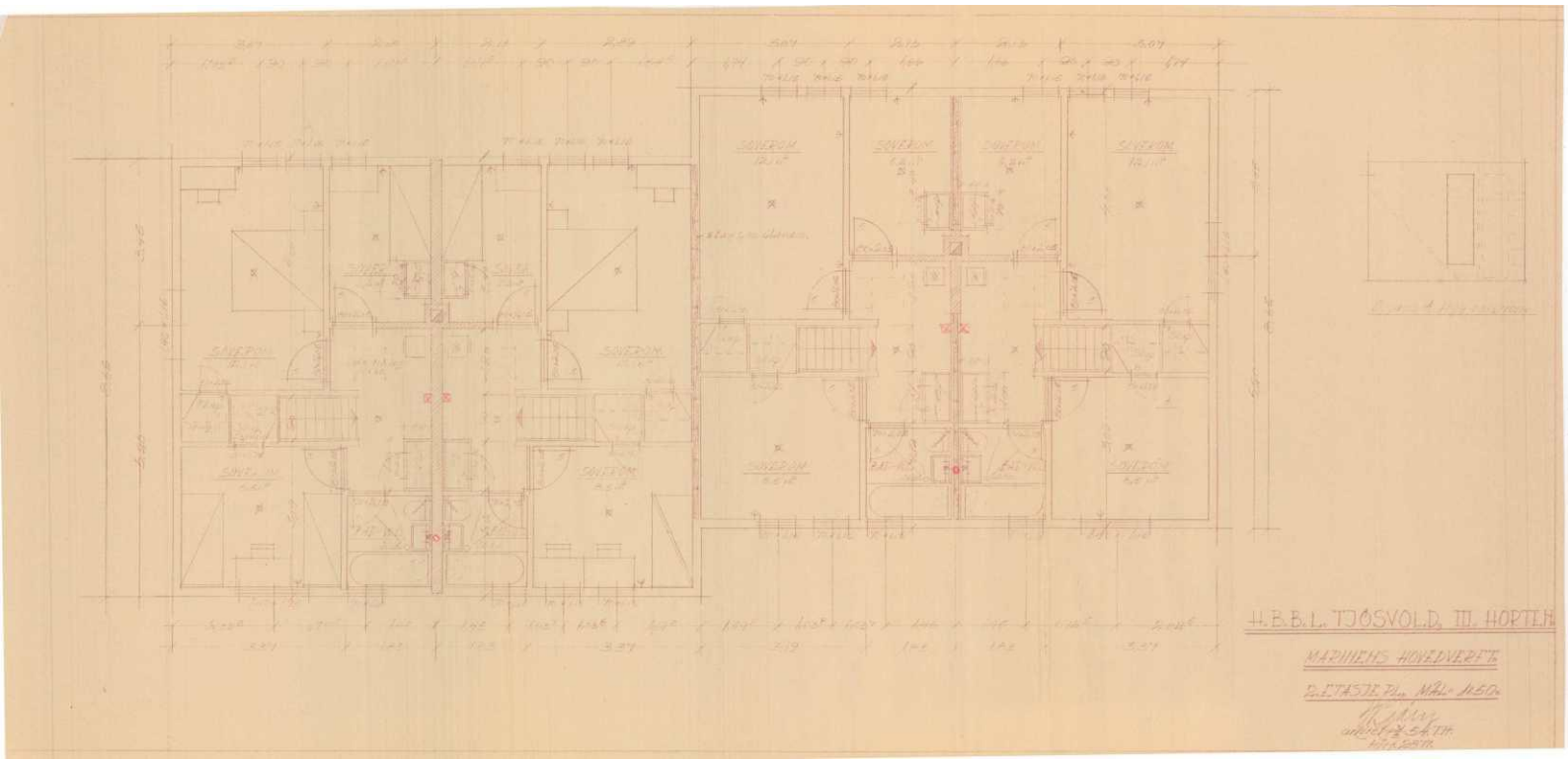
SNITT. MÅL 1:50.



H.B.B.L. TJØSVOLD, III. HORTEN.

MARINENS HUNEDVERFT.

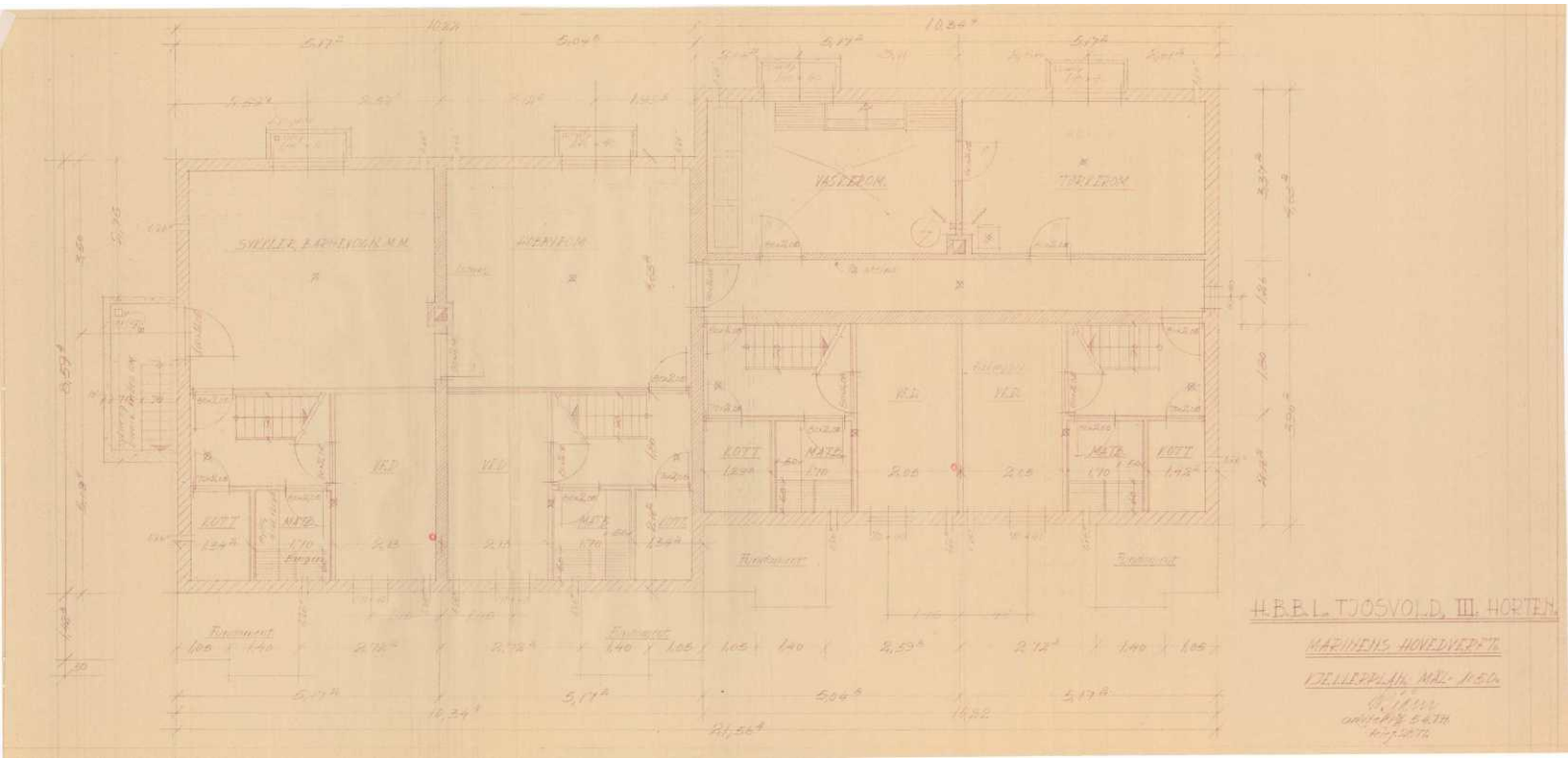
HUT NORD-VEST. MÅL: 1:50.

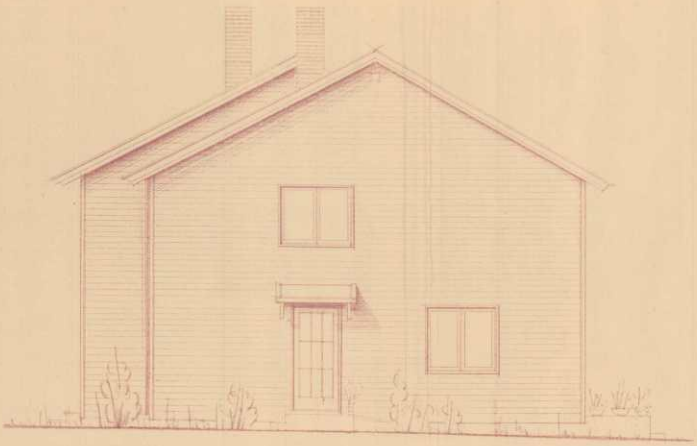


H. B. B. L. TJØSVOLD, III. HORTEN.

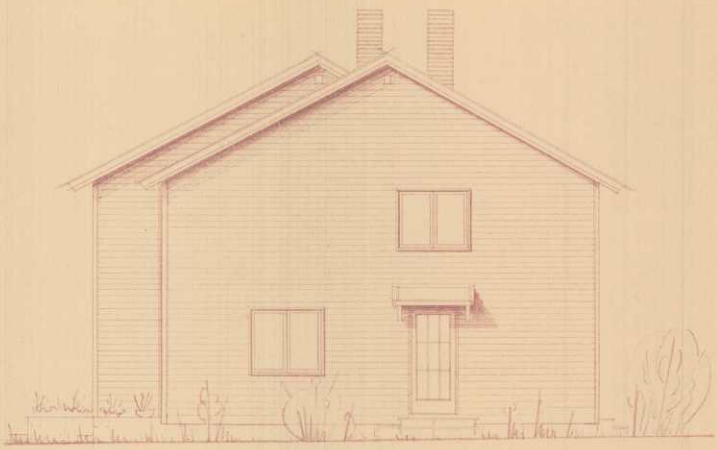
MAJORHEIMS HOVEDVERFT.

2. ETASJE. Pl. M. 1:50.


H.B.B.L. TJØSVOLD, III. HORTEN.
MARINENS HOVEDVERFT.
1. ETASJEPLAN. MÅL. 1:50.



MOT SØR-VEST



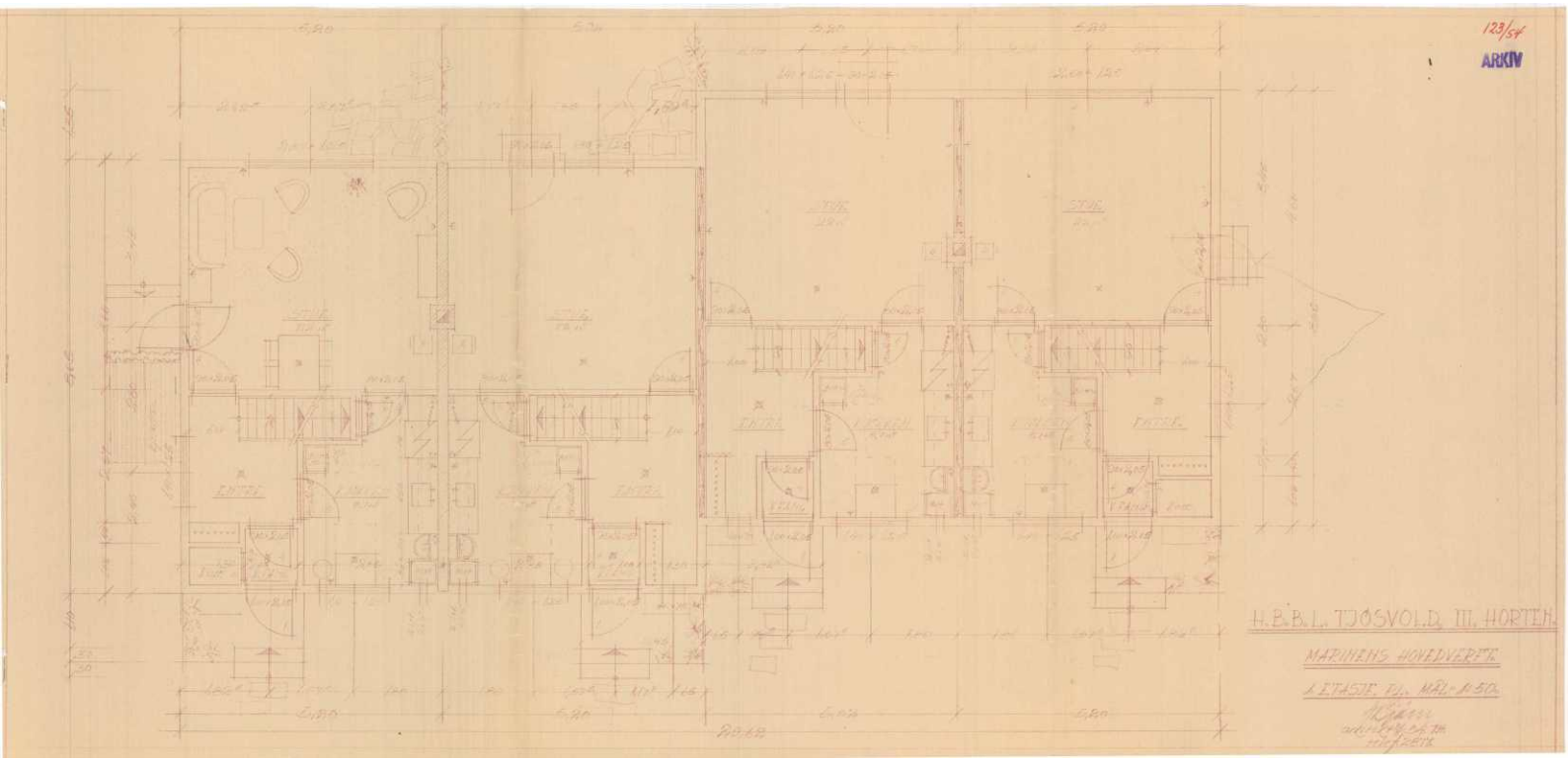
MOT NORD-ØST

H.B.B.L. TJØSVOLD, III. HORTEN.

MARINENS HOVEDVERFT.

GAV.. NR.: M.50.

123/54
ARKIV



H.B.B.L. TJØSVOLD III. HORTEN.

MARINENS HOVEDVERFT.

1 ETASJE PLAN. MÅL=1:50.

Gjeldende servitutter:

.....Horten.... den .....16. juni..... 1954....

På vegne av et stiftende Solvik Baatlag
Horten Tolle og Byggelag
.....
anmelder

.....
anmelder

For garasje og uthus.
13/11-55

For Tømmer og Sandstensarbeidet:
Hans Olsen.
Anmeldt 30/11-55.

Innsendes før arb. påbegynnes.
ansvarshavende.

Saken ble behandlet i Horten Bygningsråds möte den 19.august d.å. hvor man fattet slikt vedtak:

./. Anmeldelsen godkjennes for de 6 bygninger öst-vest. An hensyn til takkonstruksjonen anbefales at bygningene föres opp i fulle 2 etasjer. Det må ved konstruktive foranstatlninger forebygges at taket synker. Det må anvises plass for söppelkasser.

Bygningssjefen i Horten, den 4.september 1954.

(N.Bustrak)

For anmeldelsen kr. 2,oo
" tilsyn mv. " 270,-
kr.272,oo

Betalt
(N.B.)

ARBEIDET MÅ IKKE SETTES I GANG FØR FYLKESFORSYNINGSNEMDA HAR INNVILGET BYGGETILLATELSE OG MATERIALTILDELING.

Bygningschefen skal underrettes:
1. Naar gravningsarbeidet skal paabegynnes.
2. " grunnmuren er ferdig
3. " gulvene skal legges
4. " taket skal tekkes
5. " bygningen er ferdig

NB. Bygningen maa ikke tas ibruk før ferdigattest foreligger

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. 123/54

ARKIV

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Horten.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....
Solvikvegen nr. 1-3-5-7-9-11
.....Solvik..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

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

Våningshus.

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) kr.130.000,-x 7 = kr.910,000,-

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

Tomtens størrelse .....m²

Eldre bebyggelse areal .....m²

Areal av nybygg ..178,86 x 7 .....m² 1.252,02 m2.

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 357,72 m2. .....m²

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

§ 132, passus 1 **b.** Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt og fasader, samt situasjonsplan.

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

Sand og leire, men også litt fjell.

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

Vann og kloakkledninger forb. med kommunens ledninger(i gata)som blir lagt i sommer.

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

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

Godkjent adkomst.

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

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

Se plantegning.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

1 stk.utv.kjellernedgang.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

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

Bindingsverk i lette konstruksjoner etter Departementets forskrifter.

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

Goudroon under terreng.

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

Sementtakstein.

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

0,90 cm. NB.Det er rett trappelöp.

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

2 stk. 9" x9" rökpipe.
Ovnsoppvarming.

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

H. 2,35 m.

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

Adskilte kjellerboder. Vaskerom og törkerom er felles.

§ 109. Klosetter:

4 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

HORTEN KOMMUNE
Kemneren
Kontor: Torget 6a
Adresse: 3190 Horten
Telefon (033) *44 111

REGNING 602376

fra

Teknisk etat
Torget 6 A
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon (033) *44 111

F.Bruberg
Selvikveien 1a
3190 HORTEN

Horten, 29. juni 1981.

		Beløp
	TILBYGG SELVIKVEIEN 1a Anmeldelsesgebyr ..... kr. 165,- Beløpet bes innbetalt til Kemnerkontoret, Torget 6a, hvor saekn vil bli utlevert.	

Konto nr.	Tekst	Henvisning	Bilag nr.		
2.746.060				K:	kr. 165,-
				D:	

HORTEN KOMMUNE
Kemneren
Kontor: Torget 6a
Adresse: 3190 Horten
Telefon (033) *44 111

REGNING 602377

fra

Teknisk etat
Torget 6 A
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon (033) *44 111

O.Frotvedt
Selvikveien 1b
3190 HORTEN

Horten, 29. juni 1981.

		Beløp
	TILBYGG SELVIKVEIEN 1b Anmeldelsesgebyr	kr. 165,-
	Beløpet bes innbetalt til Kemnerkontoret, Torget 6a, hvor søken vil bli utlevert.	

Konto nr.	Tekst	Henvisning	Bilag nr.		
2.746.060				K:	kr. 165,-
				D:	

HORTEN KOMMUNE
Kemneren
Kontor: Torget 6a
Adresse: 3190 Horten
Telefon (033) *44 111

H. Gjeringen
Selvikveien 3a
3190 HORTEN

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRAD

REGNING 602203

fra

Teknisk etat
Torget 6 A
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon (033) *44 111

Horten, 21.5.81

		Beløp
	TILBYGG SELVIKVEIEN 3A	
	Anmeldelsesgebyr	165,-
	Beløpet bes innbetalt til Horten kommune, kemner-kontoret, der saken vil bli utlevert.	

Konto nr.	Tekst	Henvisning	Bilag nr.		
2.746.060				K:	165,-
				D:	

HORTEN KOMMUNE
Kemneren
Kontor: Torget 6a
Adresse: 3190 Horten
Telefon (033) *44 111

REGNING 602204

fra

Teknisk etat
Torget 6 A
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon (033) *44 111

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

J. Storesund
Selvikveien 3 B
3190 HORTEN

Horten, 21.5.81

		Beløp
	TILBYGG SELVIKVEIEN 3 B Anmeldelsesgebyr	165,-
	Beløpet bes innbetalt til Horten kommune, kemnerkontoret, der saken vil bli utlevert.	

Konto nr.	Tekst	Henvisning	Bilag nr.		
2.746.060				K:	165,-
				D:	

HORTEN KOMMUNE

Kemneren
Kontor: Torget 6a
Adresse: 3190 Horten
Telefon (033) *44 111

REGNING 602205

fra

Teknisk etat
Torget 6 A
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon (033) *44 111

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

H. Lundegaard
Selvikveien 3 C
3190 HORTEN

Horten, 21.5.81

		Beløp
	TILBYGG SELVIKVEIEN 3 C Anmeldelsesgebyr	165,-
	Beløpet bes innbetalt til Horten kommune, kemnerkontoret, der saken vil bli utlevert.	

Konto nr.	Tekst	Henvisning	Bilag nr.		
2.746.060				K:	165,-
				D:	

HORTEN KOMMUNE
Kemneren
Kontor: Torget 6a
Adresse: 3190 Horten
Telefon (033) *44 111

REGNING 602206

fra

Teknisk etat
Torget 6 A
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon (033) *44 111

L. Jahren
Selvikveien 3 D
3190 HORTEN

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRAD

Horten, 21.5.81

		Beløp
	TILBYGG SELVIKVEIEN 3 D Anmeldelsesgebyr	165,-

Beløpet bes innbetalt til Horten kommune, kemnerkontoret, der saken vil bli utlevert.

Konto nr.	Tekst	Henvisning	Bilag nr.		
2.746.060				K:	165,-
				D:	

130/241

F.Bruberg, Selvikveien 1a

O. Frotvedt, Selvikveien 1b

3190 HORTEN

ark. 511 XIII WLØlj.

VEDR: TILBYGG SELVIKVEIEN 1 a-b

Deres søknad av. 1515.81.

Bygningssjefen finner i h.t. delegert myndighet med hjemmel i bygningslovens § 93 - å kunne godkjenne søkanden på vanlige vilkår og følgende særlige vilkår.

Vegg mellom leilighetene må tilfredsstille brannkrav B-3 og krav til lydisolasjon fastsatt i byggeforskriftene.

Bygningssjefen i Horten, den 29. juni 1981.

Ivar B.Bauck

Sendt H. Gjerdingen, Selvikvn. 3a
J. Storesund, Selvikvn. 3b
H. Lundegaard, Selvikveien 3c
L. Jahren, Selvikveien 3 d

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRAD

511 XIII IBB/mj

VEDR: SELVIKVEIEN 3 A, B, C,og D - TILBYGG

Deres søknad av 15.5.81.

Bygningssjefen finner i.h.t. delegert myndighet - med hjemmel i bygningslovens § 93 - å kunne godkjenne søknaden på vanlige vilkår og følgende særlige vilkår.

Vegg mellom leiligheter må tilfredsstille brannkrav B-30 og krav til lydisolasjon fastsatt i byggeforskriftene.

Bygningssjefen i Horten, den 20.5.81

Ivar B. Bauck

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

BYGNINGSRÅDET OG BYGNINGSSJEFEN I HORTEN

21. 05. 81

AEK. 511 XIII

Til bygningsrådet i Horten

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. B.nr.	Parsell nr.
Selvikveien 3 A- B- C- og D, samt I A og B			

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
3 A- H. Gjeringen, B- J. Storemoen, C- H. Lundegård, D- L. Jahren.	I A- Signe Bruberg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Bjørn E. Fjeld Hytten	3153 Tverrved	067 - 30176

Arbeidets art	Byggets art	Byggesøknadens dato	Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak dato	sak
Tilbygg til stue		I5.5. - 8I		

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

- [X] hele ovennevnte byggearbeid
- [ ] følgende del av ovennevnto byggearbeid:

Jeg har

- [ ] autorisasjon som entreprenør i klasse .....
- [X] håndverksbrev/svennebrev som Byggmester
- [ ] følgende kvalifikasjoner .....

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

- [ ] følger vedlagt med i alt ..... bilag
- [X] er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

Tverrved den I9.5. - 8I Bjørn E. Fjeld Hytten.
søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

..... den .....

byggherrens underskrift

K-blankett 51.11 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

DENNE SIDE FOR BYGNINGSRÅDETS BEHANDLING AV SØKNADEN

18.20.12

TIL SØKEREN

Søkeren underrettes med dette om

☒ at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningssjefen.

☐ at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

☐ at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Horten den 25/5-81

Bygningssjefen i Horten

bygningssjef

Vedlegg:

☐ byggetillatelse

☐ instruks for ansvarshavende

☐

☐

FREMLAGT
i HC
BYGNIN

Kopi til:

☐ byggherren

☐

☐

OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29–31. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.

HORTEN KOMMUNE

B-8

BYGGESAK

GNR.	BNR	BYGNINGS NR.	GATE KODE	HUS NR.	HUSBANK
130	241		04060	1A	JA ☐ NEI ☒

BYGGHERRENS NAVN.
FINN BORTEN c/o SOLVIKEN BOLIGLAG

BYGNINGENS ADRESSE:
SOLVIKVEIEN 1A

BYGGESAK MOTTATT	SATT I GANG	TATT I BRUK	B. SAK NR.	ARK. NR.
DATO: 15/5-81	DATO: 20/5-81	DATO: X	Rød.	511

BYGNINGENS TYPE

BOLIG	LAGER	KONTOR	INDUSTRI	OMBYGGING	TILBYGG
☒	☐	☐	☐	☐	☒

GRUNN FLATE	BRUKSAREAL. (BRA)		GAB - AREAL SUM:
60 M²	105 M²	+ 15 M²	
ANMELDELSESGEBYR. KR. 0	TILKNYTNINGSAVGIFT KR. 0		
FAKTURERT DATO /	FAKTURERT DATO /		ETASJER: 2+K
FAKT. NR.	FAKT. NR.		

REFUSJON/TOMTEAVGIFT
JA ☐ NEI ☐ FAKTURA DATO / .....
HVIS JA. BELØP KR. ..... FAKT. NR. .....

TOMTENS STØRRELSE	SELVEIER	LEIET	DELINGSAK
..... M²			JA ☐ NEI ☐

ANTALL			VANNMÅLER	ANTALL		SEPTIKTANK
BAD	WC	PIPE EKV.		SØPPEL KS	1	
1	1	1	JA ☐ NEI ☐	CONTAINER		JA ☒ NEI ☐

SKATTE TAKST/EIENDOMSSKATT

GAMMEL TAKST AV DATO		NY TAKST AV DATO		BYGGEÅR
EIENDOM	TOMTEN	EIENDOM	TOMTEN	
.....	.....	.....	.....	83 .....

KOMMENTARER:

OVERSENDT DATO:	STEMPEL UNDERSKRIFT.
14/11-84	

Oversendt til:
Hvit: Teknisk etat
Gul: Kemner (Skattetakstnemnd)
Rød: Rådmannskontoret
Grønn: Byggesak

Oscar Eriksen & Sønner A/S - Horten

HORTEN KOMMUNE

B-8

BYGGESAK

GNR.	BNR	BYGNINGS NR.	GATE KODE	HUS NR.	HUSBANK
130	241		04060	1B	JA ☐ NEI ☒

BYGGHERRENS NAVN.

O. FROTVEDT c/o SALVIKEN BOLIGLAG

BYGNINGENS ADRESSE:

SELVIKVEIEN 1B

BYGGESAK MOTTATT	SATT I GANG	TATT I BRUK	B. SAK NR.	ARK. NR.
DATO: 15/5-81	DATO: 19/5-81	DATO:	Rd.	511

BYGNINGENS TYPE

BOLIG ☒ LAGER ☐ KONTOR ☐ INDUSTRI ☐ OMBYGGING ☐ TILBYGG ☒

GRUNN FLATE	BRUKSAREAL. (BRA)	+
60 M²	105 M²	15 M²

ANMELDELSESGEBYR.	TILKNYTNINGSAVGIFT	GAB - AREAL SUM:
KR. 0	KR. 0	
FAKTURERT DATO /	FAKTURERT DATO /	ETASJER: 2H
FAKT. NR.	FAKT. NR.	

REFUSJON/TOMTEAVGIFT FAKTURA DATO / .....

JA ☐ NEI ☐ HVIS JA. BELØP KR. ..... FAKT. NR. .....

TOMTENS STØRRELSE	SELVEIER	LEIET	DELINGSAK
..... M²			JA ☐ NEI ☐

ANTALL			VANNMÅLER	ANTALL		SEPTIKTANK
BAD	WC	PIPE EKV.		SØPPEL KS	1	
1	1	1	JA ☐ NEI ☒	CONTAINER		JA ☒ NEI ☐

SKATTE TAKST/EIENDOMSSKATT

GAMMEL TAKST AV DATO		NY TAKST AV DATO		BYGGEÅR
EIENDOM	TOMTEN	EIENDOM	TOMTEN	
.....	.....	.....	.....	83

KOMMENTARER:

OVERSENDT DATO:	STEMPEL UNDERSKRIFT.
19/4-84	

Oversendt til:
Hvit: Teknisk etat
Gul: Kemner (Skattetakstnemnd)
Rød: Rådmannskontoret
Grønn: Byggesak

Oscar Eriksen & Sønner A/S - Horten

N A B O E R K L Æ R I N G

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

BYGGEPLASSENS NAVN: Selvikveien 3 A B C og D

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94, nr. 3 erklærer undertegnede at byggemelding vedlagt tegninger er forevist og vi har ikke noe å bemerke til saken.

NOABOENS EGENHENDIGE UNDERSKRIFT OG ADRESSE, EIENDOMMENS NAVN.

1. Ingrid Fjellvik. Selvikvn. 6a
2. Laila Christoffersen, Selvikveien 1D.
3. Ruth Bugge Selvikveien 2.
4. Edith Danielsen Selvikvegen 1C
5. Per M. Selvik Selvikveien 4.
6.
7.

BYGGEMELDER

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Horten 6/5 1981.

Horten Byggningsråd
v/ formann Korsmo

SØKNAD OM UTBYGGING AV STUER I SELVIKVN. 1A og B, 3A,B,C,D.

Vedlagt følger tegning som ble benyttet ved utbyggingen i Selvikvn. 9C og D.
Utbygging ble formelt godkjent i borettslaget ved ekstraordinær generalforsamling den 24.1.76.
På tegningen er det tegnet inn et overlysvindu som ikke var da det ble bygd ut i Selvikvn. 9C og D.
Beboerne i 3A og D ønsker å beholde sine nåværende, nye stuevinduer på 1,39x2,49m. De synes vinduene som er tegnet inn på tegningen, og benyttet i 9C og D, er for lave.

Håper på snarlig avgjørelse.

Selvikveien 1A og B

F. Bruberg
Finn Bruberg.

O. Frotvedt
O. Frotvedt.

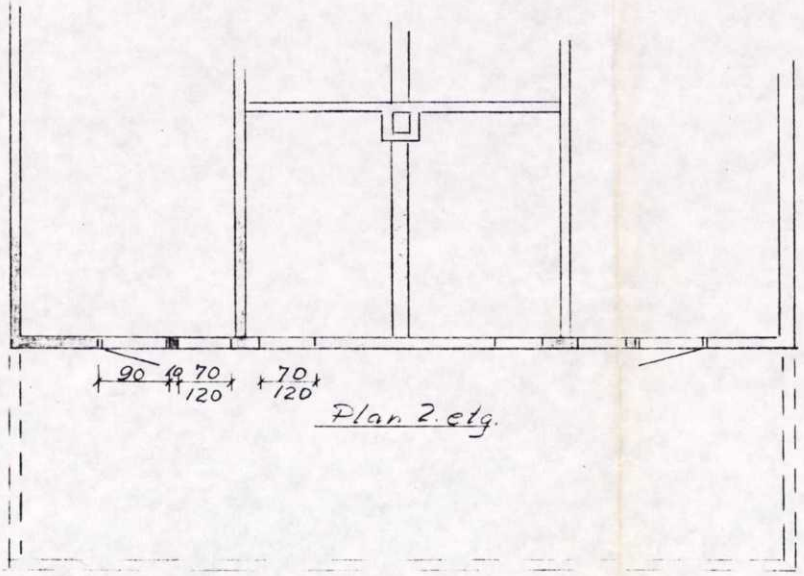
Selvikveien 3A,B,C,D

H. Gjerdingen
Halvdan Gjerdingen.

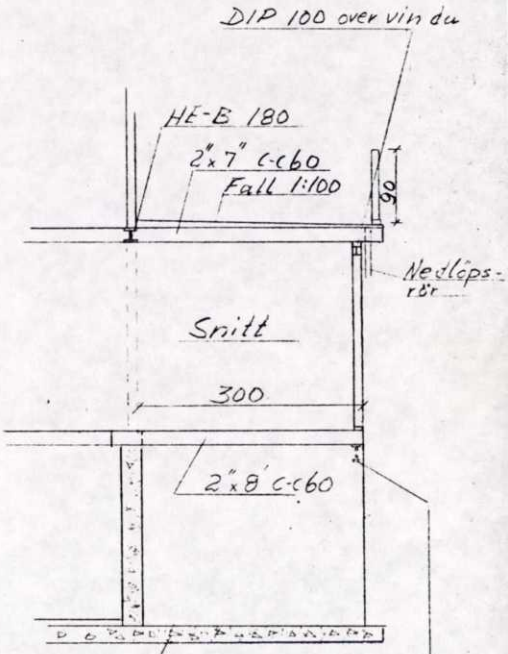
J. Storesund
J. Storesund.

[illegible] Lundegaard
Hans Lundegaard

L. Jahren
Leif Jahren.



Plan 2. etg.

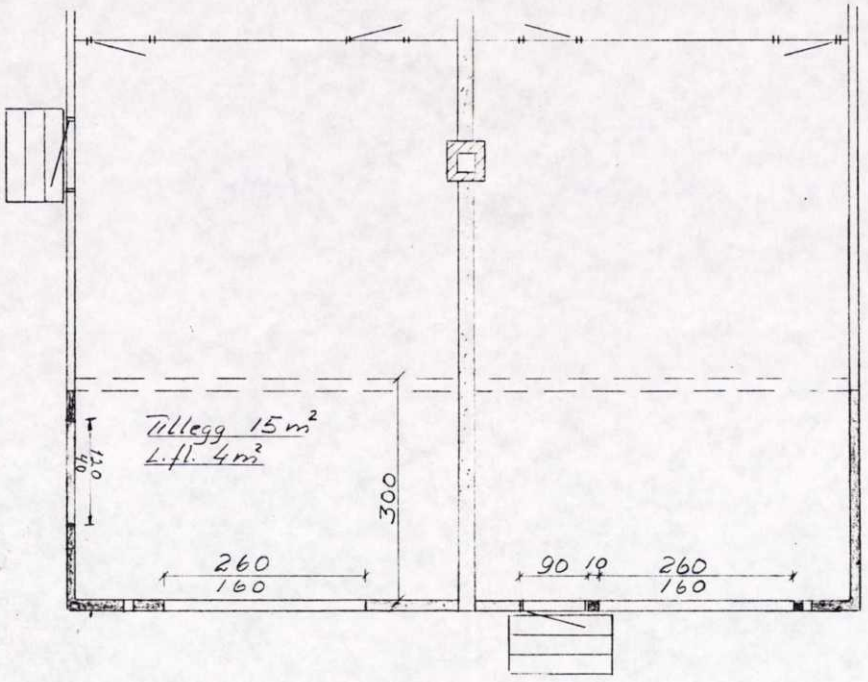


Tilbygg stue M 1:50

Selvikveien 9c og 9d

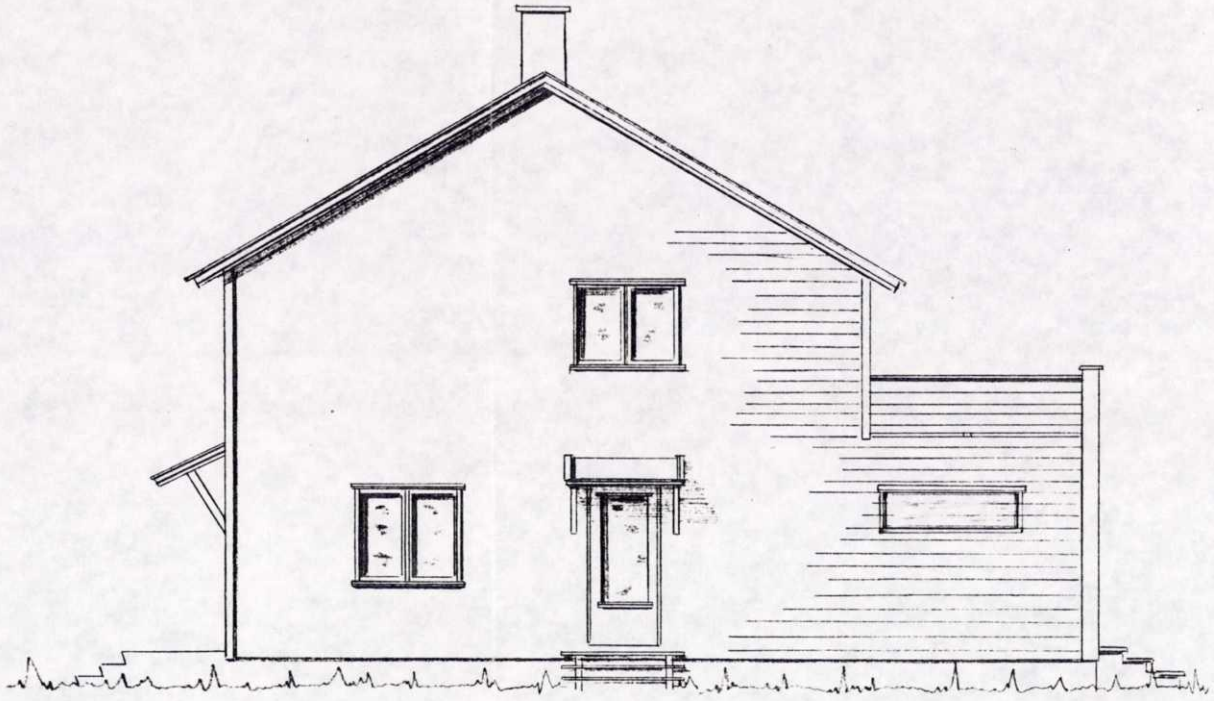
MOTTATT
9 JUNI 1981
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

VD 7271

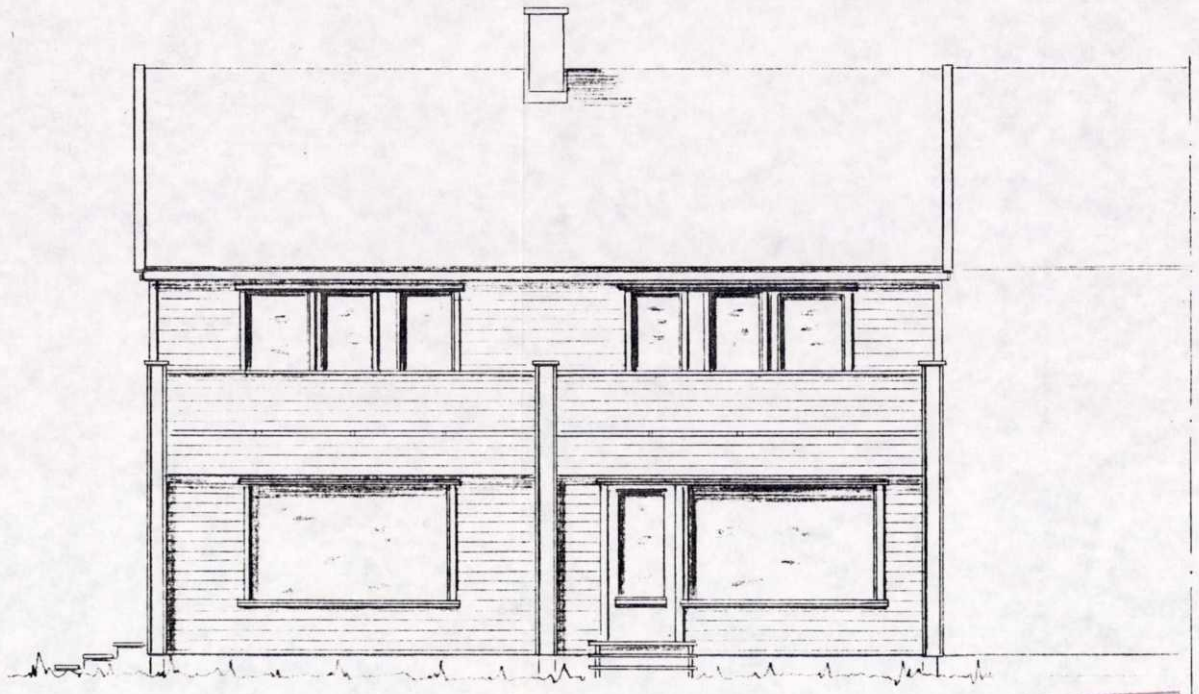


Plan 1. etg.

FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD



FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD



FREMLAGT
9 JUNI 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)
Klosetter, bad, sluk etc,

25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)
Beskrivelse
☒ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31.33, 48)
Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L.§ 106, F. kap. 49)
☐ Ovns-fyring ☐ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis
☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern (F. kap. 55)
Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning Annet
For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46.2)
☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger
I ende leilighetende A og D benyttes eksisterende vinduer i stue, mål ca 200 x I40 cm. I tillegg kommer overlys vindu i gavel.
I leilighet B og C blir vinduene skiftet til 260 X I60.
I 2. etg. blir ett vindu skiftet ut med dør til balkong.

31. Underskrifter
Tverrved den I5.5. - 8I
Byggherrens underskrift
Bjørn E. Fjeld Hytten.
Anmelders underskrift

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

BYGNINGSRÅDET OG BYGNINGSSJEFEN I HORTEN
18. 05. 81
ARK. .....

Til bygningsrådet i: HORTEN

Arbeidssted: Selvikveien 3 A B C D
Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.) | Adresse | Tlf.

Byggherre (navn): A- H. Gjeringen B- J. Storeråen C- H. Lundegård D- L. Jaren | Adresse: Selvikv. 3 | Tlf.: 45728

Anmelder (navn): Byggm. Bjørn E. Fjeld Hytten | Adresse: 3I53 Tverrved. | Tlf.: 30I76

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☒ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

FREMLAGT 9 JUNI 1981 i HORTEN BYGNINGSRÅD

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: m | Til veimidte: m | Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)
Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² | Nybygg I5 pr. enh. m² | I alt m²
Brutto gulvflate: Eldre bygg m² | Nybygg m² | I alt m²
Antall etasjer: I+ Balk. | Antall leiligheter: 4 stk. | Tomteareal m² | Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): ca kr 35000 pr. enh.

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate over murer ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav | Vedlagt godkjennelse | Fra

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei — Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) — Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres

Annen ordning — ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart ☐ og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør — Antall rader: 1 — Rørdiameter: 5" ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng — Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: Angitt på tegninger

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner: Angitt på tegninger

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene — f=vindus-, dørflater (F=Total yttervegg flate)

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater ☐ Annet

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

21. Oppbygg over tak

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44:2.)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.: Balkong over utbygg, elite spon m/ plastbelegg (Sarnafil), som belastes med tremmer eller lign.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

23. Trapper (F. kap. 46.)

Materialer, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Dokumentasjon: ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. stattige byggebestem. — Henv.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.09.2025 21:46

Eiendom 3901-130/241

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.12.1954	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	10071 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	130	Beregnet areal	10057,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	241	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (24)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Selvikveien 1A	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 1B	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 1C	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 1D	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 3A	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 3B	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 3C	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 3D	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 5A	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 5B	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 5C	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 5D	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 7A	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 7B	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 7C	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 7D	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 9A	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 9B	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 9C	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 9D	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 11A	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 11B	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 11C	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten
Selvikveien 11D	3189 Horten	Kjølhalskogen	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.02.1985	Nymatrikulering	3901-130/241	Mottaker	10071
19.12.2018	Oppmålingsforretning	3901-130/383	Berørt	0
		3901-130/486	Berørt	0
		3901-130/241	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-130/241	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-130/241	Mottaker	0

Bygninger (26)

Bygg 1 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	161755389			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	15,5/0	Avløp	

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	15,5/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	17,8/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	15,5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	15,5/0	0/0	15,5/0

Bygg 2 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	161755397			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 3 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	161755362			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 4 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	161755370	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 5 av 26: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161755346			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 6 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	161755354			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 7 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045640			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 8 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045639			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 9 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045638			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 10 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	161755400	Sefrak	Nei

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 11 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045685			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 12 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045686			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 13 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045687			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 14 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045688			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 15 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045689			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 16 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045690			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 17 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045666			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 18 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045667			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 19 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045668			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 20 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045671			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 21 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045672			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 22 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045673			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 23 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045674			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 24 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045675			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 25 av 26: Rekkehus

Bygningsnr	300045676			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 26 av 26: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301156800			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	04.01.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	444/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	444/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	468/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

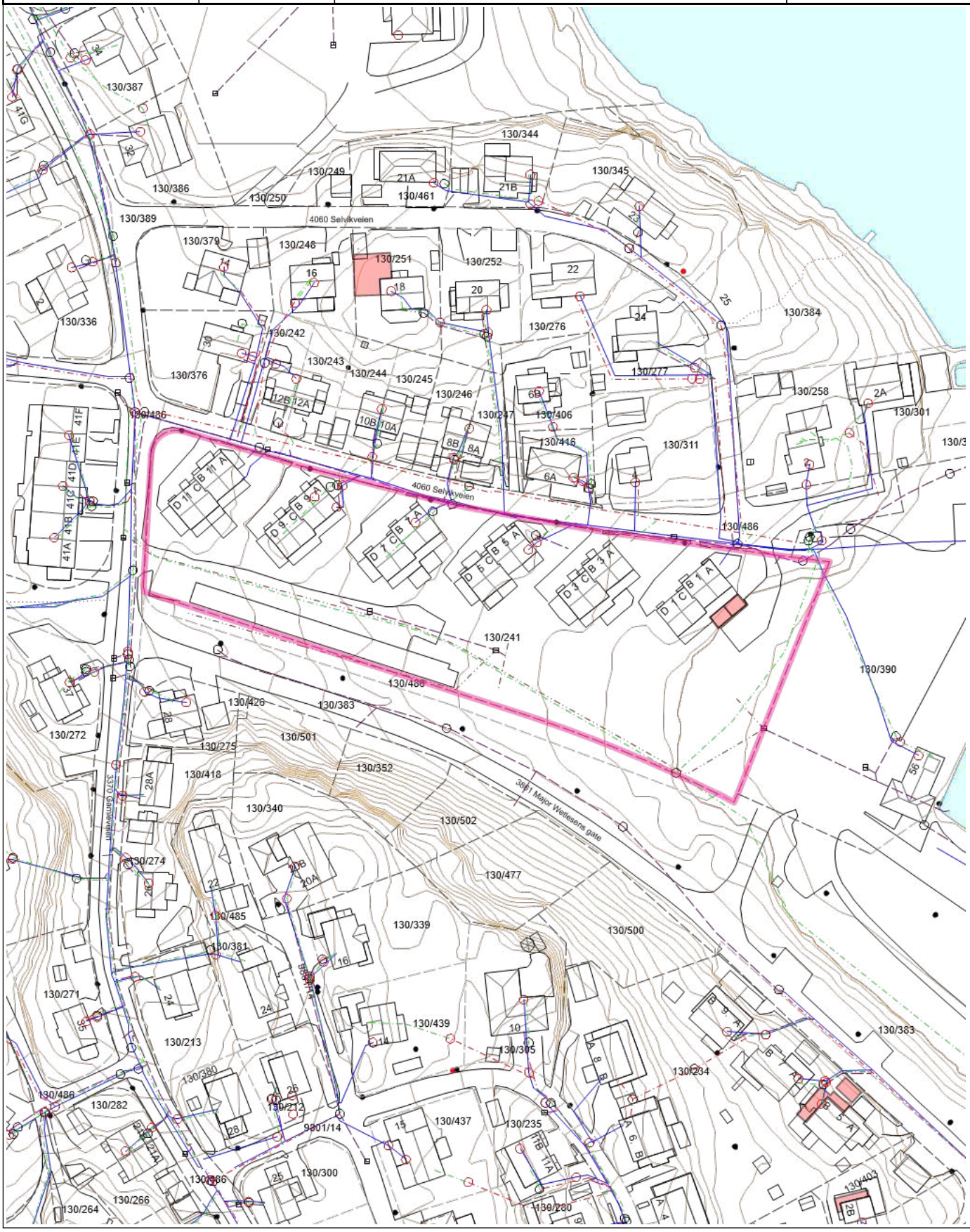
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	444/0	444/0

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 241	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selvikveien 1C 3189 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

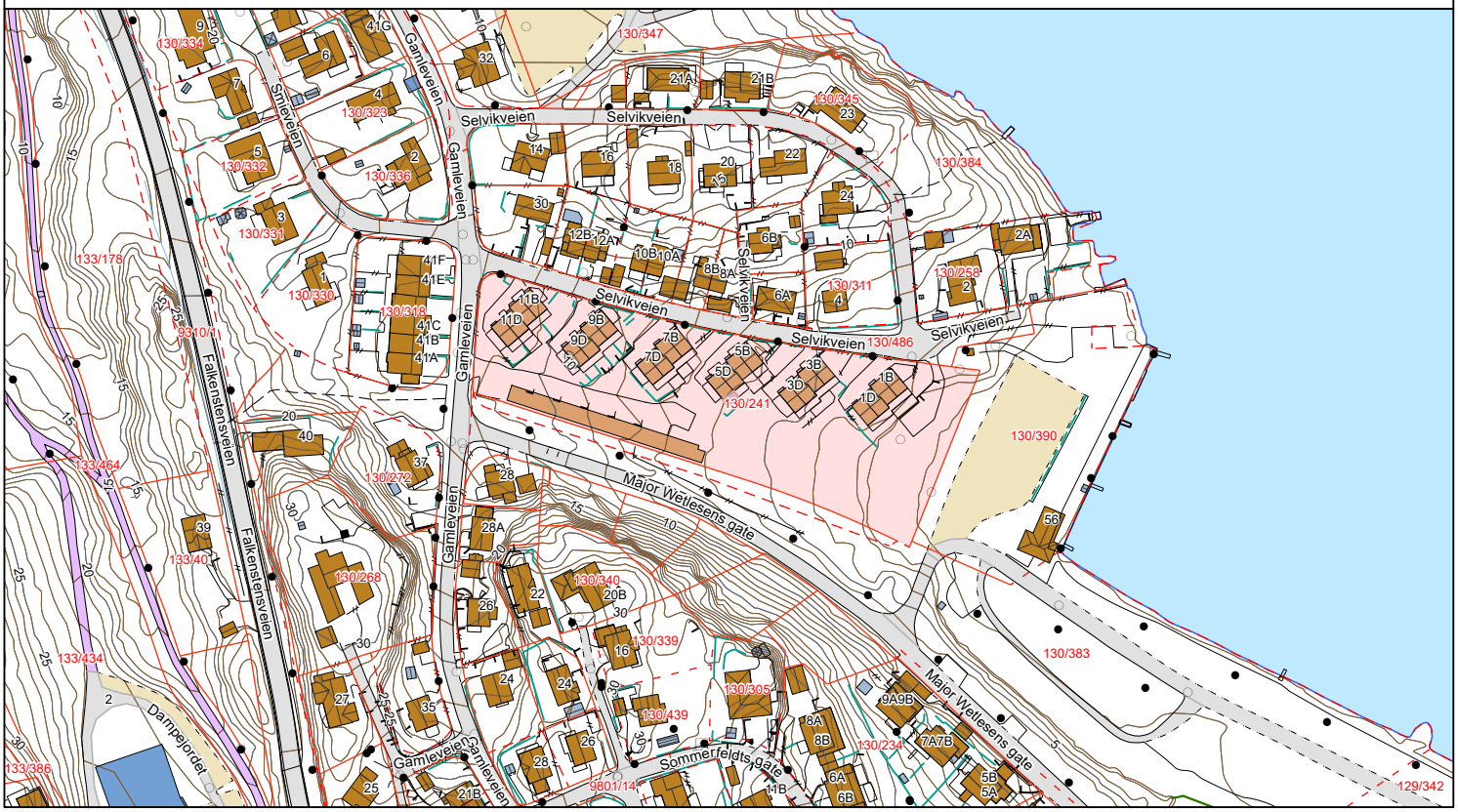
- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje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

Oversiktskart

Adresse: **Selvikveien 11D, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/130/241/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 10058 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.09.2025

N


Selvikveien
Gamleveien
Falkenstensveien
Major Wetlesens gate
Sommerfeldts gate
Dampskipsbrygga
Dampskipsbrygga
Dampskipsbrygga

Matrikkelkart

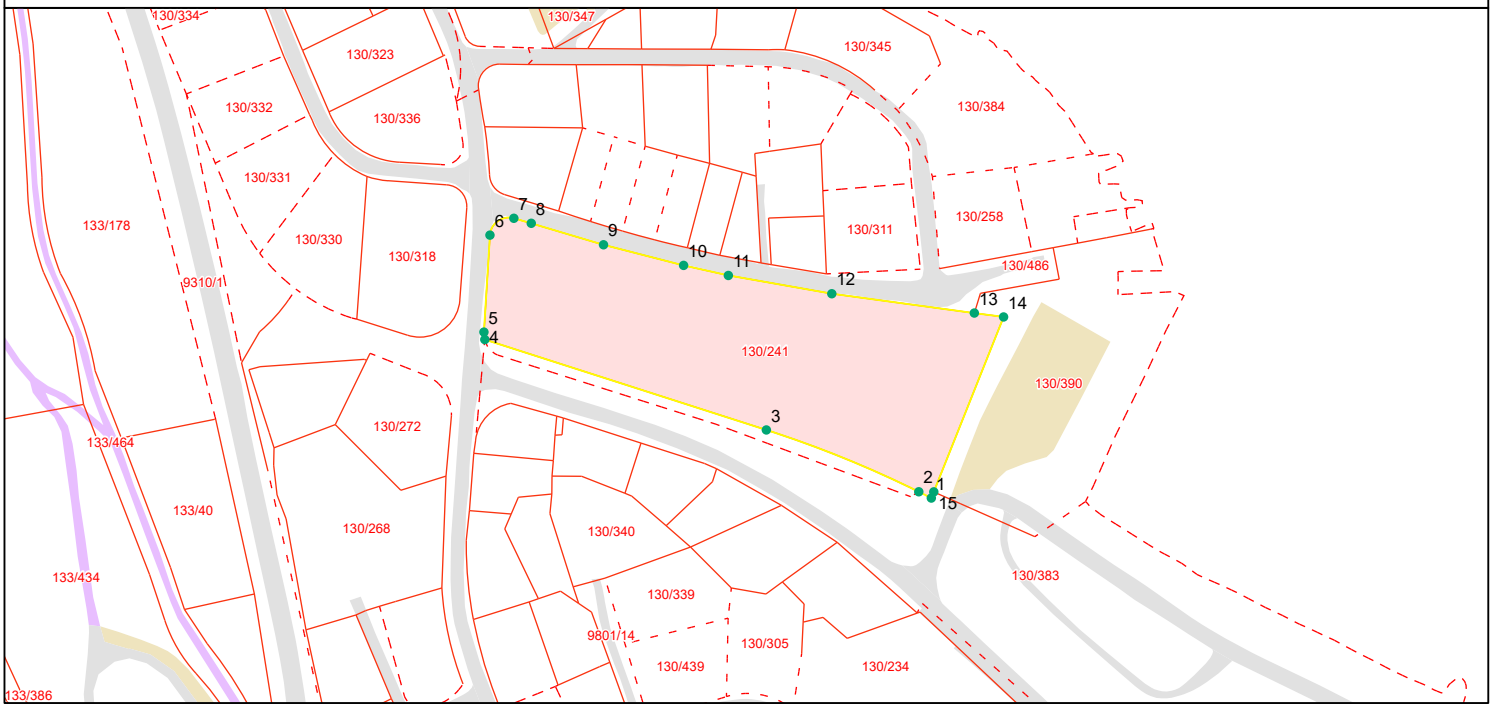
Adresse: **Selvikveien 11D, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/130/241/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 10058 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.09.2025

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: 10058 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588813.12	582702.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.24	0
2	6588815.47	582697.78	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	61.53	413.013
3	6588838.59	582640.87	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	110.5	0
4	6588872.4	582535.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	2.82	10.007
5	6588875.19	582535.42	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	36.37	0
6	6588911.46	582537.67	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	12.53	7.007
7	6588917.76	582546.59	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	6.77	0
8	6588915.89	582553.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	28.17	0
9	6588907.85	582580.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.9	0
10	6588900.14	582609.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.14	0
11	6588896.37	582626.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	39.25	0
12	6588889.54	582665.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	53.75	0
13	6588882.32	582718.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.03	0
14	6588880.85	582729.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	70.47	0
15	6588815.43	582703.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.49	0

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

Dato: 13.11.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	130	Bruksnr.	241	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Selvikveien 1-11, 24 adresser						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
X	

Status på tanken

I bruk	X
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Tanken er registrert i Selvikveien 3D

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: 31.10.2025
Restanse:	Kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	34 752,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	4 383,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 24 bruksenheter.

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-24-0136 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 3549923/24619671
Bestilling: C3 2024-08-12 (5) 116

Dato
12.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
286038	200	26.3.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	130	241	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekv: Kjell Fr Wiik
Selvikveien 5a
3189 Horten
Fnr. 29 11 49 48 169

TINGLYST
DAGBOKNR: 286038
26 MARS 2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

I forbindelse med etablering av terrasse på eiendommen Selvikveien 5A, gbnr 130/241 gjelder følgende forutsetninger:

Eieren av Selvikveien 5A har ansvaret for å fjerne den ytterste delen av terrassen ved fremtidige kommunale ledningsarbeider i Selvikveien.

Eieren av Selvikveien 5A skal få så god tid som praktisk mulig for å utføre demonteringen.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen Selvikveien 5A, gbnr 130/241.

Dato. Horten 31/1-07

Sign. Kjell Fr. Wiik

Eieren av Selvikveien 5A, gbnr 130/241

SOLVIK BORETTSLAG
SELVIKVEIEN
formann

Doknr: 286038 Tinglyst: 26.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-24-0136 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 3527545/24423373
Bestilling: C3 2024-07-04 (4) 114

Dato
04.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1034562	200	16.9.2022	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	130	241	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Solvik borettslag v/Usbl	
Adresse:	
Postboks 382	
Postnummer:	Poststed:
3193	Horten
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
948 715 090	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1034562 Tinglyst: 16.09.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Solvik borettslag	948 715 090

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	130	241		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Horten kommune	964 951 284

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
7.2022	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Horten kommune gir Solvik borettslag rett til oppføring av garasjer og forstøtningsmur nærmere kommunale ledninger enn fastsatt i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, Administrative bestemmelser. Nærmere bestemmelser bl. a. om borettslagets forpliktelser i vedlagte avtale datert 11.08.2022/15.08.2022. Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra Horten kommune.

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

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Horten, 01.09.2022	

Noter:

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

Avtale om tillatelse til etablering av garasjer nært offentlige avløpsledninger.

Denne avtalen gjelder for eierne av:

- Solvik borettslag org.nr 948 715 090 som grunneier med gnr. 130 bnr. 241.
  - Adresser i borettslaget er:
    Selvikveien 1 A-D, 3 A-D, 5 A-D, 7 A-D, 9 A-D, 11 A-D
- Horten kommune org.nr. 964 951 284 ved Kommunalteknisk Planavdeling som lednings-eier.

Kommunen godkjenner, med denne avtale, avvik fra dagens Standard abonnementsvilkar, administrative bestemmelser, kap. 3.4 som omfatter bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg.
Kilde, ISBN: 9788244622837

Dagens bestemmelser sier; *«tiltak skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter beregnet fra ytterkant ledning/anlegg.»*.

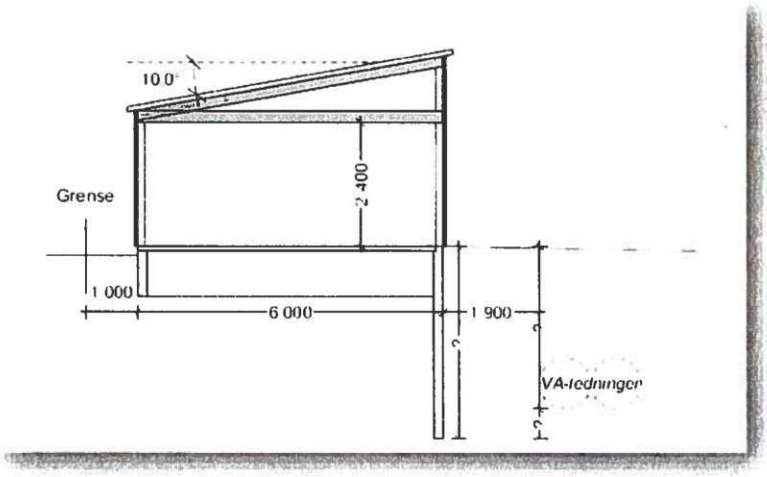
Kommunen gir Solvik borettslag tillatelse til oppføring av garasjer nærmere enn ovennevnte krav, men følgende betingelser må overholdes:

- Grunneieren forplikter seg til á ikke utføre tiltak på eiendommen som kan skade de kommunale ledningene eller gjøre de utilgjengelige.
  - Det må være plass for kommunale anleggsmaskiner á manøvrere i området. Det kreves derfor et 8m. bredt område langs garasjene (som vist i figur 2), hvor det ikke oppføres eller etableres noe som vanskeliggjør eller fordyrer kommunens graving.
- I forbindelse etablering av nytt garasjeanlegg må det utføres avbøtende tiltak i grunn basert på følgende prosjektering:

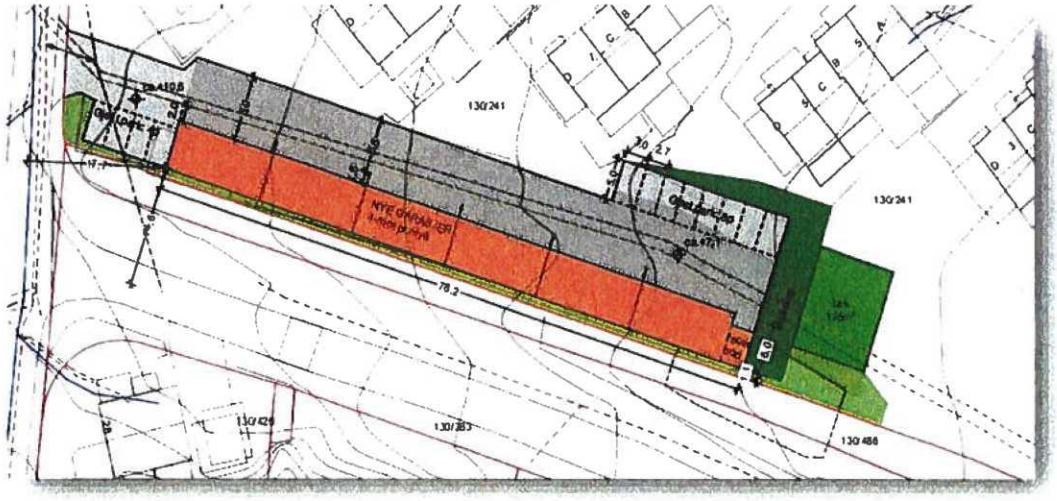
1. Oppsetting av forstøtningsmur i grunn syd for kommunal pumpeledning i hele lengden av det nye garasjeanlegget.
   a. Muren skal hindre undergraving under garasjer når kommunen skal gjøre tiltak på avløpsledningene. Borettslaget er selv ansvarlig for at denne muren står ved slike tiltak, og er selv ansvarlige for eventuelle skader garasjer påføres hvis mur ikke er strukturert og bygget sterk nok.
2. Forstøtningsmuren skal samtidig fungere som grunnmur i front av det nye garasjeanlegget.
3. Underkant av forstøtningsmur blir liggende lavere enn kommunal pumpeledning i hele lengden av det nye garasjeanlegget.

HORTEN KOMMUNE
Kommunalteknisk planavd.

Prinsippskisse avbøtende tiltak i grunn



Figur 1 - Prinsipptegning for garasjenes fundament i forhold til kommunens avløpsledninger



Figur 2 - Omtalte avløpsledninger vises nord for NYE GARASJER

HORTEN KOMMUNE
Kommunalteknisk planavd

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på grunneiers eiendom.

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra Horten kommune org.nr. 964 951 284.

Underskrifter:
For eiendom Gnr. 130 Bnr. 241 Solvik borettslag org.nr. 948 715 090

Styreleder Niklas Holmedal F.nr. 060495 [redacted]
Hjemmelshaver

Sted: Horten Dato: 15/5 23 Underskrift:

For Horten Kommune ved KTP org nr. 964 951 284

Fagansvarlig vann og avløp Sindre H. Giske

Sted: Horten Dato: 16/5-23 Underskrift:

HORTEN KOMMUNE
Kommunalteknisk planavd

Rett kopi bekreftes
Kari E. Thon

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-24-0136 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 3527546/24423378
Bestilling: C3 2024-07-04 (4) 116

Dato
04.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2332	28	6.12.1954	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	130	241	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2332 - 54 6/12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/2332/28
Uthentet 2024-07-04 10:27

Løpenr. Pag. nr. 13 Bok nr. XIV.

MÅLEBREV

Bygnings- og reguleringssjefen i Horten

gjør vitterlig at år 19 54 den 9.november ble ifølge § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924" og endringslov av 28. februar 1947 samt Forsynings- og Gjenreisningsdepartementets „Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger av 15. juni 1947" en lovlig oppmålingsforretning avholdt over:

Solvik nr. 1-3-5-7-9-11.

Forretningen ble administrert av undertegnede, og som vitner var tilstede: Asbjörn Föske.

Alle vedkommende var lovlig varslet, og av disse møtte:

Marinens Hovedverft v/ Ole Andersen.

O.r.sakf. Omland.

Arealet er utgått fra Solvik, gnr.30, bnr.1.

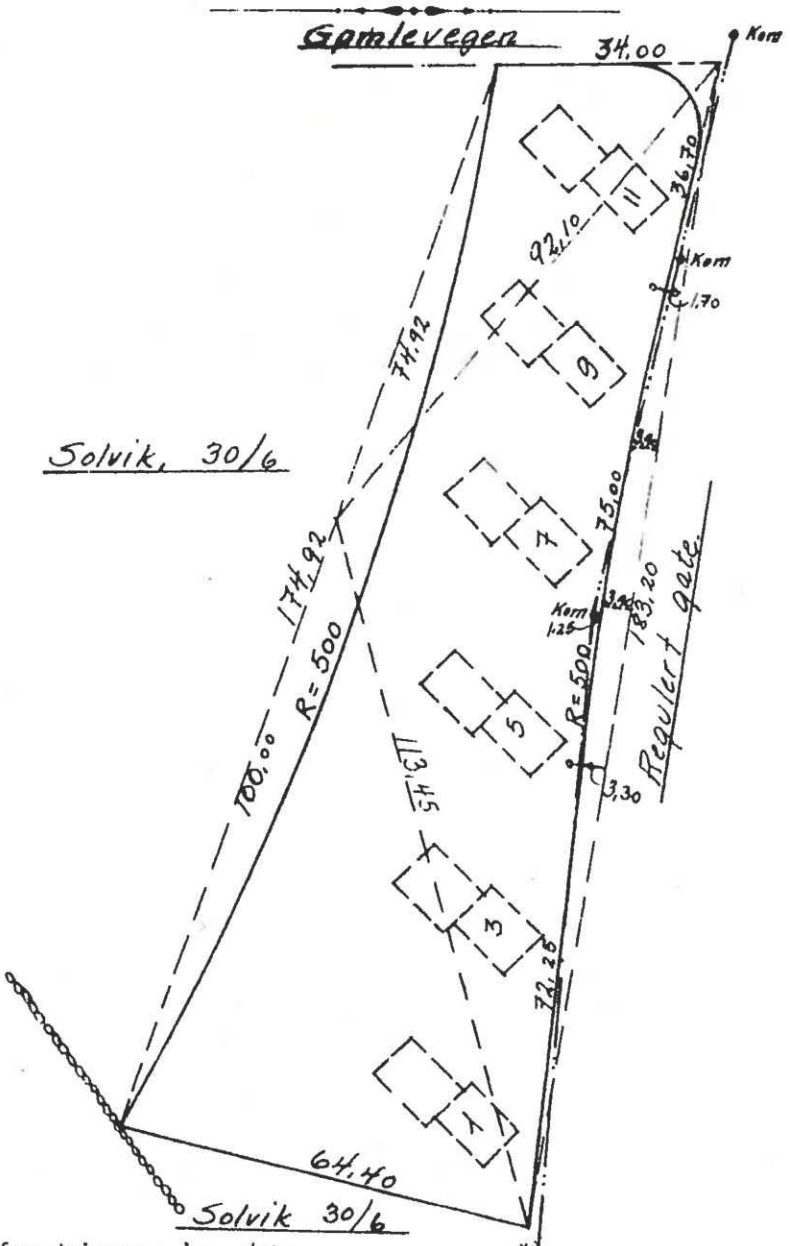
Bygningssjefen i Horten, den 17.november 1954.

(N.Bustrak)

KART

i målestokk 1 : 1000 over matr.nr. Solvik nr. 1-3-5-7-9-11.

Areal : 7280,- kvadratmeter.



Kartforretningen : kr. 180,-

Kartvitner : „ 2,-

Tinglysing : „ 5,-

Kr. 187,-

Stempartens rigtighet bekræftes
Tarten sorenskriverembede 19

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-24-0136 (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 3527543/24423363
Bestilling: C3 2024-07-04 (4) 115

Dato
04.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1853	28	7.4.1995	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	130	241	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

Strekkode:

Doknr 1853 Tinglyst 07 04 1995 Emb 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

M34 &01
95 005495
94 01836
SAS

TINGLYST
DAGBOKNR: 1853

OVERENSKOMST FREMFØRING LEDNINGSANLEGG - SOLVIKEN BORETTSLAG

Mellom Borre kommune og Solviken Borettslag er det i forbindelse med fremføring av ledningsanlegg over eiendommen gbnr. 130/241 i Borre, inngått følgende avtale:

1. Borre kommune gis rett til å legge og ha liggende ledningsanlegg m/signalkabel på eiendommen, samt rett til fremtidig vedlikehold av anlegget.
   Ledningenes plassering og dimensjoner fremkommer på vedlagte oversiktstegning, datert 23.02.95.

2. Byggherren (Borre kommune) forutsettes disponere et anleggsbelte langs ledningstraseene med bredde inntil 8 m for adkomst, transport- og midlertidig deponering av masser, rør m.v.

3. Skader på eiendommen forårsaket av anleggsarbeidene og eventuelle fremtidige vedlikeholdsarbeider skal dekkes/utbedres av Borre kommune.
   Borre kommune erstatter all beplantning og alle trær som blir berørt. Dette etter gjeldende skjønnspriser. Gjerde, sokkel eller andre arrangementer som berøres erstattes økonomisk, eller settes i minst opprinnelig stand etter gravingen.
   Berørte arealer (veier, plasser, plener o.l) settes i minst opprinnelig stand.

4. For ledningsanlegg over eiendommen utbetales en engangs ulempeserstatning tilsvarende kr. 10,- pr. lm. ledning og kr. 3000,- pr. synlig kum.

5. Nybygg eller tilsvarende tillates i utgangspunkt ikke oppført nærmere den nye ledningstraseen enn 4,0 m. Terrenget over ledningene må ikke heves eller senkes vesentlig uten tillatelse fra teknisk sjef.

6. Denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse/ rettighet på gnr. 130 bnr. 241 i Borre.
   Borre kommune besørger og bekoster tinglysingen.

Borre den 4.4.1995 Borre den 1995

Jon Gråkjær
.....
For Borre kommune

.....
Eierene av gnr. 130 bnr. 241 i Borre kommune

Ordføreren i Borre
BORRE KOMMUNE

07
DAGBOKNR:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**130**	**241**	**0**	**0**	Selvikveien 1A, 3189 HORTEN Selvikveien 1B, 3189 HORTEN Selvikveien 1C, 3189 HORTEN Selvikveien 1D, 3189 HORTEN Selvikveien 3A, 3189 HORTEN Selvikveien 3B, 3189 HORTEN Selvikveien 3C, 3189 HORTEN Selvikveien 3D, 3189 HORTEN Selvikveien 5A, 3189 HORTEN Selvikveien 5B, 3189 HORTEN Selvikveien 5C, 3189 HORTEN Selvikveien 5D, 3189 HORTEN Selvikveien 7A, 3189 HORTEN Selvikveien 7B, 3189 HORTEN Selvikveien 7C, 3189 HORTEN Selvikveien 7D, 3189 HORTEN Selvikveien 9A, 3189 HORTEN Selvikveien 9B, 3189 HORTEN Selvikveien 9C, 3189 HORTEN Selvikveien 9D, 3189 HORTEN Selvikveien 11A, 3189 HORTEN Selvikveien 11B, 3189 HORTEN Selvikveien 11C, 3189 HORTEN Selvikveien 11D, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	9425.68m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	643.69m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			

3901 00425	Fortau i Gamleveien fra Major Wetlesens gate til Bekkajordet (13.6.2022)		
3901 H0079	Eiken (9.10.1968)	Boliger	8661.12m^2
3901 H0145	Solviken båthavn (25.5.1983)	Boliger	624.48m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0076	Kjølhalskogen (13.4.1967)
H0079	Eiken (9.10.1968)
H0127	Strandpromenaden (8.11.1978)
H0130	Bekkajordet (6.2.1978)
H0151	Del av Eiken (14.2.1986)
00425	Fortau i Gamleveien (13.6.2022)
H0145	Solviken båthavn (25.5.1983)
00424	Gang- og sykkelvei fra Indre havn til Gamleveien (24.4.2024)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3901 00424	Gang- og sykkelvei fra Indre Havn til Gamleveien

KOMMENTARFELT:

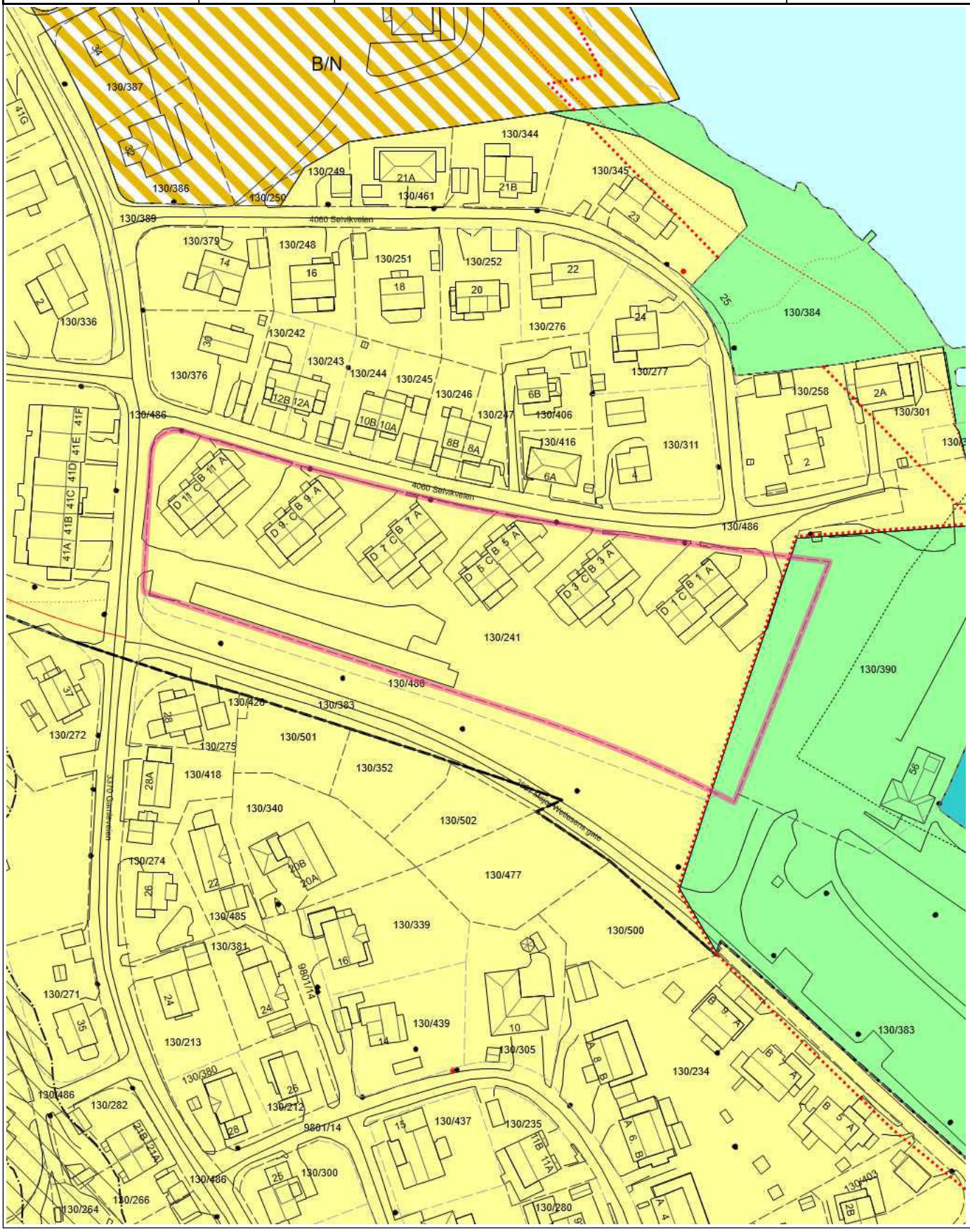
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 241	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selvikveien 1C 3189 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

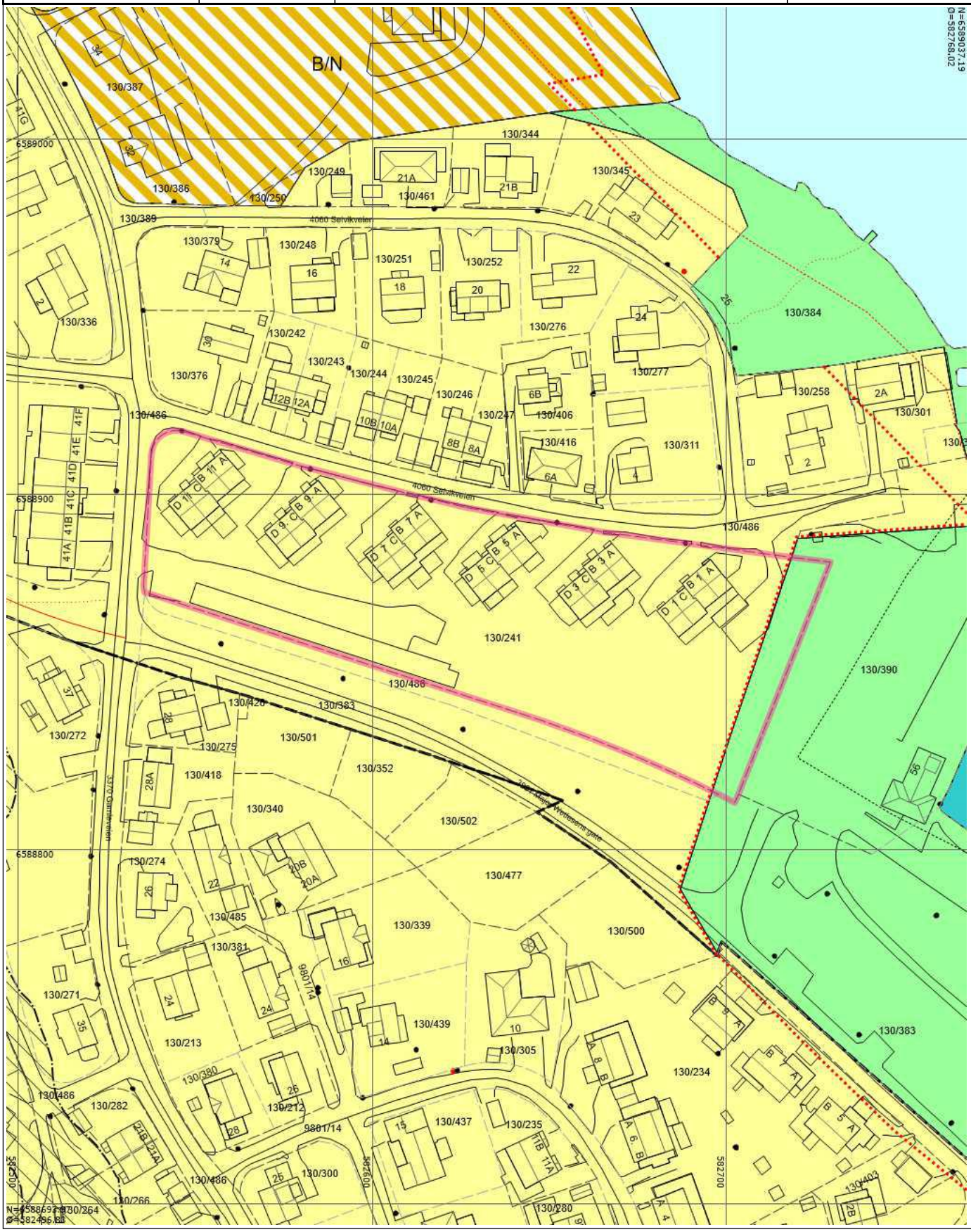
- Byggegrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Gul sone iht T-1442
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- Kystkontur
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for støysoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Rød sone iht T-1442
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve

Kommuneplan

Horten kommune

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 241	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selvikveien 1C 3189 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1500

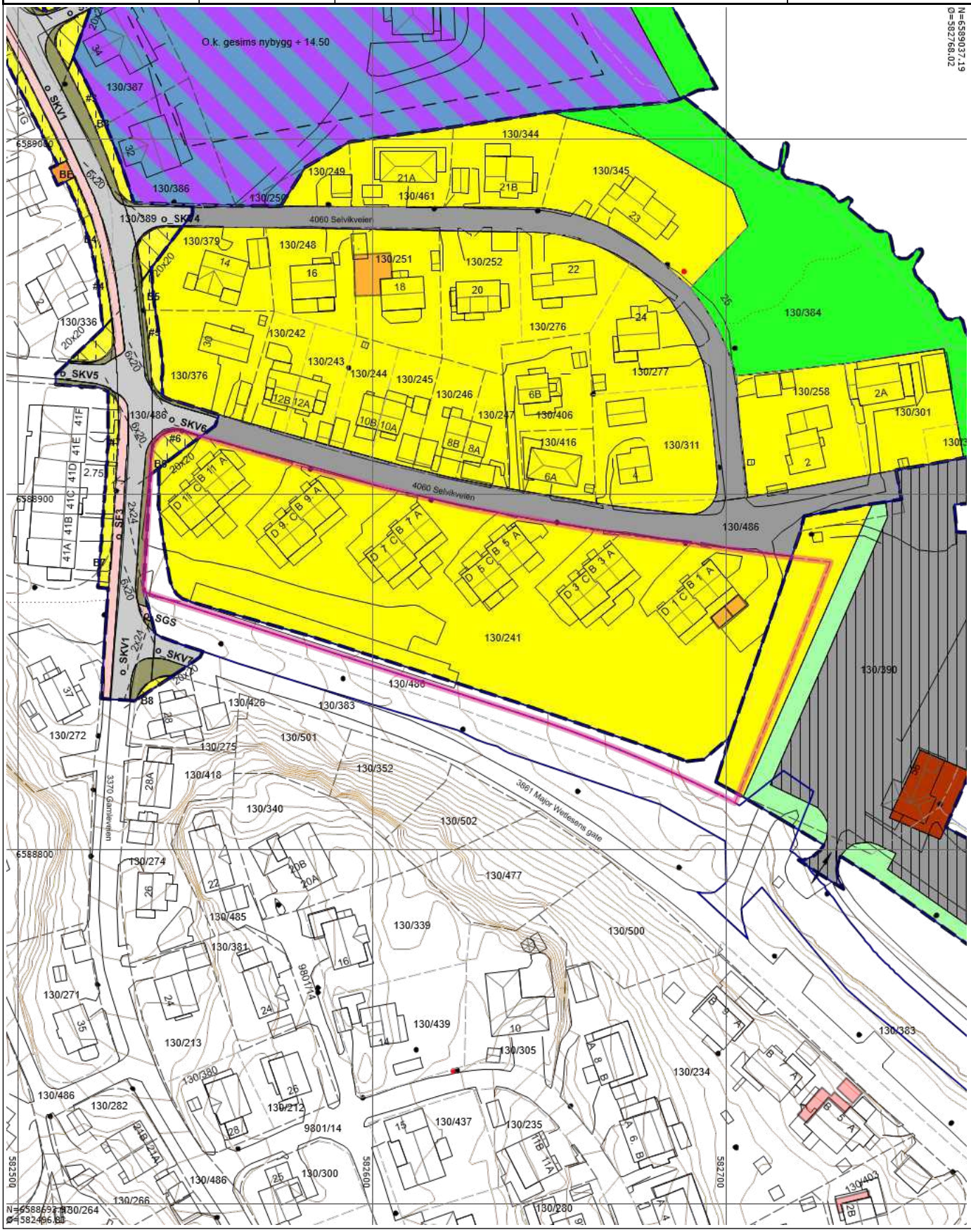


Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

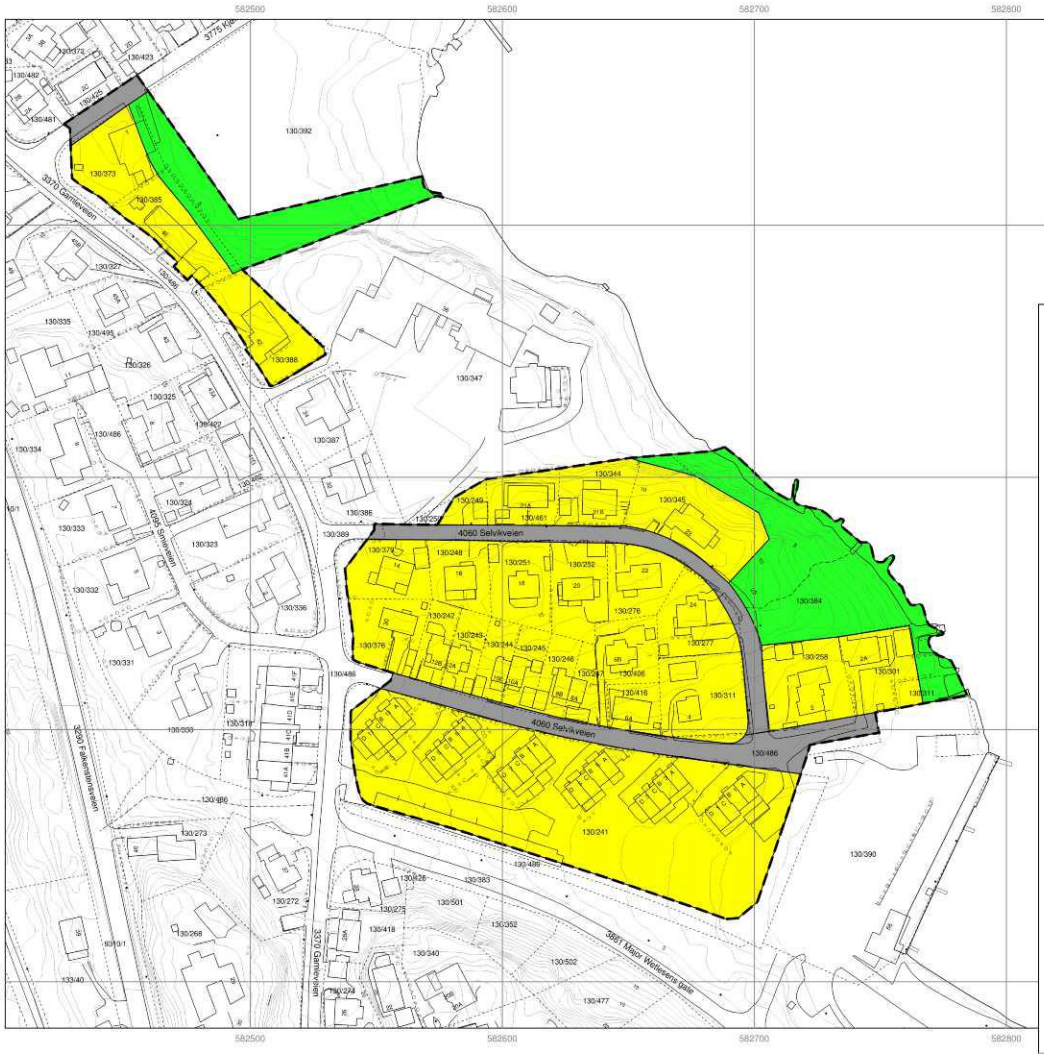
Horten kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 241	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Selvikveien 1C 3189 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Fortau i Gamleveien fra Major Wetlesens			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Park
- Annet friområde
- Privat småbåtanlegg (landdelen)
- Kontor/Industri
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

KJØREVEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

FRIAREALER OG LEKEPLASSER

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

EIENDOMSGRENSE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

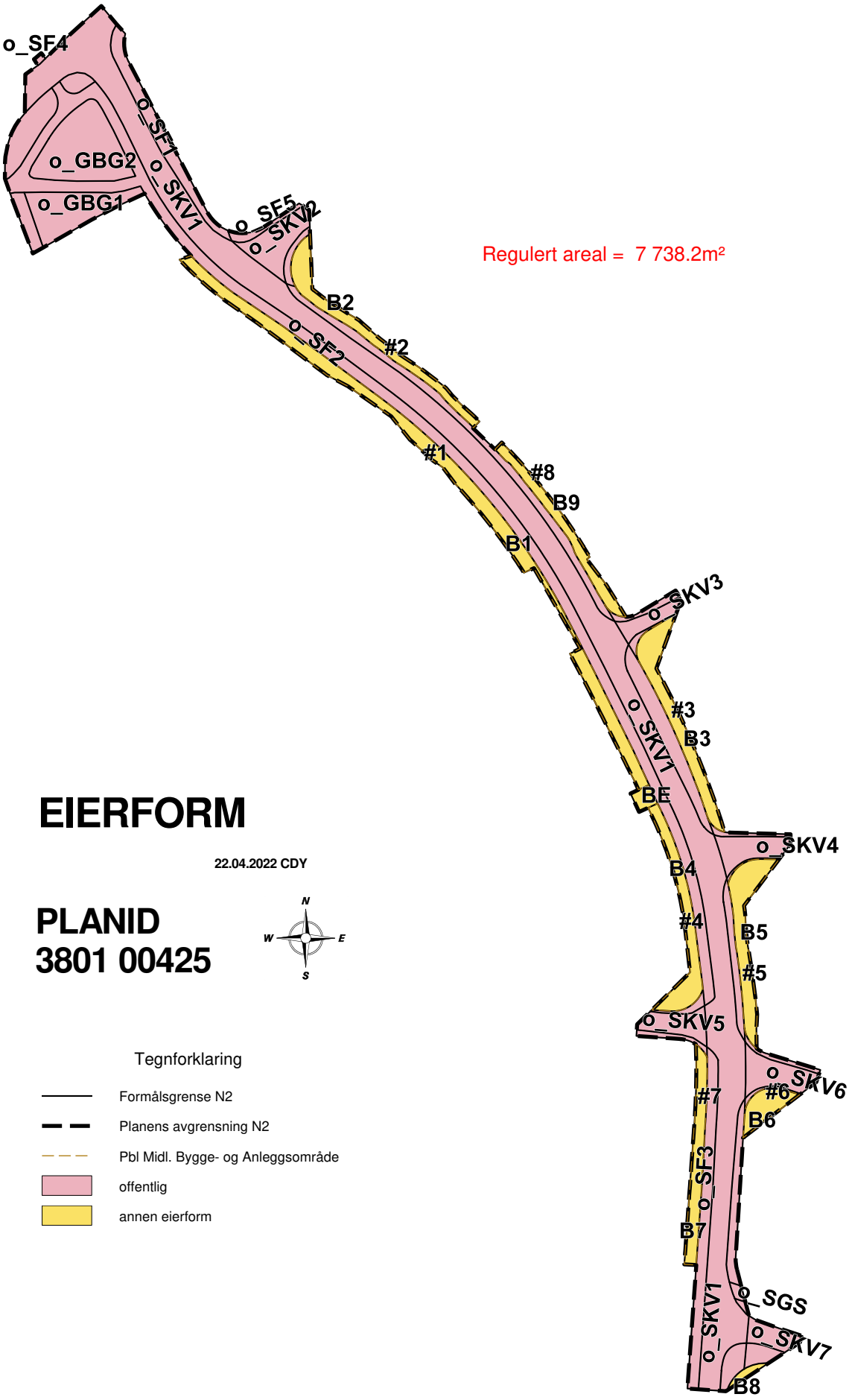
M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

3901 H0079

REGULERINGSPLAN FOR EIKEN

Planbeskr./kart, planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Svein Sverdsen			Bystyrets vedtak, sak nr..	09.10.68	
			Kommunestyrets vedtak, sak (PlanID H0140)	25.05.83	
			Kommunestyrets vedtak, sak (PlanID H0151)	14.02.96	
			Kommunestyrets vedtak, sak KOM-087/22 (PlanID 00425)	13.06.22	
Ny presentasjon iht. SOSI-4.5 og NPAD	20.08.25	AMI			
Revisjon av plankart, jfr. vedtak av PlanID H0145, H0151 og 00425	20.08.25	AMI			



Regulert areal = 7 738.2m²

EIERFORM

22.04.2022 CDY

PLANID 3801 00425

N
W E
S

Tegnforklaring

- Formålsgrense N2
- Planens avgrensning N2
- Pbl Midl. Bygge- og Anleggsområde
- offentlig
- annen eierform



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-B9 BOLIGBEBYGGELSE
- BE ENERGIANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV1-7 KJØREVEI
- SGS GANG-/SYKKELVEI
- SF1-SF5 FORTAU
- ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL

GRØNNSTRUKTUR

- GBG1,-2 BLÅGRØNNSTRUKTUR

HENSYNSSONER

- H140 SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

- #1-#8 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSOMRÅDE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- EIENDOMSGRENSE
- FRISIKTLINJE
- REGULERT FOTGJENGERFELT
- PLANLAGT BEBYGGELSE
- BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN

NORD

M 1:1000

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

HORTEN KOMMUNE

3801 00425

DETALJREGULERING
FORTAU LANGS GAMLEVEIEN

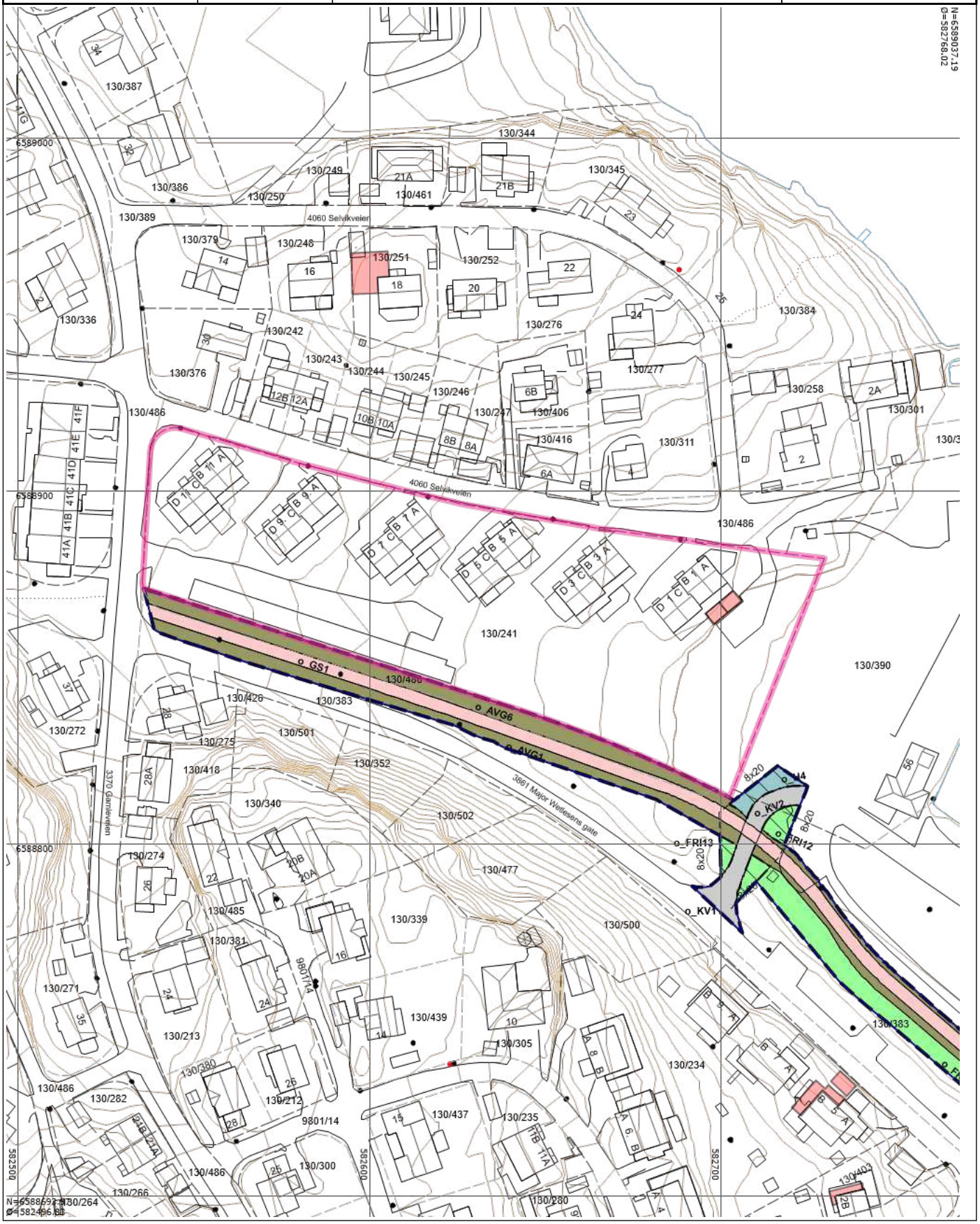
Komplett planforslag 28.10.2021		Forslagstiller - Horten kommune			
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects	27.10.21		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 17.12.21 - 07.02.22		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	28.10.21	CDY	Jf. HBRN sak nr. 081/21	23.11.21	
Endringer. Nye SOSI-data fra forslagstiller	06.04.22		Vedtatt i HBRN, sak nr. 038/22	31.05.22	
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	22.04.22	CDY	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 087/22	13.06.22	

Planforslag

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 241	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selvikveien 1C 3189 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Gang- og sykkelvei fra Indre Havn til Ga			

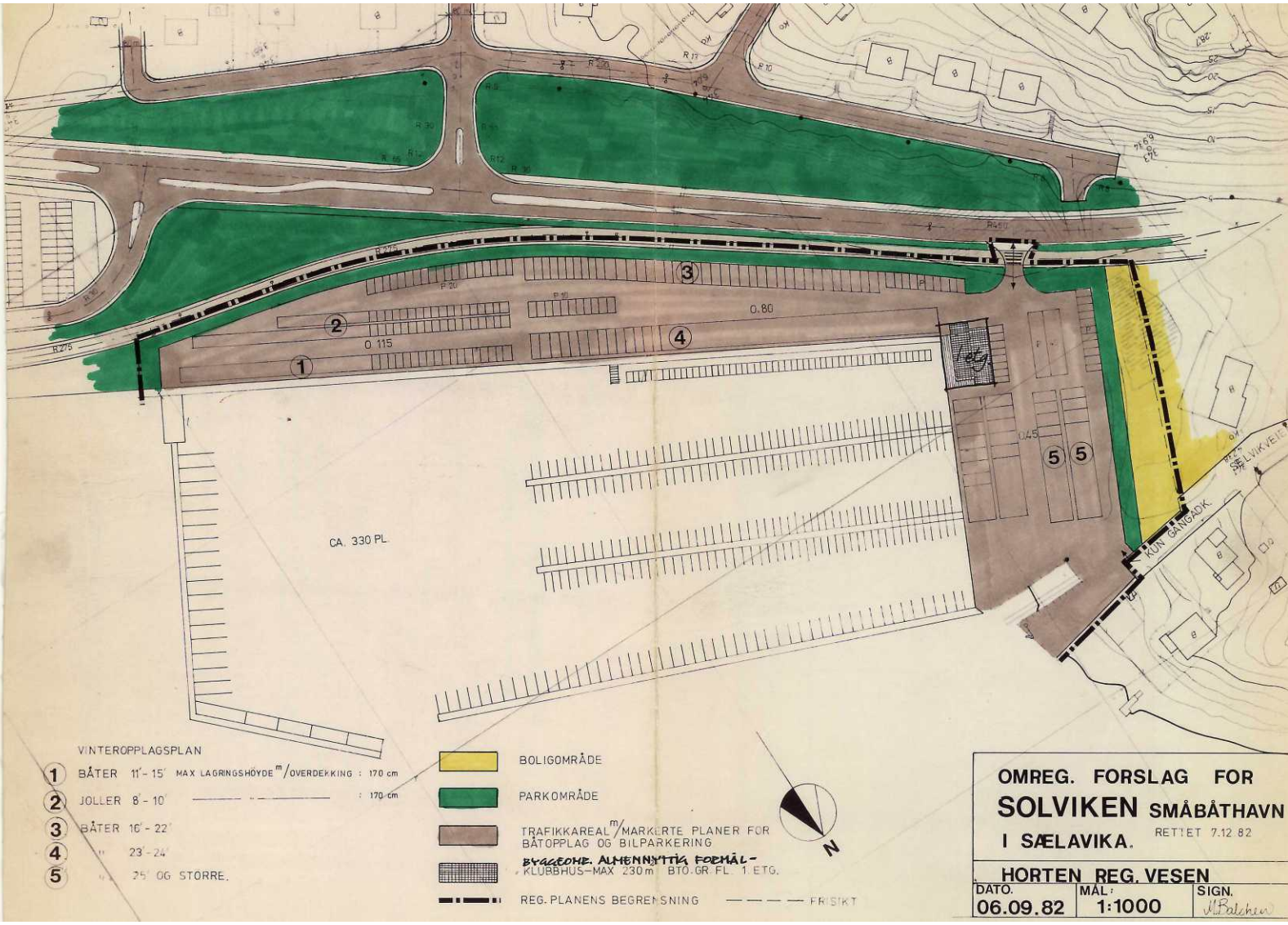
Horten kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Frisiktlinje
- Frisikt
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Havn
- Friområde
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve



VINTEROPPLAGSPLAN

1. BÅTER 11'-15' MAX LAGRINGSHØYDE m/OVERDEKKING : 170 cm
2. JOLLER 8'-10' " : 170 cm
3. BÅTER 16'-22'
4. " 23'-24'
5. " 25' OG STØRRE.

BOLIGOMRÅDE

PARKOMRÅDE

TRAFIKKAREAL m/MARKERTE PLANER FOR BÅTOPPLAG OG BILPARKERING

BYGGEOMR. ALLMENNYTTIG FORMÅL - KLUBBHUS - MAX 230 m BTO.GR.FL 1 ETG.

REG. PLANENS BEGRENSNING — — — FRISIKT

OMREG. FORSLAG FOR SOLVIKEN SMÅBÅTHAVN I SÆLAVIKA.

RETTET 7.12.82

HORTEN REG. VESEN

DATO.	MÅL:	SIGN.
06.09.82	1:1000	J.Balchen

FREMLAGT
14 APR. 1982
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
19 JAN. 1982
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

ULERINGSBESTEMMEL

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKEN OG ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NORDRE DEL AV SAMME OMRÅDE, HORTEN KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Utbygging av området for kontorer skal skje etter en samlet plan som på forhånd skal forelegges bygningsrådet til godkjenning.

Bebyggelsen i dette område skal oppføres i en avstand av ikke under 20 m fra tomtegrense for boligområdene.

§ 3.

Kontorbygg skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer med gesimshøyde ikke over 8 m over planert terreng. Byggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

I byggeområdet for kontorer tillates ikke oppført boliger. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 5.

De på planen viste våningshus skal oppføres i en etasje. Når terrenget ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 6.

Våningshusenes grunnflate kan dekke inntil 20% av tomtens netto areal. Bygningene skal ha en takvinkel på 20-25°. Takoppbygg tillates ikke.

FREMLAGT
14 APR. 1982
§ 8.
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
19 JAN. 1982
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

§ 7. ge og konstruksjo

Garasjer på inntil 35 m2 skal bygges sammen med våningshuset. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra dette. Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 8

Gjerders høyde, farge og konstruksjon skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 10.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en godform og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

--oo0oo--

I HORTEN
BYGNINGSRÅD

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORTAU LANGS GAMLEVEIEN

Plantype	Detaljregulering
Planid	3801 00425
Arkivsak	20/4864

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	23.112021	081/21

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	31.05.2022	038/22
Kommunestyret	13.06.2022	087/22

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

1 Generelt

1.1 Planens hensikt

Planens hensikt er å bedre tilbudet og trafikksikkerheten for de myke trafikantene i Gamleveien som del av områdesatsingen i Horten med:
- Standardhevet/breddeutvidet fortau
- Gode tilkoblinger mot Bekkajordet
- Kobles opp mot fremtidig gang- og sykkelveg i Major Wetlesens gate

1.2 Reguleringsformål (pbl. §12-7 nr.1)

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:
Bebyggelse og anlegg - §12-5 nr.1:
• Boligbebyggelse (B1-B8) (1110)
• Energianlegg (BE) (1510)

Samferdsel og teknisk infrastruktur - §12-5. nr. 2
• Kjøreveg (o_SKV1- o_SKV7) (2011)
• Fortau (o_SF1-o_SF4) (2012)
• Gang- og sykkelveg (o_SGS) (2015)
• Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-o_SVG10) (2019)

Grønnstruktur - §12-5 nr.3:
• Blå/grønnstruktur (o_GBG1-o_GBG2) (3002)

Hensynssoner § 12-6:
• Frisikt (140)

Bestemmelsesområder §12-7:
• Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

2 Fellesbestemmelser

2.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fortau- og veiareal, skilt og evt. møblering. Universell utforming innebærer at utformingen skal være slik at det kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Fortauets bredde skal tilfredsstille krav til universell utforming. Fortau og vei skal opparbeidelse med fast dekke. Ved nyplanting skal ikke giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner brukes.

2.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid påtreffes automatisk fredet kulturminner, må arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneforvaltningen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i VA-rammeplan datert 28.05.2021, sist datert 15.10.2021.

2.3 Terrenginngrep og bruk av vegetasjon

Det skal søkes løsninger hvor unødige terrenginngrep unngås. Det skal legges vekt på en skånsom og god landskapstilpasning på sidearealet til fortau og vei, ved minst mulig fylling og skjæring..

2.4 Fremmede arter

Fremmede arter skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av

masser må det sikres at fremmede arter ikke spres. Fremmede arter skal ikke plantes.

2.5 Mindre avvik
Innenfor planavgrensningen kan det tillates mindre avvik fra regulerte formålsgrenser mellom veiformål (kjørevei, fortau, annen veigrunn – teknisk anlegg og annen veigrunn – grøntareal)

3 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)
3.1 Boligbebyggelse (B1-B8)
Eksisterende boligbebyggelse reguleres til boligbebyggelse.

3.2 Energianlegg (BE)
Eksisterende trafo reguleres til energianlegg.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
Horten kommunes til enhver tid gjeldende veinormal og veilysnormal legges til grunn i all planlegging og etablering av fortau og andre samferdselsformål innenfor planområdet.

4.1 Fortau (o_SF1-o_SF5)
Fortauet er vist med skulder. Fortau skal opparbeides med plassering og i bredde som vist på plankart. Det legges til rette for etablering av gangfelt fra o_SF4 til o_SF2, o_SF2 til o_SF1
Det skal etableres nedsenket kantstein til eksisterende avkjørsler til boligeiendommer langs fortauet.

4.2 Kjøreveg (felt o_SKV1- o_SKV7)
Mindre justeringer av eksisterende veg tillates innenfor areal satt av til samferdselsformål (vei, fortau og annen veigrunn) om det er nødvendig og naturlig i forbindelse med justering av adkomstveger.

4.3 Gang- og sykkelveg (felt o_SGS)
Området er offentlig og det tillates etablering av gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveien skal ha fast dekke som gir god fremkommelighet for alle brukergrupper, og den skal gis en god tilpasning til terrenget ved å unngå for store fyllinger og skjæringer.

4.4 Annen veggrunn- grøntareal (felt o_SVG1-o_SVG10)
Området skal være offentlig og kan benyttes til funksjoner som naturlig hører til vegen som skulder, grøft, grøntrabatt, snølagring, støttemur, lysteknisk anlegg, skjæring og fylling. Slike arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med fortau og veg.

5 Grønnstruktur (§12-5 nr.3)
5.1 Blå/grønn struktur (o_GBG1 – o_GBG2)
Området tillates benyttet til offentlig blå/grønnstruktur. Det tillates etablert benker, beplantning og lignende. Området kan benyttes til overvannstiltak og skal ha et grønt preg.

6 Hensynssoner (pbl. §12-6)
6.1 Sikringssone – frisikt
Innenfor sikringssonen – frisikt, skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå.

7 Bestemmelsesområder (§12-7)
7.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde (#1-#7)
Bestemmelsene om de midlertidige rigg- og anleggsområdene opphører når anlegget er

ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til rigg- og anleggsområde og annet som er nødvendige for gjennomføring av tiltaket. Midlertidig rigg- og anleggsområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.
Ved opphør skal områdene ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand etter planer godkjent av kommunen.

8 Rekkefølgekrav

Samtidig med opparbeidelse av fortau skal nødvendige overvannstiltak iht. VA-rammeplan og tekniske planer, etableres. Overvannstiltak skal ferdigstilles samtidig med fortau.
Gangfelt vist i plankart skal etableres senest 4 måneder i etterkant av ferdigstilling av fortau.

9 Vilkår for gjennomføring

9.1 Anleggsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides en anleggsplan. Planen skal vise bruk av sikring for rigg- og anleggsområder. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavviklinger og trafikksikkerhet for gående og syklende. Planen skal beskrive hvordan vegetasjon og terreng i anleggsområdet skal sikres i anleggsperioden. Det skal også lages en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettelse, etter retningslinjer for behandling av støy kapittel 2 og 3, i T-1442/2021.

Tabell 1 Støygrenser ihht tabell 3 i kap. 2.3 i gjeldende retningslinje «T-1442/2021 retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen».

Områdekategori	**Anbefalt støygrense, ekvivalent støynivå**	**Anbefalt støygrense, maksimalnivå**
Sammenhengende grønnstruktur i tettsteder	L_{den} 50 dB	-

Tabell 2 Støygrenser ihht tabell 1 i kap. 2.1 i gjeldende retningslinje «T-1442/2021 retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen».

Støykilde	**Støysone**					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl.23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl.23-07
Veg	L_{den} > 55 dB		L_{5AF} > 70 dB	L_{den} > 65 dB		L_{5AF} > 85 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} > 55 dB Med impulslyd: L_{den} > 50 dB		L_{night} > 45 dB L_{AFmax} > 60 dB	Uten impulslyd: L_{den} > 65 dB Med impulslyd: L_{den} > 60 dB		L_{night} > 55 dB L_{AFmax} > 80 dB

.9.2 Planer for teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av teknisk infrastruktur herunder, fortau, vei, overvannshåndtering, belysning mm, skal det foreligge godkjente tekniske planer for tiltakene. Planene skal godkjennes av Horten kommune.

9.3 Utomhusplan

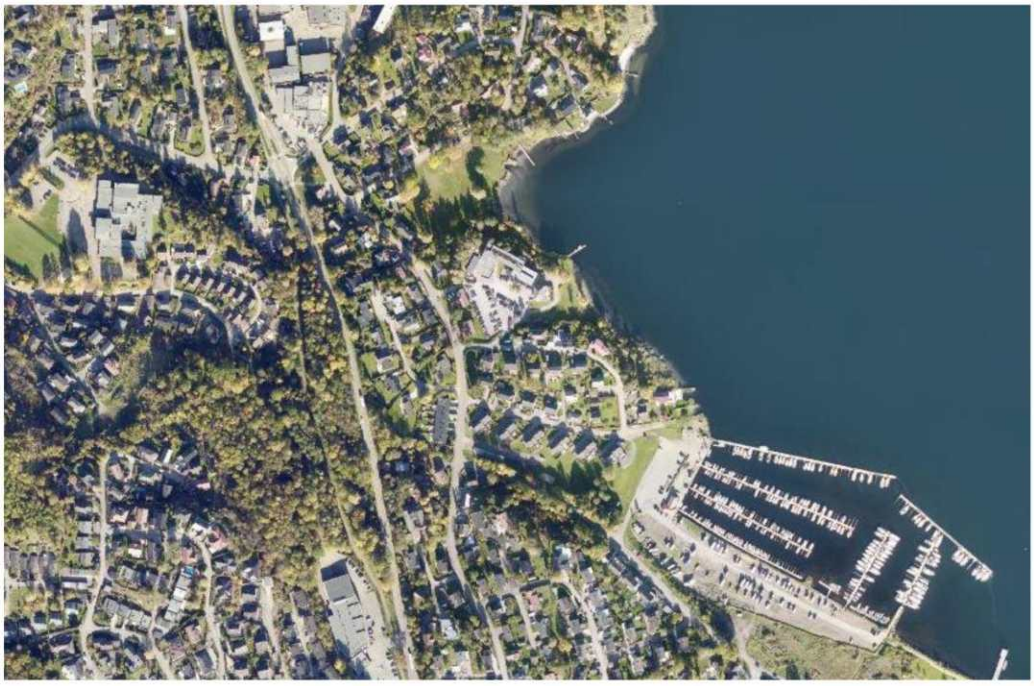
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk. Denne skal

utarbeides for å begrense inngrep i terreng og vegetasjon. Utomhusplanen skal vise:
a) koter med eksisterende og prosjektert terreng
b) plassering og høyder av forstøtningsmurer, trapper og eventuelle gjerder.
c) ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
d) løsning for håndtering av overvann og flomveger
e) plassering av eventuelle tekniske installasjoner, skilt og belysning
f) snølagring
g) materialbruk

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for

Fortau i Gamleveien fra Major Wetlesens gate til Bakkajordet, gnr/bnr.: 133/57, 9310/1, 130/486, 130/401, 130/389, 130/383 m.fl.



Dato: 15.10.2021
PlanID: 00425
Forslagsstiller: Horten kommune v/Kommunalteknisk planenhet (KTP) med Gottlieb Paludan Architects
Oppdragsgiver: Horten kommune v/Kommunalteknisk planenhet (KTP)
Plankonsulent: Gottlieb Paludan Architects AS

GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS

Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn og planprosess 5
1.1 Bakgrunn for planen 5
1.2 Hensikt med planen 5
1.3 Planprosess og medvirkning 5
1.4 Behov for konsekvensutredning 6
1.5 Krav til innhold og materiale 6
2 Planstatus og rammebetingelser 7
2.1 Nasjonale føringer, retningslinjer og planer 7
2.2 Regionale føringer, retningslinjer og planer 7
2.3 Kommuneplanen og kommunedelplan 8
2.4 Gjeldende reguleringsplaner 11
2.5 Reguleringsplaner under arbeid 12
2.6 Aktuelle politiske vedtak 12
3 Planområdet – dagens situasjon 13
3.1 Eierforhold 13
3.2 Beliggenhet og størrelse 14
3.3 Omkringliggende områder 15
3.4 Historikk og arealendringer 16
3.5 Arealbruk 16
3.6 Naturmangfold og naturverdier 16
3.7 Vilt og viltkorridorer 17
3.8 Landskap 17
3.9 Rekreasjonsverdi og friluftsliv 17
3.10 Kulturminner og kulturmiljø 17
3.11 Jordvern – og landbruksfaglige vurderinger 17
3.12 Trafikkforhold 17
3.13 Trafikksikkerhet 18
3.14 Barn og unges interesser 18
3.15 Universell utforming 18
3.16 Kriminalitetsforebygging 18
3.17 Kollektivtilbud 18
3.18 Grunnforhold 18
3.19 Miljøforhold – Støy 19
3.20 Miljøforhold – Luftforurensning 19

3.21 Miljøforhold – forurenset grunn 19
3.22 Klima og energi 19
3.23 Vann og avløp 20
4 Beskrivelse av planforslaget 24
4.1 Reguleringsplanens hovedidé, hovedgrep 24
4.2 Planavgrensning 24
4.3 Reguleringsformål og arealoversikt 25
4.4 Fellesbestemmelser for hele planområdet 25
4.5 Gjennomgang av reguleringsformål - bebyggelse og anlegg 25
4.6 Gjennomgang av reguleringsformål - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 26
4.7 Gjennomgang av reguleringsformål – grønnstruktur 28
4.8 Anleggsplan 28
4.9 Utomhusplan 29
4.10 Hensynssoner - frisikt 29
4.11 Bestemmelsesområder 29
4.12 Rekkefølgekrav 29
4.13 Natur, landskap og grønnstruktur 30
4.14 Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 30
4.15 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet for gående og syklende 30
4.16 Universell utforming 30
4.17 Kriminalitetsforebygging 31
4.18 Folkehelse 31
4.19 Barn og unge 31
4.20 Grunnforhold – geotekniske vurderinger 31
4.21 Forurenset grunn 31
4.22 Vann og avløp, herunder overvannshåndtering 31
5 Konsekvenser og virkninger av planforslaget 33
5.1 Overordnede planer 33
5.2 Gjeldende reguleringsplaner 33
5.3 Levekår og folkehelse 33
5.4 Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø 33
5.5 Eierforhold og erverv 33
5.6 Natur, landskap og grønnstruktur 33
5.7 Rekreasjon og friluftsinteresser 34
5.8 Trafikksikkerhet 34

5.9 Barn og unges interesser 34
5.10 Levekår og folkehelse 34
5.11 Universell utforming 34
5.12 Estetikk og utforming 35
5.13 Kollektivtrafikk 35
5.14 Eksisterende kabler og ledninger 35
5.15 Renovasjon 35
5.16 Overvannshåndtering og flom, klimatilpasning 35
5.17 Grunnforhold 35
5.18 Støy og støv 35
5.19 Risiko og sårbarhet 35
6 Oppsummering av merknader 37
6.1 Merknader etter varsel om oppstart 37
6.2 Merknader etter varsel om utvidelse av planområdet 40
7 Vedlegg til saken 43

1 Bakgrunn og planprosess

1.1 Bakgrunn for planen

Kommunestyret vedtok 23.09.2020, sak 130/20, planID 00425, plasseringen av utbedret fortau og reguleringsplanarbeidet skulle dermed igangsettes. Plankonsulent Gottlieb Paludan Architects AS utarbeider planforslaget, på vegne av tiltakshaver og forslagsstiller Horten kommune, ved Kommunalteknisk planenhet (KTP).

1.2 Hensikt med planen

Planens hensikt er å utbedre og heve standarden på fortauet med en tilfredsstillende bredde etter Horten kommunes veinormal, og skape gode tilkoblinger til øvrig ferdselsmønster ved krysset Bekkajordet i nord og i krysset til Major Wetlesens gate i sør. Planområdet med det eksisterende smale fortauet er å anse som en ikke tilfredsstillende lenke for gående i et godt etablert nettverk for gående og syklende i Horten.
Planen tilrettelegger også for etablering av overvannstiltak for å redusere risikoen ved flom.
Planområdet har en størrelse på 7,6 da.

1.3 Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Oppstartsmøtet med planavdelingen ble avholdt 02.10.2020 med forslagsstiller og plankonsulent til stede. Møtet ble gjennomført digitalt.

Varsel om oppstart og varsel om utvidelse av planområdet

Varsel om planoppstart ble kunngjort på kommunens hjemmeside og annonsert i lokalavisen Gjengangeren den 11.11.2020. Det ble sendt ut brev med varsel til alle grunneiere, festere og naboer samt til offentlig høringsinstanser og andre interessenter den 09.11.2020. Frist for innspill og merknader til planoppstart ble satt til 23.12.2020.
Det kom inn totalt 5 merknader.

I arbeidet med planen ble det sett behov for å utvide planområdet for å regulere frisiktsoner i kryss. Det ble sendt ut varsel om utvidelse av planområdet til berørte naboer 11 juni, med frist for merknader 5 juli. Det kom inn totalt 5 merknader ved varsel om oppstart, og 4 nye merknader etter varsel om utvidelse av planområdet.

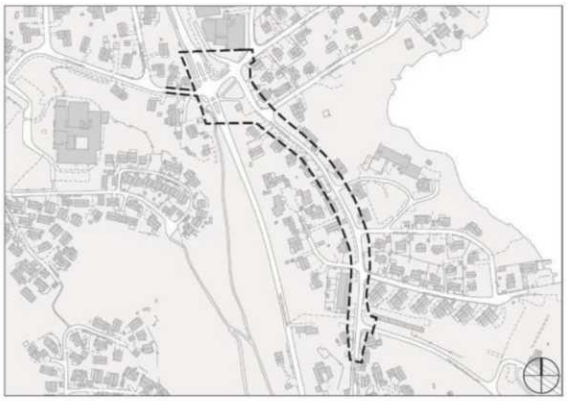
VARSEL OM OPPSTART

DETALJREGULERING FOR BREDDEUTVIDELSE AV FORTAU I GAMLEVEIEN, PLANID.: 00425, HORTEN KOMMUNE

På vegne av forslagsstiller Horten kommune, v/ Kommunalteknisk planenhet (KTP) varsles oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale av detaljreguleringsplan for breddeutvidelse av fortau i Gamleveien - fra Bekkajordet til Major Wetlesens gate, gbnr.: 133/57, 9310/1, m.fl. i tråd med plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4.

Hovedhensikten med planen er å bedre tilbudet og trafikksikkerheten for myke trafikanter. Planen skal også sikre gode tilkoblinger mot Bekkajordet og fv. 310 Falkenstensveien og mot fremtidig gang- og sykkelvei i Major Wetlesens gate i sør. Det varslede planområdet er på 17 daa. Det varsles samtidig oppstart av detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei i Major Wetlesens gate til Indre Havn - planID: 00424.

Planen skal ikke konsekvensutredes. Planforslaget fremmes som en offentlig detaljreguleringsplan hvor Gottlieb Paludan Architects AS er engasjert plankonsulent.



Medvirkning – dialog og meningsutveksling digitalt
For mer informasjon om digital medvirkning se: https://www.horten.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/

Endelig varslingsfrist for merknader, innspill til planarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtale sendes innen **23. desember 2020** til plankonsulent:

Gottlieb Paludan Architects v/ Mona Holtmoen,
e-post: PostHorten1@afry.com eller Pb. 18, 0216 Oslo.
Med kopi til postmottak@horten.kommune.no.

Merk med tydelig overskrift, **saksnr.: 20/4864** og **planID: 00425.**

GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS

I kapittel 6 er merknadene oppsummert og kommentert.

Digital medvirkning under varslingsperioden

Grunnet covid-19 og smittevernhensyn ble det ikke avholdt folkemøte under varslingsperioden. Forslagsstiller publiserte en film og en digital presentasjon av planområdet med informasjon om planarbeidet og foreløpig fremdrift. Det var mulig å sende inn spørsmål, innspill og merknader til den digitale medvirkningen som skulle svares på under presentasjonen. Det kom ikke inn spørsmål eller innspill, og presentasjonen ble derfor holdt etter planlagt manus.

1.4 Behov for konsekvensutredning

Det ble varslet ved oppstart av planarbeidet, at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

1.5 Krav til innhold og materiale

Ved oppstart av planarbeidet gjorde kommunens planmyndighet en vurdering av hvilke vedlegg som skulle utarbeides. Følgende av disse leveres ikke som egne vedlegg i saken:

- Lengdesnitt gjennom området
- Landskapsanalyse

Lengdesnitt

Lengdesnitt er ikke et eget vedlegg, men vises som en del av veitegninger – veiprofil (se eget vedlegg). Et landskapssnitt gjennom hele planområdet vil være lite hensiktsmessig da området er forholdsvis flatt og det strekker seg over et lengre strekk. Et snitt vil derfor ikke bli særlig detaljert og vil ikke kunne vise noe mer enn vegprofil gjør.

Landskapsanalyse

Landskapet er vurdert som en del av planbeskrivelsen (kapittel 5.3), men ikke som et eget vedlegg. Det er i forbindelse med utforming av veigeometrien gjort vurderinger av landskap og hvilken geometri som er mest hensiktsmessig med tanke på best terrengtilpasning og minst mulig inngrep i private eiendommer.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Nasjonale føringer, retningslinjer og planer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene av 04.09.2009
Kommunen, herunder fylkeskommunene, skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) av 25.04.2012
Hensikten med anbefalingene i retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014
Planretningslinjen skal oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystemer skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima. Og miljøvennlig transportformer. Veksten av persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) av 20.12.2016
Retningslinjen gir blant annet føringer om maksimumsgrenser for støy i forbindelse med støyfølsom bebyggelse som bolig- og helseinstitusjoner.

Nasjonal transportplan 2018-2029, vedtatt 05.04.2017
Nasjonal transportplan 2018-2029 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede og langsiktige målet i transportpolitikken, som er: «Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskapning og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet».

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14.5.2019
Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet, i henhold til plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunens og kommunens arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

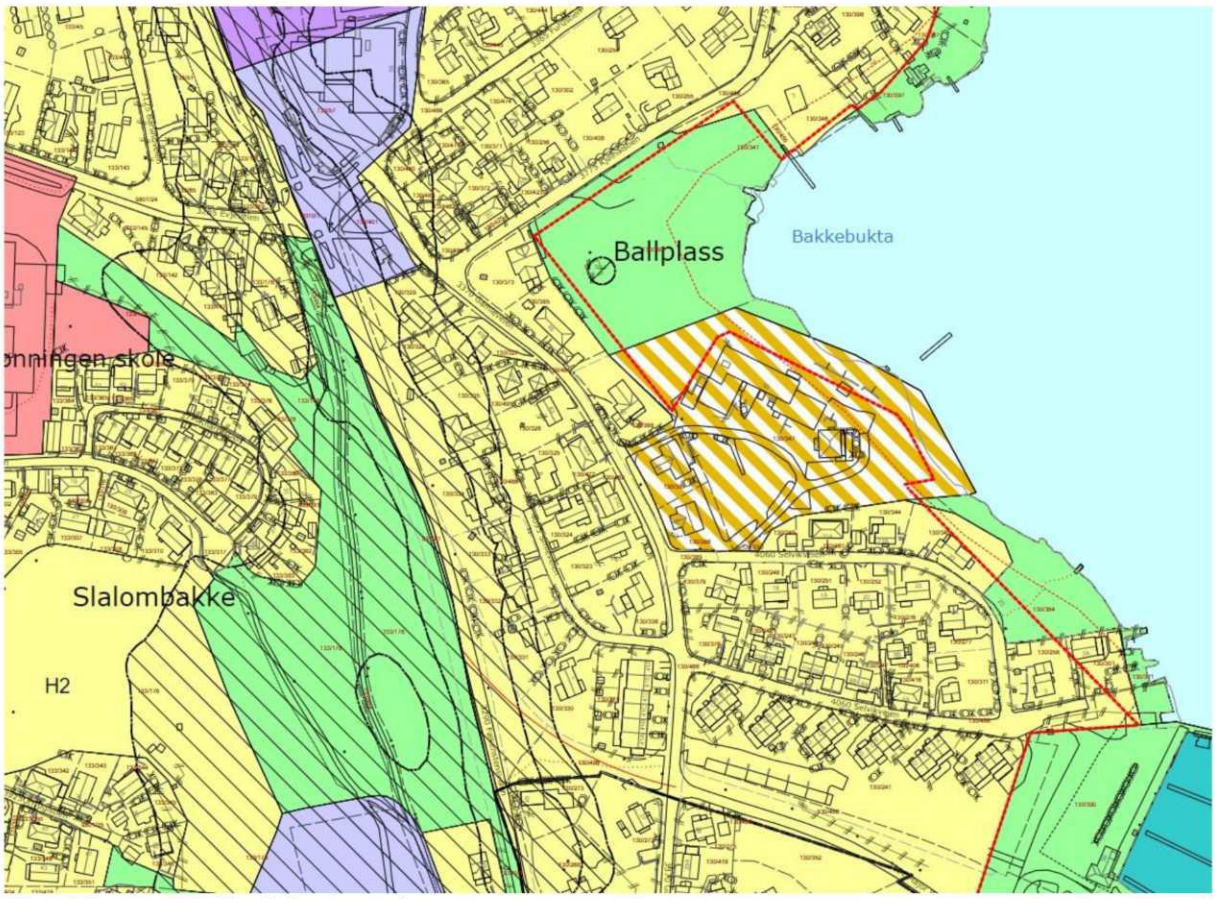
2.2 Regionale føringer, retningslinjer og planer

Sykkelstrategi for Vestfold, vedtatt 27.09.2012
Sykkelstrategien for Vestfold skal bidra til oppfylling av nasjonale og regionale målsettinger om sykling. Målsettinger og føringer uttrykkes i ulike politisk vedtatte dokumenter. Innsatsområder er helhetlig system for sykkel i by, sammenhengende hovedtransportsystem for sykkel, fylkeskommunen som virksomhet og arbeidsplass, kunnskapsproduksjon og formidling.

Trafikksikkerhetsplan for Vestfold 2018-2021
Satsningsområdene for bedre trafikksikkerhet i Vestfold for perioden 2018-2021 er å forebygge og redusere ulykker og risiko. Dette krever en bred og samlet innsats fra en rekke forskjellige aktører. De områdene som må få spesielt fokus i fireårsperioden er (1) myke trafikanter, derav barn, ungdom og eldre, samt (2) verneutstyr. Arealplanlegging og utbyggingsmønster er viktige instrumenter som kan styre transportmiddelfordelingen i en mer miljø- og trafikksikker retning der biltrafikken reduseres – som i sin tur kan bidra til at trafikksikkerhet er enklere å oppnå.

Regional planstrategi for Vestfold 2016-2020, vedtatt 15.09.2016
Den regionale planstrategien for Vestfold har et tredelt hovedmål for året 2020. (1) Vestfold har oppnådd økt verdiskapning, bredere sysselsettingstilbud og lavere frafall i videregående skole – noe som skal bidra til å redusere forskjeller og gi unge et bedre fundament for voksenlivet. (2) Vestfold skal være godt på veg til å redusere klimagassutslippene med 40 % innen 2030 (se Regional plan for klima og energi). (3) Vestfold skal ha bevart og videreutviklet viktige natur- og kulturminnekvaliteter slik at de er et enda bedre grunnlag for bosetting, identitet, rekreasjon, attraksjon og nærlingslivsvirksomhet.

2.3 Kommuneplanen og kommunedelplan



Figur 1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan.

Gamleveien og det varslede planområdet ligger i nåværende boligbebyggelse, med unntak av et felt helt i nord, ved Bekkajordet, som er nåværende forretninger. Denne delen ligger også innenfor hensynssone for støy – gul sone etter T-1442.

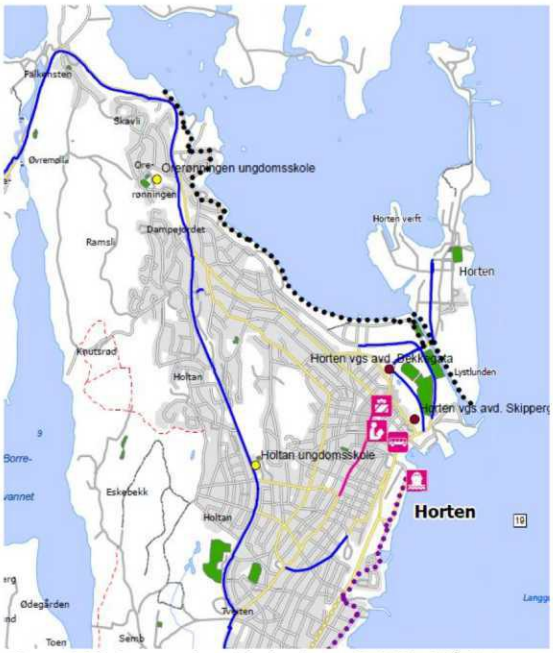
Kommunedelplan: Hovedplan for sykkeltrafikk, av januar 2012

Formålet med sykkeltrafikkplanen er å:

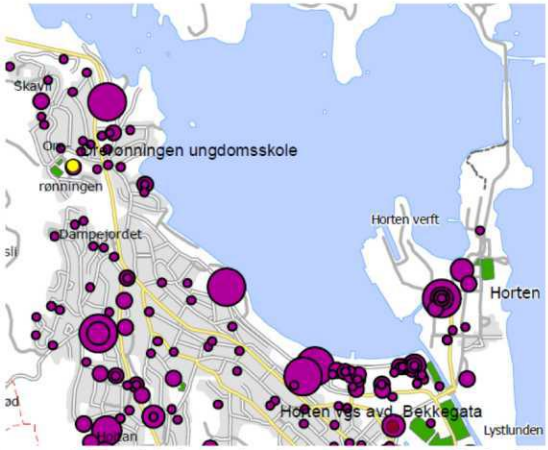
- sikre arealer til fremtidig utvikling av et sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk
- gi rammer for annen planlegging
- bidra til at Horten fortsatt kan være byen med høyest sykkelandel i Vestfold
- bidra til å nå nasjonale mål om at sykkeltrafikken skal dobles i byer og tettsteder og at 80 % av barn og unge skal gå eller sykle til og fra skolen.

Formålet er å oppnå helsegevinster, biltrafikkreduksjon og bedre miljø. Økt aktivitet er viktig for å forebygge en rekke livsstilsykdommer. Prioriteringskriterier:

1. Tiltak som mange kan få nytte av og som er lette å gjennomføre
2. Tiltak/ sykkelruter med størst potensial for økt sykkeltrafikk
3. Trafikksikkerhetstiltak for alle syklistgrupper
4. Tiltak ("missing links") som mangler for å få ruter til å bli sammenhengende
5. Forholdet mellom investerte kroner og potensiell sykkelbruk og trafikksikkerhetseffekt



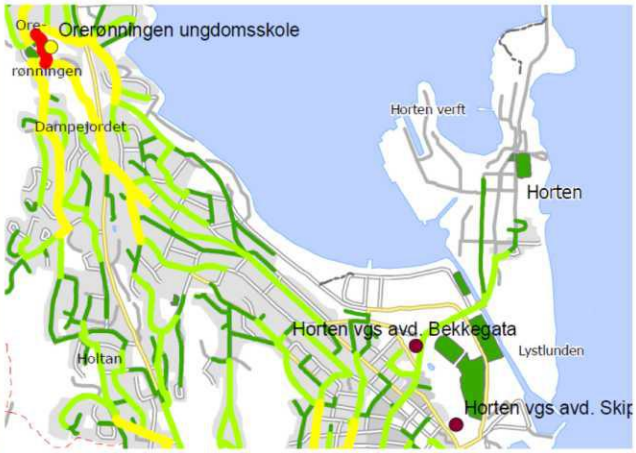
Figur 2 Eksisterende sykkelanlegg (2012). Blå linje markerer gang- og sykkelveitilbudet i Horten ved vedtatt plan. Svarte punkter markerer kyststi.



Figur 3 Arbeidsplasskonsentrasjoner i Indre Havn.



Figur 4 Potensiale for sykling – arbeidsreiser. Potensialet er lagt til gult og lys grønt – altså middels til høyt potensial innenfor varslet planområde.

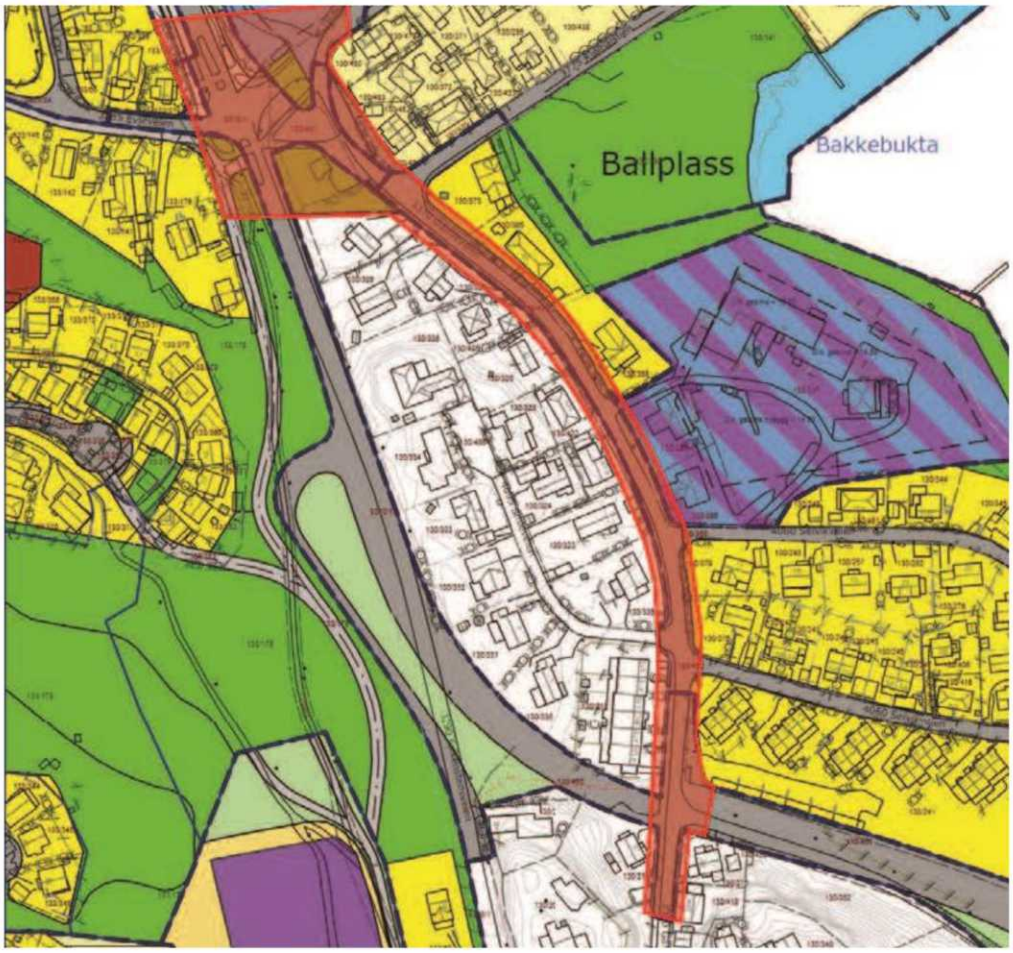


Figur 5 Potensiale for sykling – ungdomsskolereiser. Potensialet Potensialet er lagt til gult og lys grønn – altså høyt til middels, innenfor varslet planavgrensning.

Kommunal veinormal

Horten kommunes veinormal, vedtatt 4. april 2006, skal legges til grunn for reguleringsplanarbeidet. For standardbredder for et fortau henviser veinormalen til vegvesenes håndbok 017 – Veg- og gateutforming, i dag heter denne «Håndbok N100 Veg- og gateutforming, utgitt i 2019. Administrasjonen i Horten kommune har begynt arbeidet med ny kommunal veinormal.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 6 Gjeldende reguleringsplaner med varslet planavgrensning markert i rødt.

Reguleringsplaner innenfor planområdet og tilgrensede planer

Opplisting av gjeldende planer som ligger innenfor det varslede planområdet (fra nord til sør):

- 3801 H0130 - Bekkajordet, vedtatt 06.02.1978
    - Reguleringsplanen består av et plankart med reguleringsformålene boliger, forretninger, kontorer m.m., industri, kjøreveg, gang- og sykkelveg, turveg, friareal, felles/privat adkomst og naturområde.

- 3801 H0076 – Kjølhalskogen, vedtatt 13.04.1967
    - Reguleringsplanen består av et plankart med reguleringsformålene eksisterende hus, nye trehus, nye brannfaste hus, eksisterende veger, nye gater og private atkomstveger, industriareal, friareal og lekeplasser og vann.

- 3801 H0079 – Eiken, ikrafttredelsesdato 09.10.1968
    - Reguleringsplanen består av et plankart med reguleringsformålene eksisterende hus som inngår i planen, nye hus, eksisterende beger, nye veger, friarealer og lekeplasser og byggeområde for kontorer.
- 3801 H0151 - Del av Eiken, ikrafttredelsesdato 14.02.1986
    - Reguleringsplanen består av et plankart med reguleringsformålene områder for oppfylling, bygeområde for kontorer/industri, friarealer, eksisterende veier og brygge for servicebåt.

- 3801 H0127 – Strandpromenaden, ikrafttredelsesdato 08.11.1978
    - Reguleringsplanen består av et plankart som er delt opp i syv delstrekninger for strandpromenaden.

2.5 Reguleringsplaner under arbeid

Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei fra Indre havn til Gamleveien. planID: 00424
Formålet med planen er å etablere en sammenhengende gang- og sykkelvei langs Major Wetlesens gate eller vestre del av Strandpromenaden. Dette gjøres for å oppgradere dagens veisystem for å ivareta trafikksikkerheten.

2.6 Aktuelle politiske vedtak

KOMM 137/17 Vedtak *Kommunestyret 12.12.2017*

1. Tiltak for sikrere sykkelveier gjennomføres hvor gående skilles fra syklende, og/eller at kjøreretningene skilles tydelig fra hverandre, spesielt på uoversiktlige steder.
2. Tiltak for tryggere gjennomfartsveier i boligstrøk gjennomføres.

KOMM 130/20: Sykkelvei Sjøsiden – Bekkajordet _prosjekt 350076.

1. Tiltak for å oppnå en sammenhengende gang- og sykkelvei på sørsiden av fv.310 mellom Nykirke og Horten by.
2. Tiltak for tryggere, raskere og mer attraktiv strekning for gående og syklende.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Eierforhold

Tabellen viser en oversikt over alle eiendommene som inngikk i planområdet ved varsel av oppstart.

Gbnr.:	Grunneier	Kommentar
133/57	Privat	Næringsarealer helt i nord, inkl. p-areal i Gamleveien 55
9310/1	Fylkeskommunen	Fv. 310 - Falkenstensveien
133/12	Privat	Enebolig
133/319	Privat	Enebolig med garasjeuthus
9801/24	Horten kommune	3285 Evjeveien
133/464	Fylkeskommunen	Gang- og sykkelvei - Falkenstensveien
133/178	Horten kommune	Orerønningen ungdomsskole ligger på denne tomten
130/401	Horten kommune	Kiosk/Forretning med grønnstruktur i Gamleveien 53
130/329	Privat	Enebolig
130/486	Horten kommune	3370 Gamleveien
130/480	Privat	Tomannsbolig
130/483	Privat	
130/482	Privat	Tomannsbolig del 1
130/481	Privat	Tomannsbolig del 2
130/328	Privat	Enebolig
130/327	Privat	Enebolig
130/373	Privat	Enebolig med garasjeuthus
130/385	Privat	Enebolig med garasjeuthus
130/495	Privat	Enebolig med garasjeuthus
130/326	Privat	Enebolig
130/422	Privat	Enebolig
130/462	Privat	Enebolig med garasjeuthus
130/388	Privat	Enebolig
130/387	Privat	Enebolig

130/323	Privat	Enebolig med garasjeuthus Trafo
130/386	Eiken Oslofjord AS	Annen boligbygning
130/389	Privat	Marinens hovedverft
130/336	Privat	Enebolig med tilbygg
130/379	Privat	Enebolig med garasjeuthus
130/376	Privat	Enebolig med garasjeuthus
130/318	Privat	Boligseksjoner – Rekkehus
130/241	Solvik Borettslag, USBL	Rekkehus
130/272	Privat	Tomannsbolig med tilbygg og garasjeuthus
130/275	Privat	Enebolig med tilbygg og garasjeuthus
130/418	Privat	Enebolig
130/268	Privat	Enebolig med garasjeuthus
130/383	Horten kommune	Major Wetlesens gate/Strandpromenaden

3.2 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er avgrenset ved krysset Major Wetlesens gate x Gamleveien og stopper ved Bekkajordet i nord, og har en størrelse på ca. 7,6 daa. Planområdet er en del av et nettverk av smalere adkomstveier, som ligger i et etablert boligområde med grønnstruktur mellom boligene, i nærheten av Solviken båtforening i sørøst og Extra Bekkajordet i nord. Planstrekningen har en koblet adkomstvei til Eiken pensjonat og Tannhelsehuset AS Horten. Like utenfor planområdet i nord ligger tidligere Eiken kiosk. Denne er ikke lenger i drift og bygget står i dag tomt.



Figur 7. Planområdet, dagens situasjon. Kart: finn.no/kart

3.3 Omkringliggende områder

Foreslått planområde ligger helt nord i Horten by, rett nordvest for Indre havn.

Planområdet ligger i et etablert boligområde med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, med grønnstruktur i form av hager. Planavgrensningen går fra krysset Major Wetlesens gate x Gamleveien, der Gamleveien er en samlevei med et påkoblet nettverk av adkomstveier, som Smieveien (blindvei), Selvikveien og Kjølhalstien, og videre tilknytning til fylkesveien både i nord og sør.

Gamleveien er nært tilknyttet sjø og småbåthavner i Indre havn og grenser til eksisterende næringsarealer både ved Bekkajordet i nord (Nille, Ola Nordmann) og i øst mot Eiken Industripark/Eiken pensjonat og selskapslokaler. Det er også innslag av næringsområder i tilknytning til fylkesveien i vest. Orerønningen ungdomsskole ligger på en høyde vest for planområdet, tilknyttet krysset Evjeveien x fv. 310 x Gamleveien. Det er ingen barnehager i nærområde med adkomst via Gamleveien.

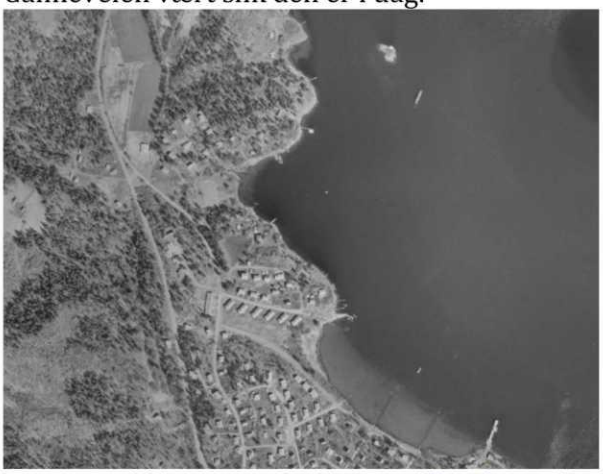
I nord tar man med krysset fv. 310 Falkenstensveien x Gamleveien med tilhørende arealer, for å se på en optimalisert ferdselsåre for de myke trafikantene, og eventuelt stramme opp de utflytende arealene for biltrafikken

Viktige forbindelseslinjer er:

1. kryssløsningen i Evjeveien x fv.310 x Gamleveien med dagens eksisterende gang- og sykkelveiløsninger.
2. Gamleveien i fra sør
3. Major Wetlesens gate

3.4 Historikk og arealendringer

I perioden mellom 1954 og 1979 ble veistrekningen til Gamleveien forlenget, slik at veien fikk lik utforming som i dag. Området rundt Gamleveien bestod i 1954 av skogsområder på vestsiden og noe bebyggelse på østsiden. I tillegg til at veien ble forlenget i perioden mellom 1954 og 1979, ble det også etablert noen boliger på vestsiden av Gamleveien, nær Falkenstensveien. Siden 1979 frem til 2003 har boligutviklingen skutt i været og siden 2003 har utformingen av området rundt Gamleveien vært slik den er i dag.



Figur 8 Vestfold 1959-1979 (Kilde: https://kart.finn.no/)



Figur 9 Vestfold 2003 (Kilde: https://kart.finn.no)

3.5 Arealbruk

Planområdet består hovedsakelig av eksisterende kjørevei, Gamleveien, fortau og veiskulder, Fortauet går langs vestsiden av veien fra Bekkajordet krysset Major Wetlesens gate x Gamleveien. Dette fortauet er i dag for smalt for Horten kommune sin veinormal. Eksisterende fortau går helt fram til krysset Gamleveien x Falkenstensveien. Mindre deler av boligeiendommene langs veien inngår også i planområdet, og består av hager og innkjørsler.

Ved Bekkajordet i nord, består planområdet av noe grønnstruktur med ferdselsårer for gående og syklende. Det er også en større, grå flate ved siden av en eldre kiosk.

<u>«Nordoverveien»</u>

I gjeldende reguleringsplan fra 1978 er det regulert kjørevei, kalt "Nordoverveien" som ikke er etablert. Denne er blant annet planlagt å gå fra krysset Major Wetlesens gate/Gamleveien og opp mot eksisterende fylkesvei. Forslag til ny reguleringsplan for fortau vil ikke være til hinder for gjennomføring av planen for "Nordoverveien"

3.6 Naturmangfold og naturverdier

Det ligger ingen kjente naturverdier innenfor planområdet.

Innenfor planområdet inngår små biologiske kvaliteter som plener, grønne veikanter, bebyggelse og veier. I forbindelse med bebyggelsen er det tilhørende hager med ulik vegetasjon.

Store edelløvtrær og misteltein er kartlagt av sertifisert arborist i Horten kommune, og det er ikke registrert hverken edelløvtrær eller misteltein innenfor planområdet.

På grøntområdet ved Tordenskjoldbukta, som ligger utenfor planområdet, er det et eiketre kalt «Tordenskioldeika» som er fredet. Det er også registrert flere hule eiker nært Tordenskjoldbukta, men alle utenfor planområdet.

3.7 Vilt og viltkorridorer

Det er ikke gjort noen registreringer av viltkorridorer innenfor planområdet, men planområdet er en del av et større forvaltningsområde for gaupe (Miljødirektoratet).

3.8 Landskap

Gamleveien er noe kupert, der terrenget reiser seg noe fra Major Wetlesens gate mot Selvikveien, før det senkes mot Bekkajordet. I de første 50 m av planområdet faller terrenget fra nord til sør, fra omtrent kote +16 til +12,5. Krysset mellom Gamleveien og Major Wetlesens gate ligger på kote +12,5. De neste 100 m av strekningen stiger terrenget fra kote ca. +12 til kote +14. De neste 185 m faller terrenget til omtrent til kote +7. De siste 80 m inn mot Bekkajordet faller terrenget til ca. kote +5.

Landskapet består av plener, grå flater og grønnstruktur i form av busker og ulike tretyper. Busktypene i flere av hagene langs veien består av tujahekker.

3.9 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Innenfor planområdet er det ikke områder med særlig høy rekreasjonsverdi eller verdi for friluftsliv. Tordenskjoldbukta utenfor planområdet er registrert som et viktig friluftsområde (Miljødirektoratet). Dette området strekker seg både nordover og sørover langs fjorden.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner eller kulturmiljø i eller i nærheten av planens avgrensning, med unntak av «Tordenskjoldeika» som er fredet. Det er heller ikke vurdert å være potensial for funn av ikke kjente automatisk fredete kulturminner.

3.11 Jordvern – og landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke arealer innenfor planområdet som er regulert til LNF-områder.

3.12 Trafikkforhold

Gamleveien varierer mellom 5,0 meters og 5,5 meters bredde og har 30 km/t fartsgrense. Årsdøgnstrafikken (ÅDT-tall fra 2010 og 2017) ligger på 1225-1327 for denne delen av Gamleveien ihht. vegkart.no. Lange kjøretøy er 7 % av andelen.

Parkeringsplasser

Det er ingen oppmerkede parkeringsplasser i Gamleveien, men ut fra bilder og observasjoner benyttes veien til parkering.

3.13 Trafikksikkerhet

Det er ikke registrert trafikkulykker på strekningen de seneste ti årene, ifølge vegkart.no.

3.14 Barn og unges interesser

Ut fra barnetråkk (2006) i Horten kommune er ikke Gamleveien registrert som en ferdselsåre for barn og unge. I dag blir Falkenstensveien sett på som en farlig vei, som er veien Gamleveien kobler seg på i sør og nord ved Bekkajordet. Det er ingen lekeplasser eller andre målpunkt innenfor eller i nærheten av planområdet.

3.15 Universell utforming

Eksisterende fortau har noen steder en stigning på over 5 %. Dette er ansett å være innenfor kravene til universell utforming. Området vurderes å være utenfor sentrum.

Fra Major Wetlesens gate til Selvikveien er gatebelysningen plassert på vestsiden av veien, samme side som fortauet. Videre fra Selvikveien til krysset ved Bekkajordet/Furustien er belysningen på østsiden av veien, motsatt side av fortauet.

3.16 Kriminalitetsforebygging

For å forhindre kriminelle handlinger og gjøre området oversiktlig er det viktig med god belysning i området. Det er gatelys langs vegen i dag.

3.17 Kollektivtilbud

Planområdet har hatt kollektivdekning via Vestfold kollektivtrafikk, og var betjent av buss med linjenummer 1190 langs fylkesveien og Gamleveien. Innenfor planområdet lå det to holdeplasser, «Gamleveien» og «Eiken» i Gamleveien. Gamleveien har i dag ikke kollektivtrafikk eller holdeplasser.

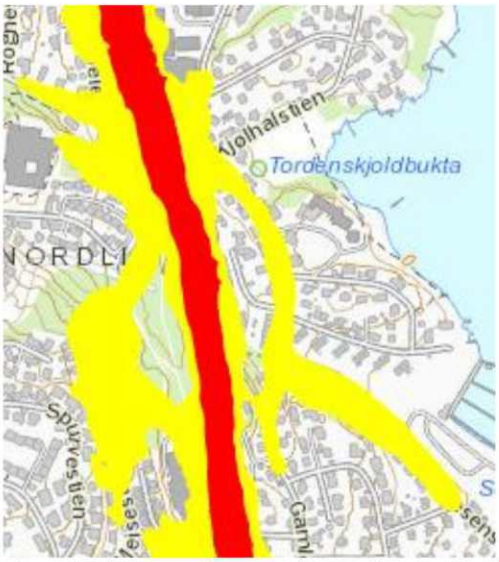
3.18 Grunnforhold

Løsmassene langs planstrekningen er kartlagt som fyllmasser og området ligger under marin grense. Innenfor planlagt strekning er det store muligheter for tilstedeværelse av marin leire. På vestsiden av Falkenstensveien er det kartlagt et større område med tynn hav- og strandavsetning. På grunn av betydelige forekomster av havavsetninger i området er det sannsynlig at det finnes leire under fyllmassene i området. Det er ikke kartlagt kvikkleire innenfor planområdet, men det kan ikke utelukkes at det er muligheter for forekomst av kvikkleire eller sprøbunnsmateriale. Det er observert berg i dagen på vest- og østsiden av Gamleveien og denne berggrunnen er kartlagt som basalt. Det er ingen kjent grunnforurensning i området. I henhold til kvikkleireveilederens prosedyre for faresoneutredninger (NVE 7-2014 og 1-2019) er det ikke avdekket faresoner for områdeskred.

(Kilde: Geoteknisk vurdering rev01, datert 16.02.2021 & VA-rammeplan, datert 28.05.2021, sist revidert 15.10.2021).

3.19 Miljøforhold – Støy

Støynivået i Gamleveien er på Lden 55-65 dB.



Figur 10 Eksisterende støynivå i Gamleveien. Kart hentet fra Miljødirektoratet.

3.20 Miljøforhold – Luftforurensning

Miljøstatus.no viser at planområdet har lave til moderate luftforurensningsverdier hva gjelder NO_x og svart karbon-utslipp til luft, NMVOC-utslipp til luft (flyktige organiske forbindelser), svevestøv-verdier forårsaket av vedfyring i boliger (PM10) og svevestøv-verdier forårsaket av utslipp til luft (PM2,5). Opphav hovedsakelig fra veitrafikk og vedfyring fra boliger.

3.21 Miljøforhold – forurenset grunn

Det er ikke blitt registrert forurenset grunn i området (Kilde: Geoteknisk vurdering rev01, datert 16.02.2021).

3.22 Klima og energi

<u>Elektriske anlegg</u>

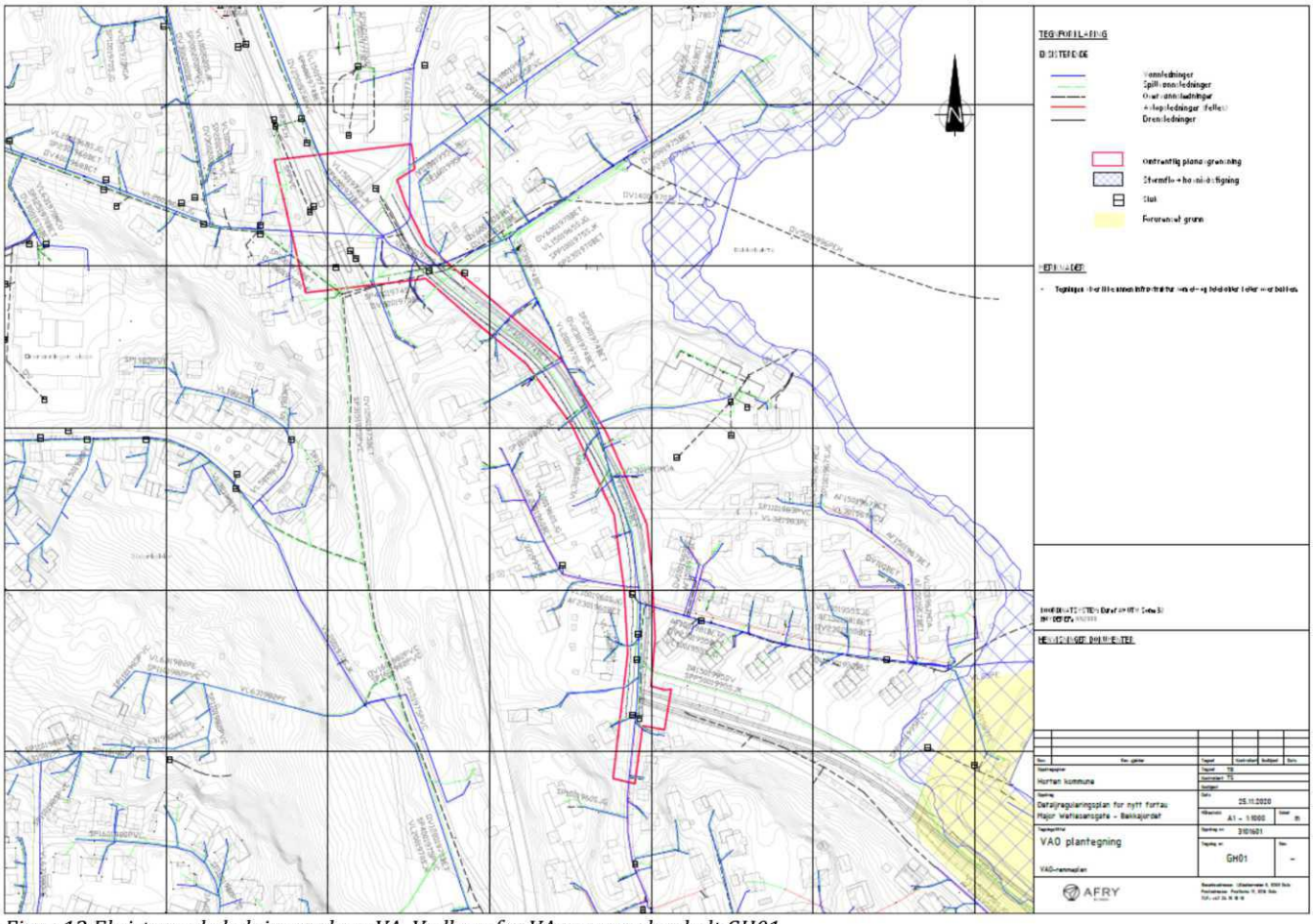
Det eksisterer foreleggingspliktig elanlegg innenfor planområdet som defineres som 11 kV høyspennings kabel og nettstasjon. Dette elanlegget ligger nært fortauet i veibanen. Det ligger en trafo innenfor tomt 130/323 langs eksiterende fortau.



Figur 11 Eksisterende elanlegg som tilhører Skagerak Nett AS.

3.23 Vann og avløp

Det ligger kommunalteknisk anlegg for vann, avløp og overvann innenfor planområdet (se Figur 12). Det er overvannsledninger i forbindelse med området rundt krysset Falkenstensveien – Gamleveien. Eksisterende overvannsledninger er registrert med dimensjon 1400 mm og 600 mm. Begge ledningene strekker seg fra Falkenstensveien til Kjølhalstien med utløp i Tordenskjoldbukta. Sluk i veiarealet innenfor planområdet er tilknyttet dette ledningsanlegget. Ifølge Horten kommune er kulvert, overvannsledning med dimensjon 1400 mm, blitt rehabilitert etter en flomhendelse i 2015 (Kilde: VA-rammeplan, datert 28.05.2021, sist revidert 15.10.2021).



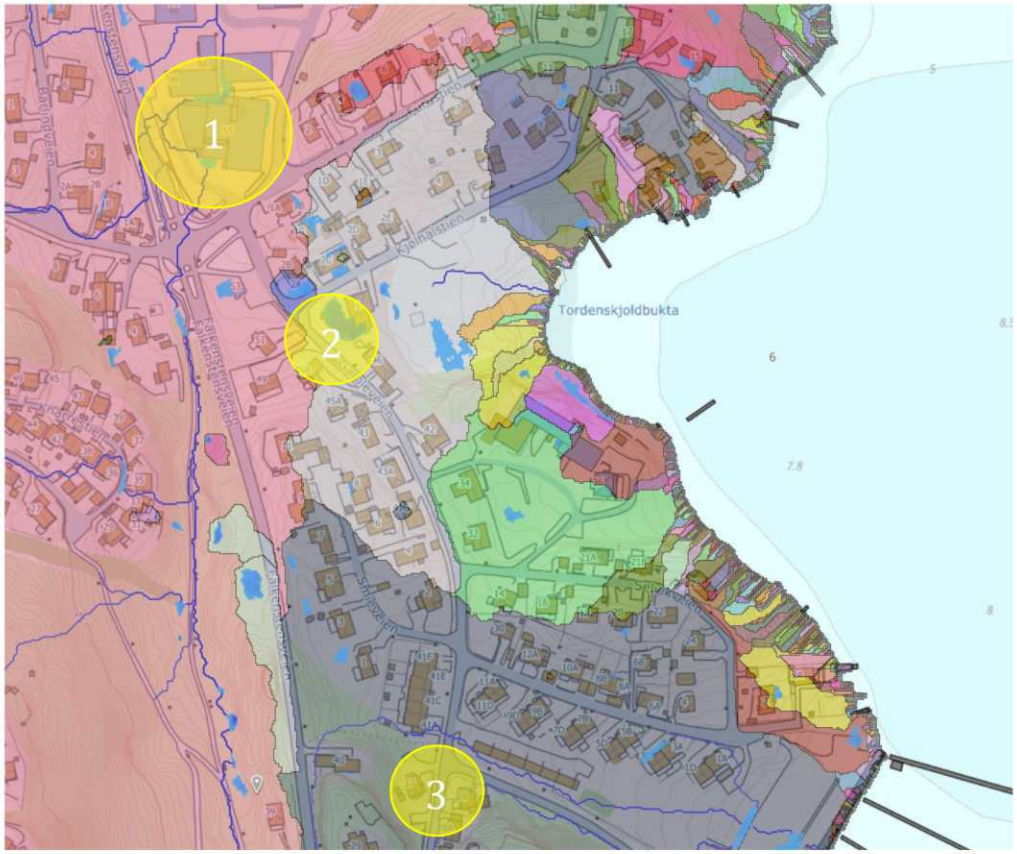
Figur 12 Eksisterende ledningsanlegg VA. Vedlegg fra VA-rammeplan kalt GH01.

Flom

Den nordligste enden av planområdet befinner seg innenfor en aktsomhetssone for flom. Ifølge aktsomhetskartet er maksimal vannstandstigning 2,5-3 meter. Strekningen er ikke berørt av vannstandsnivå for stormflo, hverken i dag eller ved et simulert fremtidsscenario som hensyntar havnivåstigning og klimaendringer (år 2090) (Geoteknisk vurdering rev01, datert 16.02.2021).

Det har tidligere vært nedbørshendelser som har forårsaket flom som har ført til skader på bygninger. Disse punktene er markert i figuren under. Hendelsen fant sted i 2015, i nord for krysset Gamleveien x Falkensteinsveien i Bekkajordet som er et stort nedbørsfelt med mange tette flater. Det er her den største flomveien er lokalisert, som løper ut i Holmestrandfjorden, vest for Reverompa nord for planområdet. Nedslagsfeltet som bidrar til avrenning i dette utløpet ved 25 års-hendelse med 10 minutters varighet er ca. 0,77 km^2 (VA-rammeplan, 28.05.2021, sist revidert 15.10.2021). Det er også avrenningsveier som stedvis krysser Gamleveien og stedvis går langsmed eksisterende vei.

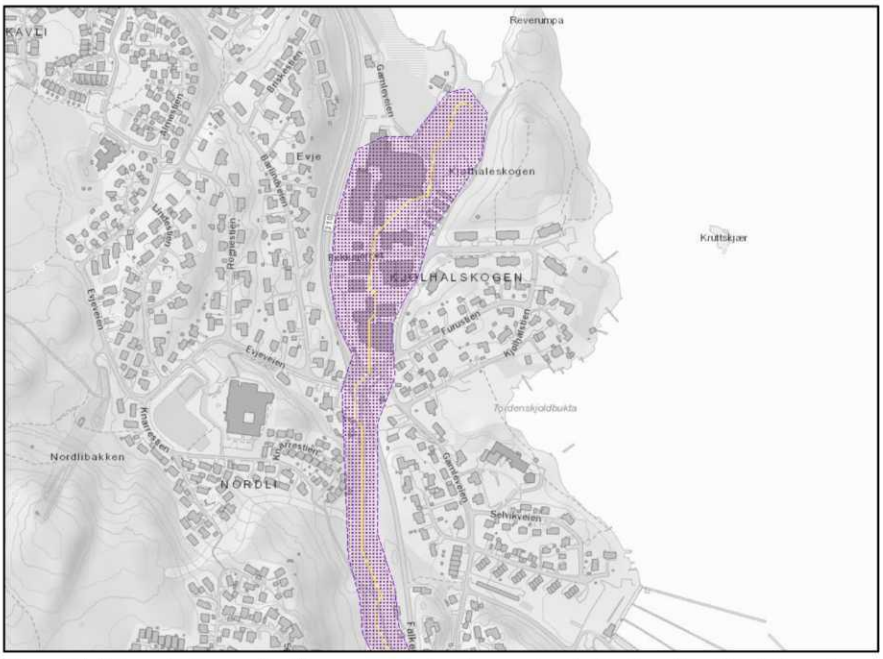
I sør går en avrenningsvei fra Falkenstensveien og ned mot sjøen. Avrenningen krysser veien ved Gamleveien 41B. Videre transporteres vannet på nordsiden av Major Wetlesens gate, ned til Solviken båthavn (Geoteknisk vurdering rev 01, datert 16.02.2021).



Figur 13. Planområdet inndelt i nedslagsfelt ved en 25 års hendelse, med vannveier markert der nedslagsfeltet er større enn 1 ha. Eksisterende situasjon. Identifiserte problempunkter tilknyttet oppsamling av vann i planområdet er markert med gule sirkler.



Figur 14 Eksisterende avrenningssituasjon. Avrenningsmønsteret er vist med lilla linje. Blå soner er lavpunkt der vannet samler seg.



Figur 15 Aktsomhetssone for flom og maksimal vannstandstigning. Nordlig del av planområdet er innenfor en aktsomhetssone for flom. Figur er hentet fra NVEs aktsomhetskart

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Reguleringsplanens hovedidé, hovedgrep

Planens hovedgrep er å utvide og standardheve det eksisterende fortauet i Gamleveien i Horten kommune etter Horten kommunes veinormal. Strekningen er på 385 meter og tiltaket vil øke trafikksikkerheten og tilgjengeligheten for gående og syklende i området. Med nytt standardhevet fortau vil det skapes gode tilkoblinger til øvrige ferdselsmønster ved krysset Bekkajordet i nord og krysset til Major Wetlesens gate i sør. Det er også behov for å etablere overvannstiltak i området da det er problemer med flom i området. Planen åpner derfor blant annet opp for etablering av ulike overvannstiltak.



Figur 16. Illustrasjonsplan. GPA

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen ble satt i tett dialog med planavdelingen. Som resultat av planprosessen er planforslagets planavgrensning redusert fra den varslede avgrensningen. Den tidligere kiosken er tatt ut av planområdet, da fremtidig bruk av denne tomten ikke er avklart.

Avgrensningen og reguleringsformålet er vist i Figur 17. Fortauet starter fra krysset Major Wetlesens gate – Gamleveien og strekker seg til Bekkajordet i nord.

4.3 Reguleringsformål og arealoversikt

Formål	Areal (daa)
§12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	
1110 – Boligbebyggelse (5)	1,7
1510 – Energianlegg	0,1
Sum areal denne kategorien:	*1,8*
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 – Kjøreveg	3,1
2012 – Fortau (4)	1,4
2015 – Gang-/sykkelveg	0,0
2019 – Annen veggrunn – grøntareal (6)	0,9
Sum areal denne kategorien:	*5,4*
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3002 – Blå/grønnstruktur (2)	0,6
Sum areal denne kategorien:	*0,6*
Totalt alle kategorier	7,6



Figur 17. Plankart

4.4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsen gjelder for hele planområdet, for alle formål. Disse bestemmelsene gir føringer til overvannshåndtering, kulturminner, universell utforming, terrenginngrep og bruk av vegetasjon, fremmede arter, og mindre endringer.

Mindre endringer

Innenfor planavgrensningen kan det tillates mindre avvik fra regulerte formålsgrenser mellom veiformål (kjørevei, fortau, annen veigrunn – teknisk anlegg og annen veigrunn – grøntareal).

4.5 Gjennomgang av reguleringsformål - bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Deler av eksisterende boligbebyggelse langs Gamleveien og fortau inngår i planområdet og er benevnt B1 til B8 i plankartet. Det gis ikke egne bestemmelser til boligformålet. Arealet skal sikre nødvendig areal for gjennomføring av anleggsfasen.

Energianlegg

Eksisterende trafokiosk inngår i planområdet. Det gis ikke egne bestemmelser til formålet og kiosken berøres ikke av utbygging av fortau. Trafokiosken er benevnt BE i plankartet.

4.6 Gjennomgang av reguleringsformål - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau
Fortau er i plankart benevnt o_SF1-o_SF5.
o_SF1 er eksisterende fortau på østsiden av Gamleveien helt nord i planområdet ved Bekkajordet. Fortauet strekker seg fra krysset Gamleveien x Furustien til krysset ved Kjøhalstien. o_SF2 går fra Bekkajordet Gamleveien x Furustien på vestsiden av Gamleveien fram til Smieveien. o_SF2 inkluderer også eksisterende fortau/gangvei og overgang ved fylkesveien, og videre nedover. O_SF3 er fortsettelse av fortau fra Smieveien og fram til krysset ved Major Wetlesens gate. Her kobles fortau til planlagt gang- og sykkelvei i Major Wetlesens gate.

o_SF4 er et lite fortau som skal koble seg til eksisterende fortau nord for Furustien.

Det er flere innkjørsler fra Gamleveien, som gjør at fortauet flere steder vil være nedsunket.

Gangfelt
Det reguleres to gangfelt i planen. Begge i krysset Gamleveien x Furustien. Den ene krysser Furustien og kobler sammen o_SF2 og o_SF4. Den andre krysser Gamleveien og kobler sammen o_SF2 og o_SF1.



Kjørevei
Gamleveien inngår i planen og er benevnt o_SKV1. Sideveger langs Gamleveien inngår også i planen og er benevnt o_SKV2-o_SKV7.
For å frigjøre tilstrekkelig plass for fortau, uten å gjøre store inngrep på boligeiendommene er store deler av fortauet utvidet inn i eksisterende vegbane. Det betyr at vegen må utvides mot øst på deler av strekningen.

Annen veigrunn – grøntareal
Det reguleres areal til annen veggrunn langs østsiden av vegen. Formålet er benevnt o_SVG1-o_SVG10. Betegnelsen vises kun på et felt, for å gjøre kartet mer lesbart. Arealene skal være offentlig og kan benyttes til funksjoner som naturlig hører til vegen som skulder, grøft, grøntrabatt, snølagring, støttemur, lysteknisk anlegg, skjæring og fylling. Slike arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med fortau og veg. Bredden på arealet varierer. I utgangspunktet legges den i

grøftekant. Med unntak av områder som ligger på offentlig grunn. Her inkluderes hele det offentlige arealet i formålet.

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvei skal være offentlig og opparbeides med veibredde 3 meter med 0,25 meter skulder på begge sider. o_SGS er en del av frisiktsonen til Major Wetlesens gate.

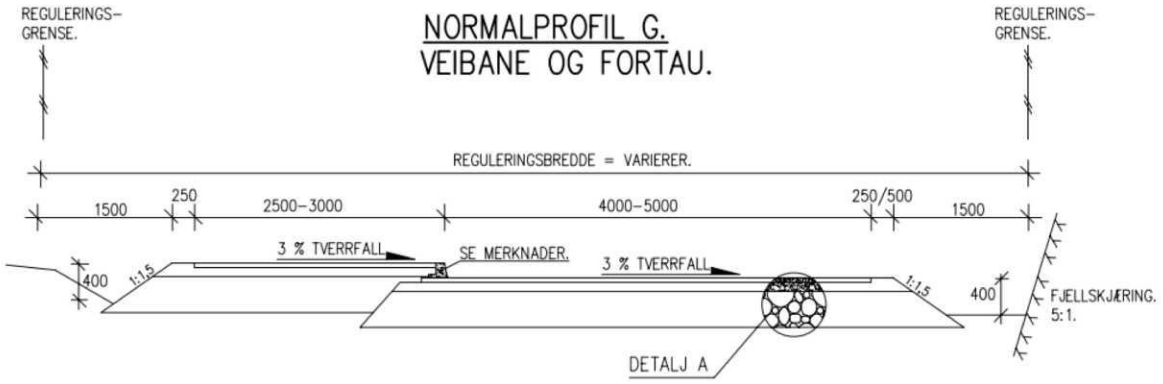
Gang- og sykkelveien er en kobling mellom Major Wetlesens gate og Gamleveien.

Det reguleres ikke gangfelt mellom fortau og gang- og sykkevei, og myke trafikanter må krysse Gamleveien for å komme seg mellom fortau og gang- og sykkelveg.

Avkjørsler til boligeiendommer

Eksisterende avkjørsler til boligeiendommene fra Gamleveien. Det stilles krav til nedsenket kantstein ved avkjørslene til den enkelte eiendom.

Normalprofil

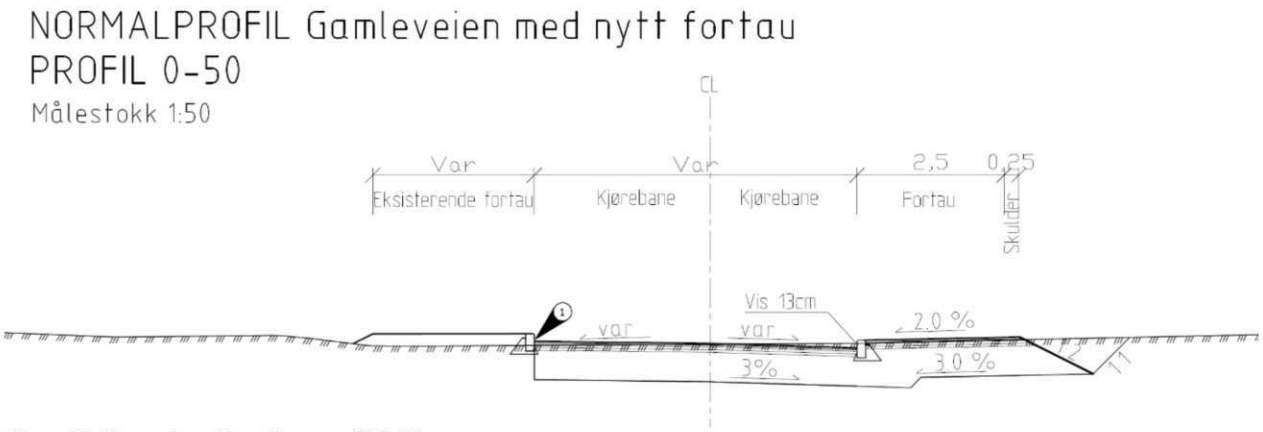


Figur 18 Foreslått normalprofil i Gamleveien.

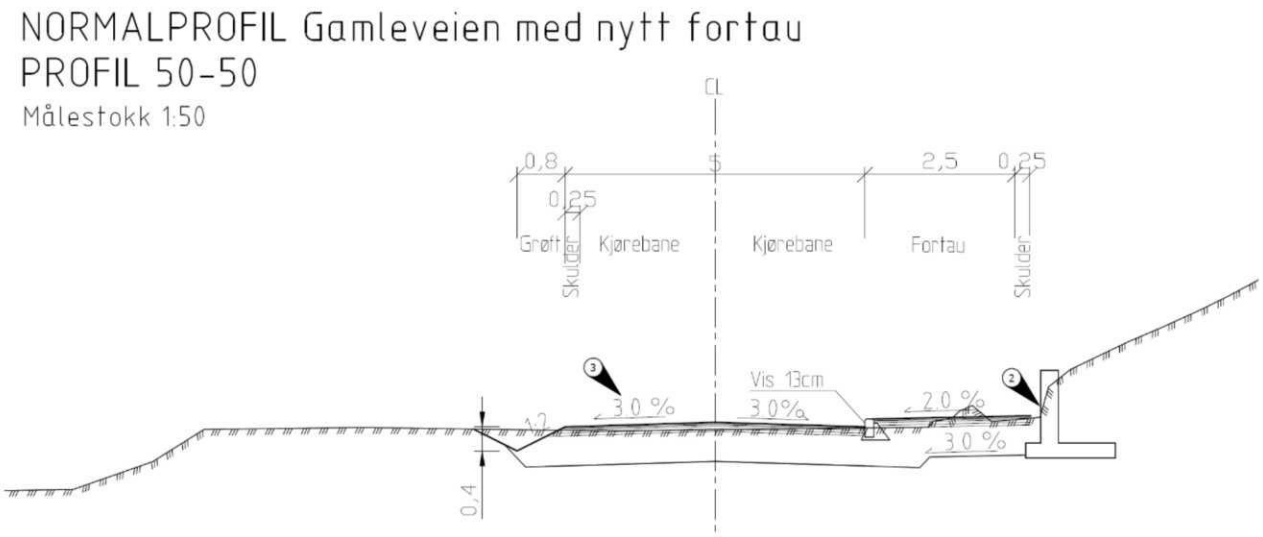
Foreslått normalprofil i Gamleveien er kjørebane på 4,750 meter, fortau på 2,750 inkludert 0,25 gruset skulder. Grøfteareal har varierende bredde og er planlagt med 40 cm dybde iht. Horten kommunes veinormaler.

Eksisterende kantstein vil ikke opprettholdes, så det foreslås å bygge ny kantsteinslinje med 13 cm vis.

Under viser profiltegning på to ulike steder langs veien.



Figur 19. Normalprofil mellom profil 0-50.



Figur 20. Normalprofil ved profil 50

4.7 Gjennomgang av reguleringsformål – grønnstruktur

Blå/grønnstruktur

Nord i planområdet, i krysset Gamleveien – Falkenstensveien, settes det av areal til blå/grønnstruktur. Arealet er ment å brukes til overvannshåndtering, men det kan også etableres benker, beplanting mm, for å tilrettelegge for opphold.

4.8 Anleggsplan

Før oppstart av arbeid med tiltak i området, skal det utarbeides en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige omlegginger av trafikkmønster og adkomster. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For bygge

og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

4.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som del av søknad om tillatelse til tiltak. Denne skal utarbeides for å begrense inngrep i terreng og vegetasjon. Utomhusplanen skal vise:

a) koter med eksisterende og prosjektert terreng

b) plassering og høyder av forstøtningsmurer, trapper og eventuelle gjerder.

c) ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares.

d) løsning for håndtering av overvann og flomveier

e) plassering av eventuelle tekniske installasjoner, skilt og belysning

f) snølagring

g) materialbruk

4.10 Hensynssoner - frisikt

Det er regulert inn frisiktsoner i alle kryss. Frisiktsonene legges inn i plankart for å tydeliggjøre allerede krav gitt av vegloven. Frisiktsonene er merket H140_ på plankartet. Innenfor frisiktsonene skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebanenivå.

4.11 Bestemmelsesområder

Det settes av midlertidig rigg og anleggsområder (#1-#7), på feltene B1 – B8. Områdene tillates midlertidig benyttet til anlegg og riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Midlertidig rigg- og anleggsområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

Ved opphør skal områdene ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand etter planer godkjent av kommunen.

4.12 Rekkefølgekrav

Samtidig med opparbeidelse av fortau skal nødvendige overvannstiltak iht. VA-rammeplan og tekniske planer, etableres. Overvannstiltak skal ferdigstilles samtidig med fortau.

Gangfelt skal etableres senest 4 måneder etter at fortau er ferdigstilt.

4.13 Natur, landskap og grønnstruktur

Estetikk og utforming
Fortauet vil opparbeides med asfalt, og kantstein som skiller fortau og vei.

Tiltaket tilpasses landskap og omgivelser på best mulig måte ved å hindre store inngrep i landskapet og private eiendommer. Terrenginngrep skal gjøres skånsomt, og det skal legges vekt på god landskapstilpasning på sideareal til fortau og veg.

Naturmangfold
Fremmede arter skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at fremmede arter ikke spres. Fremmede arter skal ikke plantes.

Rekreasjon og friluftsinteresser
Det legges ikke opp til rekreasjon- eller friluftsområder i planen. Det reguleres et område til Blå/grønnstruktur som kan benyttes til rekreasjon, men stedet er ikke særlig egnet for lengre opphold pga nærhet til veg osv.

4.14 Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet øyeblikkelig stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven §8, annet ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

4.15 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet for gående og syklende

Det skal etableres sammenhengende fortau fra krysset Gamleveien – Falkenstensveien til krysset Gamleveien – Major Wetlesens gate. Herfra kobles fortau til planlagt gang- og sykkelvei i Major Wetlesens gate. Det er ikke regulert gangfelt mellom fortaug og gang- og sykkelvei. Det er ikke vurdert som nødvendig. Trafikken er lav og vegen er oversiktig med god sikt i området. Ved behov kan det etableres gangfelt uavhengig av hva som vises i reguleringsplan.

Det reguleres to gangfelt. Den ene krysser Furustien og kobler sammen o_SF2 og o_SF4. Den andre krysser Gamleveien og kobler sammen o_SF2 og o_SF1.

4.16 Universell utforming

Arealer skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Ved nyplanting skal ikke giftige eller allergifremkallende planter eller trær benyttes. Or, bjørk, vier, selje, hassel og hannplanter av pil har store pollenutslipp, og tillates derfor ikke.

Fortauet utformes i tråd med krav til universell utforming (Håndbok 129 fra Statens vegvesen). Fortauet blir noe bredere enn 2 meter og er fri for hindringer. Enkelte områder vil ha noe bratt

stigning, på grunn av tilpasning til eksisterende vei, og for å minimere terrenginngrep og inngrep i naboeiendommer. Kanten mellom fortau og vei vil være tydelig markert med kantstein.

4.17 Kriminalitetsforebygging

Hvis gatelysene i området berøres av tiltaket, skal disse reetableres.

4.18 Folkehelse

Planen legger til rette for trafikksikkert og attraktivt fortau langs Gamleveien. Fortauet vil kobles på planlagt gang- og sykkelvei i Major Wetlesens gate og gi bedre tilgjengelighet til kysten og Horten sentrum.

4.19 Barn og unge

Planforslaget legger opp til at barn og unge kan ferdes langs Gamleveien fra Bekkajordet fram til Major Wetlesens gate på en trygg måte. Det legges ikke opp til aktiviteter for barn og unge innenfor planområdet.

4.20 Grunnforhold – geotekniske vurderinger

Det knyttes ikke spesielle bestemmelser til grunnforhold eller geotekniske vurderinger.

4.21 Forurenset grunn

Det knyttes ikke spesielle bestemmelser til forurenset grunn.

4.22 Vann og avløp, herunder overvannshåndtering

Det stilles krav til at tiltak for overvannshåndtering opparbeides i henhold til prinsippene vist i VA-rammeplan, datert 28.05.2021, sist revidert 15.10.2021.

Tiltakene omfatter etablering av stikkrenne ved krysset Gamleveien – Major Wetlesens gate og det anbefales etablering av regnbed i krysset Bekkajordet for å avlaste avrenning til næringsområdene på Bekkajordet. Terrenget opparbeides slik at avrenning fra tilhørende nedbørsfelt/fordrøyning av overvann føres til regnbed som skal etableres innenfor areal satt av til blå/grønnstruktur (o_GBG) på 300 m^2. Overløp fra regnbedet føres til nytt sandfang som knyttes til eksisterende kulvert med utløp i Bekkabukta. Tiltaket vil ikke berøre vann og avløpsnettet. Arealet avsatt til blå/grønnstruktur (o_GBG) kan også etableres med benker, beplantning og lignende.

Det er nødvendig å heve terrenget i krysset Gamleveien – avkjørsel til næringsarealene på Bekkajordet slik at flomvann på terreng ikke føres videre mot Bekkajordet.

Utbedring av fortau og økt veibredde i planområdet vil øke avrenningen fra dagens situasjon grunnet økning av tette flater. Dette skal håndteres ved lokal overvannsdimensjonering til veiens sidearealer, der det er avsatt 1 meter annen veggrunn langs østsiden av Gamleveien til grøft. Det anbefales også å fjerne kantstein langs østsiden av fylkesveien, slik at deler av overvannet kan føres til grøntområdet. Ved bolig i Gamleveien 41A må det etableres en stikkrenne som fører overvannet bort fra eiendommen til grøntareal langs ny gang- og sykkelsti og videre til sjøen. Innløpet må etableres med innløpsarrangement som forhindrer at stikkrenna blir blokkert av greiner og løv eller av snø.

Etablering av flomvei bak garasjene og ned mot sjøen, må omfatte tiltak som sikrer flomveien helt fram til sjøen i samråd med grunneiere. Området rundt innløp og utløp av stikkrenna må erosjonssikres for å hindre undergraving av inn- og utløpsarrangement. Det skal ikke etableres nytt kommunalt ledningsanlegg i forbindelse med tiltaket. I forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket må eksisterende sluk og sandfang kartlegges for tilstand og tilknytningspunkt. Eksisterende overvannsanlegg må undersøkes og eventuelt utbedres for å sikres kapasitet for overløp fra fordrøyningstiltak.

I en detaljprosjektering må eksisterende ledningsnett inkluderes i modellen for å redusere risiko for at anleggsarbeidene kommer i konflikt med dette.

5 Konsekvenser og virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Utbedring av fortau vurderes som en naturlig del av infrastruktur i et boligområde, og planen anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel.

5.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planen viderefører hovedgrepene i gjeldende reguleringsplaner, med utbedring av fortau knyttet til eksisterende vei.

Nordoverveien

Planforslaget hensyntar Nordoverveien og tiltaket i denne planen vil ikke være til hinder for etablering av Nordoverveien.

5.3 Levekår og folkehelse

Planforslaget tilrettelegger for et forbedret fortau, som vil gjøre det mer attraktivt for gående og syklende. Bedre tilrettelegging for sykkel og gange kan føre til bedre folkehelse.

5.4 Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Planområdet befinner seg ikke innenfor kulturlandskap, og det er heller ikke kjente kulturminner og kulturmiljø i planområdet, og planforslaget vil derfor heller ikke påvirke dette.

5.5 Eierforhold og erverv

Planlagte tiltak, herunder fortau, justering av vei og overvannstiltak vil i all hovedsak ligge innenfor offentlige eiendommer, med noen unntak.

Det har vært et mål om å berøre færrest mulig private eiendommer ved utvidelse av fortauet. Derfor utvides fortauet ut i vegbanen som hovedregel. Men på de smaleste stedene, hvor dette ikke har vært mulig, har man måtte utvide inn mot de private eiendommene.
Arealene som må erverves er små og konsekvensene for de enkelte eiendommene er vurdert å være lave og ikke gi noe forringelse av utearealet.

5.6 Natur, landskap og grønnstruktur

Tiltaket er tilpasset landskap og omgivelser på en best mulig måte, slik at unødige skjæringer og fyllinger unngås, med hensikt å forhindre unødig ervervelse av privat grunn. Fortauet vil følge eksisterende fortau med tanke på plassering i terreng og vil derfor ikke medføre store endringer og inngrep i eksisterende terreng.

Det vil være nødvendig å fjerne eksisterende vegetasjon enkelte steder. Det stilles krav om at området som brukes til anlegg og rigg istandsettes etter endt bruk, tilbakeføres til sitt opprinnelig formål og tilstand.

Planforslaget vil ikke medføre konsekvenser for edelløvtrær eller misteltein.

Jordvern – og landbruksfaglige vurderinger
Planforslaget omfatter ikke omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark.

Vilt og viltkorridorer
Planforslaget vil ikke ha noen innvirkning på forvaltningsområde for gaupe.

5.7 Rekreasjon og friluftsinteresser

Tiltaket vil verken forringe eller forbedre rekreasjons- og friluftsområder i området i særlig grad, men vil skape en bedre og tryggere forbindelse til rekreasjonsområder langs Indre Havn. Etablering av regnbed i nordlige deler vil kunne øke rekreasjonsmulighetene noe.

5.8 Trafikksikkerhet

Med planforslaget vil tilgjengeligheten for gående og syklende øke. Fra Bekkajordet vil adkomstmulighetene for gående og syklende bli betraktelig bedre. Ved etablering av gangfelt blir sikkerheten betraktelig bedret ved kryssing av vegene ved Bekkajordet.

Tiltaket i seg selv vil bedre trafikksikkerheten, skoleveitilbud og generelt ferdselsmulighetene for myke trafikanter for et stort område i Horten.

5.9 Barn og unges interesser

Bedre trafikksikkerhet vil gjøre det lettere for barn og unge å benytte seg av fortauet som en trygg vei gjennom planområdet til viktige målpunkt for barn og unge.

5.10 Levekår og folkehelse

Planforslaget legger opp til økt bruk for gående og syklende til å komme seg rundt i områder nært Horten sentrum. Det nye fortauet vil gjøre området lettere tilgjengelig, i tillegg til å skape trygghet for befolkningen i området.

5.11 Universell utforming

Fortauet utformes i tråd med krav til universell utforming (Håndbok 129 fra Statens vegvesen). Enkelte områder vil ha noe bratt stigning, på grunn av tilpasning til eksisterende vei, og for å minimere terrenginngrep og inngrep i naboeiendommer. Stigningen langs hele strekningen er likevel innenfor det som kan tillates i områder utenfor sentrum, iht. Håndbok 129, og vil ikke bli brattere enn i dag. Det vil også være nedsenket kantstein med maks 2 cm vis ved innkjørsel og gangfelt.

Krav til tverrfall ved universell utforming er også ivaretatt i skisseprosjekt for fortauet.

5.12 Estetikk og utforming

Konsekvensene for landskapet og private eiendommer blir minimale ved at man skal unngå store inngrep i sidearealene i form av skjæringer og utfyllinger.

5.13 Kollektivtrafikk

Det er ingen konfliktpunkter mellom kollektivtrafikk og nytt fortau da det ikke er noen kollektivtrase innenfor planområdet. Tiltaket utløser heller ikke økt behov for kollektivtransport.

5.14 Eksisterende kabler og ledninger

Det går eksisterende VA-ledninger og El-kabler i bakken innenfor planområdet som kan bli berørt av tiltaket. Forhold om evt flytting av disse er regulert i ledningsforskriften, og vil bli tema i videre prosesser.

5.15 Renovasjon

Gang- og sykkelvei vil ikke ha noen konsekvenser for renovasjon.

5.16 Overvannshåndtering og flom, klimatilpasning

Med en standardheving av fortauet, følger økt mengde tette flater, noe som vil være med på å øke overvannmengden. Tiltak for bedret overvannshåndtering i området i forbindelse med planen vil imidlertid forbedre overvannshåndteringen i området, og vil være med på å forhindre framtidige flomsituasjoner. Dette vil være med på å tilpasse planområdet til framtidige klimaendringer.

5.17 Grunnforhold

Planlagt fortau gir små terrenginngrep med begrenset tyngde.

Det er gjennomført geoteknisk vurdering, som viser at tiltaket ikke vil påvirke områdestabiliteten negativt, og det er ikke behov for geotekniske tiltak ved etablering av fortau og andre tiltak innenfor planområdet.

I tillegg vil krav til bedret overvannshåndtering i området forebygge erosjon som kan utløse skred.

5.18 Støy og støv

Tiltaket tilrettelegger for myke trafikanter og utløser ikke noen økning i støy- eller støvnivå, med unntak av i anleggsfasen. Bestemmelser stiller krav til støyforhold i anleggsfasen. Dette skal redegjøres for i anleggsplan.

5.19 Risiko og sårbarhet

Detaljreguleringsplan for fortau i Gamleveien fra Bekkajordet til Major Wetlesens gate skal legge til rette for bedre tilbud og trafikksikkerhet for myke trafikanter, som del av områdesatsingen i Horten. Det planlegges standardhevet/breddeutvidet fortau samt gode tilkoblinger mot Bekkajordet, og fortauet skal kobles mot fremtidig gang- og sykkelvei i Major Wetlesens gate.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Planforslaget er vurdert til ikke å medføre særskilte negative konsekvenser for miljø eller samfunn.
Viktige risikovurderinger i forbindelse med tiltaket knytter seg til:

- Grunnforhold (kvikkleire)
- Flom og overvann, inkludert ekstrem nedbør
- Trafikksikkerhet

ROS-analysen peker på avbøtende tiltak som sikres i plankart og planbestemmelser som vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå.
Viktige avbøtende tiltak vil være:

- God overvannshåndtering, noe som reduserer risikoen for erosjon, og dermed bedrer områdestabilitet
- Utbedring av flomveier

I tillegg vil tiltaket i seg selv sikre trafikksikre løsninger for myke trafikanter.

6 Oppsummering av merknader

6.1 Merknader etter varsel om oppstart

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Kommentarer
17.12.2020	Vestfold og Telemark fylkeskommune	Vestfold og Telemark fylkeskommune mener at planen generelt vil bidra til bedre ferdselsmuligheter for myke trafikanter, og forventer at sikkerhet og universell utforming forbedres som følge av tiltaket. Det bes om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Dersom planområdet berører områder som er egnet til- eller i bruk av barn og unge vil kravet til erstatningsareal bli gjort gjeldende. Det forutsettes at det gjøres vurderinger i forhold til kollektivholdeplasser og trafikksikkerhet i planarbeidet og at nødvendige tiltak tas inn i planen. Det må finnes gode løsninger for krysset mellom Gamleveien og Fv. 330, Falkenstenveien, der tiltakene må være i tråd med Håndbok N100. Når det gjelder kulturminner, ønsker Vestfold og Telemark fylkeskommune at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen. Det bes også om at påvirkning på landskapet	Tas til orientering. Barn og unges arealinteresser er beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen, det samme gjelder trafikksikkerhet. Meldeplikt ved funn av automatisk fredede kulturminner er tatt inn i bestemmelsene. Påvirkninger på landskapet er beskrevet i planbeskrivelsen. Det er ikke kollektivholdeplasser innenfor planområdet og det er heller ikke fremmet ønske om etablering av dette i Gamleveien. Videre vurderinger er ikke foretatt. Det etableres gangfelt i krysset, som sikrer en tryggere overgang for myke trafikanter. Det er ikke gjort tiltak med veien i krysset. Nytt fortau kobles til eksisterende gangvei ved Bekkajordet.

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Kommentarer
		redegjøres for i den videre prosessen.	Meldeplikt vedr. kulturminner er sikret i fellesbestemmelsene.
23.12.2020	Miljøpartiet De Grønne i Horten	MDG forslår at plangrensen for utvidelse av fortau skal omfatte utredning av kryssing av RV19/Falkenstensveien. Dette for å tilrettelegge for sykkelvei. For gående kan et bedre fortau etableres i planavgrensningen.	Tas til orientering. Krysset ved Falkenstensveien er ikke tatt inn i planen.
04.12.2020	Skagerak Nett AS	Skagerak Nett AS ønsker å være med i planarbeidet for å sikre at eksisterende elanlegg innenfor planområdet blir vist i planen, og få varsel om planforslaget medfører at elanlegget må flyttes slik at det kan gjøres vurderinger for hvilke konsekvenser og kostnader dette vil medføre. Dersom det skal graves nært eksisterende kabler, må disse påvises på forhånd av Geomatikk.	Tas til orientering. Dette er regulert i ledningsforskriftens §9. Forholdet om flytting ved veitiltak er regulert i ledningsforskriftens §16.
27.11.2020	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (nå Statsforvalteren i Vestfold og Telemark)	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark sier i sin uttalelse at det i ROS-analysen er viktig å se på flom og marin leire. I tillegg vil trafikksikkerhet og overvann være aktuelle temaer å ta for seg. De forventer at man i planarbeidet avklarer om det finnes ulike store gamle edelløvtrær/hule eiker i og i nærheten av planområdet som kan påvirkes av planlagt tiltak. Dersom man finne dette, slik man i reguleringsbestemmelsene sikre	Tas til orientering. Flom og marin leire er temaer som er gjennomgått i ROS-analysen, det samme er trafikksikkerhet og overvann. I tillegg har AFRY gjennomført en geoteknisk vurdering av området. Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn for

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Kommentarer
		at disse beskyttes mot vesentlig skade, både under og etter anleggsperioden. Misteltein er en sjelden plante som vokser i Horten kommune. Denne og trærne de vokser på er fredet. Det er derfor ikke tillatt å ødelegge eller felle trær mistelteinen vokser i. Forekomst av misteltein i planområdet må kartlegges, og dersom det påvises, og planen legger opp til tiltak som strider mot fredningen, vil det være fornuftig at det søkes om unntak fra fredningen før planen vedtas. Det minnes om at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det bes også om at man følger prinsippet om at universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltaket. Fylkesmannen forventer at det i utformingen av området blir tatt hensyn til alle brukergrupper.	planforslaget og for prosjektering av fortau. Det er gjennomført kartlegging av edelløvtrær og misteltein og ikke funnet noe innenfor planområdet. Krav om universell utforming sikres i bestemmelsene.
22.12.2020	Solviken borettslag v/styret	Solviken borettslag ber om at reguleringsarbeidet tar hensyn til deres eksisterende garasjeanlegg på eiendommen 130/241, som er gammelt og bør skiftes ut. I den forbindelse bør garasjeanlegget plasseres så nært tomtegrensen mot kommunal tomt 130/486 som mulig, av hensyn til kommunal VA-	Tas til etterretning. Plangrensen følger eiendomsgrensen i dette området.

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Kommentarer
		ledning som krysser borettslagets eiendom. Det ønskes at reguleringsplan for fortau, ikke legger beslag på eller båndlegger borettslagets eiendom, i den grad at nødvendig rehabilitering/utskiftning av garasjeanlegget blir til hinder for eller blir vanskelig å kunne gjennomføre.	

6.2 Merknader etter varsel om utvidelse av planområdet

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Kommentarer
27.06.2020	Morten og Karina Jonassen, Selvikveien 14	Er blitt opplyst om at deler av tomten blir berørt. Dette er ok, men ønsker at følgende blir gjort når arbeidet er ferdig: • Tomten blir satt i samme stand som den var før graving. Dvs nytt gjerde og ny beplantet hekk i samme størrelse som vi har i dag, nytt gress og ny kabel for robot gressklipper. • Økonomisk kompensasjon for tapt areal på tomten. • Informasjon i god tid for dere begynner å fjerne ting på tomten.	Tas til orientering. Reguleringsplanen beskriver ikke istandsetting av tomtene i detalj. Det er utarbeidet en bestemmelse som sikrer at tomten som blir berørt blir istandsatt. Detaljene tas i dialog med kommunen før byggestart. Økonomisk kompensasjon tas ikke opp som tema i reguleringsplan. Dette tas i en senere fase. Det vil bli gitt informasjon i god før anleggsstart.

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Kommentarer
17.06.2021	Kaare Beckmann	Hadde på ikke noen kommentarer til utvidelse.	Tas til orientering.
02.07.2021,	Ellen Carm, Gamleveien 46	Det er økende trafikkmengde i Gamleveien som følge av gradvise utbygginger i området. Gamleveien brukes som en «short cut» istedenfor å bruke andre veier. Gamleveien har en fartsbegresning på 30 km/t men dette overhodes sjelden. Veien benyttes også til skolevei, av barnehagen mm. Det bør gjøres trafikktellinger som evidensbasert grunnlag for en helhetsvurdering for å finne gode løsninger. Viser til tidligere forslag om å både fartsreduksjon i Gamleveien og endre til enveiskjørt gate. Mener en løsning med en-veisgate burde vurderes før man går til det skritt å utvide fortauet, og opprettholder toveiskjørt gate. Påpeker også tiltak for å få til fartsreduksjon bør gjøres uavhengig av løsning i reguleringsplan. Detaljreguleringsplanen vil medføre en ekspropriasjon av tomten. Avsender lister opp ulike punkt som ønskes ivaretatt og reetablert. Leses i sin helhet i merknad vedlagt saken. Innkjørsel til garasjen blir vanskeliggjort ved innskrenkingene som foreslås. Det vil bli	Tas til orientering. Det er tidligere gjort trafikktellinger i 2010, som viser en trafikkmengde på 1327 ÅDT. Det planlegges gjennomført nye tellinger høsten 2021. Disse skal ferdigstilles før planen vedtas. Det er i denne saken ikke sett på løsninger med enveiskjøring. På generelt grunnlag kan en opplyse om at enveis-kjøring ikke alltid reduserer trafikkmengden. Reguleringsplanen beskriver ikke istandsetting av tomtene i detalj. Det er utarbeidet en bestemmelse som sikrer at tomten som blir berørt blir istandsatt. Detaljene tas i dialog med kommunen før byggestart.

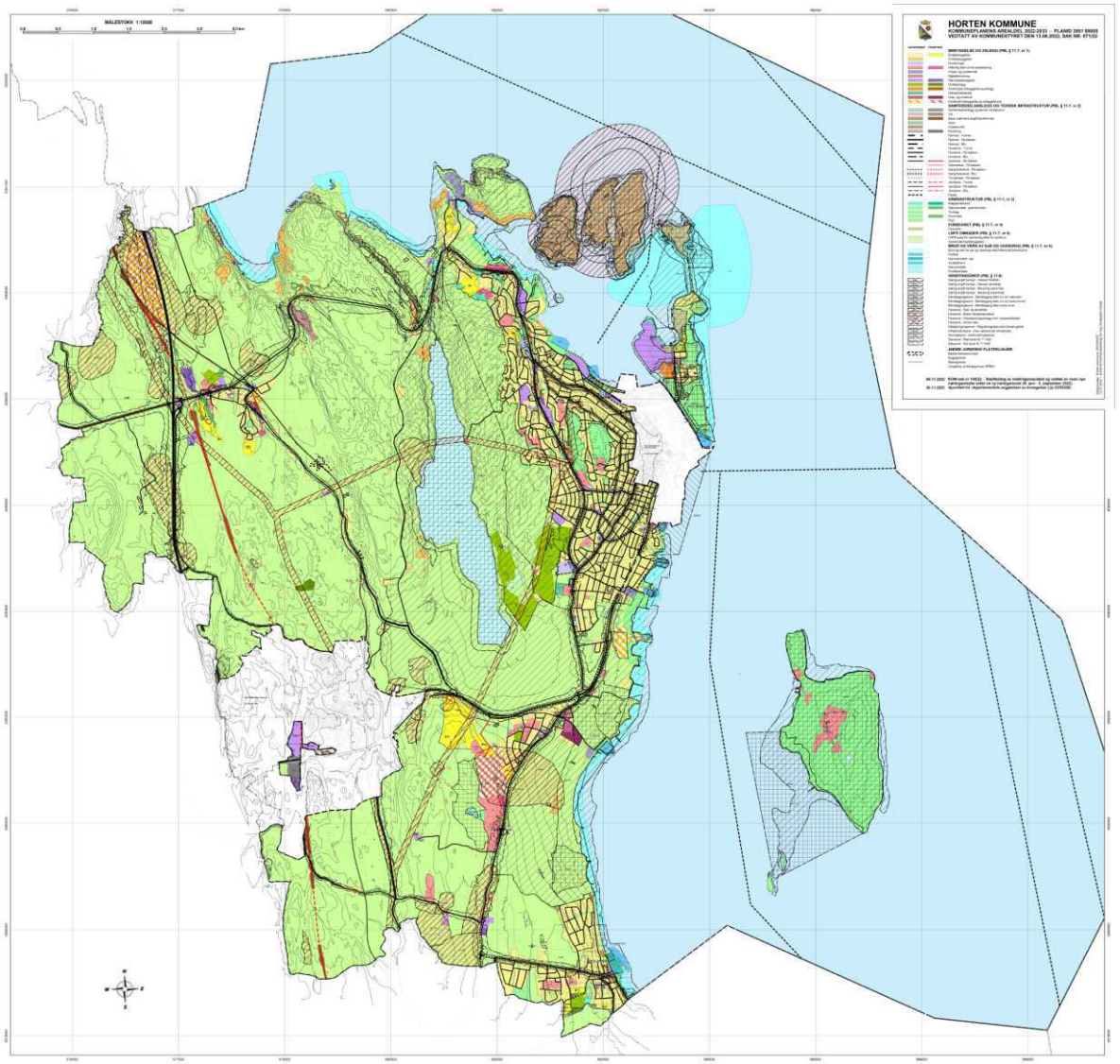
Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Kommentarer
		vanskelig/umulig å sørge for en trygg inn- og utkjørsel uten at det tilrettelegges for av kommunen. Regner med at eier vil få full erstatning for de inngrep som vil bli foretatt.	Økonomisk kompensasjon tas ikke opp som tema i reguleringsplan. Dette tas i en senere fase. Det tas sikte på å etablere løsninger som ikke forverrer trafikksikkerhet i området, inkludert i avkjørsler.
20.06.2021	Adriana Comez Gamleveien 30	Ut fra kart som er tilsendt ser det ut som om halvparten av hagen forsvinner. Ønsker informasjon om ulike avstander. Avstand fra husvegg til det nye gjerdet, fra nåværende gjerde til det vi planlegger nå. Er planlagt utvidelse basert på en studie som beviser nødvendigheten til mer fortau. Når får de berørte mer informasjon om forløpet og hvordan endringen skal håndteres i praksis?	Vil ikke berøres med permanent erverv. Det settes av midlertidig bygg og anleggsområde på deler av eiendommen langs veien. Dette for å sikre gjennomførbarhet i byggeprosessen. Eksisterende fortau tilfredsstiller ikke krav til bredde, og det er ønskelig å utvide slik at det blir iht. dagens veinormal. Dette er viktig for å søke trafikksikkerhet for myke trafikanter. Det vil bli gitt informasjon i god tid før anleggsstart. Det er pr nå ikke bestemt dato for byggestart.

7 Vedlegg til saken

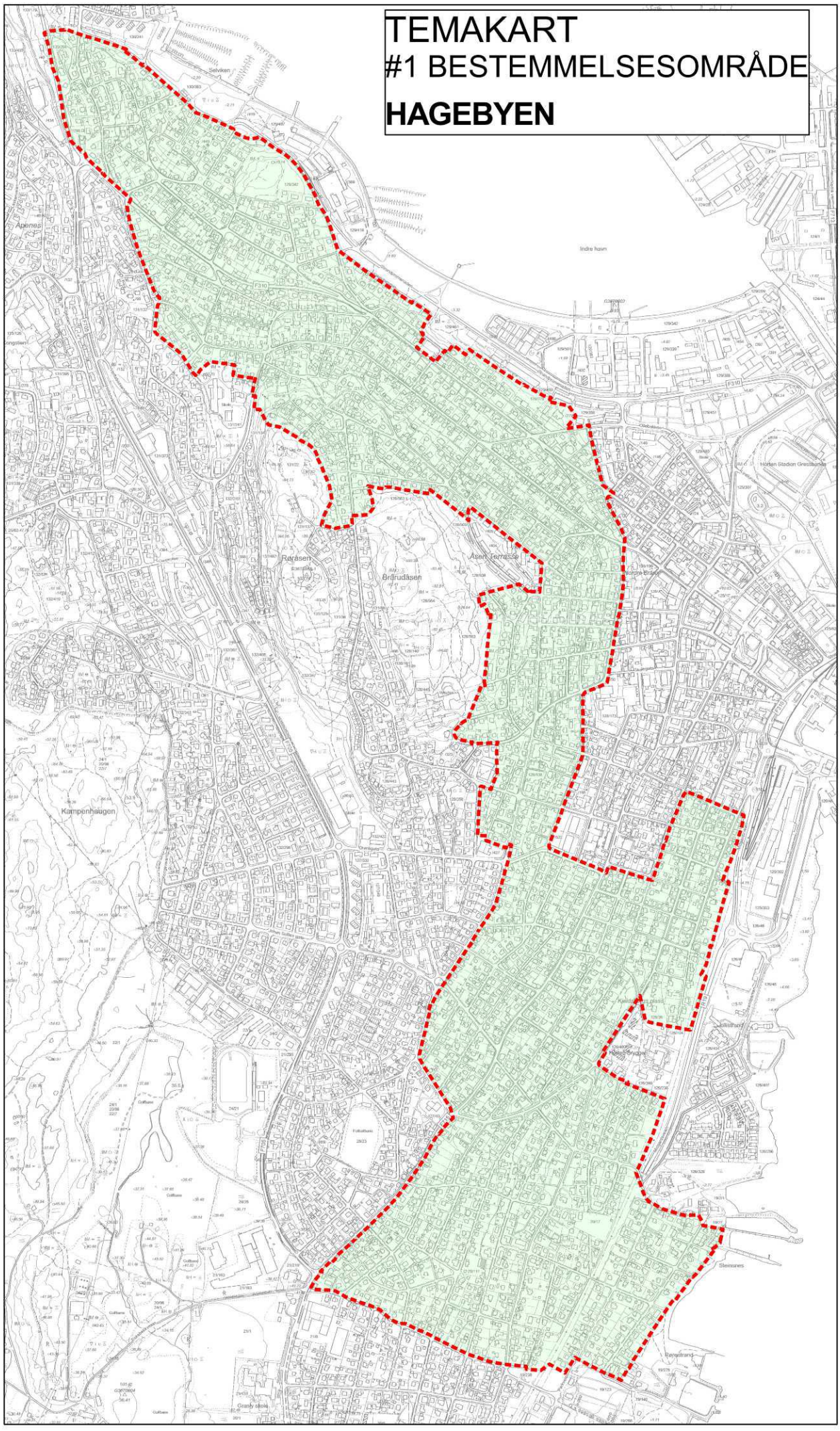
Plandokumenter:
Forslag til plankart, datert 15.10.2021
Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 15.10.2021

Vedlegg til plandokumenter:

1. Varslingsbrev, annonse og forhåndsuttalelser
2. Varslingsbrev utvidelse av planområdet og forhåndsuttalelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 15.10.2021
4. Illustrasjonsplan, datert 07.05.2021, sist revidert 07.10.2021
5. Fagrapport – Geotekniske vurderinger, datert 11.02.2021, sist revidert 16.02.2021
6. VA-rammeplan, datert 28.05.2021, sist revidert 15.10.2021
7. Samlet veitegninger, datert 08.01.2021, sist revidert


MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2033 – PLANID 3991 85005
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2022, SAK NR. 071/22

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

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

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

Innhold

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3)

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

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

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

1.4.1 Vann- og avløpsanlegg

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

1.4.2 Overvannshåndtering

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

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

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

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

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

1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

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

1.5.3 Jernbanedeponi / idrettsformål (SKB)

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

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

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

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

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

Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5)

1.7.1 Byggegrense langs fylkesvei

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

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

Byggegrense i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

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

1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

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

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

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

1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

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

1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafikksikker adkomst.

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

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

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

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

1.9.5 Erstatningsareal

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

1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 2	Sone 3
Bolig	Boenhet inntil 120 m2 BRA	Min 0,5 Maks 1,5	Min 1 Maks 2
Bolig	Boenhet over 120 m2 BRA	Min 1 Maks 2	Min 2 Maks 3
Kontor	100 m2 BRA	Min 0,5 Maks 2	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 1,5 Maks 2	Min 1,5 Maks 3,5

I kommuneplanens arealdel er det kun område UN1, Campus Vestfold, som ligger innenfor sone 2. Øvrige deler av planområdet er sone 3. Sone 1 og sone 2 er for øvrig definert innenfor virkeområdet for kommunedelplanen for Horten sentrum.

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

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

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

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

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

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

1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

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

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m²-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m² BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet. I sone 2 kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt.*
- *Ved stasjoner og knutepunkt legges det til rette for innendørs sykkelparkering.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

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

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommunedelplan for Horten sentrum vedtatt 7.9.2015.

1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

1.12.1 Bekker

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

1.12.2 Støy

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

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

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

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

1.12.3 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk skal unngås.

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

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

1.12.4 Hule eiketrær

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

1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

Arealer på land

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Arealer i vann

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

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

1.15.1 Risiko og sårbarhet

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

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

Flom, stormflo og bølgepåvirkning
I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i 1. etasje skal ikke settes lavere enn 2,6 m (høydereferanse NN2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

Teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning og restriksjoner for beskyttelse av dette.

Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 3.1.4 i bestemmelsene.

1.15.2 Flomveier

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

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

1.15.3 Blågrønn faktor

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

1.15.4 Grønnstruktur

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

1.15.5 Transport

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

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

1.15.6 Krav til Matjordplan

I saker som medfører nedbygging av matjord og dyrkbar mark kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m^3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet om at jorden er fri for floghavre.

1.15.7 Arealer på tak

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

1.15.8 Områderegulering for KB1, KB2, B9, B10, TY5, UN1, TY1 og V1.

Områdereguleringen skal avklare de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening. Det skal vises hvordan området kan knyttes sammen med Borre og hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. Detaljregulering av delområder kan inngå som en detaljert del av områdereguleringen. Innenfor område KB1 skal fordelingen mellom næringsarealer og arealer til boligformål avklares.

Ved regulering av området skal:

- det settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat.
- salamanderdammer i området sikres.
- det gjennomføres tiltak som sikrer at grunnvannstanden i området ikke senkes.
- det sikres en grønn korridor øst – vest gjennom området for vilt og friluftsliv.
- ivaretagelse av naturtypen hagemark i områdene KB1, KB2, B9 og TY1, samt eiketrær som faller inn under forskrift om utvalgte naturtyper, utredes og avklares
- tilfredsstillende sikkerhet i forhold til ras- og skredfare dokumenteres, jfr. hensynssone, faresone ras- og skredfare (H310)
- kryssløsning ved Rv 19 avklares

1.15.9 Orerønningen B6

Det skal foreligge en plan for etablering og gjennomføring av anlegg for snowboard og skileik i Nordlibakken senest samtidig som plan for Orerønningen B6 fremmes.

1.15.11 Aasheim B4

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal aktuelle tiltak for å bedre sikkerheten for myke trafikanter avklares. Trafikksikker løsning for myke trafikanter, herunder skolevei for barn, skal dokumenteres. Adkomst fra fv.670 skal gis en tilfredsstillende utforming.
Forholdet til kirkestedet og Nykirke kirke skal belyses. Ny bebyggelse må utformes på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med kirkeloven eller kulturminnelovens bestemmelser.
Dersom det i reguleringsarbeidet legges til rette for utbygging av området mens dagens jernbane er i drift må området risikovurderes i forhold til økt trafikk over Nykirke planovergang.

Adkomst til B4 skal utformes iht. SVV's vegnormal N100.

1.15.12 Bjerketun N5

Før utbygging kan gjennomføres, skal det settes av areal til mulig rundkjøring i krysset Borreveien og Trimveien. Bygging av rundkjøringen avklares i reguleringsplan på bakgrunn av trafikkanalyse.
Det skal sikres en buffersone mot Borreveien. Alléen ved Sembsporten og selve Sembsporten skal bevares og tas hensyn til ved videre utvikling.

Ved detaljregulering av område N6 skal det forhandles om utbyggingsavtale hvor utbyggers økonomiske bidrag til planlegging eller utbedring av krysset Borreveien x Trimveien avklares.

1.15.13 Bakkemyra B16

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet.

1.15.14 Verftsbassenget N1

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal naturmangfoldregistreringer gjennomføres.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.1.1 Handelsvirksomhet

- Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold.
- Utenfor definerte sentrumsområder (ref. kommunedelplan for Horten sentrum) tillates ikke oppført handelsvirksomhet større enn 1 000 m²-BRA og / eller flere enn ti butikker. Etablering av handelsvirksomhet eller detaljhandel skal bygge opp under eksisterende senterstruktur.
- Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan.

Ved tiltak utover 1000 m² vil det gjøres en skjønnsmessig vurdering og kunne stilles krav om en handelsanalyse med vurdering av virkninger på etablerte sentrumsområder. Med handelsvirksomhet forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

2.1.2Byggegrenser langs sjø

I byggeområder er byggegrense langs sjø angitt på plankartet og skal gjelde foran pbl § 1-8.

2.1.3 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl § 1-8).

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for følgende mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel og vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ellers er oppfylt:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, levegger, oppmurte peiser og lignende mindre tiltak. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller lang. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5)

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse

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

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

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

Fordeling av boligutbygging, felter og tid

Område:	Områdenavn:	Areal (daa):	Utnyttelse:
B1	Sletterødåsen	50	Regulert (2012), PlanID: 355
B2	Sletterødåsen syd	16	Lav
B3	Klokkerskogen	34	Regulert (2020), PlanID: 415
B4	Åsheim	13	Lav og middels
B5	Skavli vest	60	Regulert (2006), PlanID: 319
B6	Orerønningen	20	Lav
B7	Karljohansvern	7	Regulert (2015), PlanID: 385
B8	Karljohansvern	5	Regulert (2015), PlanID: 385
B9	Borre	20	Regulert (1955), PlanID: A0003
B10	Tonsåsen	79	Lav og middels
B11	Tonsåsen	115	Lav og middels
B12	Borre hageby	106	Lav og middels
B13	Myrløkken	15	Regulert (2018), PlanID: 398
B14	Stang vest	4	Lav
B15	Stang øst	9	Regulert (2018), PlanID: 398
B16	Bakkemyra	21	Lav

		2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storg 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Rørestrand	75		75	
Golftunet	50	50	0	
Regulering pågår:				
Orerønningen	36	36		
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand				
Diverse fortetting	**50**	20	20	10
Bakkemyra	**35**		35	
Sum:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum				
Kommunedelplan Skoppum	380	50	185	145
Sum:	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre				
Borre inkl Tonsåsen	280		100	180
Nykirke				
Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum:	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt:	**2 115**	**500**	**800**	**815**

2.2.2 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

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

2.2.3 Garasje

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

2.2.4 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

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

2.2.5 Sekundærleilighet i bolig

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

2.2.6 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha 15 kvm uteoppholdsareal 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel.

Med hybel menes et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Alternativt, at hybelen har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.
Søknadsplikt inntrer ved oppdeling av boenhet til to eller flere hybler. Det er det totale antallet hybler i bygningen og/eller på eiendommen som medfører at oppdelingen omfattes av søknadsplikt, inkludert eksisterende hybler. Boenhet som deles opp i inntil en hybel utløser ikke søknadsplikt.

2.2.7 Næringsvirksomhet i bolig

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

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

2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.3.1 Næringsområde N2

Innenfor område N2 tillates lager, logistikk og transportintensive virksomheter.

2.3.2 Næringsområde N4

Innenfor område N4 tillates etablert industri-, lager- og håndverksvirksomheter.

2.3.3 Næringsområde N5, Bjerketun

Det tillates etablert mindre næringsvirksomhet, samt handel for plasskrevende varer begrenset oppad til 3000 m^2 BRA.

Med mindre næringsvirksomhet menes verksted og mindre servicebedrifter som for eksempel håndverkere.

2.3.4 Næringsområde N6 og N10, Kimestad

Det tillates ikke etablert støyende og /eller forurensende virksomhet innenfor området.

2.3.5 Næringsområde N7, Kopstad

Innenfor området tillates entreprenørvirksomhet og transportintensiv næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablering av forretninger. Utvidelse av Kopstad Næringspark mot nord kan ikke finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401.

2.3.6 Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold UN1

Reguleringsplan for Høgskolen i Vestfold vedtatt 15.03.2004 med senere vedtatte endringer for område 3 og 4, gjelder med følgende utfyllende bestemmelser:
Innenfor området kan det i tillegg til gjeldende regulering bestemmelse § 4. a) plasseres boligbebyggelse (studentboliger), næringsformål, studentbarnehage og mindre forretnings- og servicefunksjoner på til sammen maks 1000 m^2 - BRA. BYA skal ikke overstige 35 % av regulert byggeområde. Det åpnes for bebyggelse i inntil kote 100 moh. Underordnede bygningsdeler som tekniske rom, overlystak med mer skal være tilbaketrukket fra gesims og kan være høyere. Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Innenfor byggeområdet skal ny bebyggelse etableres ved gate med inngang på gatenivå. Parkeringsplasser skal etableres i p-hus på minimum 3 etasjer over bakken og/eller under terreng. Campus Vestfold regnes innenfor sone 2 i henhold til punkt 1.10 Parkering, det tillates ikke etablert ny overflateparkering.

2.3.7 Utviklingsområde Campus KB1

Utviklingsområdet skal utnyttes til universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse.

2.3.8 Fogdeskogen KB2

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.9 Vestmannrød KB3

Området kan utnyttes til studentboliger og offentlig og privat tjenesteyting knyttet til Universitetet i Sørøst-Norge etter nærmere avklaringer i detaljreguleringsplan (ref pkt 1.1).

Vestmannrød ligger i et verneverdig kulturlandskap og i en buffersone rundt Borreparken. Eiendommen har med sin bebyggelse og verdifulle vegetasjon stor kulturhistorisk verdi og betydning for landskapsrommet. Det skal samarbeides med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet i utformingen av planen. Fylkesmannen sin protokoll fra mekling 21.11.2011 skal legges til grunn i detaljreguleringen.

2.3.10 Område KB4

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.11 Område KB5

Området kan nyttes til forretning og bolig.

Området ligger noe eksponert til ved en bakketopp og på grensen til hagebyen Horten. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til omgivelsene.

2.3.12 Område KB6

Området kan nyttes til bolig, næring, kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

Ved en tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner kreves reguleringsplan / reguleringsendring.

2.3.13 Område KB7

Området kan nyttes til bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur.

2.3.14 Område KB8

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

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2)

2.4.1 Fritidsbebyggelse

I hele kommunen er det kun tillatt med én fritidsbolig pr. eiendom på områder avsatt til fritidsbebyggelse. Parkering for bebyggelsen vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Adkomst til fritidsbebyggelse skal utformes og etableres i henhold til godkjenning fra veieier.

Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer.

Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tillates kun tilknyttet bebyggelsen med samlet areal inntil 30 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge lavest mulig. Flaggstenger kan oppføres inntil 10 meter fra fasadelivet.

Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.

For fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet skal samlet areal ikke overstige 120 m²- BRA.

Nye hytter og eller fortetting skal skje ut ifra følgende kriterier:

- *Ny hytte tillates ikke dersom den vil være til hinder for allmenn ferdsel.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med trekkruter for vilt, områder vernet etter naturmangfoldloven, forekomster av nasjonalt prioriterte arter eller naturtyper samt lokaliteter som er kartlagt som viktige for biologisk mangfold.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med verdifulle landskaps- og kulturelementer.*

Med eiendom menes også festetomt.

2.4.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen

Innenfor de rammene som følger av pkt. 2.4.1 kan det gjennomføres tiltak i områdene avsatt til fritidsbebyggelse mellom 100-metersgrensen mot sjø og byggegrensen med følgende tillegg / begrensninger:

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.

Samlet areal skal ikke overstige 90 m^2-BRA. For disse områdene gjelder i tillegg:

a) Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4,0 meter. Bruksareal under 1. etasjes plan tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne. Etterfylling av sand på eksisterende strender er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf pbl § 1-6.

c) Badestamp, utedusj, levegger og lignende tillates som del av terrasse innenfor rammene i punkt 2.4.1.

d) Maksimal fasadelengde 14 meter. I eksponert retning mot sjøen maksimum 12 meter.

2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5)

2.5.1 Råstoffutvinning

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljreguleringsplan. Planen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift og deponier.

Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.
Ved uttak over 500 m^3 masse skal det, senest 30 dager før oppstart av drift, sendes en melding til Direktoratet for mineralforvaltning.

2.5.2 Grav- og urnelund ved Borre og Nykirke kirker

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger på gravlundene.

2.5.3 Fritids- og turistformål

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.

Tiltak bør ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.5.4 Idrettsformål SKB

Området inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Hensikten med område avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en framtidig skytebane. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til dette formålet skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde / område for massemottak. Nødvendig areal til adkomstvei tas med i reguleringsplanen.

2.5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, renseanlegg TY4

Det er krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), lokalisering av anlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. I reguleringsarbeidet skal det i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

2.5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, snøopplag ABA1

Område ABA1 kan benyttes til permanent snøopplag.

2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6)

2.6.1 Natur-, miljø – og frilluftsliv

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt, men det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.6.2 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

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

2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

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

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

2.7.2 Frittliggende boliger (vist med sirkelrunde byggeområder) (pbl § 11-11 nr 2)

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

2.7.3 Semb hovedgård LSN, LNF spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr 2)

Eksisterende landbruksbebyggelse kan benyttes til kontor og næringsvirksomhet. Trafikksikker adkomst må utredes og sees i sammenheng med Golftunet og Bjerketun næringsområde. Det tillates ikke nybygg.
Utearealer skal ikke benyttes til lagring og/eller deponering.

2.7.4 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og fangst. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100metersbeltet. Det samme gjelder for tillatelse til å gjenoppføre våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for landbruksdriften av eiendommen, etter brann eller annen naturskade, med samme plassering og omfang som tidligere.

Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på landbrukseiendommen utenfor 100-meters beltet.
Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jfr. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

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

Langs Falkenstensvassdraget til og med Borrevannet og videre Sandeelva til Tønsberg grense og løpet mot Nykirke til Guttulsrød og vassdraget mellom Kopstadveien og E18 er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3)

2.8.1 Ferdsel og farleder

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Installasjoner eller andre tiltak som hindrer fremkommeligheten eller svekker sikkerheten i farledene er ikke tillatt.

2.8.2 Småbåthavn

I planarbeidet skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Konsekvenser for nyttetrafikk, andre sjøfarende og andre brukere av farvannet skal belyses. Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser. Nye bryggeanlegg skal ha redningsstige og badeplass i tilknytning til båthavna. Bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn eller flerbrukshavn.

Nye småbåthavner skal ha godkjent miljøvennlig løsning for fjerning, håndtering og oppbevaring av bunnstoff og andre forurensede stoffer, samt tømming av septikk fra båt.

Mudring bør unngås. Nye felles bryggeanlegg kan tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller i sjøen. Steder med enkel adkomst fra landsiden og med naturlig skjerming for vær og vind, er å foretrekke for å kunne unngå sprenging, planering og bygging av molo. Konflikter med viktige friluftsområder og naturverdier må unngås. Der det er naturlig bør det innpasses badetrapp og område for bad i forbindelse med nye bryggeanlegg.

2.8.3 Akvakultur

Det tillates ikke etablering av akvakultur for matfisk.

2.8.4 Natur- og friluftsområder i sjøen

Naturområdene skal være inngrepsfrie. I natur- eller friluftsområdene er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

a) Naturmiljøet skal bevares.
b) Eksisterende brygger skal ikke endres.
c) Det tillates ikke VA-ledninger og moringer.
d) Mudring eller kunstige sandstrender er ikke tillatt.

3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

3.1.1 SIKRINGSSONE MILITÆR VIRKSOMHET, H190

Innenfor sonen skal det ikke oppføres nye bygg for varig opphold.

3.1.2 RØD STØYSONE, H210

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

3.1.3 GUL STØYSONE, H220

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

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

3.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

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

3.1.5 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG, H310

Hensynssonene viser områder med både mulige løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Innenfor sonene skal det gjøres geotekniske undersøkelser for tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

3.1.6 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE, H350

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6.

3.1.7 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Det skal det ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynsonens avgrensning på plankartet.

3.1.8 FARESONE, FORURENSET GRUNN, H390

Innenfor hensynssone forurenset grunn hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og fastsette hvilke tiltak som skal gjennomføres i anleggsperioden og hvilke som skal gjennomføres etter at bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet for å minimere forurensning.

Sonene er vist på temakart og er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til «Forskrift om begrensning av forurensning».

3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b)

3.2.1 INFRASTRUKTURSONE – KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME, H410

Innenfor områder for fjernvarmekonsesjon, vist med hensynssone H410, skal nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m^2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunens forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkrete byggetiltaket. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom det konkrete byggverket kan dokumentere en bedre miljømessig løsning, jf. § 27-5.

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

3.3.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T– 1442/2016 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

3.3.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP – KULTURLANDSKAP, H550

I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, bør det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene bør ikke tillates. Ved vurdering av tiltak bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses stedets og landskapets karakter. Det bør ikke tillates ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.

3.3.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

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

Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vil vurderes strengt, områdene er nærmere omtalt i planbeskrivelsen i forhold til hva hensynet skal ivareta.

Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt og nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for

vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Generelle bestemmelser til Kulturminner og kulturmiljø pkt 1.14 og Byggeskikk pkt 1.13 også gjelder for hensynssonene.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares. Strandlinjen med dens naturlige formasjon og små eldre brygger skal bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Særlig gjelder dette for fredede bygg/ anlegg og fornminner.

Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Tiltak innenfor landbruksdriften knyttet til faste driftsinstallasjoner og bygninger skal tiltakene utformes mht farge- og materialbruk, og plassering på tun og i landskap slik at de ikke kommer i unødig konflikt med bevaringshensynet.

3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

3.4.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD, H720

Området er båndlagt med hjemmel i lov om forvaltning av naturens mangfold.

Tiltak i hensynssonene reguleres etter naturmangfoldloven og forskrifter gitt i medhold av loven.

3.4.2 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Området er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

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

Innenfor området Møringa (K1) er både bygninger / kulturminner og del av området fredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.

3.4.3 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER, H740

Området er båndlagt etter sikkerhetsloven § 7-5.

4. BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Hagebyen Horten #1

I tillegg til fellesbestemmelsene under punkt 2.2 gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

Føringene i bestemmelsenes pkt. 1.13 «Byggeskikk» bør legges til grunn ved vurdering av «hagebyens» karakter, jfr. bokstav e) ovenfor.

4.2 Andre områder for handel #2 og #3

Område #2 omfatter handelsvirksomheten i Horten Handelspark.
Innenfor område #3 ved nye Horten stasjon tillates det etablert ett varehus med et samlet bruksareal på 3.000 m^2.

4.3 Midlertidig massedeponi #4 - 6

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates i områdene # 4 – 6.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), deponiets omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen.
Det tillates kun oppfylling av rene masser. Etter endt deponering skal arealene tilbakeføres til landbruksformål.

Med rene masser menes naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normverdier, jfr. Forurensningsforskrftens kapittel 2, vedlegg 1.

4.4 Midlertidig byggeområde / båtopplag # 7 og 8

I område #7 tillates midlertidige lagerhaller o.l. for næringsvirksomhet i tilgrensende område. Dersom dette blir aktuelt kan etablert båtopplag flyttes midlertidig til område #8. Område #8 skal tilbakeføres til friområde når midlertidigheten opphører og senest innen 01.01.2025.

5. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer (pbl § 1.5)

- Bestemmelsesområde #3 med tilhørende bestemmelser i pkt. 4.2 supplerer kommunedelplanen for Skoppum (PlanID 90007).
- Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).
- Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel.
- Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.
- Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
  - Områdereguleringsplan for Karljohansvern (planID 00385), vedtatt 22.06.2015
  - Områderegulering for Åsgårdstrand (planID 00398), vedtatt 11.12.2018
  - Reguleringsplan IC Nykirke – Barkåker – detaljregulering for jernbane og deponier – konsekvensutredning for deponier (planID 00401), vedtatt 19.06.2018

  For følgende planer gjelder i tillegg:

  - Reguleringsplan for Langmyra Skoppum (planID B0042), vedtatt 07.05.1981: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA. Tiltak vil utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.
  - Reguleringsplan for Langmyra II (planID B0057), vedtatt 20.06.1984: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA.

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

Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2033

Planbeskrivelse

Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22
Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22.

Innhold

1. Innledning 5
2. Arealene i Horten kommune 6
3. Planforutsetninger 7
2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer 7
2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 9
2.3 Bærekraftig byutvikling 10
2.4 Boligsosiale forhold 11
2.5 Folkehelse 13
4. Arealer til boligbebyggelse 14
5. Skoler og barnehager 17
6. Natur- og friluftsområder 18
7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 20
8. Hensynssoner 21
9. Vestfoldbanen 22
10. Pistolbane 23
11. Trafikk og vei 23
12. Utviklingen i de enkelte tettsteder 25
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn) 25
12.2 Nykirke 27
12.3 Borre 28
12.4 Skoppum 30
12.5 Åsgårdstrand 31
13. Langsiktig utviklingsperspektiv 32
13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune 33
14. Forslag til ny arealplan 35
14.1 Generelt om planforslaget 35
pla14.2 Næringsarealer 37
14.3 Andre områder for handel 51
14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet 55
14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum 59
14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6 60
14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø 62
14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer 63
14.9 Andre områder 64

14.10 Justeringer i plankartet 69
15. Konsekvenser av forslaget 74

1. Innledning

I kommuneplanen fra 2019 utgjør følgende punkter hovedsatsingen i arealdelen:

- Satsing på Horten sentrum (kommunedelplan for Horten sentrum) – en levende by med mange nye boliger.
- Satsing på Universitetet i Sørøst-Norge med utvikling av Campus Vestfold med kunnskapsbasert næringsutvikling, studentboliger og nødvendig infrastruktur med vegløsning mot nord
- Sikring av Hagebyen Horten med strengere regler for fortetting i typiske småhusområder,
- Boligutvikling i Horten og på Skoppum og Borre
- Satsing på offentlig tjenesteyting og gode skoler
- Utvikling av eksisterende tettsteder
- Hensyn til naturverdier og kulturlandskap
- Ingen nye byggeområder på dyrket mark
- Ingen nye byggeområder i Hortensmarka

Arealdelen er basert på hovedprinsippet om **spredt konsentrasjon**. Prinsippet betyr at det skal satses på å videreutvikle eksisterende tettsteder, og det er et mål å unngå spredt utbygging og tiltak som er konfliktfylte i forhold til landbruk og miljø.

Ved behandling av kommunal planstrategi for perioden 2021-2023 vedtok kommunestyret (KOM-176/20) at det skulle foretas en mindre revisjon av kommuneplanens arealdel. Planprogrammet ble fastsatt 17. juni 2021 (KOM-78/21) og inneholder følgende hovedpunkter for revisjonsarbeidet:

- Næringsarealer
  herunder søke å endre arealformål på allerede ferdig regulerte boligarealer (som ikke er tatt i bruk) med nærhet til E18 og Rv19, utrede muligheten for utvidelse av eksisterende næringsareal på Ra, samt en ny vurdering av område BN6 fra Kommunedelplanen for Skoppum
- Andre områder for handel
- Arealer til kommunens egen virksomhet
- Etterbruk av jernbanen
- Areal for deponering av rene masser
- Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø og vurdering av behov for permanente eller midlertidige snødeponier
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, spesielt punkt 2.2.5 vedrørende Hagebyen Horten

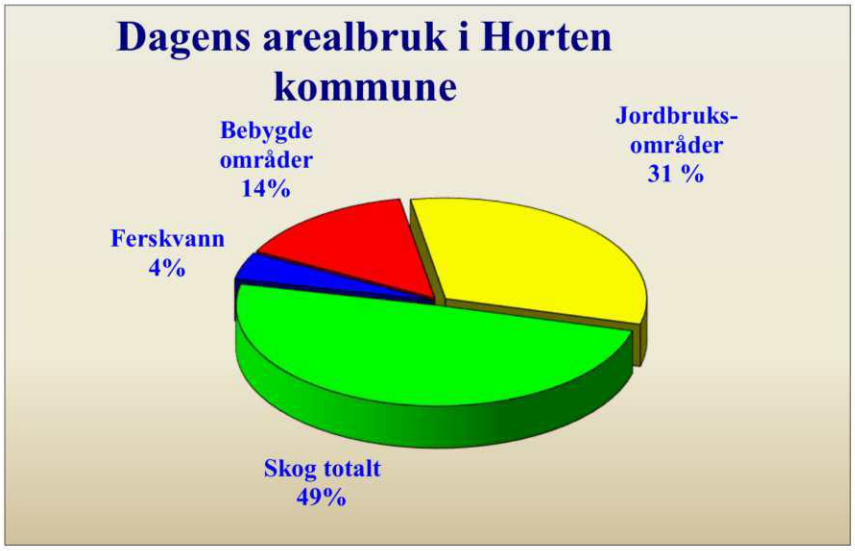
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

Kapitel 14 og 15 er nye kapitler som omhandler endringer i denne revisjonen. Endring av arealbruk som ikke direkte er forankret i planprogrammet framgår av kapitel 14.9. Dette gjelder området ved Fagerheim skole på Nykirke og Bakkemyra i Åsgårdstrand, samt for to eiendommer i Horten. Områder med endret arealbruk er utredet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder» mens de samlede virkningene av planendringene framgår av kapitel 15.

2. Arealene i Horten kommune

Horten kommune er en liten kommune i utstrekning. Kommunen har et areal på bare 69 kvadratkilometer og er Vestfolds minste kommune i areal. Samtidig har Horten kommune 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019) og er Vestfolds fjerde største kommune regnet etter folketall. Kommunen har Vestfolds høyeste befolkningstetthet med 396 innbyggere pr kvadratkilometer. Horten har betydelige jordbruksressurser med dyrket mark av god kvalitet og viktige skogressurser. I tillegg har kommunen store naturverdier med et rikt biologisk mangfold.

Til sammen fører dette til et betydelig press på arealene i Horten. Arealfordelingen er vist i figuren under.



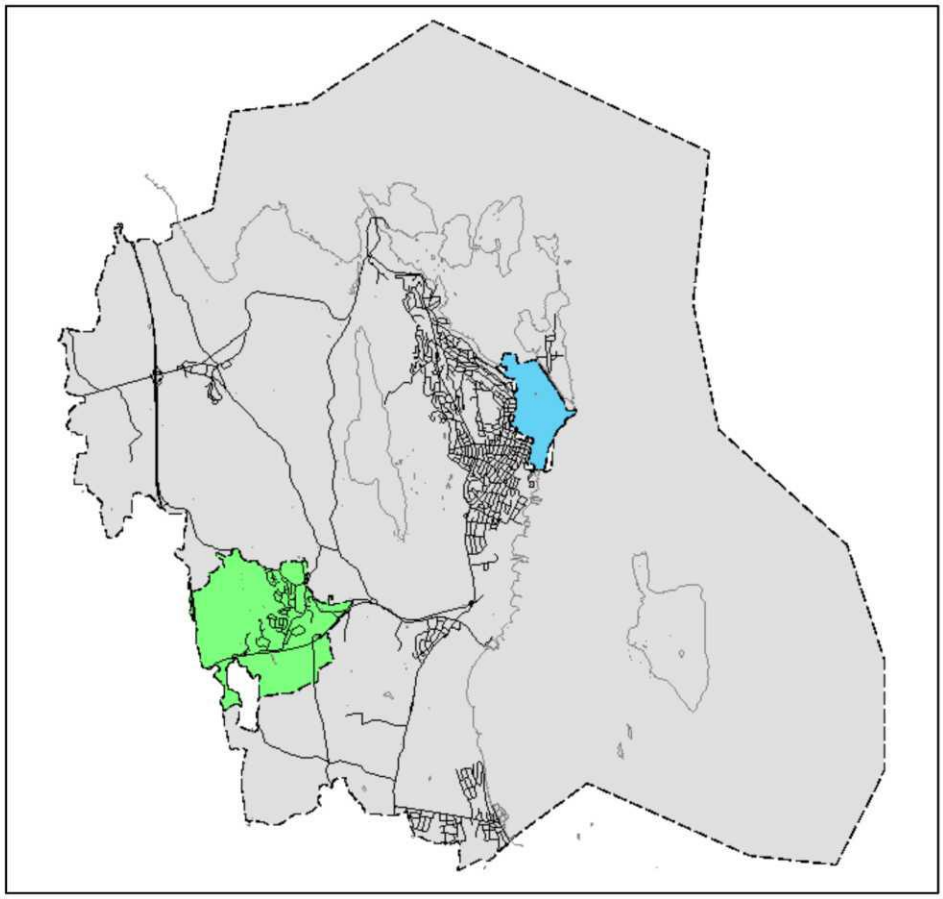
Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.



Jordbrukslandskapet ved Adal

3. Planforutsetninger

I Horten har vi tre overordnede arealplaner som til sammen dekker hele kommunens areal. Områdene som inngår i kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum er vist med blå og grønn farge på figuren nedenfor. Resterende områder omfattes av kommuneplanens arealdel.



Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum.

2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

Kommuneloven og plan- og bygningsloven er det formelle utgangspunktet for arbeidet med kommuneplaner. Arealplanen er en del av den langsiktige delen av kommuneplanen. Planen omfatter forvaltning av arealer og andre naturressurser. Gjennom plan- og bygningsloven gis de overordnede rammene for kommuneplanarbeidet. Lovverket pålegger kommunene å drive arealplanlegging og fastsetter saksbehandlingsregler og innhold.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har gitt forskrifter og utarbeidet rundskriv og veiledningsmateriell som er viktig for arbeidet. Sentralt er en forskrift om konsekvensutredninger. Den slår fast at det skal utarbeides konsekvensutredning også for kommuneplanens arealdel. Rammene for dette arbeidet er gitt i planprogrammet som ble vedtatt av kommunestyret.

Denne planbeskrivelsen skal sammen med vedlagte «Konsekvensutredning av enkeltområder» og temakart dekke kravet til konsekvensutredning.

Regjeringen har også vedtatt en forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister. Den fastsetter nøyaktig hvordan arealplankartet skal se ut.

I medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser er det gitt statlige planretningslinjer som er sentrale for arealplanarbeidet. Disse retningslinjene er ikke juridisk bindende privatrettslig, men skal legges til grunn ved kommunens planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Følgende statlige planretningslinjer er viktige for arealplanarbeidet i Horten:
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Gjeldende regionale planer:
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA (2019)
- Regional plan for folkehelse (2019)
- Regional plan for verdiskaping og innovasjon (2015)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014)

I tillegg til plan- og bygningsloven er det en rekke andre lover som har betydning for arbeidet med arealplanen. Særlig aktuelle er jordloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven og kulturminneloven.

I jordlovens *§ 1* (formålsparagrafen*)* står det bl.a.:

> *"..... Forvaltninga av arealressursane skal væra miljøforsvarleg og mellom anna ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter."*

Bestemmelsen legger bl.a. til rette for praktisering av et strengt jordvern knyttet til matproduserende areal, og understreker at jordvernspørsmål må ses i et langsiktig perspektiv. I 2021 la Regjeringen fram en oppdatert jordvernstrategi med en målsetning om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 dekar.

Tilrettelegging for alle og retningslinjer for universell utforming er viktige nasjonale føringer. Kravet til universell utforming er kraftig styrket i den nye plan- og bygningsloven.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) angir hvordan støy skal behandles i plan og byggesaker. De støyutsatte områdene er delt i en rød og en gul sone. Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I sentrumsområder og kollektivknutepunkt kan det defineres avviksområde for støy. I disse områdene kan arealbruk i støyfølsomme bruksformål vurderes i rød og gul støysone, dersom de tilfredsstiller konkrete krav til tiltak.

Rød og gul støysone er vist som hensynssoner og på eget temakart.

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2015-2027 er det vedtatt fire fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

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



Det er definert overordnede målsettinger og strategier for hvordan målene skal oppnås til hvert enkelt fokusområde.

"**Innovasjon" og "engasjement**" er verdier og egenskaper som skal gjennomsyre både holdninger og metoder for hvordan kommuneorganisasjonen skal møte utfordringene som står fremfor oss. Det er et mål i seg selv at både politisk miljø, ansatte i alle nivåer og innbyggerne skal verdsette dette fra sine ulike ståsteder, til felles beste.

"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

"**Bærekraft**" er også et begrep som skal være gjennomgående. Med dette menes her både økonomisk, sosial, kulturell og miljømessig, slik at vi bevarer, foredler og forvalter tilgjengelige ressurser på en god måte for kommende generasjoner.

2.3 Bærekraftig byutvikling

Ved bærekraftig utvikling menes det en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens forbruksbehov, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine. Horten kommune har ulike overordnede strategier som bygger opp under en bærekraftig byutvikling for fremtiden.

Hovedprinsippet om spredt konsentrasjon, der en videreutvikler de eksisterende tettstedene fremfor å åpne opp for spredt boligutvikling er viktig for å sikre et mer bærekraftig samfunn. Fortettingen skal primært forekomme på såkalt «grå arealer» i sentrum. Med det menes bl.a. parkering og transformasjons-områder. På den måten får en høy utnyttelse av sentrumsnære arealer som har nærhet til gode kollektivakser og knutepunkt. Satsingen på knutepunktutvikling og tilhørende fortetting i de nærliggende arealene, er viktig for å redusere utslipp fra personbiler og tilrettelegge i størst mulig grad for offentlig transport. Samtidig som det er arealeffektivt, reduserer en også klimautslippene og muliggjør en infrastruktur med «grønn» mobilitet som er bærekraftig for fremtiden.



Illustrasjon pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet» - Lala

Satsingen på Campus Vestfold med utredning av autonome kjøretøy mellom campus og nye Horten stasjon, er et viktig signal for fremtidens arealdisponering i sammenheng med utvikling av infrastruktur, sett fra et klima- og miljø ståsted. Det skal heller ikke tas av LNF – arealer (Landbruk, natur og friluftsområde) og omregulere det til andre arealformål. Beliggenheten til tettstedene, sett i forhold til topologien og landskapet som omkranser de, medfører at jordvernet har stått sterkt og er noe som blir videreført i Horten kommune, i samsvar med nasjonale retningslinjer.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

Horten kommune står ovenfor en fremtid med store utviklings-muligheter. Det er viktig med en enda større bevissthet og fokus på en bærekraftig utvikling. Eksempler er satsing på miljøhus med lave utslipp og et positivt eller lavt klimaavtrykk.

Klimatilpasning
Klimatilpasning er viktig for å sikre seg mot de endringene en ser i klimaet. Dette er derfor en viktig og sentral del av planen. For eksempel kan innarbeiding av «blågrønn faktor» i nye reguleringsprosesser sikre en bedre drenering av overvann ved intens nedbør og sikre tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp. I de utfyllende bestemmelsene er det innarbeidet noen viktige klimatilpasningstiltak. Det er bestemmelser om vann og overvann. Dette er en tilpasning til et klima med større og mer intensive nedbørsperioder. Videre er det bestemmelser om bygging i forhold til forventet havnivåstigning og stormflo samt bestemmelser og hensynssoner om ras og skred.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

2.4 Boligsosiale forhold

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de aller fleste bor godt i Horten kommune i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp.

Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Vi vil derfor forsterke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi må løse oppgavene sammen. Horten kommune har fire kommunalområder som jobber sammen om det boligsosiale arbeidet;

- Kommunalområde Helse og velferd; Utrede boligbehov for vanskeligstilte grupper, oppfølging av brukere for mestring av boforholdet og formidle husbankens virkemidler
- Kommunalområde Teknisk; Eiendomsforvaltning, vurderer kjøp og/eller nybygg, oppfølging av eksisterende boligmasse og Husbankens by- og tettstedsprogram
- Kommunalområde Kultur og samfunn; Arealplanlegging, folkehelse, by- og samfunnsutvikling
- Kommunalområde NAV; Midlertidig bolig, akuttplasseringer og økonomiske virkemidler

Oppgaver og ansvar legges til kommunalområder og enheter etter kompetanse og tilsvarende ansvarsområder. Kommunen mener boligarbeidet styrkes gjennom tydelig ansvarsdeling, noe som fører til tettere tverretatlig samarbeid og forankring i kommunens administrative og politiske ledelse. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Innbyggerne, lokale velforeninger samt brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal høres i utviklingen av egen kommune.

Temaplan for boligsosialt arbeid ble revidert i 2018, grunnet ny intern organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen. Arbeidet bygger på KOM-136/16 Vedtak: «Temaplan boligsosialt arbeid 2016-2019 vedtas. Foreslåtte tiltak følges ved rullering av Økonomi- og handlingsplan. Anskaffelse av nye boliger for vanskeligstilte, ut over det boligstiftelsen kan tilby innenfor stiftelsens egne budsjettrammer, skal skje i regi av Horten kommune, med kommunen som eier. Horten kommune skal samarbeide med Boligstiftelsen for å sikre at stiftelsens eksisterende boligmasse til enhver tid er tilpasset kommunens behov.»

Hensikten med arbeidet er også å øke samhandlingen internt og eksternt. Gjeldende temaplan er ikke godt nok forankret i kommuneplanens arealdel.

Dette søkes bedret gjennom revisjon av begge planene, som foregår parallelt.

Planen bygger blant annet på den nasjonale strategien «Bolig for velferd 2014 – 2020» og Husbankens by- og tettstedsprogram, som Horten kommune er en del av.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver fire fokusområder som alle har innvirkning på det boligsosiale arbeidet. Under hovedutfordringer fremover (s. 29) står det:
" Utfordringer med et begrenset botilbud for sårbare grupper som bl.a. flyktninger, innvandrere og andre med spesielle behov fører til at en må være oppmerksom på at en uheldig manglende integrering kan medføre en uønsket oppdeling av boområder."

Nye boliger kan erverves ved oppkjøp av brukte boliger. I tillegg er det mulig å sette av en mindre del av nybygde boliger i et område. Begge delene bør skje ut fra et prinsipp om spredning av slike boliger.

Kommunen solgte det meste av boligmassen til Horten kommunale boligstiftelse på 1990-tallet. Siden har behovene for boligtyper endret seg. Blant annet har behovet for store boliger til barnerike familier økt. Anskaffelse av slike og andre kommunale boliger kan skje på flere måter, etter behov og hensiktsmessighet. Med hensyn til store boliger kan kommunen kjøpe bruktboliger fortløpende i det åpne markedet, og eventuelt tilpasse boligen etter behov. Kommunen kan regulere og bygge på tomter i kommunalt eie, og/eller kjøpe areal. Samtidig eier kommunen lite areal utover grøntområder. På Borre, Skoppum og Nykirke er det regulert areal til boliger. Her kan kommunen sette av areal til boliger til utbygging i kommunalt eie. Det er også mulig å benytte ordninger via Husbanken, som blant annet sikrer kommunal tildelingsrett i boligprosjekter. Kommunen kan også benytte seg av utbyggingsavtaler som gir kommunen rett til å kjøpe en andel av boliger i nye prosjekter til markedspris. Muligheter for kjøp av kommunale boliger gjennom utbyggingsavtale er nedfelt i bestemmelsene.

I tråd med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel om å legge til rette for integrering er det viktig med spredning av kommunale boliger. Spredning bidrar til at kommunen disponerer boliger i flere områder.

Det er mange hensyn som må avveies, og kommunen har utarbeidet noen prinsipper som skal ligge til grunn ved anskaffelse av kommunale boliger. Den kommunale boligsosiale strategien skal bidra til:

- Stabilitet
- Spredning
- integrering

I kommuneplanen er det mulighet for å gi bestemmelser eller retningslinjer som gir kommunen fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris. Det sikrer en mulighet for kommunalt oppkjøp av boliger. Dette er ivaretatt i de utfyllendebestemmelsene, og gjennom utbyggingsavtale kan kommunen sikres fortrinnsrett til å kjøpe boliger til markedspris.

2.5 Folkehelse

Hvordan arealene disponeres er av stor betydning for folkehelsen. Et av målene i folkehelsearbeidet er å redusere sosiale forskjeller i helse, samt øke opplevelsen av mestring, tilhørighet og trygghet for innbyggerne. Kvaliteter i nærmiljøet ar av stor betydning for befolkningens trivsel og helse, og har potensiale for å motvirke de negative helseeffektene som følger av sosial ulikhet. Folkehelseperspektivet er søkt ivaretatt gjennom hele planen, men av spesiell betydning kan nevnes:

Nærhet og tilgang til natur- og rekreasjonsområder: Tilgang til natur- og rekreasjonsområder er av stor betydning for den er enkeltes helse og livskvalitet. Å ivareta naturområder, og legge til rette for økt bruk, er av betydning for folkehelsen. I kommuneplanens arealdel vil grensen til Hortensmarka ivaretas. Ved å hindre videre utbygging unngås fragmentering og forringelse av rekreasjonsområder. Utbygging skjer etter et prinsipp om spredt konsentrasjon, hvilket bidrar til å ivareta landbruks-, natur- og friluftsområder. Fra forskning vet vi at utsatte grupper i mindre grad oppsøker naturområder utenfor sentrum. Det er derfor viktig å ivareta grøntområder, som egner seg til fysisk aktivitet, lek og sosialt samvær, også i sentrumsnære områder.

Gode kollektivtilbud: Spredt konsentrasjon åpner for en satsning på transportknutepunkter. Det gir mulighet for et bedre kollektivtilbud, hvilket er av betydning både for å begrense biltrafikk, og for god tilgjengelighet til kommunens fasiliteter - også for de som ikke disponerer bil. Et universelt utformet transporttilbud øker befolkningens mulighet for inkludering og deltakelse i samfunnslivet, noe som er av stor betydning for innbyggernes livskvalitet, helse og trivsel.

Satsing på aktiv transport: Det ligger store folkehelsegevinster i økt fysisk aktivitet i befolkningen. Aktive hverdagsliv skapes blant annet gjennom tilrettelegging for aktiv transport. Kommuneplanens arealdel ivaretar en satsning på sammenhengende gang- og sykkelveier, samt hensiktsmessige stier og traseer. Dette motiverer til, og muliggjør, valg av aktiv transport til skole / jobb, offentlige tjenester og til transportknutepunkter.



Horten har en lang strandlinje

4. Arealer til boligbebyggelse

Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

Horten kommune har hatt befolkningsvekst hvert år siden sammenslåingen i 1988. Den årlige veksten har variert fra 0,04 % til 1,49 % med 0,67 % veskst som gjennomsnitt for hele perioden. Tabellen under viser gjennomsnittlig vekst for de siste fem, ti, femten og tyve år. Fra 2009 var det fem år med høy befolkningsvekst i Horten. I den perioden var gjennomsnittlig vekst rundt 1,2 %. Antall innbyggere i Horten kommune har økt med ca 5.000 de siste 25 år.

De siste fem årene er den gjennomsnittlige veksten redusert til 0,43 %. I 2018 var veksten bare 0.07 %. Samtidig er også prognosene fra Statistisk sentralbyrå (SSB) justert ned.

Befolkningsvekst:

Snitt siste 5 år	117	0.43 %
Snitt siste 10 år	186	0,71 %
Snitt siste 15 år	202	0,64 %
Snitt siste 20 år	188	0,74 %



I forbindelse med behandlingen av mål og strategier for areal- og sentrumsutvikling i 2015 ble det lagt til grunn et mål for befolkningsveksten i Horten på rundt 1 % i gjennomsnitt.

Dette synes høyt i dag. Det er også et spørsmål om det er riktig å knytte målet til en prosentvis vekst. Et annet alternativ er å ha et vekstmål knyttet til et fast antall hvert år. En slik tilnærming samsvarer bedre med prognosene fra SSB. I den siste prognosen fra SSB i juni 2018 viser hovedalternativet et forventet befolkningstall på 30 800 innbyggere i 2040. Det er en gjennomsnittlig vekst på 158 innbyggere pr år tilsvarende en gjennomsnittlig årlig vekst på rundt 0,6 %. Kommunen bør imidlertid være mer ambisiøs enn middelalternativet til SSB. Det er derfor tatt utgangspunkt i en vekst på **250 innbyggere pr år.** Det tilsvarer en gjennomsnittlig vekst med rundt 0,8 % pr år og gir ca. 32 800 innbyggere i 2040. Dette gir et behov for rundt 125 nye boliger pr år (totalt ca. 1500 boliger i planperioden på 12 år). Planen omfatter en periode på 12 år med rullering hvert fjerde år. Derved er det gode muligheter for å korrigere tallene underveis.

Boligbyggingen har variert over tid. Siden år 2000 har det i gjennomsnitt blitt bygget 111 boliger pr år. Da er studentboliger medregnet. Uten studentboliger er gjennomsnittet 91boliger pr år.

Tidligere har det vært lagt til grunn at det skal bygges ut boliger med en gjennomsnittlig tetthet på 1,5 bolig pr dekar, dvs 667 kvadratmeter pr bolig. Det er imidlertid ønskelig med en betydelig differensiering av dette. I sentrumsområdene er det aktuelt med en tettere utbygging, mens andre områder bygges mindre tett.

I regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er det lagt til grunn en tetthet på 4 boliger pr dekar. Dette er et gjennomsnittstall for alle områdene. I Horten sentrum er det flere store utviklingsområder hvor det er lagt opp til en høy tetthet. Det er et mål å få en gjennomsnittlig tetthet som tilfredsstiller kravene i RPBA.

Det er et ønske om å kunne tilby boliger eller tomter av ulik størrelse og standard. For eksempel mener næringslivet at det ikke er tilstrekkelig med attraktive boliger eller tomter i kommunen. Det er ønskelig å ha tomter med ulik pris og størrelse. Det er også behov for leiligheter med god beliggenhet, utsikt og høy standard.

Utbyggingen vil dessuten kunne påvirke bruktmarkedet. For eksempel vil bygging av leiligheter ofte være interessant for eldre mennesker. Dette kan føre til at flere brukte eneboliger blir tilgjengelige på boligmarkedet.

Det er fortsatt betydelige arealer som er satt av til boligformål, men som ennå ikke er utbygd. Derfor er det ikke behov for et stort antall med nye boligområder. I Horten kommune er det nå arealer for bygging av mer enn 1500 boliger. Av dette er det i overkant av 1000 i Horten by. Det omfatter Indre havneby, flere fortettingsprosjekter i sentrum samt prosjektene Skavli vest og Drasundodden. I tillegg kommer planlagte boligområder på Skoppum, på Nykirke og litt i Åsgårdstrand.

Regionalanalysen fra Telemarksforskning viser at bostedsattraktiviteten har vist en synkende tendens de siste årene. Denne utviklingen må snus, dersom kommunen skal få den ønskede befolkningsvekst.

Tabellen nedenfor viser planlagt boligbygging i perioden 2019 til 2031. Den største boligbyggingen er planlagt i Horten. I tillegg kommer en satsing på Borre i tilknytning til utviklingen ved Campus Vestfold og en satsing på Skoppum med et nytt knutepunkt i forbindelse med nye Horten stasjon. Utgangspunktet er et boligbehov i perioden på 1500 boliger. Erfaringsmessig er det alltid noen områder som ikke blir utbygd eller blir utsatt i lang tid. Det er derfor tatt med flere boliger i oversikten.

Sted:	Ant. boliger	2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storgt. 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Regulering pågår:				
Rørestrand	75		75	
Orerønningen	36	36		
Golftunet	50	50	0	
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten:	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand (div. fortetting)				
Diverse fortetting	50	20	20	10
Bakkemyra	35		35	
Sum Åsgårdstrand:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum (kommunedelplan)	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre(inkl. Tonsåsen)	**280**		**100**	**180**
Nykirke				

Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum Nykirke	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt	**2 115**	**500**	**800**	**815**

I tabellen er det vist en planlagt fordeling mellom de ulike tettstedene og en fordeling i tre fire års perioder. 1300 boliger er planlagt i Horten, 280 i Borre, 380 på Skoppum, 70 på Nykirke og 85 i Åsgårdstrand. Alle tettstedene, unntatt Åsgårdstrand, har tilstrekkelig med ikke realiserte boligområder. Åsgårdstrand er omkranset av dyrket mark og vanskelig finne nye byggeområder som ikke er dyrket eller dyrkbar mark. Da kommunestyret har godkjent et privat planinitiativ vedrørende regulering av boligområde ved Bakkemyra er dette området tatt med i oversikten.

Ordningen med byggesirkler for eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF videreføres. Dette forenkler behandlingen av kurante byggesaker. Dette gjelder ikke innenfor strandsonen. Der varslet fylkesmannen innsigelse ved forrige rullering. Byggesaker for eksisterende boliger og fritidsboliger i strandsonen må derfor fortsatt behandles som dispensasjonssaker.

5. Skoler og barnehager

Skoler

I dag er det seks barneskoler og tre ungdomsskoler i kommunen. Det er fire innenfor Horten by, en på Nykirke (Fagerheim), en på Skoppum (Lysheim) og en i Åsgårdstrand (Åsgården). Det er god kapasitet på Fagerheim, Lysheim og Åsgården, mens det er begrenset kapasitet på skolene i Horten. Situasjonen er bedret nå som Granly er utbygd til tre paralleller. Ny skole på Nykirke er under bygging.

Barnekullet ligger nå mellom 300 og 350 elever hvert år. Selv om det er forventet en befolkningsvekst på rundt 250 innbyggere i året, vil ikke barnekullene øke vesentlig. Det er fordi prognosene viser at befolkningen blir eldre. Etter MMMM prognosen fra Statistisk sentralbyrå skal barnekullet i gjennomsnitt for aldersgruppen 6 – 12 år være 326 i 2020 og 339 i 2040. Det er sannsynlig at den største veksten kommer i deler av Horten. I noen områder må man forvente en nedgang i elevtallet.

Det er også et mål at alle tettsteder skal ha en barneskole. I dag er det ikke barneskole på Borre. Innbyggerne på Borre har et klart ønske om en ny barneskole. Borre er det tettstedet som nå har størst befolkningsvekst. Det er imidlertid god skolekapasitet på Lysheim og etter hvert som Borre bygges ut vestover vil avstanden dit forkortes.

Barnehager

Horten kommune har tilnærmet full barnehagedekning. Det har vært noen utfordringer med dårlig bygningsmasse og varierende uteområder. Med barnehagen på Baggerødbanen og på Nykirke er situasjonen blitt bedret.

6. Natur- og friluftsområder

Sikring av viktige natur- og friluftsområder er en viktig del av kommuneplanen. Disse områdene er vist på kartet som LNF-områder. Det viktigste grepet for å ta vare på disse områdene er den langsiktige utviklingsstrategien. I tillegg kommer markagrenser og strengere vern av strandsonen. Det er et eget temakart om friluftsliv og rekreasjon, om naturverdi og om landskap.

Det er også vist soner med særlig hensyn til friluftsliv, landskap og bevaring av naturmiljø. For soner med særlig hensyn til friluftsliv er det tatt med viktige strandområder i tillegg til Hortensmarka med Borrevannet. For hensynssone landskap er det kulturlandskapet med Falkensten, Borrevannet og Borreskåla og Fjugstadområdet som er tatt med. For hensynssone bevaring av naturmiljø er det tatt utgangspunkt i naturtypekartleggingen. Alle A-områder er vist med hensynssone. Det fanger bl.a. opp en god del gamle og hule eiker.



Misteltein er en fredet plante som er svært vanlig i Horten

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen omfatter vesentlige deler av Horten kommune. Virkeområdet følger tidligere FV 670 fra Res grense til RV 310. Derfra følges RV 310 inn til Horten. Tettbebyggelsen i Horten og Åsgårdstrand omfattes ikke av retningslinjene. Fra Rørestrand følges bebyggelsen opp til Borreveien og fram til RV 19. Fra RV 19 går grensen for virkeområdet sørover midt på Tonsåsen slik at Adalstjern og det foreslåtte verneområdet kommer innenfor virkeområdet. En slik linje følges sørover til Adalsveien. Derfra går grensen for virkeområdet østover til grensen for bebyggelsen i Åsgårdstrand. Virkeområdet er fastsatt av Klima og Miljødepartementet.

Naturgrunnlag
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Det er viktig å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av sjømat uten helserisiko.

Kulturminner og kulturmiljøer
Det legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Rekreasjon
Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

Det er nå blitt større fokus på 100 meters sonen og fastsatte byggegrenser. Byggegrenser er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplaner og omfatter bare byggeområder.



Sikring av strandsonen er et viktig tema i Vestfold

Det er et generelt byggeforbud i hundre meters beltet med mindre byggegrense er fastsatt i plan. I byggeområdene i Horten by og Åsgårdstrand samt hytteområder på Løvøya, Falkensten og Frebergsvik er det fastsatt byggegrenser. Grensene er vist på arealplankartet.

Markagrense mot Hortensmarka i vest i er vedtatt tidligere og det foreslås ingen endring.



Hortensskogen og Lystlunden

7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Horten kommune har mange vakre og viktige kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap. Disse stedene er kilder til opplevelse og gjør kommunen attraktiv. Regionalt verneverdige kulturlandskap er vist på temakart landskap og med hensynssone knyttet til plankartet

Kommunen har flere områder som er fredet etter kulturminneloven. Det gjelder blant annet områder på Karljohansvern og ved Borrehaugene. Fredete områder er vist med hensynssone båndlagt etter annet lovverk. Her gjelder fredningsbestemmelsene foran kommuneplanen. Automatisk fredete kulturminner er også vist på kart.

Området rundt Borrehaugene er et viktig område for veiledning og opplevelse av kulturminner. Midgard historiske senter med den nye Gildehallen er viktig i så måte. Dette sammen med kyststien og mye bruk, gjør dette til et viktig område for både natur, kultur og friluftsliv.

Horten kommune har tre middelalderkirker som representerer viktige kulturminner.

Sone med særlig hensyn bevaring av Kulturmiljø er benyttet for å markere områder med bevaringsverdig bebyggelse. Det er tatt utgangspunkt i de kartlagte områdene fra sentrumsplanen. I tillegg kommer et område i øvre Keisemark som Riksantikvaren har kartlagt.

I tillegg er eksisterende områder som er regulert som spesialområde for bevaring markert med hensynssoner. Det er utarbeidet retningslinjer til disse hensynssonene.

Regionalt viktige kulturmiljøer i by og i andre områder er vist på eget temakart.



Borrehaugene med kulturlandskapet omkring av viktig for kultur, opplevelser og friluftsliv i Horten kommune

8. Hensynssoner

Plan- og bygningsloven av 2009 innfører hensynssoner som et nytt virkemiddel i kommunal arealplanlegging. Formålet med sonene er å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av arealene. I lovens § 11-8 gis det hjemmel for å angi ulike typer hensynssoner og rammer for å knytte utfyllende retningslinjer og bestemmelser til dem. Sonene angis på plankartet med ulike skravur og nummereres etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner og digitalt planregister.

Følgende hensynssoner er brukt:

a) Sikrings-, støy og faresoner
   - Faresone, ras og skredsone (kvikkleire)
   - Faresone, ras og skredsone (steinsprang)
   - Faresone springflo
   - Faresone Forurenset grunn
   - Faresone høyspentanlegg
   - Støysone 1 (rød sone)
   - Støysone 2 (gul sone)
   - Sikringssone ammunisjonslagring

b) Sone med særlig krav til infrastruktur
   - Sone som skal sikre muligheten for gjennomføring av ny dobbeltsporet jernbane
   - Sone med særskilt krav til vannbåren varme (område som skal forsynes med fjernvarme)

c) Sone med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
   - Sone med særlig hensyn til landskap
   - Sone med særlig hensyn til friluftsliv
   - Sone med særlig hensyn til naturmiljø (naturmangfold)
   - Sone bevaring kulturmiljø

d) Sone for båndlegging
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om naturvern
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om kulturminner

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
   - Sone med krav om felles planlegging for eiendommer tilhørende Horten kommune og Bane NOR eiendom.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

For sikrings-, støy og faresonene er det fastsatt bestemmelser om tiltak i sonene. For sone b om krav til infrastruktur er det også fastsatt bestemmelser om krav til vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme. Det er også bestemmelser som sikrer avklaring av veitrase og jernbanetrase før nærliggende boligområder utbygges.

Til sone c med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø er det knyttet retningslinjer for å signalisere kommunens holdning til arealbruk og hensyn som bør ivaretas ved eventuelle tiltak etter loven.

Sone d med båndlegging etter annet lovverk viser soner hvor annet lovverk fastsetter arealbruken. Det gjelder 15 områder som er vernet etter naturmangfoldsloven. Her er det vernebestemmelser til hvert område som styrer arealbruken. Det er også 4 områder som er fredet etter kulturminneloven. Her er det fredningsbestemmelser for hvert område.

9. Vestfoldbanen

Utbygging av Vestfoldbanen er et sentralt tema for den videre utviklingen i Horten kommune.

Fastlegging av trase og valg av stasjon skjedde gjennom en kommunedelplan for InterCity Nykirke - Barkåker. Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret 31.10 2016. Da ble alternativ 3 med den vestligste korridoren (Skoppum vest) og stasjon på Viulsrød på Skoppum valgt.

Deretter har BaneNor utarbeidet en detaljreguleringsplan som ble vedtatt i kommunestyret 19.juni 2018.

Jernbanetraseen fra BaneNors detaljregulering er vist som planlagt jernbane på plankartet.



Utbygging av Vestfoldbanen. Nye Horten stasjon ved Viulsrød.

10. Pistolbane

Horten og omegn pistolklubb hadde tidligere en øvingsbane for pistolskyting ved Skavli i Hortensmarka. Etter hvert som bebyggelse kom nærmere og det ble mye turtrafikk i området, måtte banen legges ned. Pistolklubben har i lang tid arbeidet for å finne en ny bane. Andre steder har man hatt gode erfaringer med å bruke deponiområder for stein eller jordmasser. Et eksempel er jernbaneparsellen mellom Larvik og Porsgrunn.

Pistolklubben har vært i kontakt med BaneNor og en grunneier om å etablere en pistolbane i et deponiområde nord for Snapsrød. BaneNor skal bruke området til anleggsvirksomhet og deponi av masser. Når anlegget er avsluttet skal området tilbakeføres til LNF. I planen er nå området satt av til idrettsformål. Det er en bestemmelse som sier at reguleringsplanen for jernbane gjelder foran ved motstrid. I tillegg sikrer en rekkefølgebestemmelse at pistolbanen ikke kan etableres før jernbaneanlegget er avsluttet.

11. Trafikk og vei

Nordoverveien

Fra Horten sentrum har det i mange år ligget inne en ny veiforbindelse mot nord. Det er fv. 310 som skulle følge Strandpromenaden og komme ut på den gamle veien rett nord for Dampejordet. Tanken var at fergetrafikken mot nord skulle følge denne veien. Etter at fergeoppstillingsplassen er flyttet og ny rv. 19 er ferdig, går fergetrafikken på nye rv. 19. Det er ikke ønskelig å lede fergetrafikk nordover gjennom Horten sentrum.

Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en slik veg de nærmeste tiårene. En nedgradering av denne veien er også positivt for planløsninger i Indre havneby.

Selv om den store nordoverveien er uaktuell, vil fortsatt den indre delen fra sentrum til Falkenstensveien få betydning som en avlastningsvei ut fra sentrum. Deler av trafikken fra Karljohansvern, ny videregående skole og fra Indre havneby vil kunne bruke denne veien. De kritiske arealene mellom Major Wetlesens gate og Falkestensveien er kommunalt eide. Denne forbindelsen er vist som framtidig vei i plankartet.

Ny veiløsning for Campus Vestfold

I kommuneplanen har det ligget inne et forslag til en veiforbindelse mellom fv. 325 i Gunnerødbrekka til rv. 19 ved Glenneundergangen. Dette forslaget hadde to hensikter. Det var en ny vegforbindelse mot nord for campus og næringsområdene, og den skulle fjerne ulempene med trafikken gjennom Kirkebakken. Det har vært stor motstand mot forslaget og mange har ment at man bare flytter et problem.

Horten kommune har i samarbeid med Vestfold fylkeskommune engasjert Rambøll AS til å utarbeide en trafikkanalyse for Campus Vestfold. Analysen viser at den fylkesvegen som har ligget inne i kommuneplanen er en dårlig løsning. Den vil få stor trafikk og bli en vesentlig barriere i det nye tettstedet. I tillegg vil trafikken på rv. 19 fra Glenneundergangen til rundkjøringa ved Borre bli så stor at det må anlegges fire felts veg på den strekningen. Dette er ikke aktuelt. Kostnadene er også svært høye ved denne løsningen.



Planlagt ny atkomstveg (gult) fra Campus til Glenneundergangen

Rambøll har også utredet en atkomstveg fra Glenneundergangen til campus, næringsområder og nye boligområder. USN og grunneierne i området er positive til denne løsningen. Framtidig veiforbindelse ligger inne i planen og vil gi en god forbindelse til den nye stasjonen for buss og gang / sykkel.

<u>Omkjøringsvei Åsgårdstrand</u>
Det har i mange år vært en diskusjon om en omkjøringsvei for å hindre gjennomgangstrafikk gjennom Åsgårdstrand. Kommunestyret har fattet et vedtak om å kontakte Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune med sikte på å planlegge en ny vei fra Blixekilen og ut til fv. 325. En slik vei går i sin helhet i Tønsberg kommune.

12. Utviklingen i de enkelte tettsteder

Horten kommune har to byer og tre tettsteder med til sammen 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019). Det er Horten by med 19 454 innbyggere, Åsgårdstrand med 3 205 innbyggere, Borre med 1 455 innbyggere, Skoppum med 2 145 innbyggere og Nykirke med 1 216 innbyggere.

De siste tiårene har Horten blitt utvidet betydelig vestover og nordover i Hortensmarka. I tillegg har en del utbygging skjedd som fortetting. Skoppum har hatt en betydelig utbygging vest for jernbanestasjonen. Åsgårdstrand og Kirkebakken har blitt bygget ut noe vestover, mens det bare har vært mindre utbygging på Nykirke.

Generelt er det et stort utbyggingspress sør og øst i kommunen. På Skoppum, Nykirke og nord i Horten er det områder som har vært planlagt for boligbygging uten at områdene har blitt bygget ut.

12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)

I Horten by bor det rundt 19.000 mennesker. På lengre sikt kan det være mulig å bygge 2.000 – 2.500 nye boliger ved transformasjon av «grå» arealer i sentrum.

I områdereguleringsplanen for Indre havneby er det lagt til rette for 600 – 800 nye boliger. Første delområde med boliger er realisert og sjøfronten mot Indre havn er opparbeidet. Det er også etablert en ny småbåthavn i dette området. Reguleringsarbeid for «Indre Havneby midtre» og «Indre Havneby øst» er igangsatt.

Områdereguleringsplanen for Horten Havn ble vedtatt i 2020. Havneplanen legger til rette for at Horten by kan knytte seg tettere mot sjøen, blant annet gjennom en trinnvis utvikling av sjønære områder, transformasjon av «grå» områder og gjennom å stimulere til flere boliger i sentrum.

Utenom sentrum kan det etableres rundt 180 boliger på områder som tidligere er avsatt til boligbygging, men ennå ikke utbygd (Skavli og Drasundodden). I løpet av de siste årene er det etablert leiligheter ved Golfkroa, det pågår utbygging på Rørestrand (Parkveien) og regulering av den gamle slalombakken ved Orerønningen er igangsatt.



Store deler av Horten har utsikt til sjøen

For å unngå at Horten etter hvert gror sammen med de andre tettstedene i kommunen er det viktig å beholde klare grenser mot LNF-områdene omkring. Hortensmarka og kyststien er spesielt viktige

friluftsområder for Hortens befolkning. Derfor har kommunestyret vedtatt en markagrense mot vest og mot sør. Den har i hovedsak vært uendret siden 1991.

Det bør fortsatt satses på fortetting i Horten. Dette bør imidlertid gjennomføres på en slik måte at Horten beholder preget av å være en grønn hageby. Det betyr at man må ta vare på de grønne lungene som finnes. I tillegg bør forholdene legges til rette for å beholde private hager som en del av kommunens grønnstruktur. Fortetting bør særlig skje på «grå arealer» og ved å bygge tettere i sentrumskjernen.

Hagebyen Horten

Som en del av befolkningsveksten og utviklingen av Horten, utvikles det nye boligområder samt fortetting i de eksisterende. Fortetting av eksisterende boligområder kan være utfordrende for berørte parter og kan frembringe en del spørsmål i prosessen. Et av de spørsmålene er hvordan en skal sikre identiteten og særegenheten til de ulike områdene, samtidig som en legger til rette for videre utvikling.



Eksempel på boligstruktur med tilhørende grøntstruktur i Horten

Boligstrukturen i Horten har blitt til ved en tydelig og helhetlig planlegging helt tilbake til slutten av 1800-tallet. Strukturen og egenskapene den helhetlige planleggingen har gitt byen, er en sterk identitet som «hagebyen» Horten. Eneboliger med private hager danner en overordnet grønnstruktur som strekker seg gjennom hele byen, fra Apenes og Keisermark, gjennom sentrum og ut til Tveiten. Det gir byen et særpreg og en idyll som er til stor verdi for innbyggerne og tilreisende. Det er nettopp den identiteten, særpreget og kvaliteten det gir, som er en sterk bidragsytere til å gjøre Horten attraktiv for innbyggere og tilflyttere. Fortetting i de eksisterende boligområdene kan gå på bekostning av den eksisterende bolig- og grøntstrukturen. Områdene kan sakte men sikkert miste sitt særpreg, da større hager kan blir bygget ned med rekkehus og lavblokker.

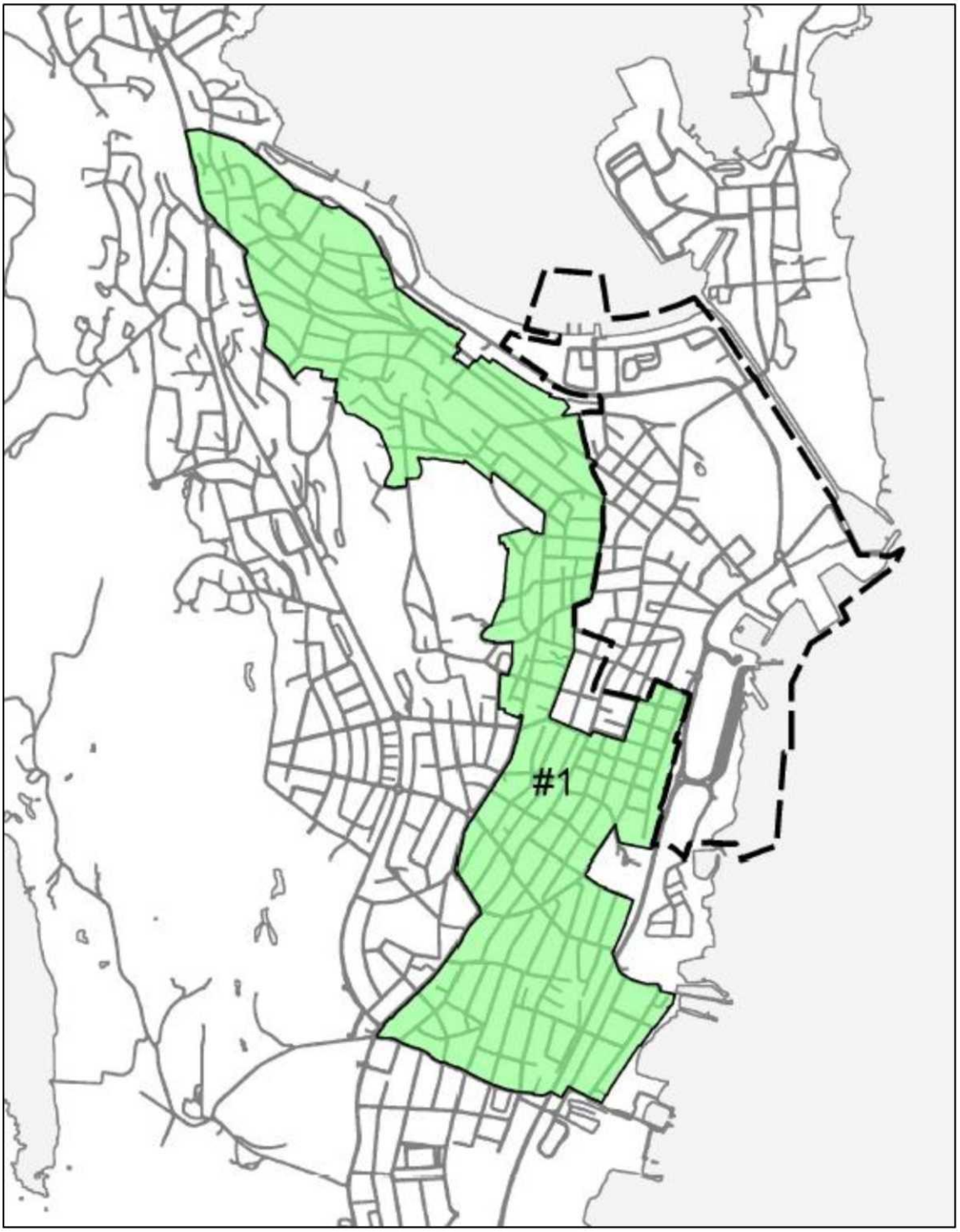
Hensikten med bevaringen

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, vil det være nødvendig å sikre bevaring av «hagebyen Horten», samtidig som det legges til rette for modernisering og fortetting der det er forsvarlig. Hensikten med virkemiddelet er å bevare bebyggelsen med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Det skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter. Dette er knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, grønnstruktur og bomiljø. Det skal sikre at fremtidig fortetting er tilpasset omgivelsene og harmonerer med områdets karakter.

Avgrensning

Det geografiske området som utgjør «Hagebyen Horten» er avsatt som bestemmelsesområde #1 på plankartet. Området har bestemmelser som er mer restriktive enn arealdelen generelt. Se arealdelens tilhørende reguleringsbestemmelser, for de eksakte bestemmelsene.

Grepet med bevaring av hagebyen Horten, gir en forutsigbarhet for både innbyggerne og utbyggere. Horten kommune har allerede en eksisterende overordnet strategi om at fortetting skal skje på såkalt «grå» arealer i sentrumsområdene. Med dette grepet bygger vi opp under og forsterker den eksisterende strategien. Vi unngår fortetting i «eple hagene» rundt sentrum og får kanalisert fortettingen til de store utviklingsområdene i sentrum.



Avgrensning av «Hagebyen Horten».

12.2 Nykirke

Nykirke er det minste av tettstedene i Horten. Rundt 1230 personer regnes med til Nykirke.
Av disse bor ca. 670 i selve tettstedet. Dette er i minste laget for å kunne opprettholde et lokalsamfunn med de ønskelige servicefunksjoner. Det er derfor ønskelig med flere innbyggere i Nykirke.

Områdereguleringsplanen fra 2012 legger til rette for boligbygging i Sletterødåsen, hvor det også er etablert barnehage. Ved kommuneplanrevisjon i 2019 ble det lagt til rette for tre nye boligområder på Nykirke; et mindre område i forlengelsen av Sletterødåsen i syd, Klokkerskogen og Aasheim sør for jernbaneovergangen. Detaljreguleringsplan for Klokkerskogen ble vedtatt i 2020.

Etablering av ny Fagerheim skole ved idrettsplassen åpner for at tidligere skolearealene kan benyttes til andre formål.



Området rundt butikken og Oleanestua på Nykirke

12.3 Borre

I kommuneplanen fra 2007 ble det vedtatt et nytt utbyggingsområde på Borre fra forskningsparken og nordover til Glenne senter. Bakgrunnen er behovet for å styrke Borre som tettsted. Nå bor det bare drøye 1000 mennesker i selve tettstedet og det er for lite til å kunne opprettholde et lokalsamfunn med vanlige service-institusjoner. I arealplanen fra 2011 ble det lagt til rette for bygging av rundt 240 nye boliger ved Glenne / Tonsåsen. Dette er et område som ligger godt til rette for bygging av attraktive eneboliger. Det ble også vedtatt to nye boligområder med til sammen 188 dekar i dette området. I tillegg kommet et mindre utfyllingsområde på 17 da ved Gunnerødbrekka.

USN – campus Vestfold

Universitet i Sørøst-Norge (USN) består av åtte campus, hvor Campus Vestfold med om lag 5000 studenter og 600 ansatte er størst. Sammen med forskningspark og planlagt teknologipark er campus et nav for utvikling og innovasjon, både for kommunen og regionen i helhet. Campus er et satsingsområde i kommuneplanen og det er et strategisk viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

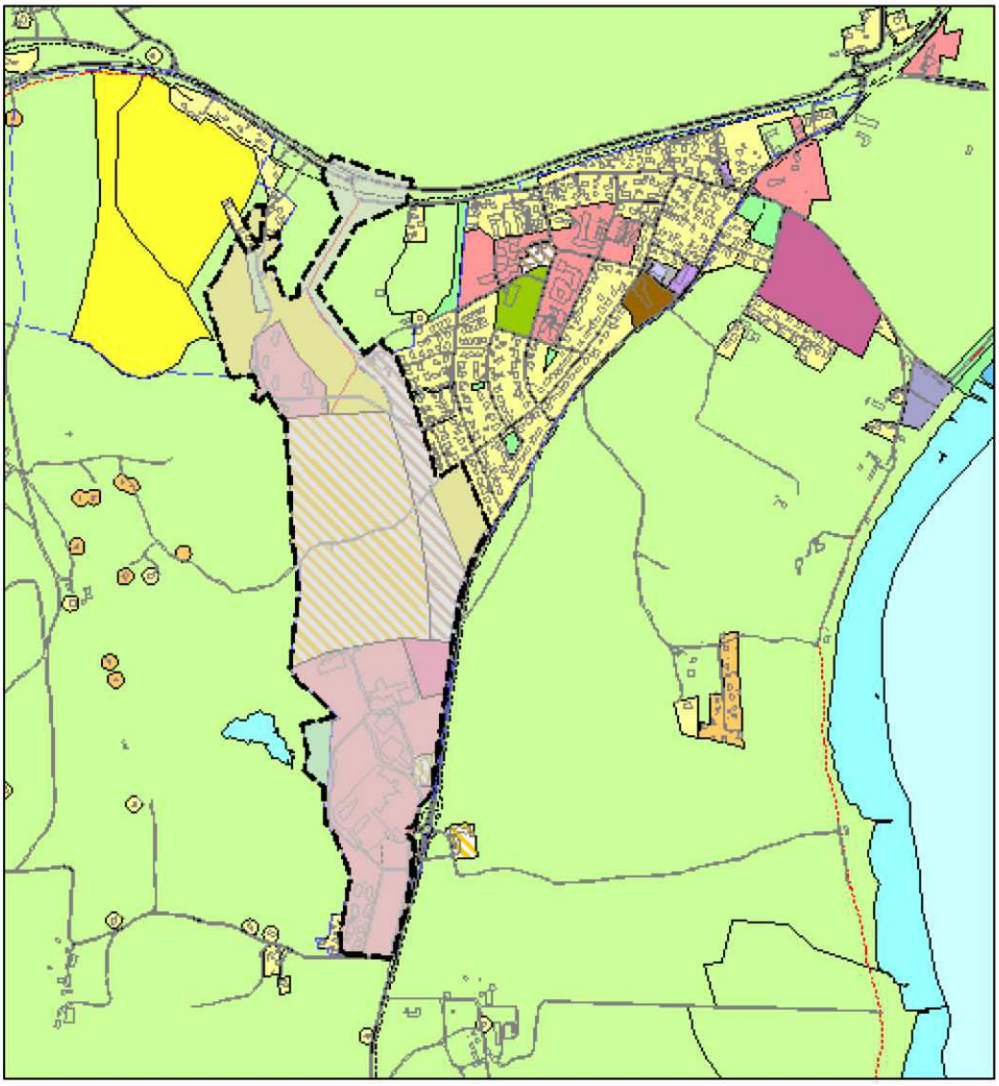
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold*. Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling vil kunne utløse videre utbygging av området. Også fra andre campus har man gode erfaringer med å utvikle en kombinasjon av forskningspark, næring og bolig.

Område KBA2 har tidligere vært avsatt til en veiforbindelse mellom fv. 325 og rv. 19. Denne vegen er ikke lenger aktuell ettersom det er planlagt ny veg fra Glenneundergangen til Campus. Området er avsatt til blandet planformål, men det kan være aktuelt med en større boligandel i dette feltet enn i område KBA1. Det er utfordringer med viktig naturmangfold og en kvikkleireforekomst.

På sikt er tanken at campusområdet og boligområdet Borre skal vokse sammen til en ny bydel. Dette prinsippet ligger til grunn for mulighetsstudiet som ble laget i forbindelse med campusplanen i 2013.

Lokalisering av jernbanestasjonen til Skoppum Vest har imidlertid gitt nye utfordringer for campus som også påvirker utviklingen av Borresamfunnet. Det er veg mot nord og det er forbindelse til nye Horten stasjon på Skoppum. Utfordringene søkes løst gjennom å utarbeide en helhetlig områdeplan for Campus

Vestfold og tilliggende områder. Utarbeidelse av en områdereguleringsplan som dekker arealet som er vist på kartet nedenfor er igangsatt. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor disse områdene skal det foreligge en områdereguleringsplan.



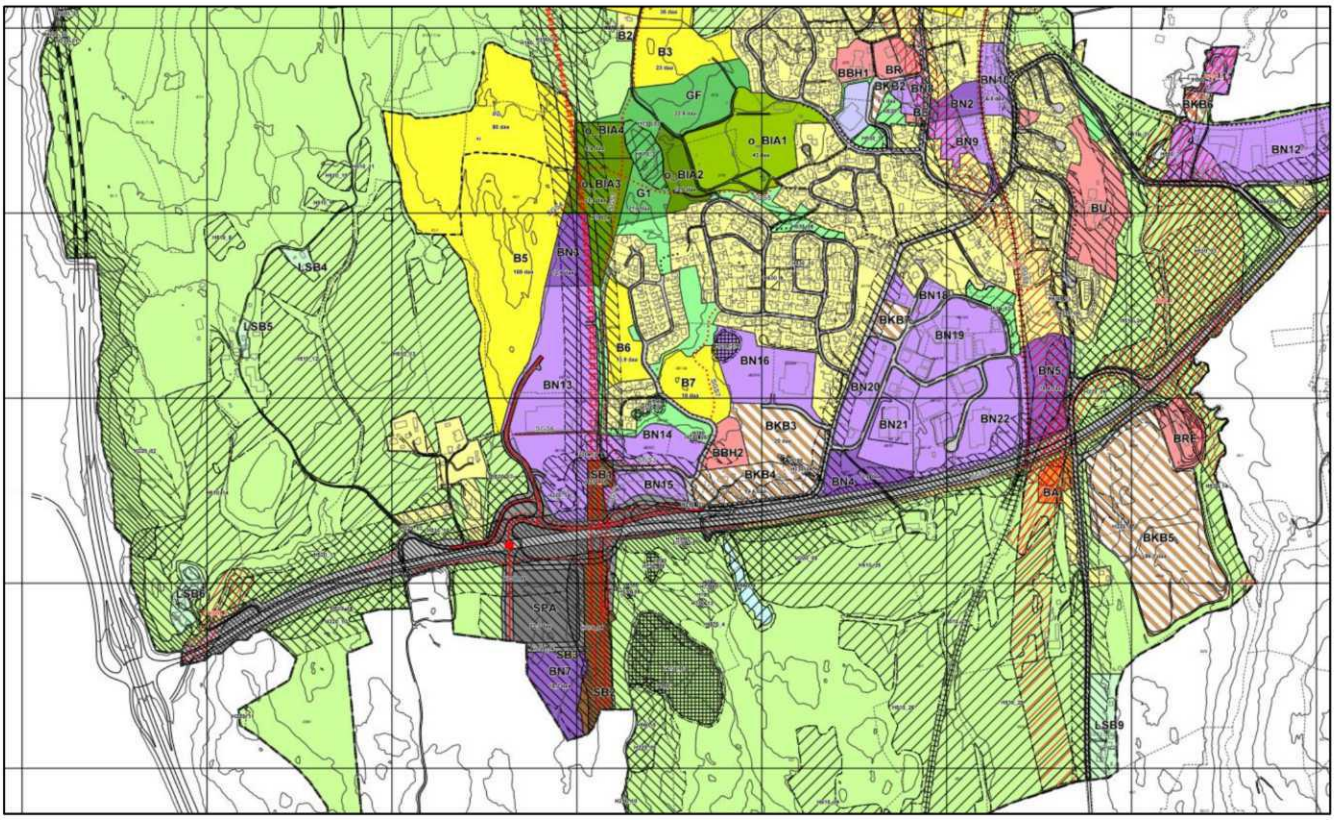
Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.



Utsikt fra Glenne mot Borrevannet

12.4 Skoppum

Kommunedelplan for Skoppum 2021-2032 ble vedtatt av kommunestyret i 2021.



Utsnitt av kommunedelplan Skoppum.

Kommunedelplanen legger til rette for knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon, blant annet ved at nye bolig- og næringsarealer er lokalisert i nærheten av det nye stasjonsområdet. Det er lagt til rette for at Skoppum kan utvikles videre med 350-400 nye boenheter vest for tettstedet og i regulerte boligområder i Viulsrødåsen. Nord for idrettsplassen planlegges det etablert et «nullutslippsområde». Tilrettelegging for grønn mobilitet er et prioritert tema i planen.

12.5 Åsgårdstrand

Åsgårdstrand er regnet som et av de mest attraktive boområdene i kommunen. Det er ønske om flere boliger i Åsgårdstrand. I en tidligere rullering av arealplanen ble Myrløkken endret fra næringsområde til planlagt bolig og offentlig formål. Dette er nå bygd ut. Det er fortsatt noen mindre boligprosjekter igjen i Åsgårdstrand.

Med unntak av Åsgårdstrand har alle tettstedene i kommunen tilstrekkelig boligarealer som ennå ikke er utbygd. Det er vanskelig å finne nye boligprosjekter uten å komme i konflikt med jordvern eller viktige lekeområder for barn og unge.

Det har vært gjennomført et omfattende planarbeid med en områderegulering i Åsgårdstrand. Den har bl.a. hatt fokus på kulturmiljø, bystrategi og trafikk. Åsgårdstrand er derfor i liten grad behandlet i denne arealplanen.

Det vises for øvrig til områdereguleringen for Åsgårdstrand. Områdeplanen ble vedtatt i desember 2018.

Det er bestemmelser som sikrer at områdereguleringen vil den gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.



Småhusbebyggelse med god utsikt er typisk for Åsgårdstrand

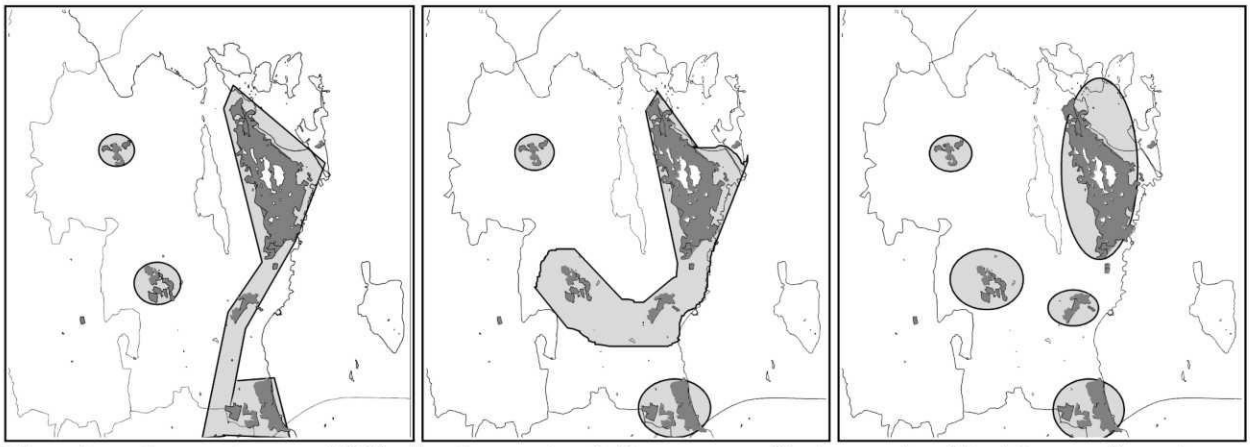
13. Langsiktig utviklingsperspektiv

Det kan tenkes flere muligheter for videre utvikling av tettstedene i Horten kommune. I tidligere kommuneplan har det vært drøftet følgende tre alternativer. Det er "Båndbyalternativet", "J-alternativet" og "Spredt konsentrasjon".

Dersom bare markedet skal styre utviklingen, er det sannsynlig med en betydelig utbygging sørover i kommunen. Med begrensning på strandområdene vil en utbygging langs FV 325 være sannsynlig. Utviklingen på Universitetet i Sørøst-Norge på Campus Vestfold forsterker en slik trend. I løpet av noen tiår kan det være etablert en sammenhengende bebyggelse mellom Horten og Tønsberg. Byene vil gro sammen til en større båndby. For fylkesmyndighetene har det vært et klart mål å unngå en slik båndby.

Alternativt kan man tenke seg en utbygging sørover som ikke er knyttet til FV 325. De siste årene har det vært mye diskusjon om utbygging av boligområder på Eik, Langgrunn, Kirkebakken og Tonsåsen. Dersom slike planer realiseres, kan tettstedene Horten, Borre og Skoppum kunne gro sammen. I løpet av noen tiår vil man få en sammenhengende tettbebyggelse fra Horten gjennom Kirkebakken og til Skoppum. Dette er det såkalte "J-alternativet" hvor man får et stort tettsted som ser ut som en J. En utvikling med bygging sørover fra Horten mot Borre er imidlertid konfliktfylt i forhold til jordvern, kulturminner og strandsonen.

I første fase er det sannsynlig at tettstedet Borre vokser mot Skoppum. Vedtatte utbyggingsområder i Tonsåsen og nye forslag vestenfor illustrerer en slik utvikling.



Utbyggingsalternativer med "Båndbyalternativet" til venstre og "J-alternativet" i midten og "spredt konsentrasjon" til høyre. Eksisterende tettbebyggelse er vist med mørk gråfarge, mens framtidig utbygging er grovt illustrert med lyst grått. ". Det må understrekes at dette er en illustrasjon av et prinsipp og det betyr f.eks. ikke at det skal bygges i Hortensmarka og på Mellomøya.

I rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging legges det vekt på et utbyggingsmønster som reduserer det totale transportbehov og legger til rette for bruk av kollektivtransport. Båndbyalternativet vil være klart i strid med disse retningslinjene. I SPR for strandsonen i de såkalte åpne områdene skal skje i tilknytning til eksisterende tettsteder. Områdene sør for Horten, Borre og langs FV 325 omfattes av disse retningslinjene. Båndbyalternativet, og delvis også J-alternativet er derfor i strid med SPR for strandsonen.

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*. Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder.



Ved å satse på utbygging etter prinsippet med "spredt konsentrasjon" er det større mulighet for å ta vare på kulturlandskapet utenfor tettstedene.

13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune

Mål og strategier for kommuneplanens arealdel ble vedtatt av formannskapet i januar 2015.

Verdier: Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune.

Mål og strategier for arealutviklingen i Horten kommune:

Mål for kommuneplanens arealdel

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

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

1. **Satsing på byer og tettsteder**
2. **Satsing på grønn mobilitet**
3. **Knutepunktsutvikling**
4. **Sikre arealer til næring og vekst**
5. **Skape attraktive og helhetlige bomiljøer**
6. **Sikre trygghet for alle**
7. **Ta vare på dyrket mark**
8. **Sikre tilgang til natur- og friluftsområder**
9. **Bevare verdifulle kulturmiljø**

"*Spredt konsentrasjon*" skal fortsatt være en langsiktig utbyggingsstrategi

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon".*

Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre/Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder. Dette er en naturlig oppfølging av en satsing på en bærekraftig arealbruk og styrking av folkehelsen. Det bidrar også til å sikre en attraktiv kommune med gode natur og friluftsområder

Satsing på Campus Vestfold

Campus Vestfold er en motor for framtidig verdiskapning i regionen og i Horten kommune. Sammen med en moderne forskningspark og den planlagte teknologiparken er dette et nav for utviklingen i kommunen. I kommuneplanen er 196 dekar avsatt til universitet og forskningspark (eksisterende område), og 181 dekar til framtidig universitetsrettet næring (område KBA1). I tillegg kommer betydelige boligområder i Tonsåsen. På sikt vil Campus vokse sammen med tettstedet Borre til en ny kraftfull bydel i kommunen. Det er startet et arbeid med en overordnet plan for utvikling av Campus Vestfold.

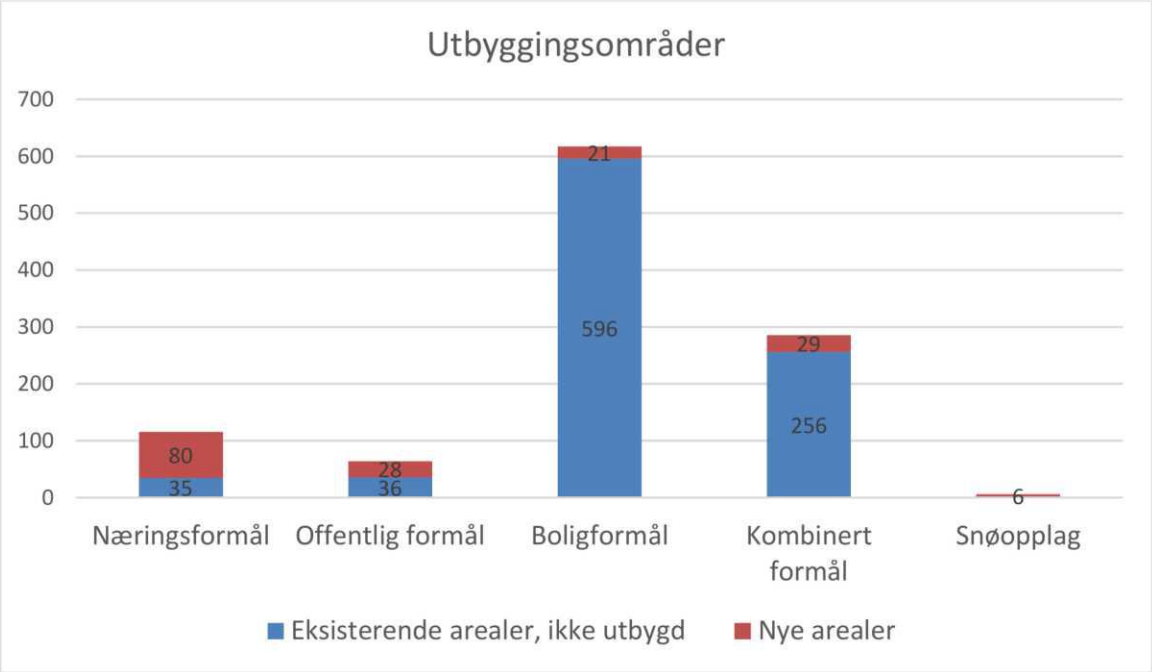
Satsing på Horten sentrum
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene for Indre havneby og Horten Havn, samt andre sentrumsprosjekter, har et potensial for rundt 2.500 boliger.

I hovedsak er det godt samsvar mellom nasjonale mål, målene i fylkesplanen og de overordnede retningslinjer som kommunen har vedtatt å legge til grunn for arealplanen.

14. Forslag til ny arealplan

14.1 Generelt om planforslaget

Arealer som tidligere er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, men som enda ikke er utbygd, er vist som eksisterende arealer (blå farge) i diagrammet nedenfor. Nye arealer som tas inn i denne kommuneplanrevisjonen er vist med rødt. Områder som ligger innenfor kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum inngår ikke i denne oversikten.



Oversikten viser at det er relativt godt med boligområder som ikke er utbygd i kommuneplanen. Det samme gjelder arealer avsatt til kombinerte formål, hvor områdene KB1 og KB2 nord for USN / forskningsparken utgjør 234 dekar av de eksisterende ubebygde arealene.

Områder som tidligere er avklart til utbyggingsformål, men ikke utbygd er listet opp i tabellen nedenfor. For å synliggjøre utbyggingspotensialet er alle områdene vist som «framtidige / planlagte» utbyggingsområder på plankartet.

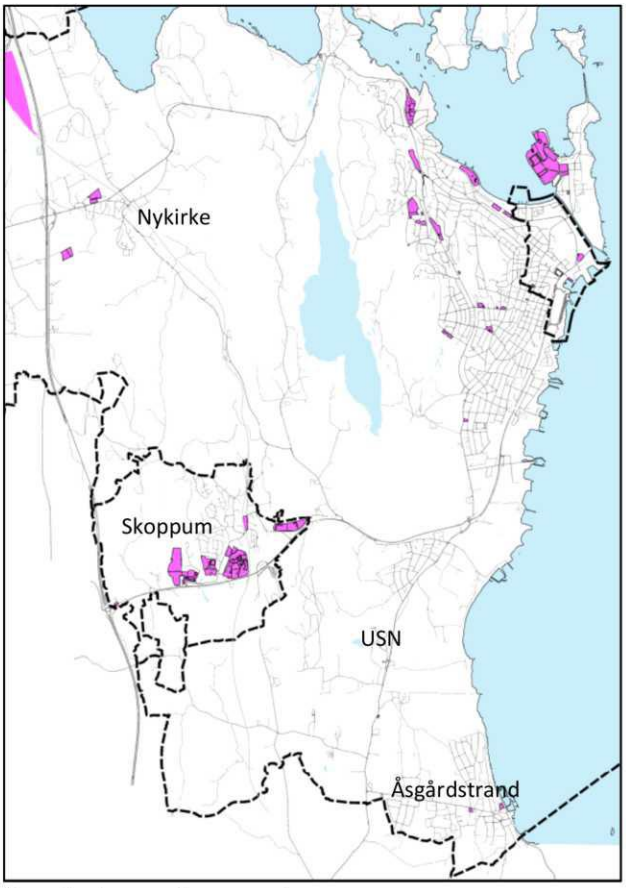
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Næringsformål:	N5	6	Bjerketun v/Horten handelspark
	N7	19	Kopstad næringsområde (regulert)
	N8	5	Ved Nordbetong på Nykirke
	N9	5	Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert)
Sum:		**35**	
Offentlig formål:	TY1	13	Forskningsparken, USN (regulering igangsatt)
	TY2	7	Klokkeråsen syd, Nykirke
	UN2	16	Skavli (regulert skoletomt)
Sum:		**36**	
Boligformål:	B1	51	Sletterødåsen, Nykirke (regulert)
	B2	16	Sletterødåsen syd, Nykirke
	B3	34	Klokkerskogen, Nykirke (regulert)

	B4	13	Åsheim, Nykirke
	B5	60	Skavli vest (regulert)
	B6	20	Orerønningen (regulering igangsatt)
	B7-B8	12	Karljohansvern (områdereguleringsplan)
	B9	20	Borre (regulering igangsatt)
	B10	79	Tonsåsen (regulering igangsatt)
	B11	115	Tonsåsen
	B12	106	Borre hageby
	B13	15	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B14	3	Åsgårdstrand syd
	B15	9	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B19	43	Drasundodden
Sum:		**596**	
Kombinerte formål:	B/F/K/T	11	Gamle herredshuset på Borre (regulert)
	KB1	181	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB2	53	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB3	6	Vestmannrød
	KB4	5	Gannestad
Sum:		**256**	

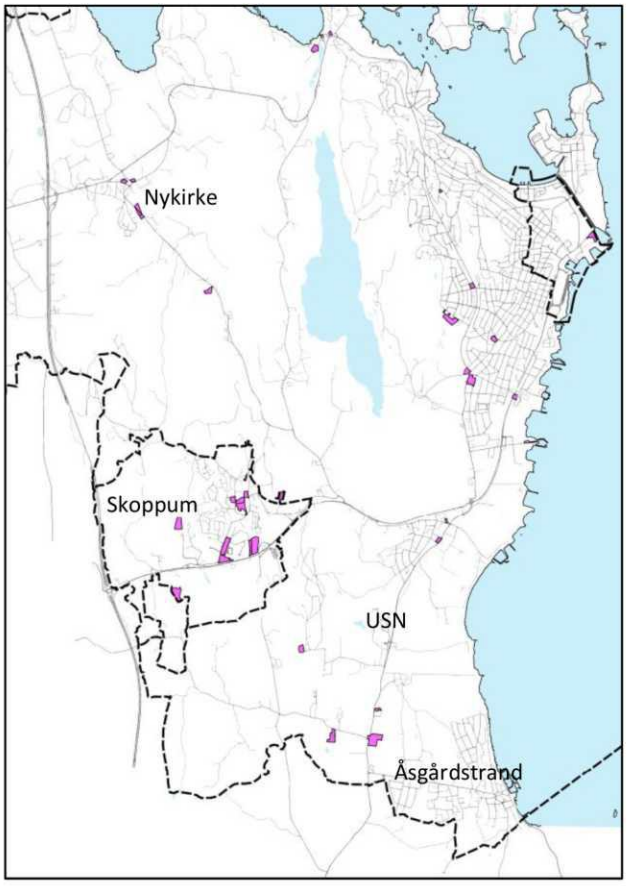
14.2 Næringsarealer

I Horten kommune er totalt 1202 dekar avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende arealplaner. 953 dekar omfattes av gjeldende reguleringsplaner. Av de uregulerte områdene på 249 dekar utgjør framtidige / planlagte næringsområder avsatt på kommuneplannivå 72 dekar.

Lokalisering av næringsarealene er vist på kartskissene nedenfor. Tykk stiplet strek viser avgrensning av kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum, samt kommunegrensen.



Regulerte næringsarealer



Uregulerte næringsarealer

73 prosent av næringsarealene er lokalisert til følgende tre steder:

- 23% er lokalisert til Kopstad Godsterminal (272 daa)
- 16% er lokalisert til Horten Industripark (196 daa)
- 34% er lokalisert til Skoppum (409 daa)

Reguleringsplanen for Kopstad Godsterminal legger til rette for etablering av godsterminal i tilknytning til Vestfoldbanen. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt at området hovedsakelig skal benyttes av bedrifter som bruker jernbanen i sin godstransport i dag eller som på sikt skal benytte jernbanen. Utvikling av godsterminal er således viktig for logistikkbasert næringsvirksomhet. Kopstad Godsterminal er utpekt som et regionalt viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). Horten og Holmestrand kommuner har igangsatt et interkommunalt plansamarbeid for å regulere et toplanskryss på E18 ved Helland, og adkomst til godsterminalen er et sentralt tema i dette reguleringsarbeidet. Det forventes at forslag til reguleringsplan vil bli lagt fram for 1. gangs behandling våren 2022. Finansiering av et framtidig toplanskryss er ikke avklart.

Horten Industripark (HIP) er et svært viktig næringsområde for kommunen, og gjeldende reguleringsplan for Karljohansvern legger til rette for videre utvikling av området. Potensiale for ny næringsbebyggelse på HIP er betydelig, både i form av produksjons- og kontorlokaler. Næringsarealene i Strandpromenaden, på Bekkajordet, i Knudsrødveien og i Kongeveien er eksempler på andre næringsarealer som ligger i tilknytning til Horten by.

På Skoppum utgjør Tverrmyra/Langmyra/Origo og Sande Næringspark hovedtyngden av næringsarealene. Arealene ligger med god tilgjengelighet til riksveg 19, og avstanden fra E18 er mellom 1,1 og 2,8 kilometer. 93 prosent (67 daa) av områder avsatt til «framtidig / planlagt» næringsbebyggelse på kommuneplannivå er lokalisert innenfor avgrensningen av kommunedelplanen for Skoppum (vedtatt 2021).

Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold

Universitetet er regulert til «offentlige bygninger» og inngår således ikke i oversikten over arealer avsatt til «næringsbebyggelse». Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at det i tillegg til «skolebygg» kan plasseres «bygg for forskning» og «beslektet næringsrettet virksomhet» innenfor området. USN / forskningsparken utgjør totalt 162 dekar.

USN har ca. 5000 studenter og 600 ansatte. Horten kommune har klare målsetninger om å styrke universitetet og legge til rette for en positiv utvikling. I kommuneplanens samfunnsdel er det blant annet beskrevet at man ser for seg at Campus Vestfold utvikles som en regional, nasjonal og global innovasjonsarena og kunnskapssenter for utdanning og forskning. I RPBA er Campus Vestfold løftet fram som et strategisk viktig område for næringsutviklingen i Vestfold, og universitetet er beskrevet som en viktig motor for næringsutvikling i regionen. Området har også en moderne forskningspark.



I kommuneplanens arealdel er det avsatt et utbyggingsområde (KB1) på 181 dekar nord for USN / forskningsparken. I de utfyllende bestemmelsene er det forutsatt at dette området skal utnyttes til *«universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse».* I dette området vil det være viktig å prioritere virksomheter som styrker klyngesatsingen innen teknologi og maritime næringer. Horten kommune legger opp til at Campus og tettstedet Borre etter hvert vil gro sammen, og det er blant annet lagt til rette for nye attraktive boligtomter i området mot Tonsåsen.

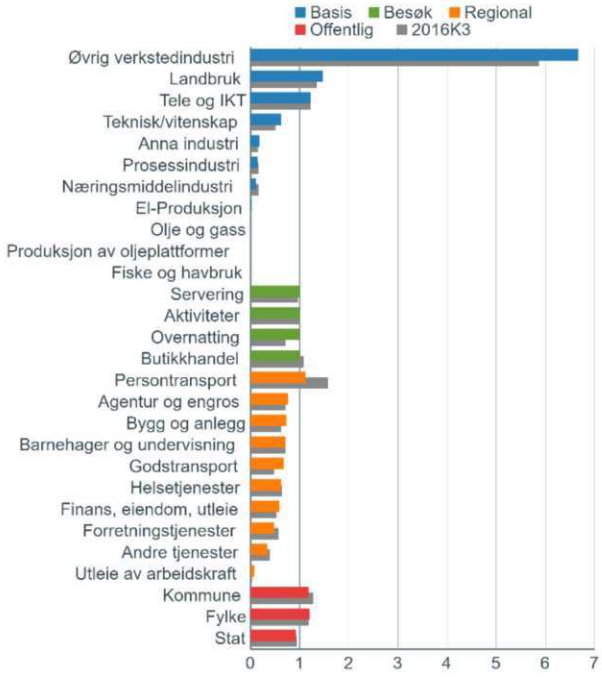
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat, sikres en grønn korridor for vilt og friluftsliv øst-vest gjennom området, naturtypen «hagemark» og viktige eiketrær skal ivaretas, samt at registrerte salamanderdammer skal sikres. Utførte kartlegginger av naturmangfold, friluftsliv og kulturminner i reguleringsprosessen har avdekket ytterligere arealinteresser i området. Alle disse arealinteressene må vurderes i reguleringsprosessen og konsekvensene av framtidig arealbruk skal belyses. Pågående reguleringsprosess vil således avklare den endelige fordelingen av arealformålene i området. Det forventes at forslag til områdereguleringsplan vil bli lagt fram til 1. gangs behandling våren 2022.

Bransjestruktur

Lokaliseringskvotientene til de ulike bransjene til næringslivet i Horten i 2. kvartal 2021 framgår av figuren til høyre. Bransjer med lokaliseringskvotient over 1 er bransjer som Horten kommune har relativt mye av.

En svært stor andel av arbeidsplassene i Horten er innenfor bransjen «øvrig verkstedsindustri», som omfatter elektronikkindustrien. Det er også en relativt høy andel innenfor «tele og IKT», mens det er relativt små andeler i de andre bransjene. Horten har således et ganske sterkt spesialisert næringsliv.

Horten har landets mest konsentrerte bedriftsmiljø innen mikroteknologi og marineelektronikk (SensoNor, Kongsberg Maritime, Kongsberg NorSpace, GE Vingmed sound, Norautron m.fl.). Universitetet i Sørøst-Norge satser sterkt på mikro- og nanoteknologi, autonomi og ingeniørutdannelse og har et godt samarbeid med bedriftene i området.



Bransjestrukturen i Horten (Telemarksforkning, Regional analyse). De grå søylene viser lokaliseringskvotienten bransjen hadde i starten av 2016.

Arealreserver i gjeldende arealplaner

I arealdelen fra 2019 er det beskrevet at ca. 350 dekar er avsatt til framtidig / planlagt næringsbebyggelse, og at de største arealene er knyttet til Campus Vestfold og Haugan næringspark. Etter en justering av kommunegrensen i 2020 ligger Haugan næringspark nå i Tønsberg kommune.

I forbindelse med denne kommuneplanrevisjonen er det utarbeidet et eget faktagrunnlag som inneholder en oversikt over alle næringsarealene som er avsatt i gjeldende arealplaner, samt en redegjørelse for hvilke arealer som er vurdert som udisponerte / ledige for framtidig næringsbebyggelse. Oppsummeringen av udisponerte arealer fra faktagrunnlaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

		Kort sikt (regulert)		Lengre sikt (- 12 år)
		Dekar	**Bruksareal (BRA)**	**Dekar**
Regulert	Ledige næringstomter	75 daa		
	Kopstad godsterminal	272 daa		
	Horten Industripark (fortetting)		90.000 m²	
	Fortetting på bebygde næringseiendommer	28 daa		
	Kombinert formål - næringsbebyggelse		11.000-137.000 m²	
	Kombinert formål (Langgrunn; BKA5, BKA9)	8 daa		
Uregulert	Fortetting i eksisterende næringsområder			30 daa
	Kombinert formål – næringsbebyggelse			88 daa
	Framtidige næringsområder			45 daa
	Sum:	**383 daa**	**101.000-227.000 m²**	**163 daa**

Udisponerte arealreserver i gjeldende planer

Arealreserven kan oppsummeres i følgende punkter:

- Ferdig regulert (udisponert) næringsarealer utgjør ca. 110 dekar, hvorav 28 dekar utgjør fortettingspotensial på eksisterende næringstomter
- Kopstad Godsterminal (272 daa) har stort potensiale for logistikkbasert næringsvirksomhet
- Det er betydelig kapasitet til ny næringsbebyggelse i Horten Industripark
- Pågående reguleringsprosess ved USN / Borre vil avklare hvor mye av det planlagte utbyggingsområdet KB1 (181 daa) som kan tas i bruk til næringsbebyggelse
- Utvikling av Indre Havneby og Horten Havn vil foregå over lang tid. Vedtatte områdereguleringsplaner legger til rette for at det kan etableres noe næringsvirksomhet, og framtidige detaljreguleringsplaner vil avklare hvor mye næring det blir tilrettelagt for i disse områdene
- På kommuneplannivå er det er begrenset med arealer som er avsatt til framtidig næringsbebyggelse

Hvis vi ser bort fra Kopstad Godsterminal, Horten Industripark, Indre Havneby og Horten Havn er omtrent halvparten de udisponerte næringsarealene (arealreserven) lokalisert til Skoppum. Næringsarealene i dette området er hovedsakelig regulert til «industri/lager» med tilhørende funksjoner. Det forventes at arealene ved knutepunktet nye Horten stasjon blir enda mer attraktive for arbeidsplassintensive virksomheter når stasjonen åpner i 2025. Kommunedelplanen for Skoppum legger til rette for en slik utvikling.

Vurdering av behov for nye næringsarealer
Av kommuneplanens samfunnsdel går det fram at Horten kommune skal «sikre attraktive og fleksible næringsarealer». I denne målsetningen ligger det at kommunen må ha evne til å reagere raskt slik at positive muligheter i næringslivet kan utnyttes. Erfaring viser at veksten i næringslivet kommer i de bransjene og i den type næringsliv som kommunen har forutsetning for, og derfor stort sett i de bransjene som finnes fra før. Som nevnt tidligere står industribedrifter innenfor elektronikk, teknologi og maritim virksomhet for en høy andel av de private arbeidsplassene i vår kommune og andelen er nesten fem ganger så høy som landsgjennomsnittet.

Teknologiindustrien
Næringsarealene på Skoppum utgjør en betydelig næringsklynge med arealreserver som vurderes som godt egnet for teknologiindustrien. I tillegg er det et betydelig fortettingspotensial i Horten Industripark. Det vil også bli klarert betydelige arealer til næringsbebyggelse i pågående områderegulering for Campus Vestfold/Borre. Det vurderes således at tilgangen på næringsarealer for denne bransjen vil være tilfredsstillende i neste kommuneplanperiode (12 år). Tilrettelegging for utvidelsesmuligheter ved eksisterende bedrifter bør vektlegges der forholdene ligger til rette for det. Eventuelle samlokaliseringer av eksisterende bedrifter vil også kunne frigjøre arealer til nye virksomheter.

Transport/logistikk, industri-, håndverks- og lagervirksomhet
Kopstad Godsterminal representerer et stort potensiale innenfor logistikkbasert næringsvirksomhet. Havnevesenets etablering av Dry port (senter for omlasting av sjølast til innlandsdestinasjoner) på Viulsrød har frigjort arealer på Langgrunn til andre virksomheter. Det er noen regulerte arealer spredt rundt i kommunen som kan ha noe potensiale for håndverks- og lagervirksomhet, men det er utfordrende å finne ledige tomter. Det er behov for arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer.

Kontorvirksomhet
Gjeldende arealplaner legger til rette for etablering av kontorarbeidsplasser i sentrum og ved kollektivknutepunkter. Dekningen vurderes som tilfredsstillende.

Prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger vekt på at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.

Mye av de samme føringene finner vi igjen i RPBA hvor hovedgrepet er at den største veksten skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser skal bidra til utvikling av kompakte og levende byer og tettsteder. RPBA legger føringer for at virksomheter med mange ansatte eller besøkende / kunder bør lokaliseres i eksisterende byer og tettsteder. Eksempler på slike er kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service. Prinsippet kan også gjelde for virksomheter med en blanding av kontor og produksjon. Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan med fordel lokaliseres i næringsområder utenfor byene og de større tettstedene.

En del større private bedrifter vil av hensyn til rekruttering og pendleavstander ønske å etablere seg sentralt i forhold til viktige trafikknutepunkter som E18 og jernbanestasjoner. For at vår kommune skal være attraktiv for slike virksomheter vil det være nødvendig med fleksible løsninger.

Attraktive næringsarealer
Like viktig som at kommunen har nok næringsarealer, er det om arealene er attraktive. Arealene må ha kvaliteter som gjør de så attraktive at de tiltrekker seg etableringer og på den måten skaper arbeidsplasser og bidrar til verdiskaping. I rapporten «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold» (Vestfold fylkeskommune, 2018) pekes det på fire forhold som i særlig grad påvirker attraktiviteten til næringsareal:

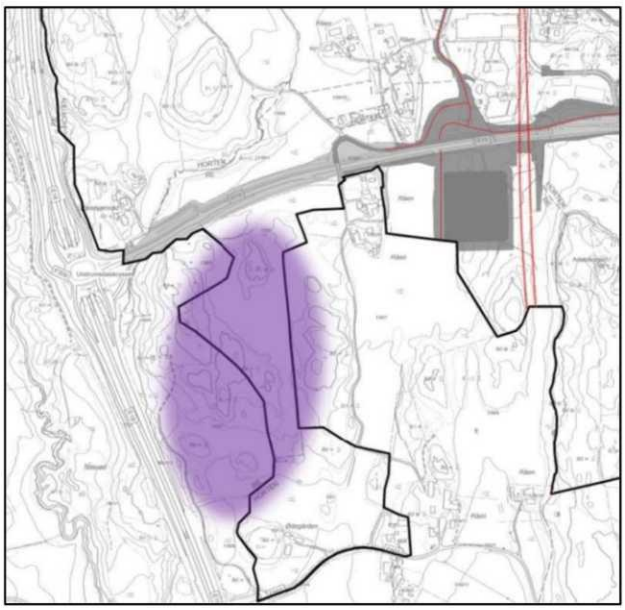
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

Rapporten peker på at det kan være krevende å ivareta alle punktene fullt ut i alle tilfeller, og effektiv tilgang til E18 vil være viktigst ut fra hensynet til næringsattraktivitet. Tilgang til kompetanse er en av de viktigste lokaliseringsfaktorene for bedrifter, og da er det E18 som gir best tilgang til det regionale arbeidsmarkedet.

Andre faktorer som kan spille inn på et områdes attraktivitet er:

- Nærhet til relevant infrastruktur som havn, flyplass, tekniske anlegg
- Tomtepris og kostnader forbundet med utvikling av arealet
- Områdets omdømme og renomme
- Intern infrastruktur, estetikk og organisering av området
- Krav fra myndigheter og marked i forhold til bærekraft blir en stadig viktigere faktor for næringslivet. Områder som har egenskaper som gir en positiv bærekrafteffekt for bedriftene forventes å bli mer attraktive i tiden framover

Arealene ved Undrumsdalskrysset og Kopstad krysset vil være svært attraktive for næringsetableringer. Nye Horten stasjon etableres i kort avstand fra E18 og vil bli et viktig trafikknutepunkt i framtiden. Næringsarealer i tilknytning til knutepunktet vil således ha en sentral beliggenhet med effektiv tilgang til både E18, riksvei 19 og jernbanen. I arbeidet med kommunedelplanen for Skoppum ble et areal mellom nye Horten stasjon og E18 trukket fram som et aktuelt framtidig næringsområde.



Arealet som er markert på kartskissen til høyre utgjør ca. 150 dekar og berører i liten grad landbruksinteresser. Kommunegrensen (sort strek) innebærer imidlertid at en eventuell planmessig avklaring av området må gjøres i samarbeid med nabokommunen. Horten kommune tok initiativ til et slikt samarbeid i forbindelse med planprosessen på Skoppum uten at det ga resultater.

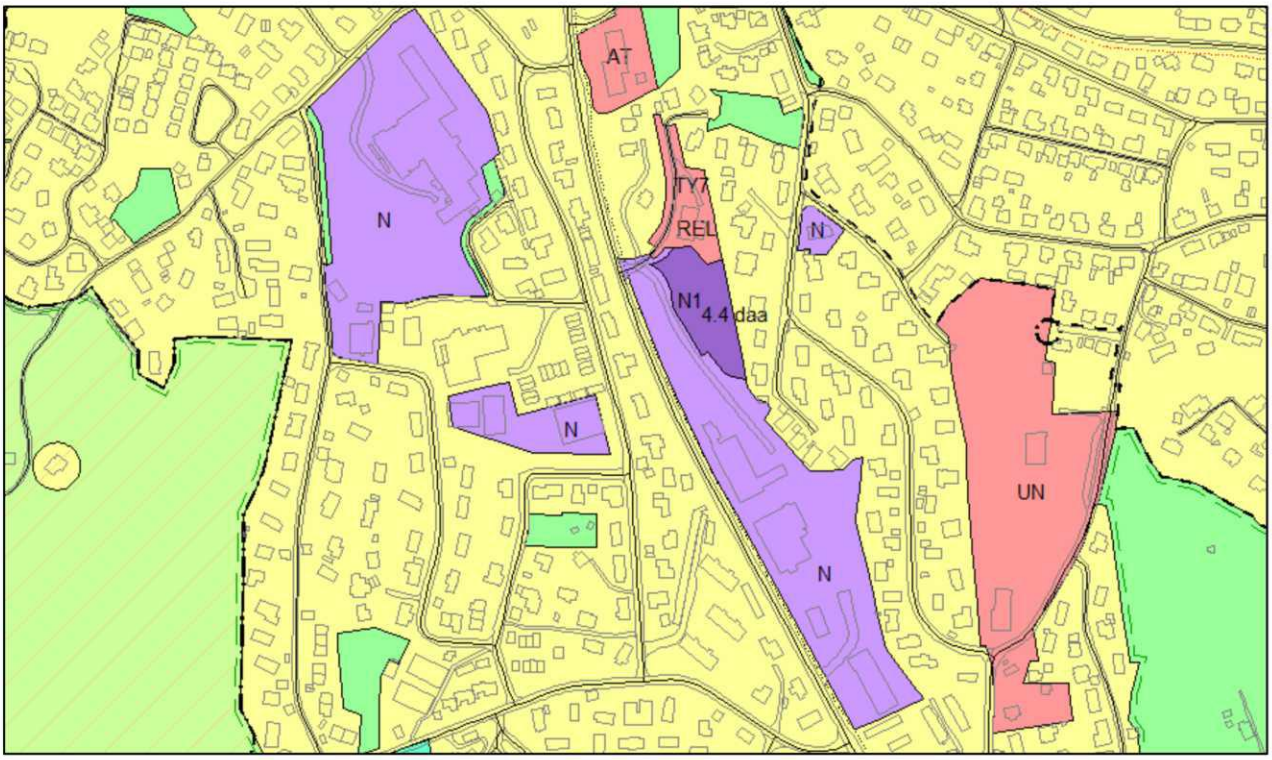
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar nærhet til krysset består av dyrka mark og vil således ikke være aktuelle til næringsbebyggelse.

Nye næringsarealer

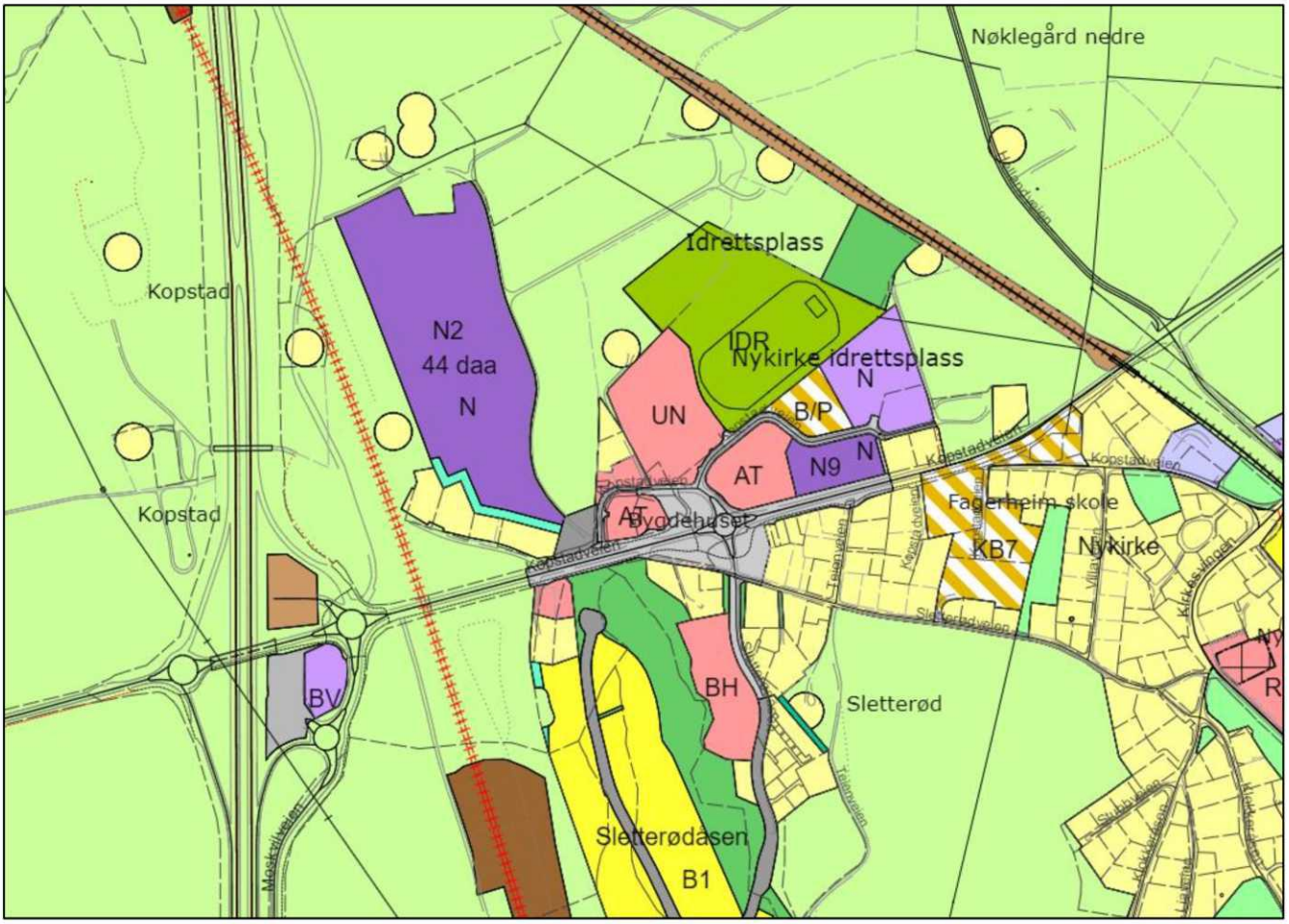
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

Arealformål:	**Område nr (plankartet)**	**Areal (daa):**	**Merknader:**
Næringsformål:	N1	4	Verftsbassenget
	N2	44	Øst for Kopstadkrysset
	N3	18	Vest for nye Horten stasjon på Skoppum (tidligere benevnt som BN6). Uavklart innsigelse!
	N4	10	Utvidelse Ra næringspark
	N7	3	Utvidelse Kopstad Næringspark
	N10	1	Utvidelse av næringsareal i Kimestadveien, jfr. område N6.
Sum:		**80**	

Område N1 (4,4 daa)
Området er konsekvensutredet som område nr. 25 i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder – 2. gangs behandling». N1 grenser inntil eksisterende næringsområde, og vil således være en utvidelse av dette. Adkomst vil være via privat vei fra Holtanveien. I punkt 1.15.14 i de utfyllende bestemmelsene stilles det krav til registrering av naturmangfold ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. I påfølgende reguleringsarbeid bør det også vurderes nærmere om det bør settes av areal til en buffersone mot eksisterende bebyggelse i nord og øst.

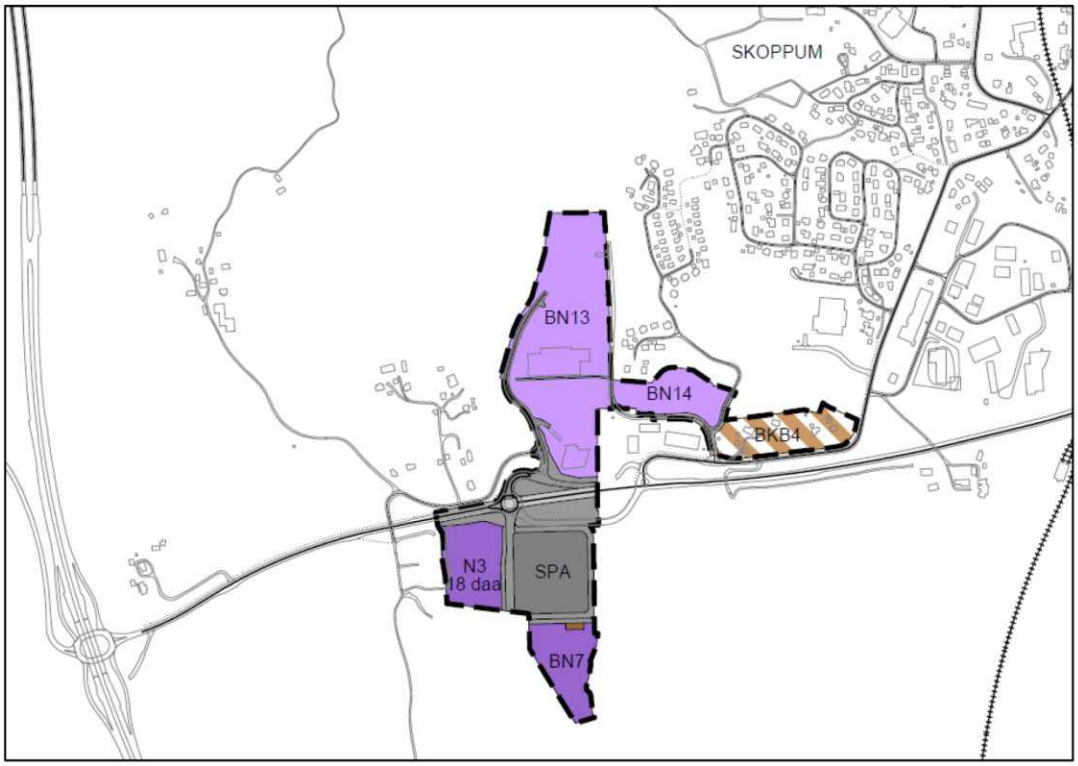


Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt tema i videre detaljplanlegging dersom adkomst til næringsarealet planlegges via rundkjøringen på Kopstadveien.



Område N3 (18 daa) Uavklart innsigelse
Arealbruken i områdene BN7, BN13, BN14, BKB4 og SPA som er vist på kartskissen nedenfor er tidligere avklart i reguleringsplaner eller kommunedelplanen for Skoppum.

Område N3 ligger vest for innfartsparkeringen (SPA) ved nye Horten stasjon. Arealet er tidligere benyttet som massedeponi, men består i dag av dyrka mark. Næringsområdet vil få enkel tilgang til riksveien via etablert rundkjøring. Den sentale beliggenheten gjør arealet svært attraktivt for arbeidsplassintensive virksomheter og vil være et viktig bidrag til utvikling av knutepunktet nye Horten stasjon.



Det samme området ble også foreslått omdisponert i tidligere planprosess for kommunedelplanen for Skoppum. Området var i denne planen omtalt som område BN6. I planprosessen fremmet Fylkeskommunen og Statsforvalteren følgende innsigelser til omdisponeringen.

Innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune (05.04.2021):
Næringsområdet ligger på dyrka mark og er dermed i konflikt med en nasjonal og regional viktig interesse. Innsigelsen rettes ut fra føringer i Nasjonal jordvernstrategi, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Plan- og bygningsloven § 3-1 b) og retningslinje R9 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Administrasjonens merknader:
Av kapittel 1.4 i RPBA går det fram at den regionale planen kan brukes som grunnlag for å fremme innsigelse til kommunale arealplaner. Adgangen til å fremme innsigelse skal imidlertid bare benyttes i viktige konfliktsaker, og innsigelsesspørsmålet skal i følge RPBA bero på en helhetlig vurdering av hvordan det aktuelle planarbeidet ivaretar de ulike samfunnsinteressene som blir berørt. I denne saken har fylkeskommunen kun lagt til grunn at næringsområde BN6 innebærer omdisponering av dyrka mark og at forslaget derfor er i strid med retningslinje R9. En vurdering av næringsområdets lokalisering i forhold til RPBAs samfunnsmål om å sikre attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv er derimot utelatt. Formålet med RPBA er, i tillegg til å ta vare på viktige arealverdier, å legge til rette for vekst og utvikling. Dette kommer til uttrykk i retningslinje R5 «Lokalisering av næringsvirksomhet». Ved rullering av kommuneplanens arealdel forventer fylkeskommunen blant annet at kommunene «gjennom en næringsoffensiv holdning sikrer at det finnes et balansert tilbud av byggeklare næringsarealer og attraktive næringslokaler i byene og tettstedene til å møte en løpende etterspørsel i markedet». Av kapittel 5.2 i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Skoppum går det fram at tilgangen til ledige næringstomter er begrenset, og dette er utgangspunktet for at det er foreslått tre nye næringsområder i planforslaget. Administrasjonen mener derfor at næringsperspektivet ikke er tilfredsstillende belyst i fylkeskommunens uttalelse. Det bemerkes også at det i kapittel 2.8 i RPBA går fram at «Det forventes at regional og kommunal planlegging støtter opp om (InterCity-)satsingen gjennom høy arealutnyttelse rundt stasjonsområdene».

Administrasjonen har i brev datert 08.10.2020 bedt fylkeskommunen om en nærmere begrunnelse for innsigelsen. Tilbakemelding på henvendelsen er ikke registrert."

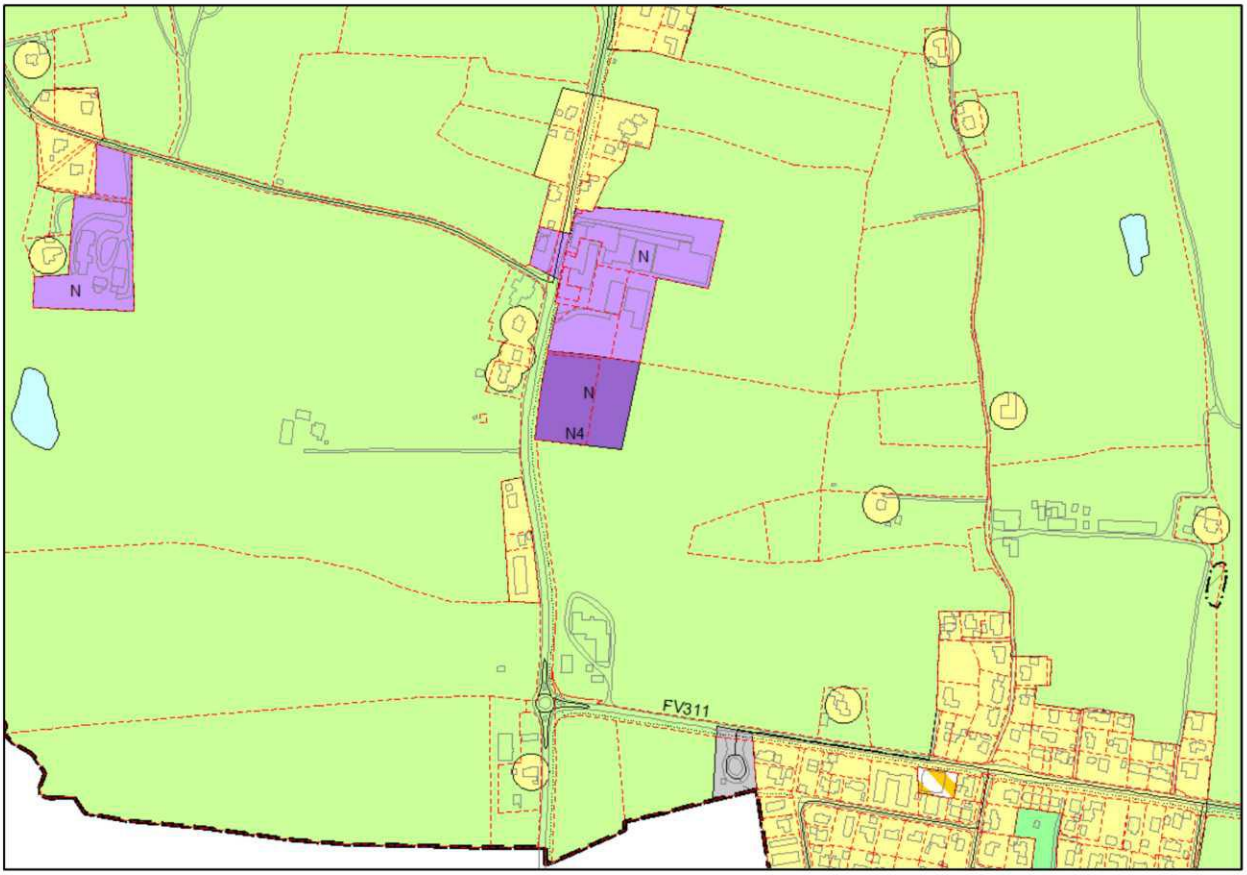
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)
Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», og FM kan ikke se at fortettingspotensialet er tilstrekkelig analysert og utnyttet som grunnlag for foreslått omdisponering av jordbruksarealet. FM mener heller ikke at samfunnsnytten forsvarer omdisponeringen. I avveiningen mellom sentral beliggenhet og nasjonale jordvernhensyn fremmer FM innsigelse til næringsområde BN6.

Administrasjonens merknader:
Målet med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det går også fram av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og at potensialet for fortetting og transformasjon bør være kartlagt ved forslag om omdisponering av verdifull dyrka jord. Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for for arbeidet med egne planer.

I kapittel 5.2 i planbeskrivelsen er det gjort rede for status på eksisterende næringsområder i tilknytning til knutepunktet nye Horten stasjon. Etter administrasjonens vurdering bør denne kartleggingen, som viser at tilgangen på ledige næringstomter er begrenset, være tilfredsstillende dokumentasjon for å legge ut nye arealer ved trafikknutepunktet til næringsformål. Knutepunktsutvikling og sikring av arealer til næringsvirksomhet er sentrale satsingsområder i kommunens arealstrategi. Det vises også til at RPBA, hvor blant annet sikring av attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv og tilrettelegging for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen er sentrale punkter, skal legges til grunn for kommunens planer."

Ved sluttbehandling av kommunedelplanen for Skoppum vedtok kommunestyret at området skulle videreføres som LNF-formål, men vurderes på nytt i kommuneplanrevisjonen. I forbindelse med at området nå på nytt foreslås omdisponert til næringsformål vises det til at planforslaget også innebærer tilbakeføring av 15 dekar dyrka mark på Borre som tidligere er avklart til utbyggingsformål. Dette arealet er nærmere omtalt i kapittel 14.9.

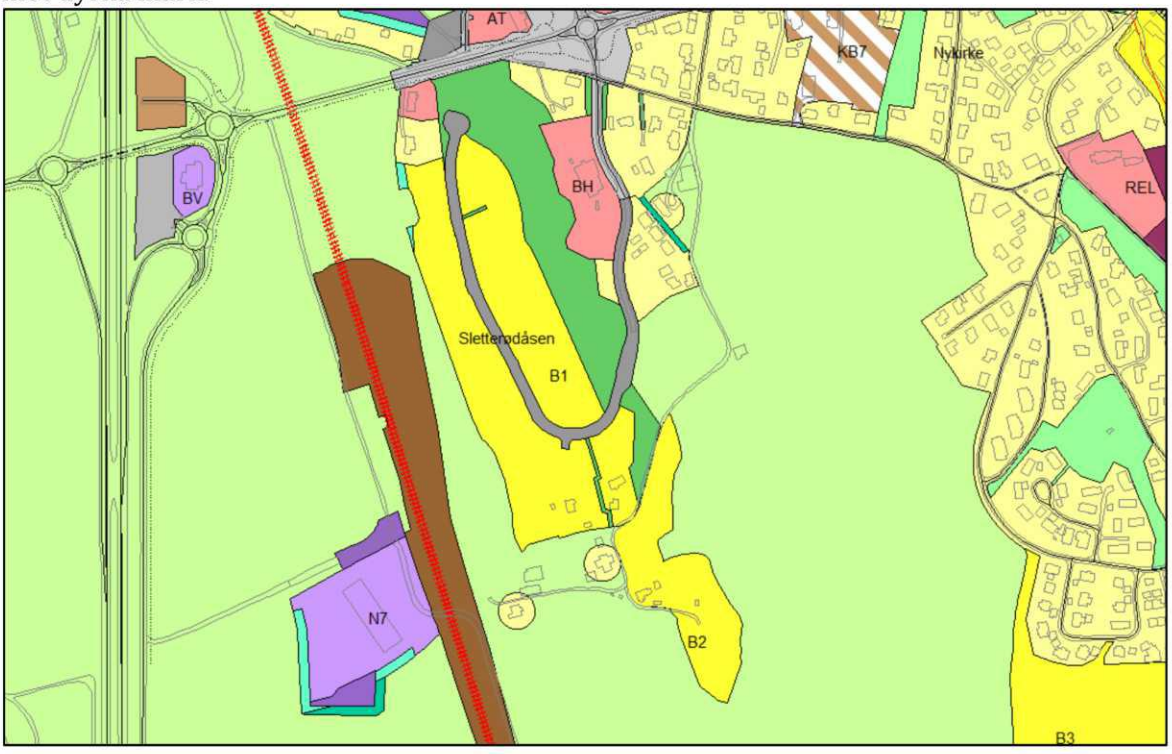
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at fylkeskommunen opprettholder adgang til å fremme innsigelse til en framtidig reguleringsplan dersom reguleringsplanen legges ut på offentlig ettersyn med forslag om en fjerde adkomst fra fv. 325. Dette innebærer at det i påfølgende reguleringsarbeidet ikke bør legges opp til en egen adkomst til område N4 fra fylkesveien. N4 bør dermed ses i sammenheng med tilstøtende næringsareal, og det bør tilstrebes felles adkomstløsninger ved utarbeidelse av reguleringsplan.



Område N7 (3,1 daa)

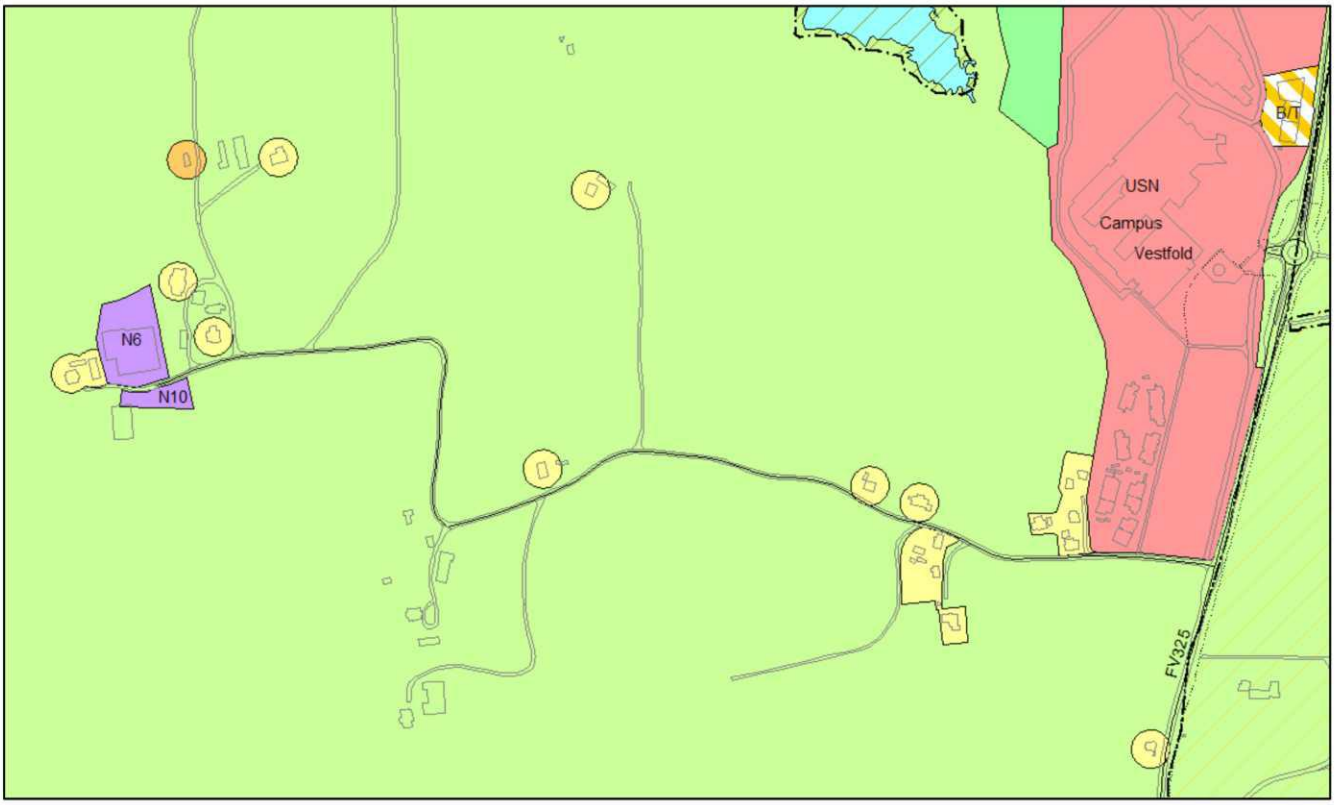
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn.

I sydvest kan eksisterende næringsareal utvides med 1,4 dekar. Det er avsatt en ti meter bred buffersone mot dyrka mark.



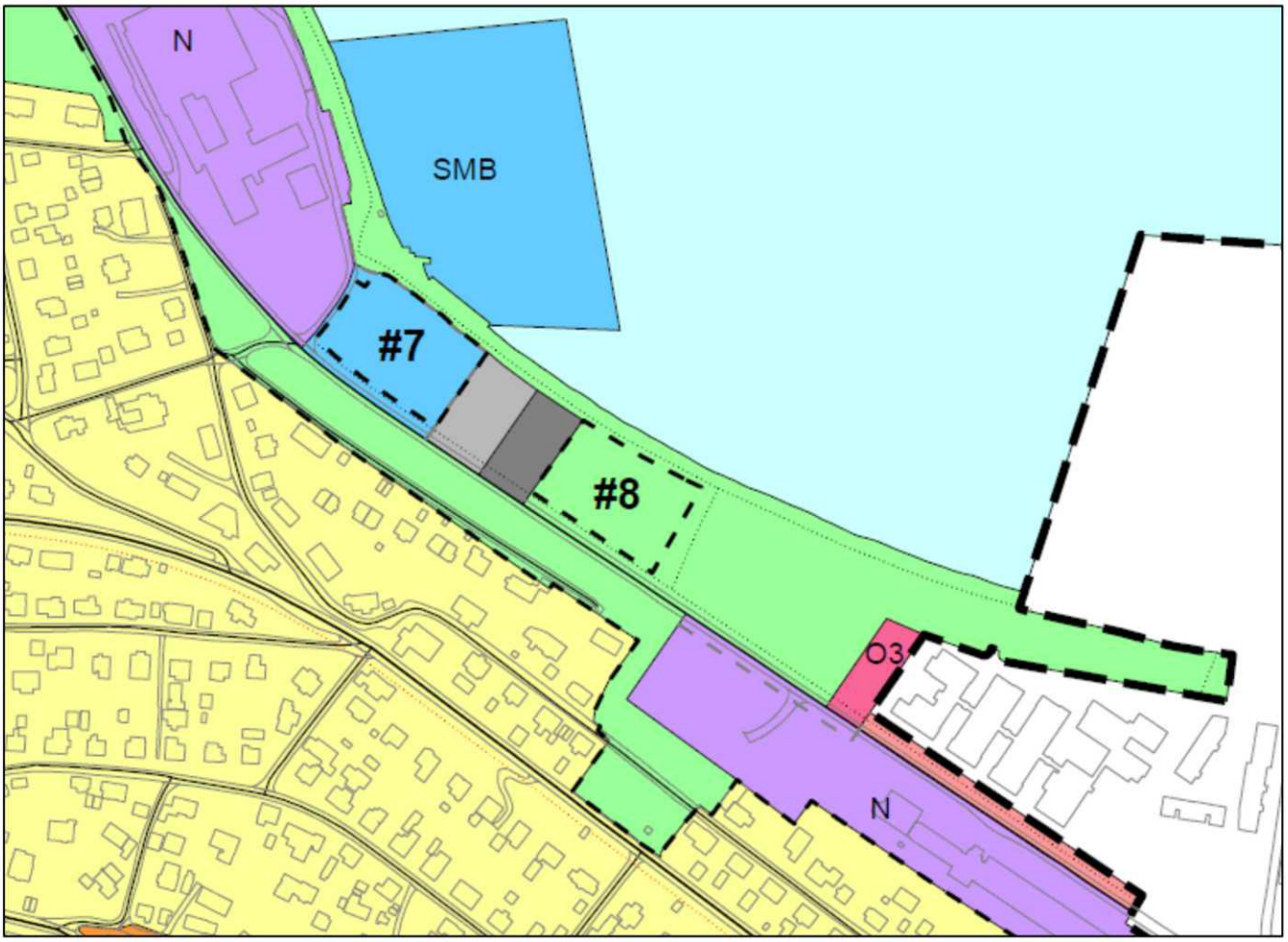
Område N10 (1,5 daa)

Område N10 omfatter en asfaltert plass som ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde N6. Ifølge punkt 2.3.5 i de utfyllende bestemmelsene tillates det ikke etablert støyende og / eller forurensende virksomhet i område N6. Bestemmelsen er utvidet til å omfatte område N10.



Bestemmelsesområdene # 7 og 8

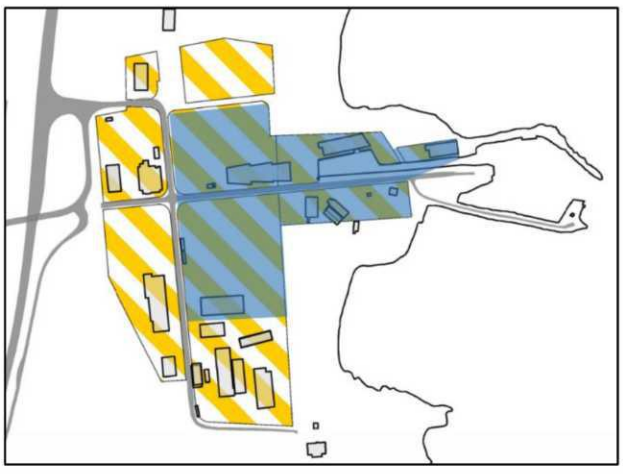
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig næringsutvikling og verdiskaping. Det vil også ha stor betydningen for den viktige klyngen av teknologibedrifter som finnes i kommunen.



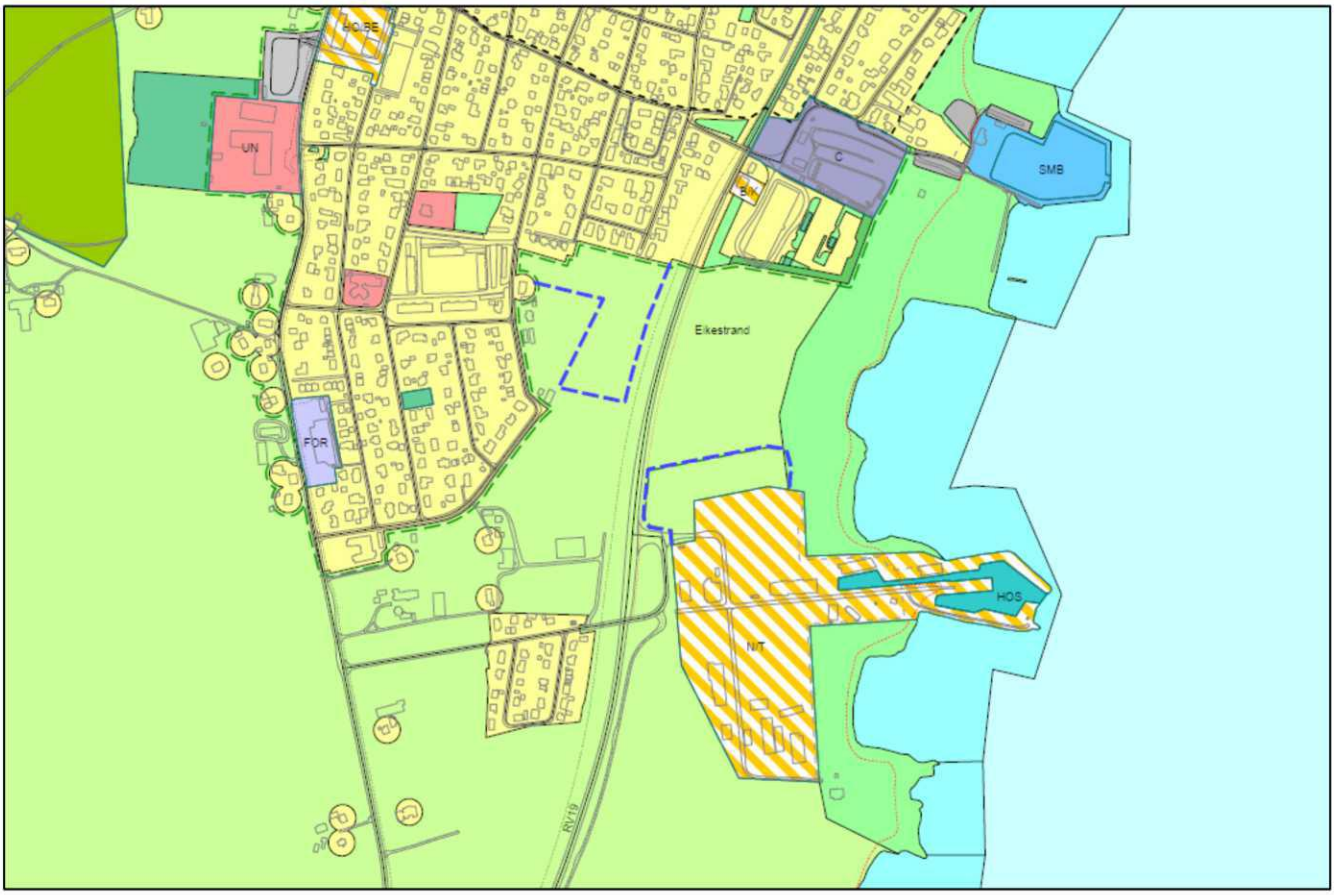
I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en midlertidig bruk som båtopplag.

Langsiktig utviklingsgrense (LUG), Langgrunn

Redningsselskapet (RS) har nylig vedtatt at RS Noatun skal utvides til å bli Redningsselskapets nye hovedsete, og innen 2024 skal administrasjonen flyttes fra Oslo til Langgrunn. Dette innebærer bygging av hovedkontor med 75 arbeidsplasser, samt nybygg med 40 rom for overnatting. Til sammen utgjør arealene som Redningsselskapet disponerer 37,9 daa på Langgrunn, jfr. arealer vist med mørk farge på kartskissen. Arealet syd for RS leies ut til eksisterende virksomhet (10 års leieavtale), og i vest er det etablert storkjøkken og energistasjon. Per i dag foreligger det ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene nord for RS.



I forbindelse med høringen av Strategisk næringsplan høsten 2021 har Redningsselskapet kommet med innspill om at det må tas hensyn til den mangfoldige driften de har og planlegger på Langgrunn, og at kommunen legger til rette for en naturlig vekst i tilstøtende arealer. Redningsselskapets satsing på Langgrunn er svært viktig for framtidige arbeidsplasser og næringsutviklingen i kommunen, og i et langsiktig perspektiv bør det vurderes om næringsområdet kan utvikles noe mot nord.



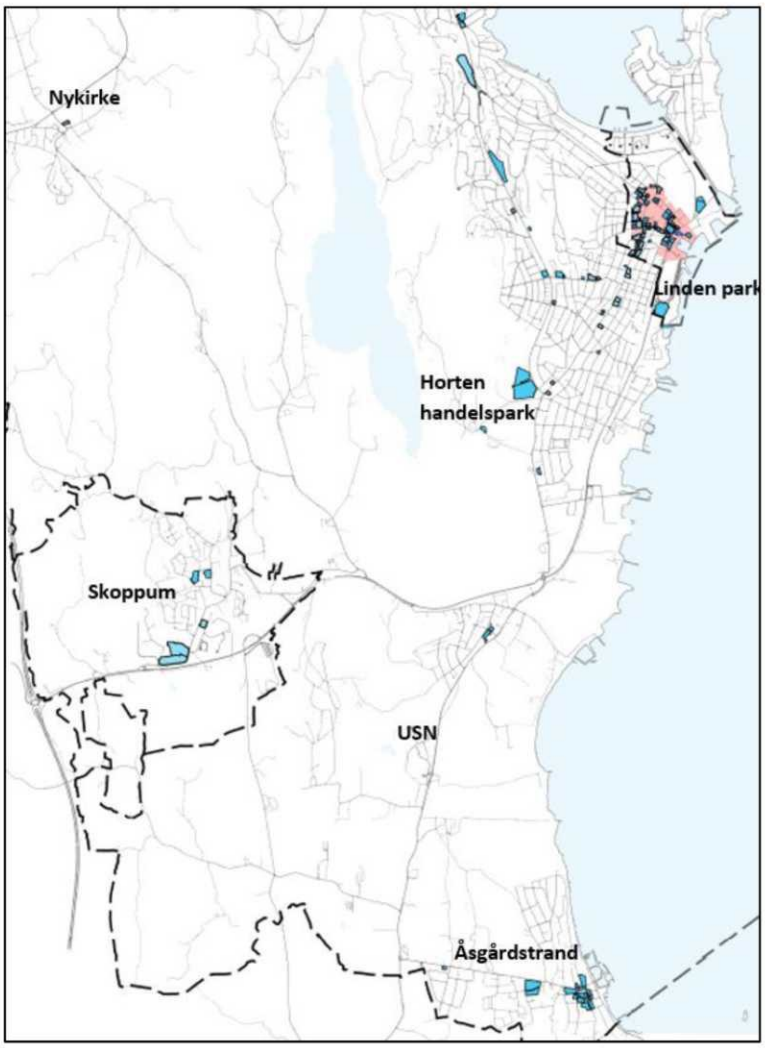
På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

Stiplet blå strek i tilknytning til boligområdet nordvest for Langgrunn er tidligere avklart langsiktig utviklingsgrense (LUG) som ligger inne i kommuneplanen.

14.3 Andre områder for handel

I sak KOM-013/21 besluttet kommunestyret at det i kommuneplanrevisjonen skal legges til rette for at Biltema skal kunne etablere seg i Horten. Biltema ønsker å bygge et varehus på 7.000 m² og har et samlet arealbehov på 15 – 20 dekar. Denne typen varehus defineres som «detaljhandel», vil ha ca. 30 ansatte og det forventes ca. 1000 kunder pr. dag.

Blå arealer på kartskissen til høyre viser områder som i gjeldende arealplaner er tilrettelagt for forretning / handelsvirksomhet. I de utfyllende bestemmelsene til arealdelen er det nedfelt at det ikke tillates oppført handelsvirksomhet større enn 1000 m² BRA eller flere enn ti butikker utenfor det som er definert som sentrumsområde i kommunedelplanen for Horten sentrum (markert med rødt på kartskissen). Det går videre fram at det ikke tillates etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanen og gjeldende regional plan.



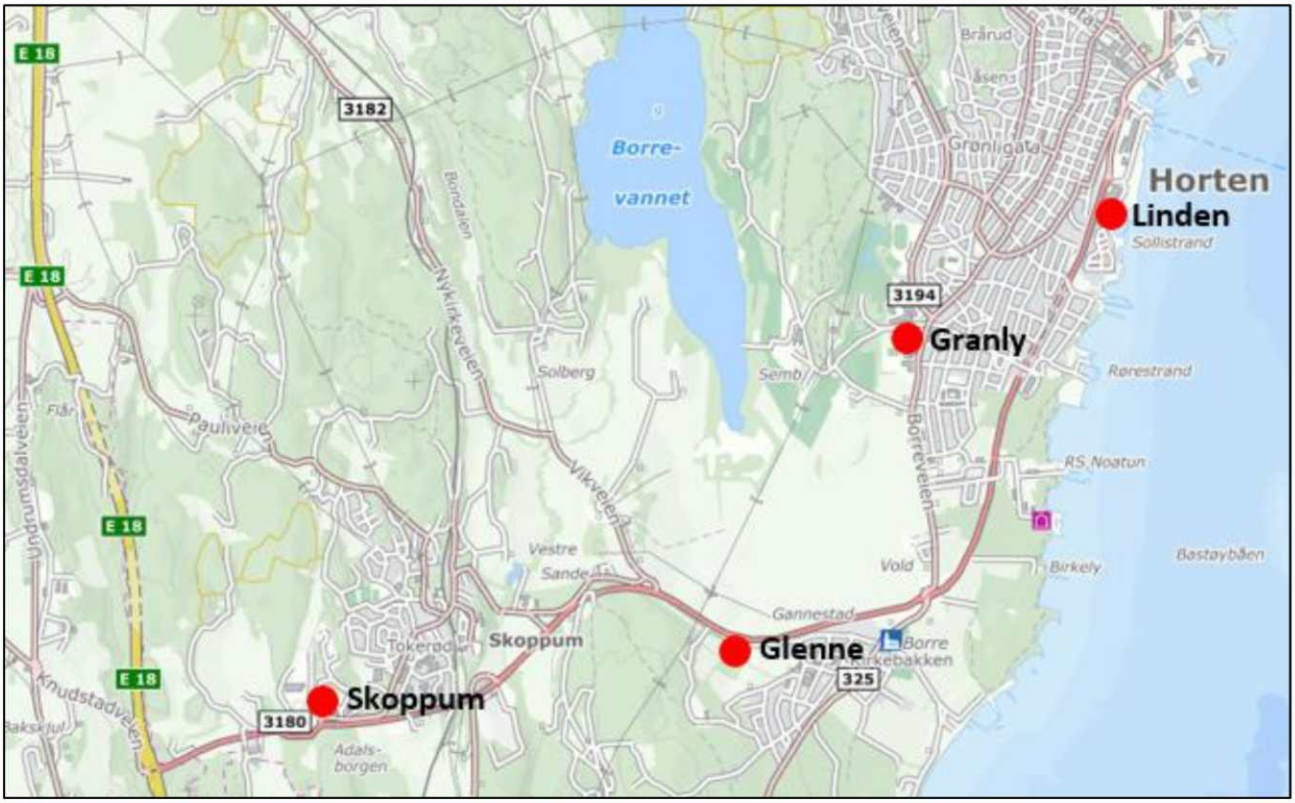
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

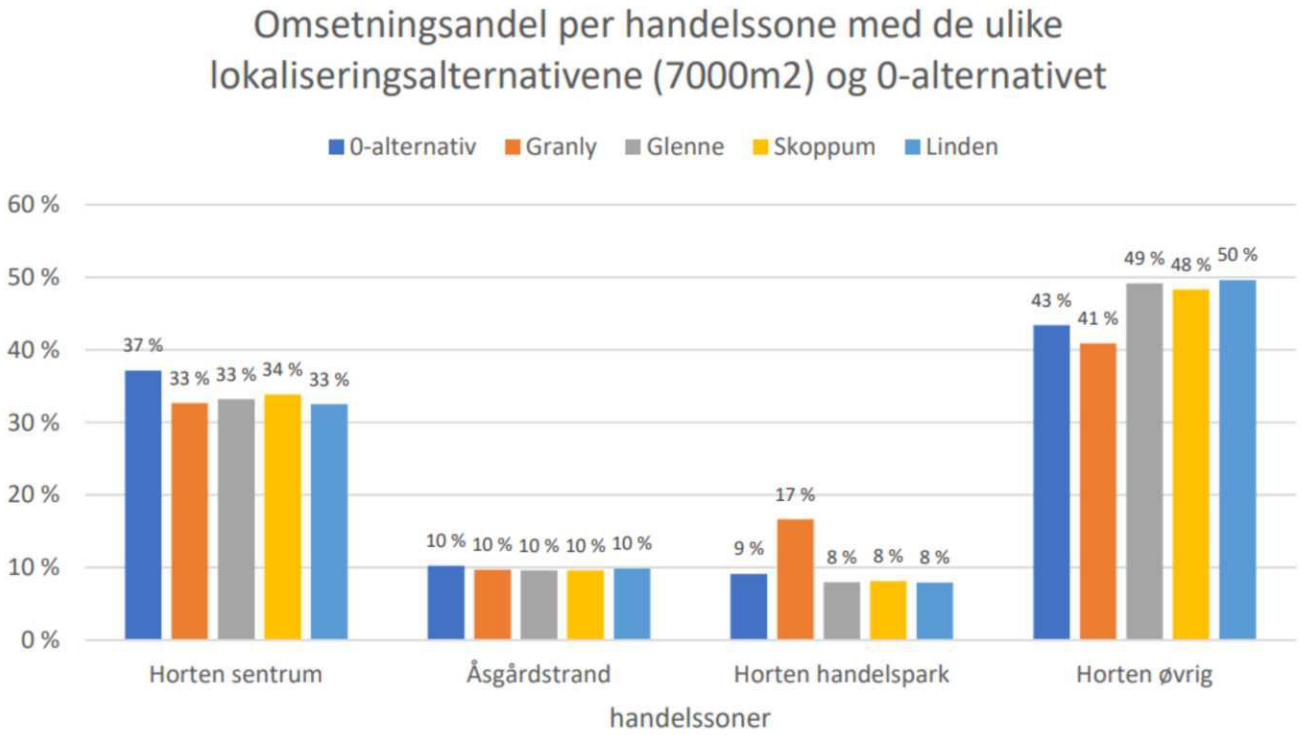
«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6 og R7.»

I RPBA forutsettes det at kommuneplanens arealdel tar stilling til hvor handel kan etableres og til hvor mye handel som kan etableres i det enkelte område. Handel som det ikke er hensiktsmessig å etablere innenfor definerte by- og tettstedssentre, henvises til egne områder (andre områder for handel) . RPBA forutsetter videre at virkningene av nye handelsetableringer utredes i en handelsanalyse.

Et større varehus for Biltema kan vanskelig etableres innenfor definert sentrumsområde i Horten by. Det samme gjelder områdene Horten handelspark og Linden park som tidligere er avklart som «andre områder for handel». Det er derfor behov for å avklare andre alternative lokaliseringer i kommuneplanen.

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen har Asplan Viak AS vurdert fire lokaliseringsalternativer med utgangspunkt i modellberegninger i ATP-handelsmodell for Vestfold.





Markedsandeler for handelssonene i Horten kommune med de ulike lokaliseringsalternativene (7000 m²) og 0-alternativet.

Handelsanalysen viser at ved alle de fire lokaliseringsalternativene syker markedsandelen for Horten sentrum med i underkant av 5 prosent sammenliknet med 0-alternativet. Ingen av alternativene vil gi noen vesentlig påvirkning av omsetningen i Åsgårdstrand. En lokalisering på Granly vil gi en økning på nesten 10 prosent for omsetningen i handelssonen Horten handelspark, samtidig som dette alternativet

vil medføre størst nedgang (-2 % sammenliknet med 0-alternativet) i markedsandelene til handelssonen Horten øvrig. Lokalisering på Glenne, Skoppum og Linden gir tilnærmet samme utslag på handelssonene. Etablering av Biltema på en av disse lokaliseringsalternativene vil ta markedsandeler fra Horten sentrum spesielt, men også noe fra Horten handelspark. Handelssonen Horten øvrig vil få rundt seks prosent større markedsandeler sammenliknet med 0-alternativet. Analysen viser at markedsandelen for Horten sentrum synker noe mindre ved etablering av butikk på 3500 m² fremfor 7000 m², uavhengig av lokaliseringsalternativ.

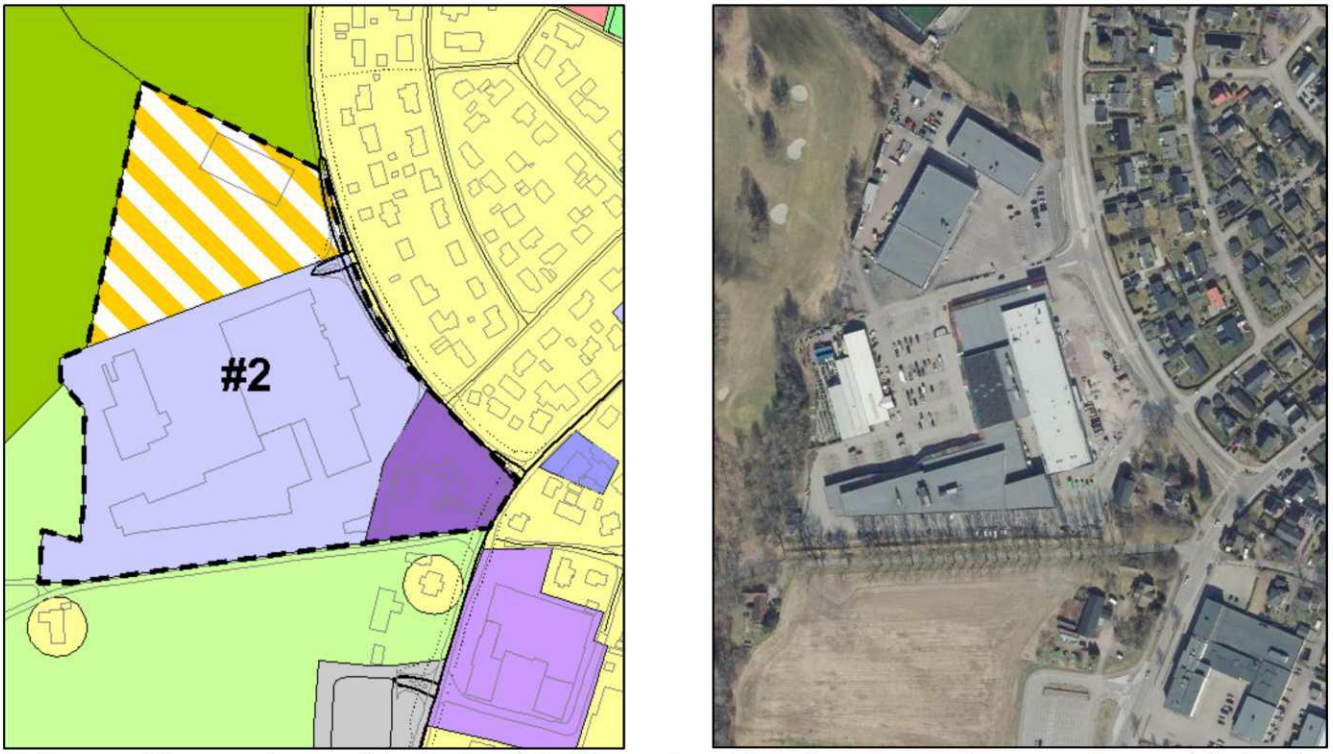
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor, så en lokalisering på Skoppum vil antagelig i større grad ta markedsandeler fra tilgrensende kommuner og eventuelt flere gjennomreisende på E18 enn fra internt i kommunen.

Handelsanalysen peker også på at en lokalisering på Skoppum eller Glenne vil bidra til at det opprettes nye handelsområder utenfor eksisterende handelstilbud i kommunen, og at en slik spredning av handelstilbud vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen. En eventuell samlokalisering med andre handelstilbud vil kunne bidra til å begrense dette. Ut fra dette perspektivet vil lokaliseringsalternativene Granly og Linden være fordelaktig. Området mellom Linden park og Strandparken barnehage er imidlertid for lite for konseptet som Biltema ønsker å etablere i Horten, og dette alternativet vil således bare være relevant for et mindre varehus. Den største ulempen ved Granly-alternativet er knyttet til omdisponering av inntil 20 dekar dyrka mark. Regionale landbruksmyndigheter har tidlig i planarbeidet signalisert at det vil bli aktuelt å fremme innsigelse dersom dette alternativet fremmes i kommuneplanen.

Lokaliseringsalternativene Glenne og Skoppum vurderes tilnærmet likt i handelsanalysen. Alternativene er imidlertid ganske forskjellige når det gjelder arealdisponering. Selv om ny vei fra Glenneundergangen til Universitetet i Sørøst-Norge er under planlegging, vil Glenne-alternativet i stor grad innebære en isolert etablering omkranset av dyrka mark, i tillegg til at lokaliseringen i seg selv innebærer omdisponering av eksisterende LNF-område. Alternativet på Skoppum innebærer muligheter for å etablere Biltema i et tettsted, på arealer som allerede er avklart til utbyggingsformål i nærheten av kollektivknutepunktet nye Horten stasjon. I planforslaget er det avsatt et bestemmelsesområde #3 som omfatter områdene BN7, BN13, BN14 og BKB4 i kommunedelplanen for Skoppum, samt forslag til nytt næringsområde N3 vest for innfartsparkeringen. Bestemmelsesområdet definerer «andre områder for handel» med en tilhørende bestemmelse som legger til rette for at det kan etableres ett varehus på 7000 m² innenfor området. Bestemmelsesområdet # 3 med tilhørende bestemmelse i arealdelen supplerer arealbruken som er fastsatt i kommunedelplanen for Skoppum, jfr. pkt. 5 i de utfyllende bestemmelsene.



Bestemmelsesområde #3, «andre områder for handel» #3 Uavklart innsigelse



Tidligere avklart «andre områder for handel» i Horten handelspark er vist som bestemmelsesområde #2 på plankartet.



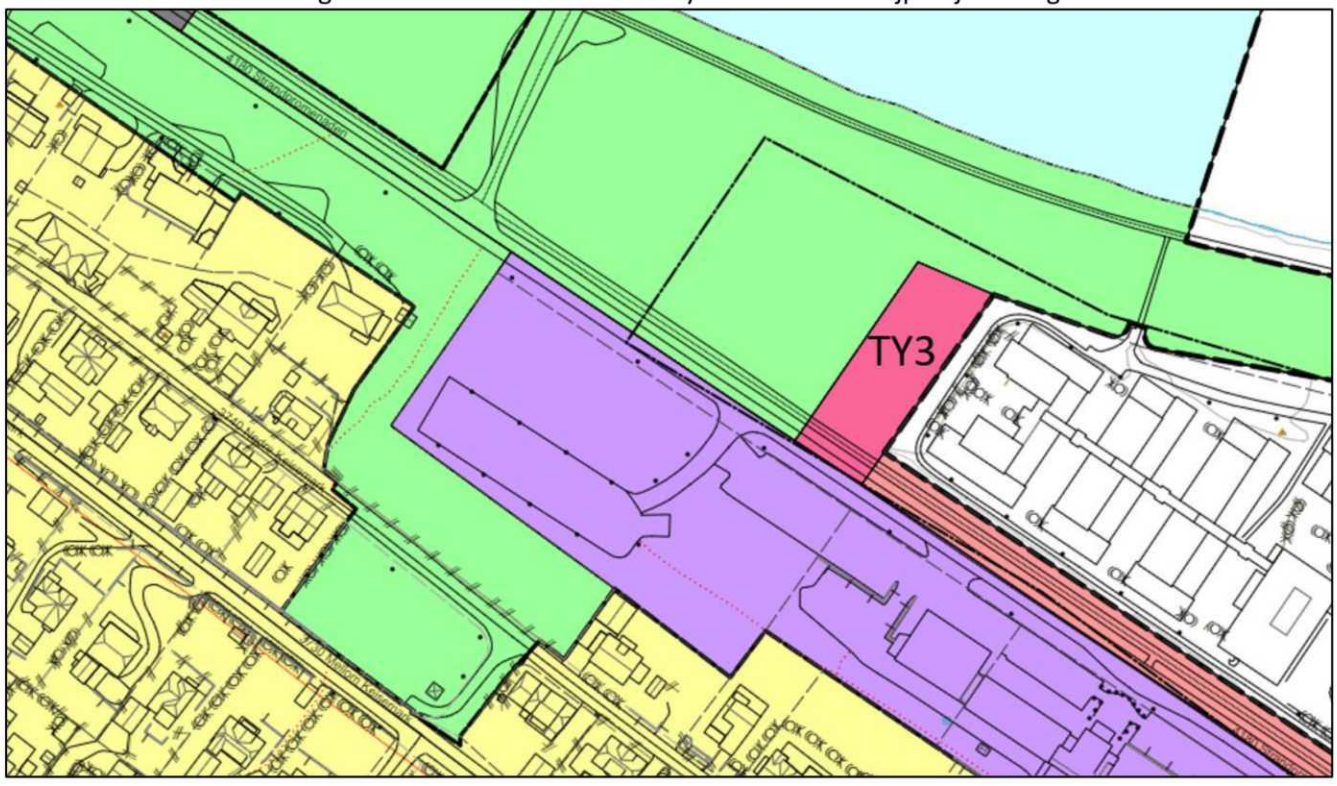
Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.

14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

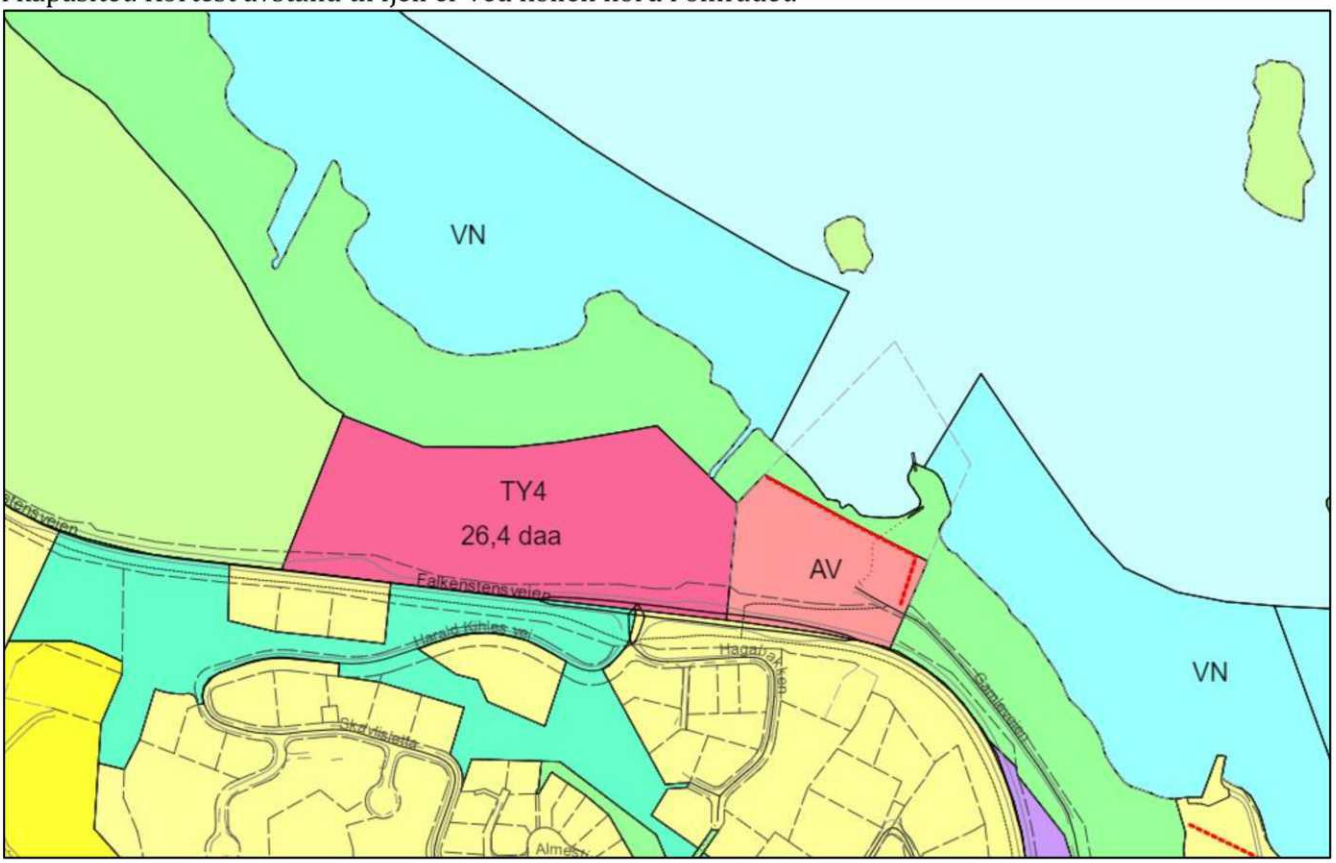
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Offentlig formål:	TY3	1,5	Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse
	TY4	26,4	Utvidelse Falkensten renseanlegg.
Sum:		**27,9**	

Indre Havn sykehjem, TY3 (1,5 daa) Uavklart innsigelse
Det er behov for å etablere flere parkeringsplasser i tilknytning til Indre Havn sykehjem. Sykehjemmet omfattes av reguleringsplanen for Indre Havneby vest (PlanID: 393) og Kommunedelplanen for Horten sentrum. Tilstøtende areal mot vest ser ut til å være eneste nærliggende areal som kan dekke parkeringsbehovet. I reguleringsplanen for Strandpromenaden fra 1981 er område regulert til trafikkområder; båtopplag og kjørevei, mens det er avsatt til friområde i kommuneplanen. En omdisponering av 1,5 daa fra friområde til offentlig formål (parkering) anses å ha små negative konsekvenser for andre arealbruksinteresser i området. Grunnforhold og forurensede masser må hensytas i videre detaljprosjektering.



Falkensten renseanlegg, TY4 (26,4 daa)
For å kunne tilfredsstille aktuelle framtidige rensekrav (miljøgifter, medisinrester, nitrogen og mikroplast) må det legges til rette for nye arealer som kan benyttes til renseanlegg. «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (utgitt av Klima- og miljødepartementet i 2021) gjeninnfører fokus på nitrogen som forurensningsbidrag også i ytre Oslofjord, og behovet for nitrogenrensing skal utredes. En lokasjonsstudie utført i 2019, hvor ni ulike alternative lokaliseringer til renseanlegg ble vurdert, konkluderer med at dagens lokalisering av Falkensten renseanlegg er den eneste plasseringen som er realistisk, da andre plassering vil medføre behov for ombygging av store deler av

avløpsnettet. En utvidelse av området ved dagens anlegget innebærer at andre viktige arealbruksinteresser som jordbruk og naturmangfold blir berørt. Det er imidlertid ikke behov for å benytte hele det foreslåtte arealet (26,4 daa) til renseanlegg, men det vil være nødvendig med ytterligere detaljplanlegging for å avklare nærmere hvor renseanlegget kan plasseres samtidig som de berørte arealbruksinteresser ivaretas på en best mulig måte. Grunnforhold er et viktig tema ved valg av plassering, og utførte undersøkelser viser at en større utvidelse av dagens anlegg kun kan foregå mot vest. Eksisterende renseanlegg må i anleggsperioden kunne driftes uten større restriksjoner og reduksjon i kapasitet. Kortest avstand til fjell er ved kollen nord i området.



I de utfyllende bestemmelsene (punkt 2.5.5) stilles det krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4. Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet, lokalisering av renseanlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. Det skal i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

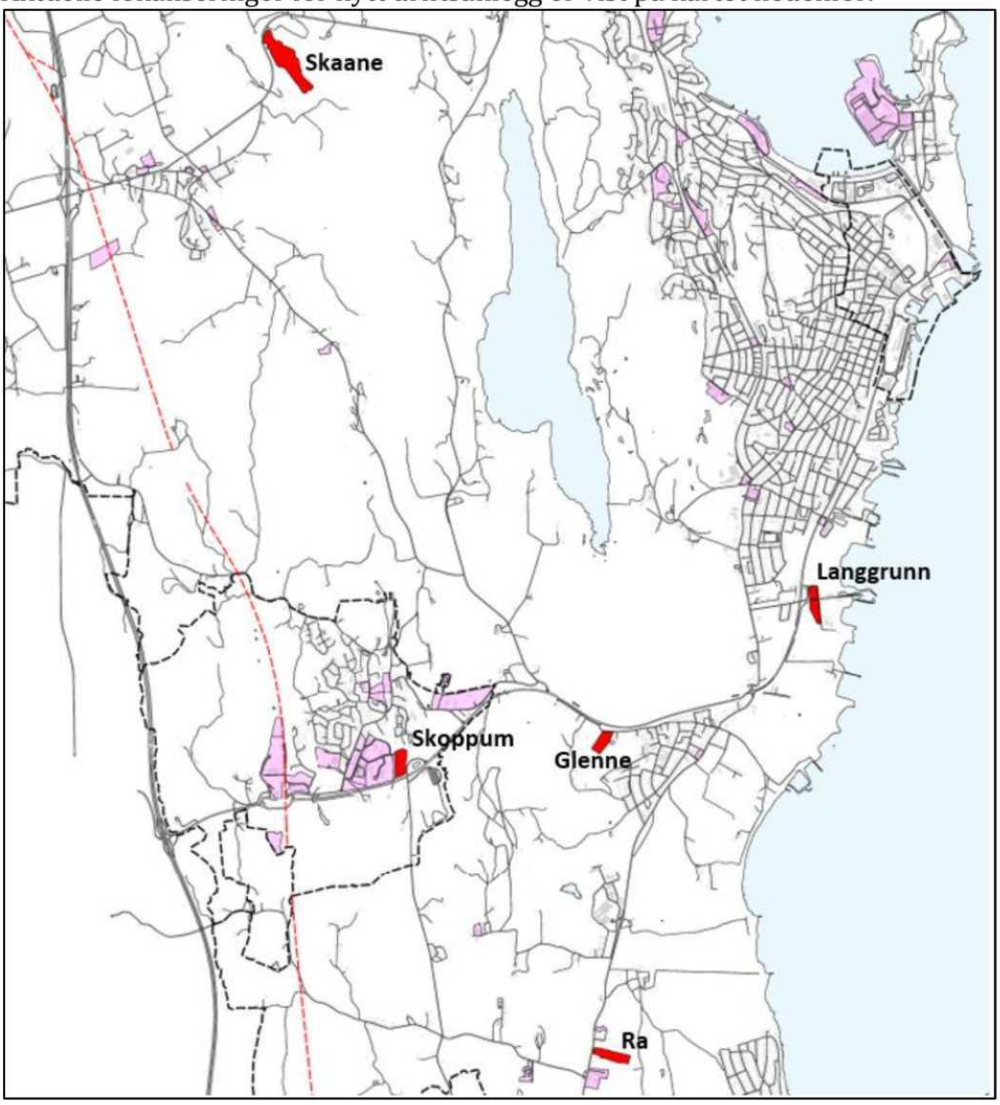
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

Det kommunale driftsanlegget er i dag lokalisert i bygningsmassen på HAC i Horten sentrum. Anlegget inngår i nylig vedtatt reguleringsplan for Horten Havn, og må flyttes før havneplanen kan realiseres. I sak KOM-009/21 vedtok kommunestyret at ny lokalisering av kommunalt driftsanlegg skal vurderes i kommuneplanrevisjonen.

Arealbehovet for et nytt driftsanlegg er vurdert til vel 15 dekar. Driftsanlegget bør inneholde kontorer (65 stk), parkering, garasjer, lager, verksted og lagringsplass for rørmateriell og strøsand. Sentrale kriterier for lokalisering er:

- Sentral plassering med kortest mulig kjøreavstander
- Samlokalisering av enhetene gir betydelige synergier og bidrar til effektiv drift

Aktuelle lokaliseringer for nytt driftsanlegg er vist på kartet nedenfor.



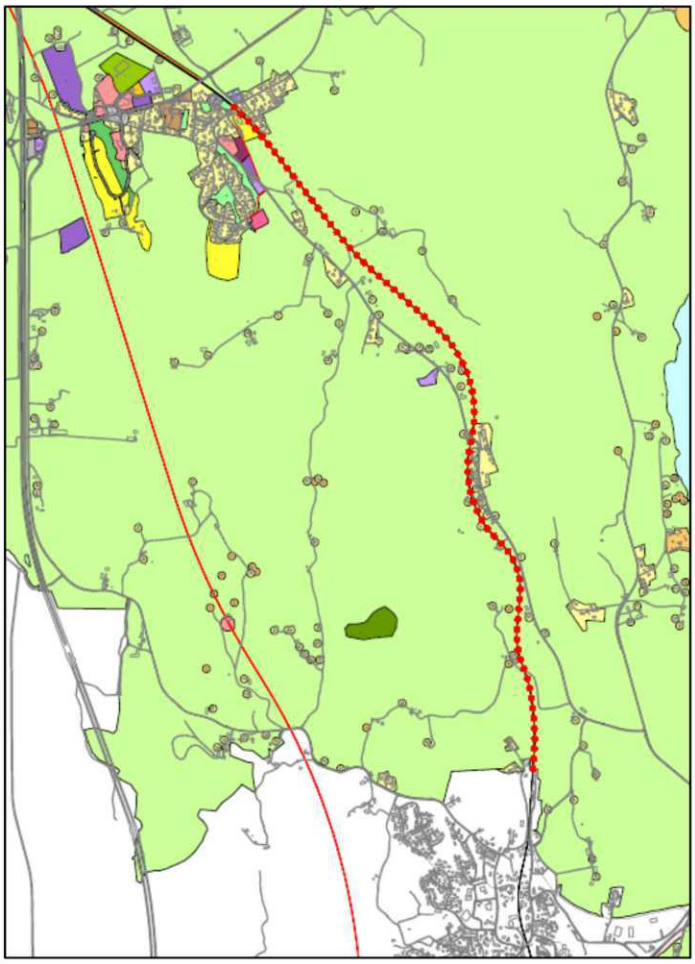
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

Alternativ lokalisering:	Fordeler:	Ulemper:
Skaane (11 min reisetid til Rustadbrygga)		Det forventes at driften av pukkverket i området vil vare i ytterligere 15 år. Alternativet er således ikke aktuelt.
Langgrunn (3 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 20 daa) - Nærhet til sentrum - Ferdig regulert tomt eid av Horten kommune - Teknisk infrastruktur	
Glenne / Sandeveien	- Tilstrekkelig areal (17 daa)	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Tomt må erverves - Større tiltak for å håndtere overvannsproblematikk i området må påregnes - Stor mulighet for marin leire i området
Skoppum (10 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal - Horten kommune eier en tredjedel av et samlet areal på ca. 18 daa - Avsatt til byggeområde (næring) i KDP Skoppum	- Høyspent luftledning som går over tomta må fjernes for at tomta skal kunne benyttes (anslått kostnad til 15 mill av Lede AS)
RA (8 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 21 daa) - Tomt eid av Horten kommune - Ingen kjente konflikter knyttet til kulturminner eller rekreasjonsinteresser	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Ikke tilrettelagt for vann og avløp eller bredbånd - Adkomst til offentlig vei kan være utfordrende - Aktsomhetsområde for kvikkleire berører den vestligste delen av tomta

Skaane og Skoppum vurderes som urealistiske lokaliseringsalternativer for nytt driftsanlegg, mens Ra og Glenne vil innebære omdisponering av LNF-arealer. I Kommunedelplanen for Klima og Energi 2020-2032 er det nedfelt en målsetning om at direkte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet skal være redusert med 90 prosent innen 2032. Med tanke på å minimere transportarbeidet vil Langgrunn være det klart beste lokaliseringsalternativet. Kommunalområde Teknisk har i tillegg beregnet at denne lokaliseringen gir både lavest investeringskostnad og lavest driftskostnader. Langgrunn er eneste alternativ hvor lokalisering av driftsanlegg med tilhørende kontorer er avklart planmessig, og området anses som godt egnet til formålet. Hvorvidt en etablering av nytt driftsanlegg også skal legge til rette for en samlokalisering av fem enheter med totalt 65 kontorarbeidsplasser er en organisatorisk beslutning som bør tas i andre prosesser enn kommuneplanens arealdel. En generell føring i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er at virksomheter med mange ansatte eller besøkende bør lokaliseres til eksisterende byer.

14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum

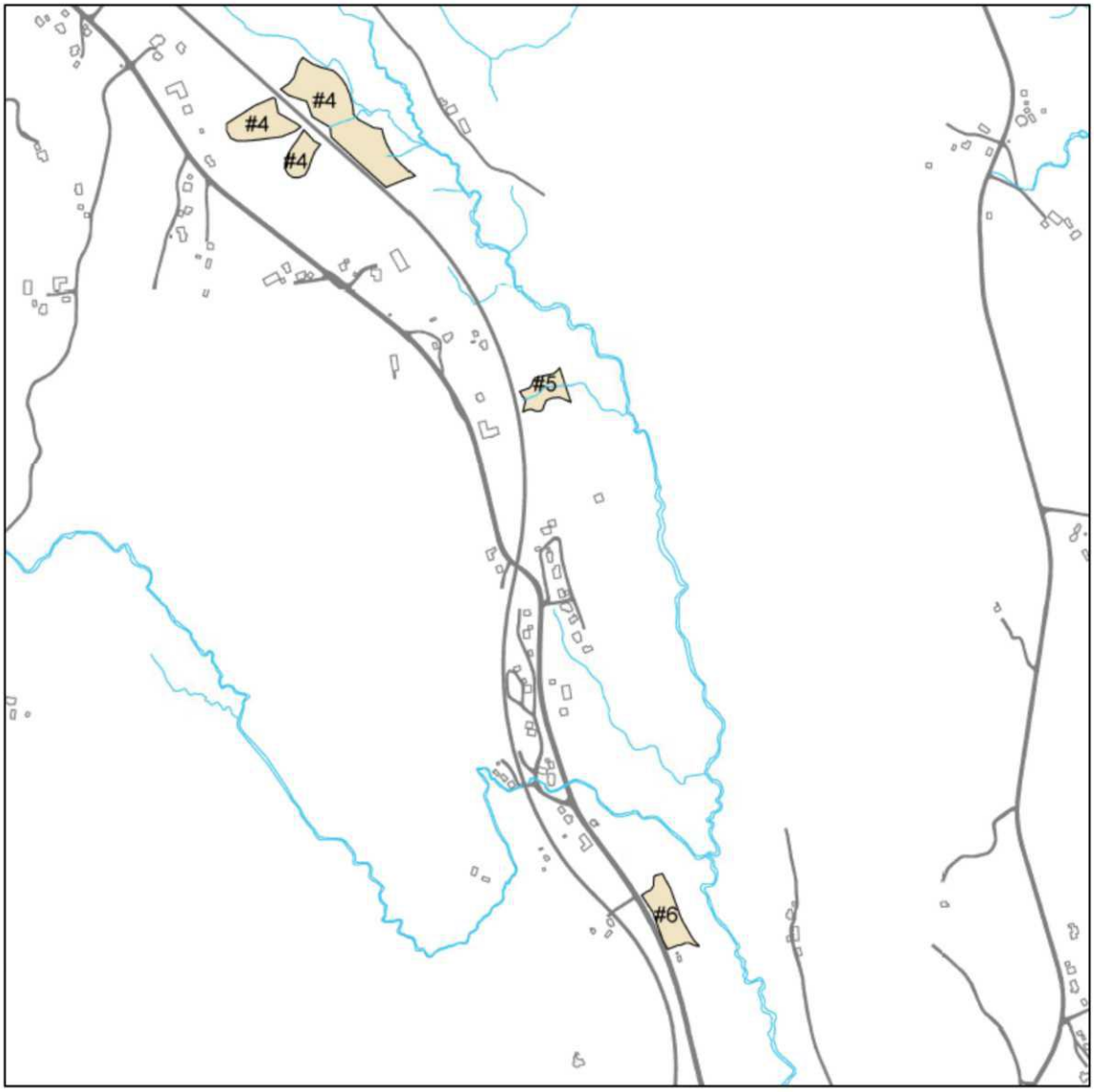
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom Nykirke og Skoppum også legges til rette for gang- og sykkelvei vil det bli et sammenhengende sykkelveinett som knytter alle disse stedene sammen. Vedtak i sak KOM-162/21 innebærer at dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum skal prioriteres til framtidig gs-vei, og framtidig arealbruk er avsatt i henhold til vedtaket.

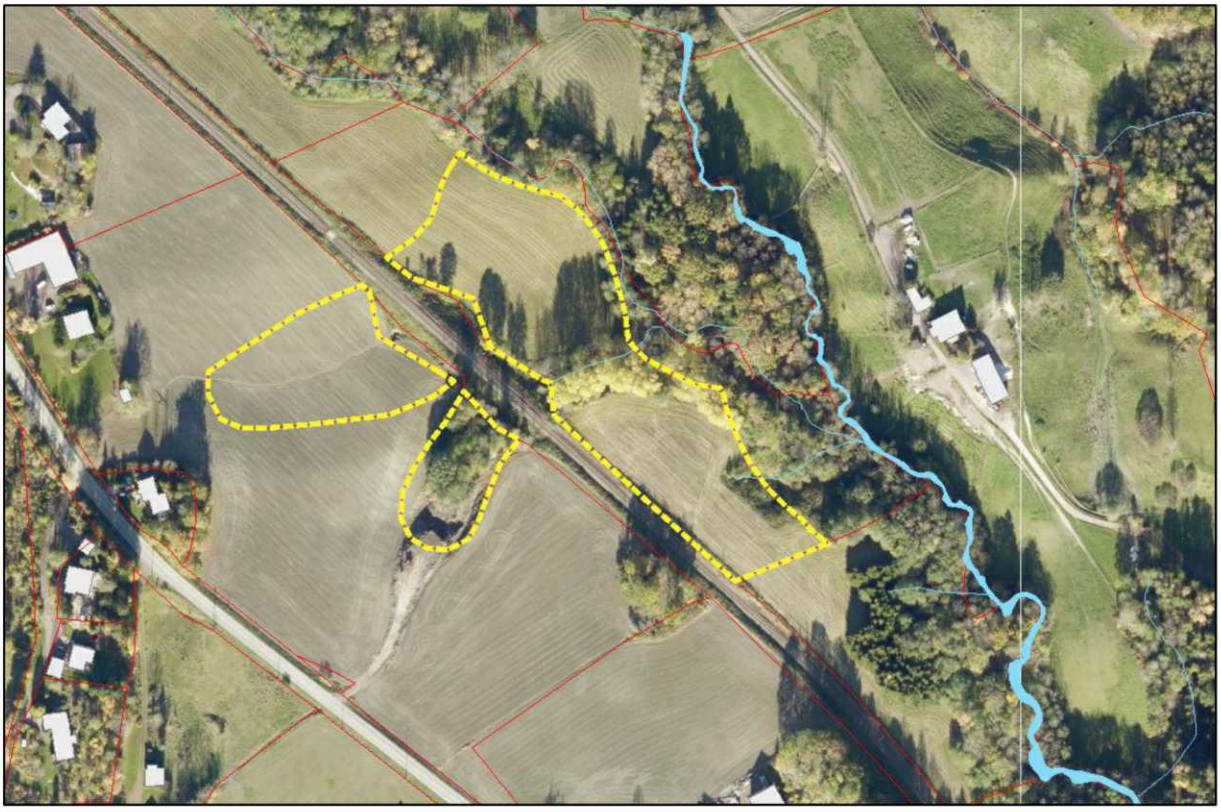


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien, og ikke bare en transportstrekning mellom tettstedene.

14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6

I planen er det lagt til rette for at tre områder mellom Nykirke og Horten kan benyttes som midlertidige massedeponier. LNF-formålet opprettholdes for disse arealene som avmerkes som «bestemmelsesområder». I de utfyllende bestemmelsene er det stilt krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates. Reguleringsprosessen skal avklare adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (ligger under marine grense), deponienes omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak. I bestemmelsene er det også presisert at det kun tillates oppfylling av rene masser, og at arealene skal tilbakeføres til landbruksformål etter endt oppfylling. Områdene er avgrenset slik at en 50 meter buffersone mot vassdraget i øst opprettholdes, jfr. pkt. 2.7.5 i bestemmelsene. De tre områdene utgjør til sammen 30 dekar, hvor område # 4 representerer størst potensiale med en anslått kapasitet på inntil 50.000 m³ rene masser.





Område #4, 22 dekar



Område #5, 3 dekar

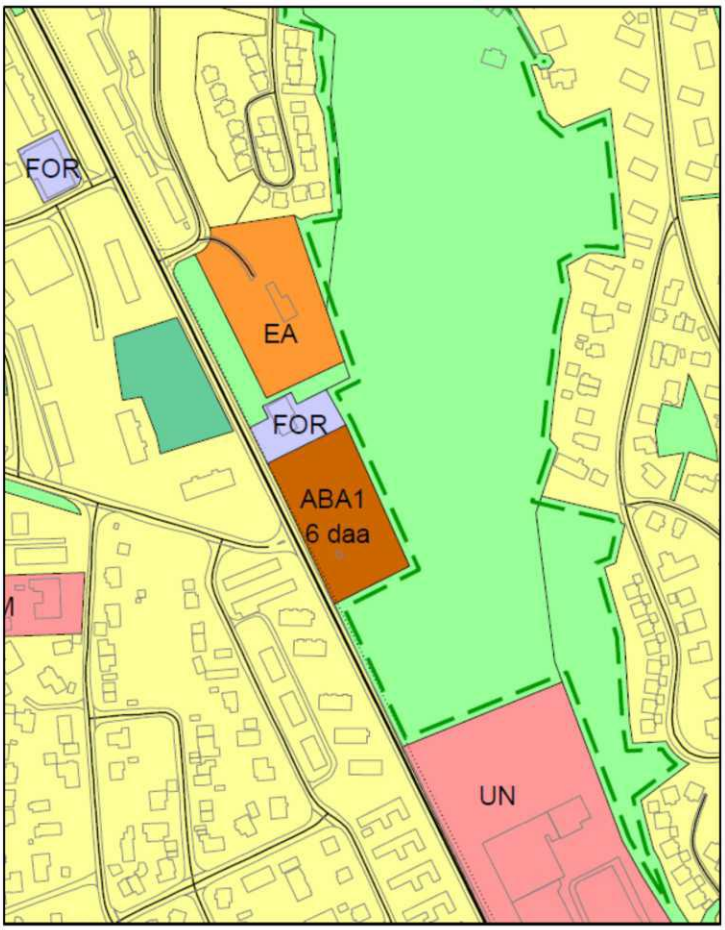


Område #6, 4,2 dekar

14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø

Det har blitt tatt prøver (ikke mikroplast) fra snø over flere år, og resultatene viser ikke forurensing i stor grad. Den lave forurensingen i prøvene kan henge sammen med hurtig deponering av snø, og at kommunale veier ikke saltes.

Et område ved Indre Havn har vært benyttet til snødeponi i lengre tid, og krav fra Statsforvalteren har aktualisert behovet for et permanent deponiområde. Ved en permanent løsning må smeltevannet kunne samles opp og renses. I kommuneplanrevisjonen er det to aktuelle områder vurdert, et ved Indre Havn og et i Holtandalen, jfr. område 18 og 19 i konsekvensutredningen. Område ABA1 er avsatt til permanent snødeponi i planen.



14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

I planprogrammet er det nedfelt at punkt 2.2.5 i de utfyllende bestemmelsene skal vurderes i kommuneplanrevisjonen. Bestemmelsen gjelder for området som er definert som «hagebyen Horten» og har følgende ordlyd:

2.2.5 #1 hagebyen Horten
I tillegg til fellesbestemmelsene gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

I bestemmelsens bokstav b) er det tydelig definert at det kun tillats oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig innenfor hagebyen, mens det i bokstav d) stilles krav til 200 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan etableres hybler. Innledningsvis i bestemmelsen er det imidlertid presisert at «hagebybestemmelsen» gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene. Dette innebærer blant annet at punkt 2.2.7 som omhandler hybler også gjelder innenfor hagebyen. Rekkevidden av bestemmelsene kan illustreres ved et eksempel:

> I en tomannsbolig innenfor hagebyen er det ønskelig å etablere to hybler i tillegg til de to boenhetene som er i bygningen fra før. Hagebybestemmelsen (2.2.5) krever 200 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, til sammen 400 m^2. Hybelbestemmelsen (2.2.7) krever 50 m^2 uteoppholdsareal per hybel, til sammen 100 m^2. Totalt gir dette krav om 500 m^2 uteoppholdsareal for tomannsboligen inkludert to hybler.
>
> I tillegg er det krav om 1 parkeringsplass per hybel og 1 – 2 parkeringsplasser per boenhet (avhengig av bruksareal).

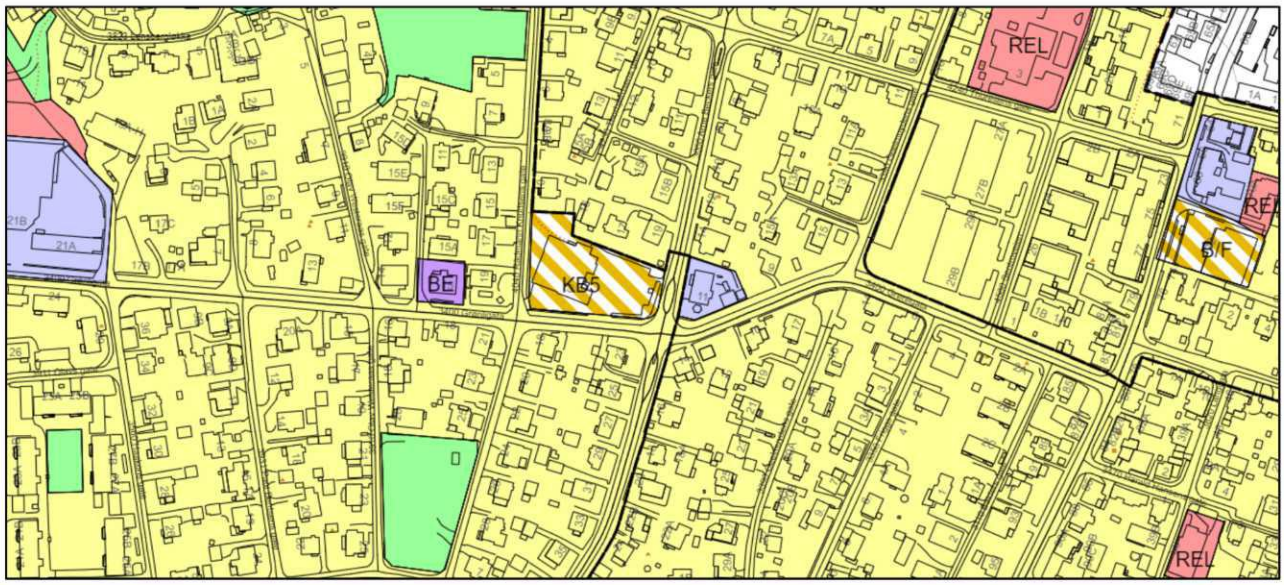
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

14.9 Andre områder

Endret arealbruk innenfor områder avsatt til «Bebyggelse og anlegg»:

Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Kombinerte formål:	KB5	3	Grønnligata
	KB6	8	Sollistrand
	KB7	18	Fagerheim skole, Nykirke
Sum:		**29**	

Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan, med leiligheter over. Eiendommen har en sentrale beliggenhet med kort vei til Horten sentrum. Bestemmelsesområde for «Hagebyen Horten» grenser til eiendommen i nord og øst, jfr. sort stiplet strek på kartutsnittet.



Da en tilrettelegging for boligformål vil kunne gi flere sentrumsnære boenheter, er formålet i kommuneplanen endret til kombinert formål; forretning / bolig. Det er ikke tatt stilling til utnyttelsesgrad og byggehøyder, da dette best kan avklares ved en konkretisering av prosjektet i påfølgende detaljregulering. Eiendommen ligger noe eksponert til, på grensen til hagebyen Horten, og tilpasning av ny bebyggelse til omgivelsene må således vektlegges spesielt i videre planarbeid.

Område KB6 (8 daa)
Området KB6 i Sollistrandveien er regulert til kontor/allmennyttig formål. Vestfold tingrett er i dag leietaker, men skal samlokaliseres i Tønsberg. Det er i den forbindelse fremmet ønske om noe mer fleksible rammebetingelser for framtidig bruk av eiendommen, hvor boligformål også kan vurderes. Området har en sentral beliggenhet i østbyen, med boligbebyggelse på tre kanter, og Kjeldsbergs Plass ligger i umiddelbar nærhet. Gjeldende reguleringsplan er store deler av eksisterende bygningsmasse gitt et vern ved regulert hensynssone «bevaring kulturmiljø» / spesialområde bevaring. En endring av

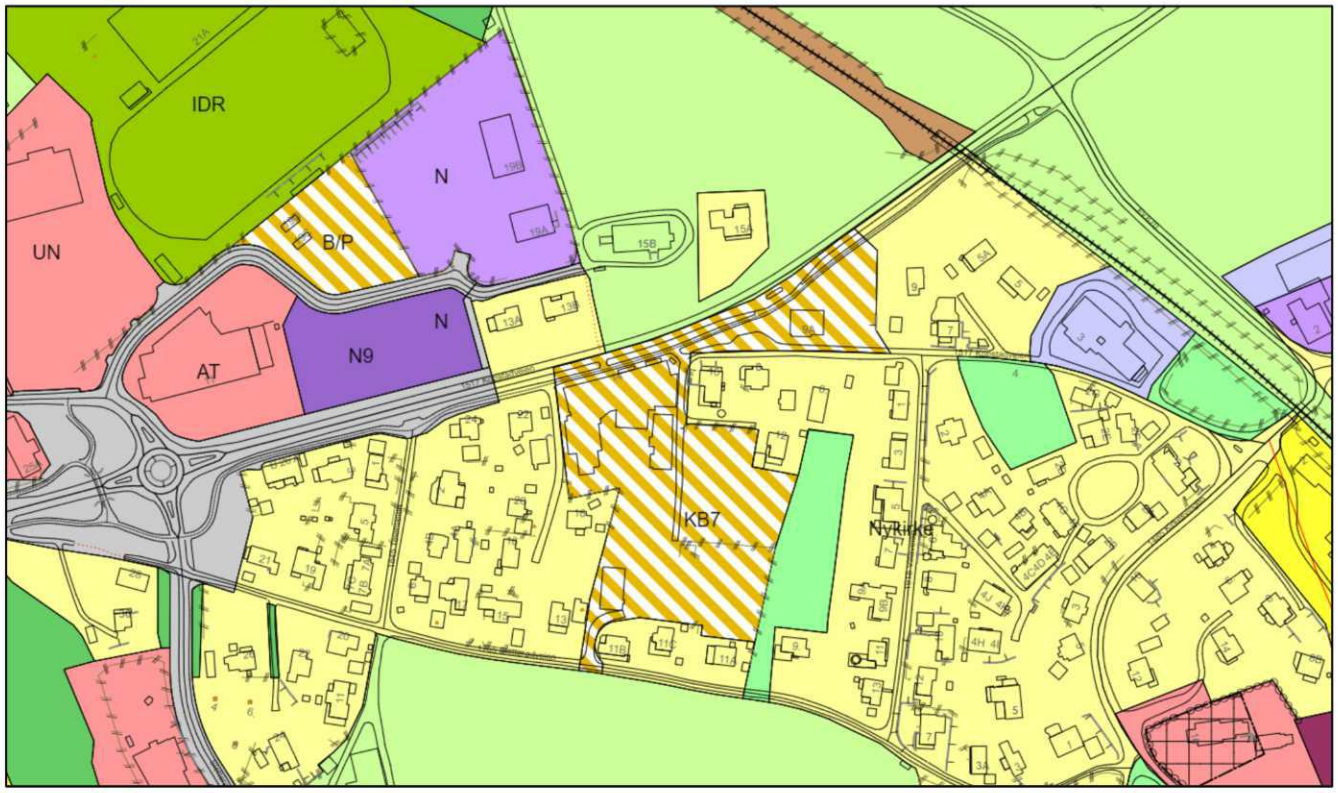
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.



Formålet i kommuneplanen er endret fra Offentlig/privat tjenesteyting til kombinert formål; bolig, næring, kontor og tjenesteyting. En eventuell framtidig tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner må avklares i en detaljreguleringsplan / reguleringsendring.

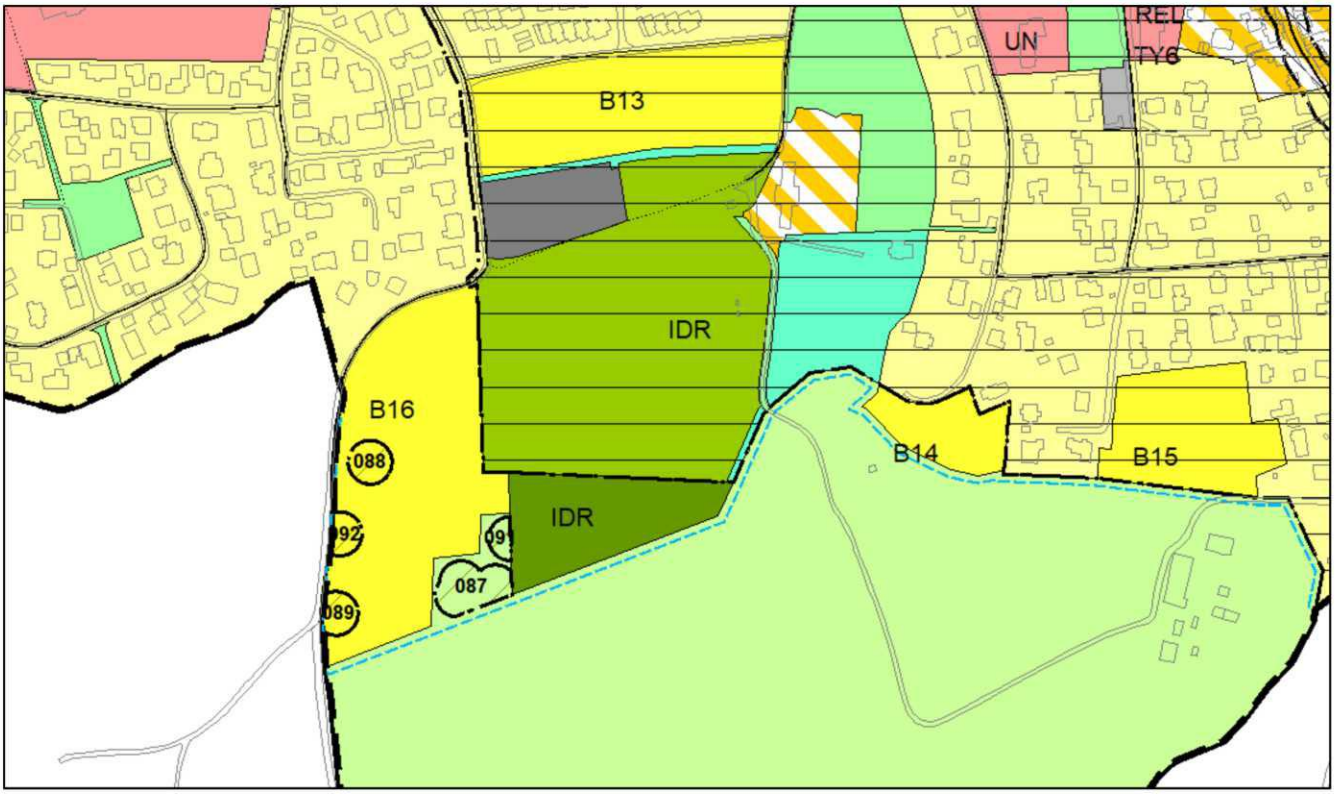
Område KB7 (18 daa)

Område KB7 omfatter området ved dagens skole (Fagerheim) på Nykirke. Ny skole er under etablering ved idrettsanlegget, og når denne tas i bruk kan den gamle skoletomta transformeres til andre formål. Området som i dag er avsatt til offentlig formål er endret til kombiner formål; bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur i kommuneplanen. Framtidig arealbruk avklares nærmere i en reguleringsprosess.



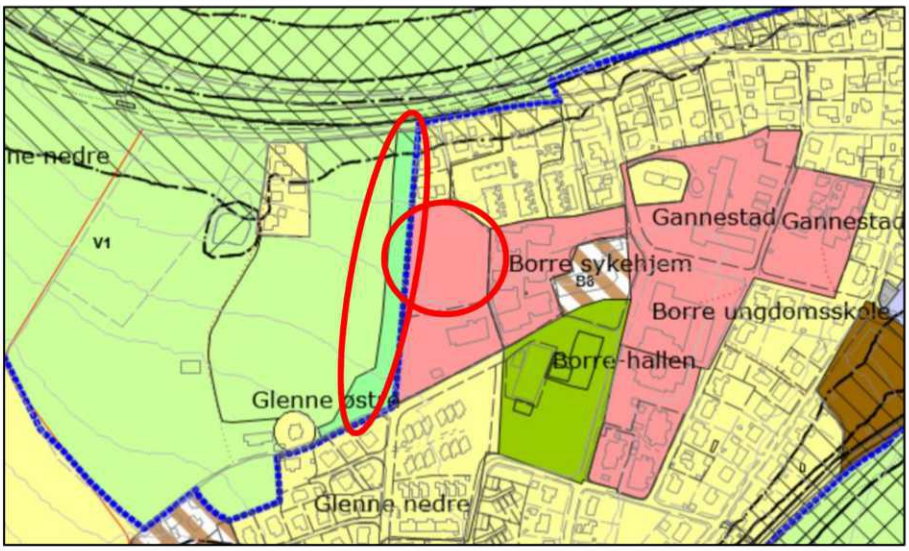
Område B16 (21,4 daa)
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i sak KOM-114/21 godkjent et privat planinitiativ for detaljregulering til boligformål. Arealet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanen.

Endelig avgrensning av område B16 ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at miljøvernavdelingen og kommunen skulle fortsette dialogen etter møtet, for å forsøke å bli enige om en bestemmelse for ivaretaking av naturtypen hule eiker. En omforent løsning ble vedtatt i kommunestyrets møte den 9. november 2022, jfr. sak KOM-140/22. I tillegg til å sette av 2,6 dekar i syd-østre del av området til LNF-formål, ble følgende formulering tatt inn i de utfyllende bestemmelsene, jfr. punkt 1.15.13: *«Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet»*.



Tilbakeføring av byggeområde / friområde til LNF-formål

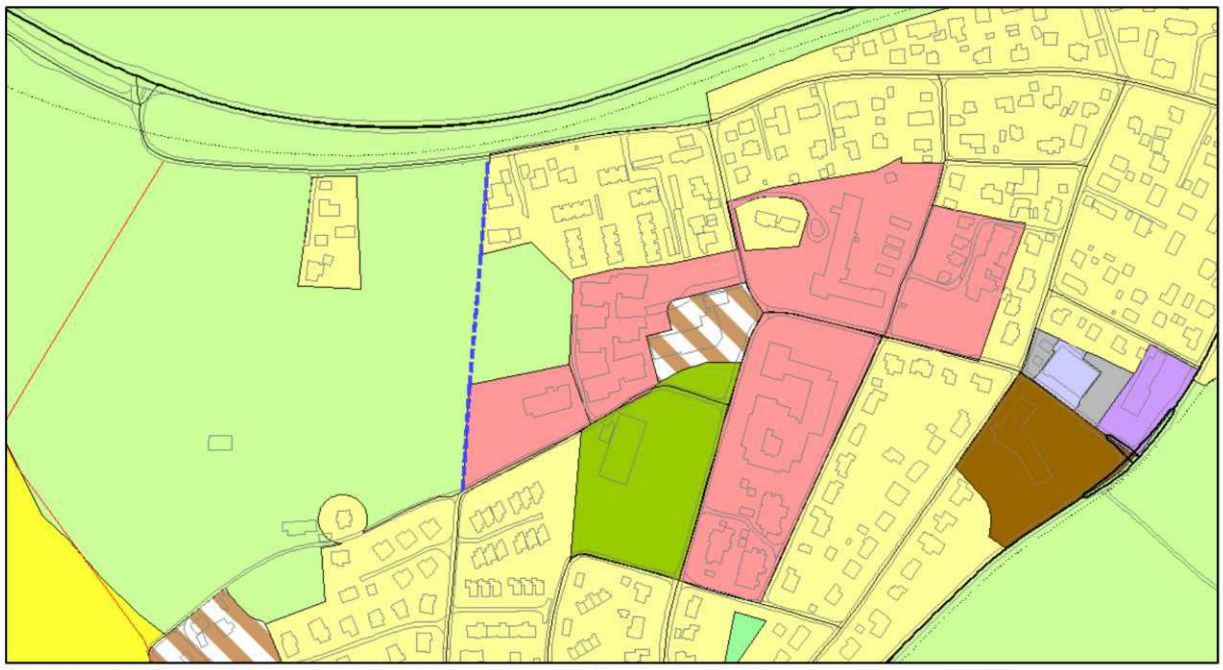
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til LNF-formål slik at dagens landbruksdrift kan opprettholdes. Tilstøtende areal (7 daa) mot vest er tilbakeført fra friområde til LNF-formål da dette arealet også består av fulldyrka jord med god jordkvalitet. Endringen innebærer tilbakeføring av ca. 15 dekar dyrka mark som tidligere er godkjent omdisponert til andre formål.



Kommuneplan fra 2019. Byggeområde og friområde som tilbakeføres til LNF-område er vist med rød strek.



Ortofoto som viser at området består av dyrka mark.



Kartutsnitt fra revidert plankart. Blå strek viser langsiktig utbyggingsgrense (LUG).

Byggeområdet som tilbakeføres til LNF-formål ligger «inneklemt» med bebyggelse på tre sider, og arealets størrelse tilsier at det arronderingmessig ikke er optimalt for moderne landbruksdrift. Dersom det i framtiden skulle oppstå behov for å ta i bruk arealet til offentlig / privat tjenesteyting bør dette kunne vurderes på nytt. På plankartet er langsiktig utbyggingsgrense (LUG) tatt med for å markere dette.

14.10 Justeringer i plankartet

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan og fastsatt arealbruk er bindende for nye tiltak. Det er således viktig at plankartet har en tilfredsstillende nøyaktighet. Første generasjon av plankartet til kommuneplanens arealdel ble utarbeidet i liten målestokk med tanke på trykking på papir. Med dagens digitale kartløsninger kan kommuneplanen ses i store målestokker og i kombinasjon med andre kartdata som for eksempel eiendomsgrenser og reguleringsplaner. For at plankartet skal være mest mulig entydig er det viktig at plandataene har tilfredsstillende nøyaktighet, og i denne kommuneplanrevisjonen er følgende lagt til grunn for å forbedre lesbarheten og kvaliteten:

- arealbruken er justert i samsvar med nylige vedtatte reguleringsplaner
- formålsgrenser er justert i samsvar med reguleringsplaner og / eller eiendomsgrenser der det er åpenbart at grensene skal være sammenfallende
- regulert grønnstruktur er innarbeidet i plankartet for å unngå tvil om hvilken arealbruk som er gjeldende (samsvar mellom reguleringsplaner og arealdelen)
- for å bedre plankartets lesbarhet er «markagrensen» og «byggegrense» (mot sjø) lagt henholdsvis 5 og 0,5 meter til siden for formålsgrensen (grensen mellom to ulike arealformål) – ved praktisering av planen skal nærliggende formålsgrense legges til grunn både for markagrensen og byggegrensen
- byggeområder som ikke er utbygd er vist som «planlagt / framtidig» byggeområde
- Veier er i liten grad avsatt som arealer til samferdselsanlegg (vei) i kommuneplanen. Dette innebærer at veiareal hovedsakelig er vist som LNF-område eller som en del av tilstøtende byggeområde. Da det vil være ressurskrevende å få innarbeidet samferdselsanlegg på en tilfredsstillende måte i plankartet er det i denne revisjonen valgt å legge inn veiene som «samferdselslinjer». E18 er vist som «fjernvei», riks- og fylkesveier som «hovedvei» og kommunale veier som «samlevei».
- Planlagte / framtidige byggeområder er gitt en uavbrutt nummerering

Påskrift

Kommunal- og moderniseringsdepartementets anbefalte forkortelser for arealformål er lagt til grunn for plankartet. Forkortelser som er benyttet er listet opp nedenfor.

ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi)
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
AV	Avløpsanlegg
B/F	Bolig/forretning
B/F/K/T	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
B/N	Bolig/næring
B/P	Bolig/parkering
B/T	Bolig/tjenesteyting
B	Boligbebyggelse
BH	Barnehage
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KDP Skoppum)
BN	Næringsvirksomhet (KDP Skoppum)
BV	Bensinstasjon
C	Campingplass
EA	Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg
FOR	Forretning
FOR/BV	Forretning/bensinstasjon
GO	Golfbane
GU	Grav- og urnelund
HO	Hotell
HO/BE	Hotell/bevertning
HOM	Helse-/omsorgsinstitusjon
HOS	Havneområde i sjø
IDR	Idrettsanlegg
KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
KU	Kulturinstitusjon
LSN	LNF-område for spredt næringsbebyggelse (Semb hovedgård)
N	Næringsvirksomhet
N/F	Næring/forretning
N/T	Næring/offentlig eller privat tjenesteyting
O	Offentlig eller privat tjenesteyting
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
SB	Samferdsel, bane
SKB	Skytebane
SMB	Småbåthavn
SPA	Samferdsel, parkering
UN	Undervisning

Markagrensen og langsiktig utviklingsgrense (LUG)

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er det anbefalt at langsiktige utviklingsgrenser vises i kommuneplanens arealdel eller på et eget temakart. Langsiktige utviklingsgrener markerer yttergrensene for hvor framtidig utbygging kan skje. I kommuneplanen for Horten er det tre steder hvor fastsatt LUG åpner for ytterligere utvidelse av bebygde områder; Horten syd ved Eik, vest for Tonsåsen og syd i Åsgårdstrand.

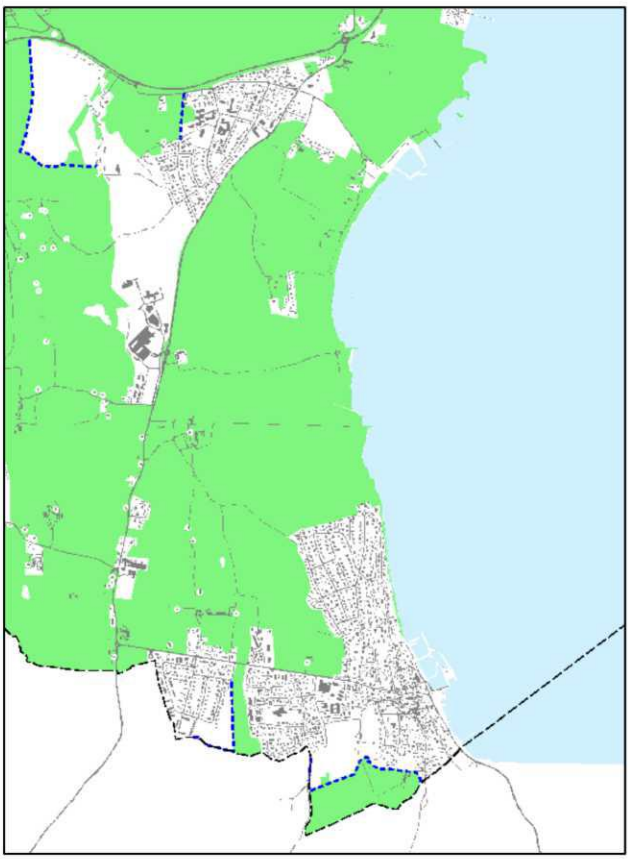


Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten



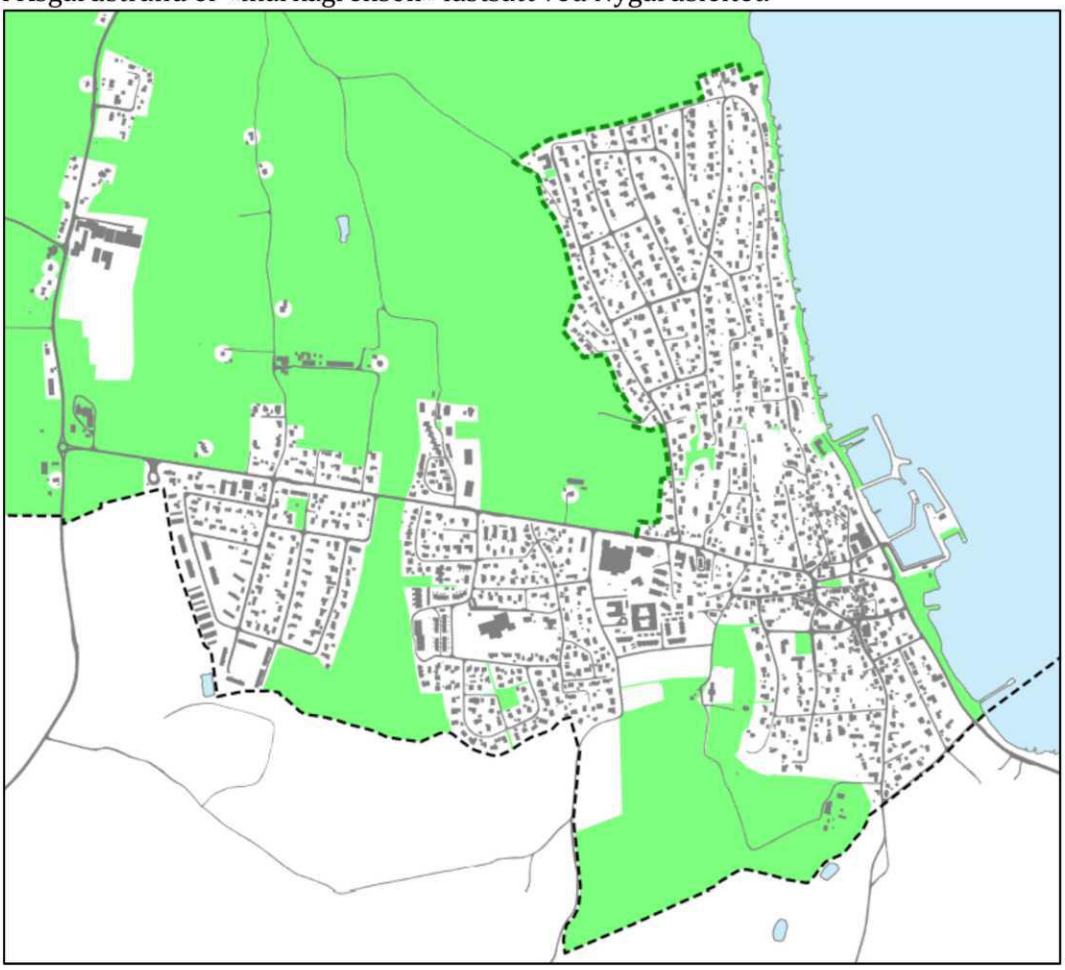
Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten

På kommuneplankartet fra 2019 kan det være vanskelig å se markagrensen og «langsiktig utviklingsgrense» da det er flere linjer som ligger over hverandre. De to linjene er sammenfallende ved Horten by, med unntak av ett område ved Eik hvor LUG inkluderer deler av LNF-området (markert med rød strek på kartet til høyre ovenfor). For å bedre plankartets lesbarhet er markagrensen nå lagt noen meter utenfor formålsgrensen og den viser tydelig skillet mellom bebygde områder og tilstøtende utmarksområder. Det bør således ikke være nødvendig å vise «langsiktig utbyggingsgrense» på plankartet i tillegg der den er sammenfallende med markagrensen. På revidert plankart er langsiktig utbyggingsgrense tatt med der den avviker fra markagrensen, mens den i sin helhet vises i planbeskrivelsen.



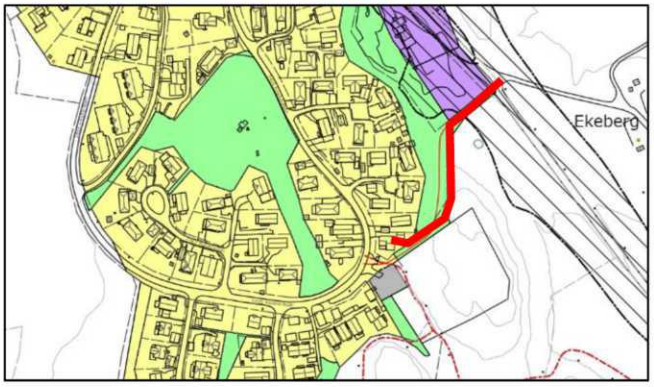
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



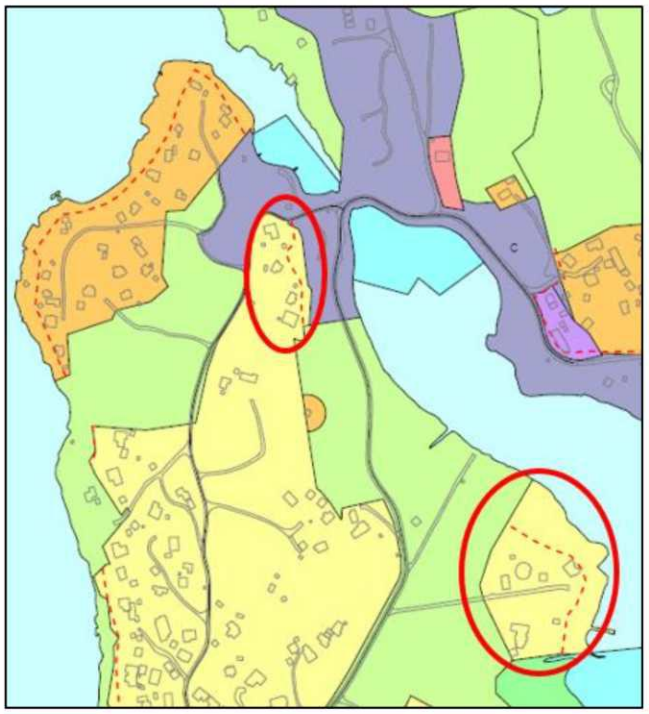
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

Ved behandling av forslag til planprogram i sak KOM-013/21 ble ny adkomstvei mellom Nykirkeveien og Klokkeråsen lagt på is, da nylig vedtatt reguleringsplan for Klokkerskogen konkluderte med at et sammenhengende fortau fra Kokkerskogen opp langs Klokkeråsen var den beste trafikale løsningen. På bakgrunn av dette er planlagt adkomstvei tatt ut av plankartet.



Byggegrense mot sjø

På plankartet fra 2019 er det er to eksisterende boligområder, som delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det ikke er fastsatt «annen byggegrense». Dette innebærer at byggeforbudet gjelder i hele 100-metersbeltet i disse områdene, også for eventuelle tilbygg og boder som ønskes oppført lengre bort fra sjøen enn eksisterende bebyggelse. I andre byggeområder er det innenfor 100-metersbeltet fastsatt en byggegrense som ivaretar de sjønære arealene samtidig som det kan tillates nye tiltak i allerede bebygde områder. I revidert plankart er det lagt inn byggegrense etter samme prinsipp som i andre tilsvarende områder, jfr. områdene som er markert med råd på kartutsnittet til høyre. Området lengst mot nord omfatter eiendommene gnr 30 bnr 1, 84, 101 og 259, mens området i syd omfatter gnr 30 bnr 13 og 264.



Boligformål ved Birkelystranda, gbnr 18/9

En liten del av eiendommen gbnr 18/9 ved Birkelystranda er avsatt til boligbebyggelse helt ned til sjøen, mens de sjønære arealene på de andre eiendommene i området er avsatt til friområde. Da det er vanskelig å se logikken i dette plangrepet antas det at arealdisponeringen er utilsiktet, og det foreslås at friområdet forlenges slik at det blir gjeldende planformål mellom sjøen og hele boligområdet ved Birkelystranda.



15. Konsekvenser av forslaget

Konsekvensutredning av de enkelte utbyggingsforslag framgår av dokumentet "Konsekvensutredning av enkeltområder". Det henvises til beskrivelsene i dette vedlegget, samt temakart.

I sum innebærer planen omdisponering av 85,9 dekar LNF-områder til utbyggingsformål. I dette tallet er det tatt hensyn til at 15 daa avsatt til offentlig formål / friområde på Borre tilbakeføres til LNF-formål.

Det er to områder i planen hvor ny arealbruk innebærer at dyrka mark beslaglegges. Det ene er område N3 ved nye Horten stasjon hvor 17,7 dekar omdisponeres til næringsformål. Det andre området TY4, som ligger i forlengelsen av Falkensten renseanlegg, utgjør totalt 26,4 dekar. Av dette er 21,3 daa fulldyrka jord. I plandokumentene er det tidligere beskrevet at arealet som er avsatt i planen er mye større enn det reelle behovet for et nytt renseanlegg tilsier. Da endelig plassering av nytt renseanlegg først vil bli avklart ved senere detaljprosjektering er det vanskelig å si nøyaktig hvor mye dyrka mark som kan bli omdisponert. Da eksisterende renseanlegg med trafikkareal utgjør 4,3 dekar kan ca. 6 dekar være et realistisk anslag. Legges dette til grunn innebærer planen omdisponering av totalt ca. 23,7 dekar dyrka mark. Samtidig tilbakeføres 15 dekar (dyrka mark) avsatt byggeområde på Borre til LNF-formål. Planens «forbruk» av dyrka mark blir da 8,7 dekar.

Fremtidig næringsområde N4 på Ra innebærer omdisponering av 4,4 dekar dyrkbar mark.

Planen innebærer omdisponering av totalt 11,9 dekar som i tidligere plan var avsatt til friområde. Seks dekar omdisponeres til snødeponi (ABA1), 4,4 dekar til næringsbebyggelse (N1) og 1,5 dekar til offentlig formål / parkeringsplass ved Indre Havn sykehjem (TY3). I tillegg er det lagt til rette for midlertidig omdisponering av 5 dekar til båtopplag (#8).

Endret arealbruk i planen berører i liten grad kjente forekomster av truet eller annet verdifullt naturmangfold.

Innenfor område N2 ligger det et automatisk fredet kulturminne (ID: 22208-1, gravrøys). Utover dette berører ikke områder med endret arealbruk kjente automatisk fredede kulturminner. Område TY4 (utvidelse av Falkensten renseanlegg) ligger i sin helhet innenfor hensynssone – bevaring kulturmiljø (regionalt viktig kulturmiljø).

Nye næringsarealer er lokalisert til områder med tilgang til kollektivtransport. Knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon bidrar til en mer effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. I utarbeidet handelsanalyse vedrørende etablering av Biltema pekes det på at tilrettelegging for «andre områder for handel» på Skoppum vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen.

I samsvar med vedtatt utbyggingsprinsipp er nye utbyggingsområder lokalisert i tilknytning til eksisterende tettsteder. Område N4 og N10 er lokalisert i tilknytning til et eksisterende næringsområder, og kan således ses på som en videreutvikling av disse arealene.

Område:	Endret arealbruk fra LNF-formål:		Endret arealbruk fra friområde	Endret arealbruk fra idrettsformål	Omdisponering av:		Merknader:
	Permanent	Midlertidig			Dyrka mark	Dyrkbar mark	
N1			4,4				Verftsbassenget.
N2	44				0	0	Av KU går det fram at dyrka og dyrkbar mark ikke berøres dersom arealet reduseres (opprinnelig forslag: 107 daa)
N3	18				17,7	0	Uavklart innsigelse.
N4	9,6				0	4,4	Det er ikke registrert dyrkbar mark på «Ra-banen» (Kilde: NIBIO). Justert areal etter mekling.
N7	1,4				0	0	Utvidelse av Kopstad Næringspark. Registrert som «åpen fastmark» (AR5). I tillegg er 1,7 daa i nordøst omdisponert fra «annen banegrunn» til «næringsbebyggelse»
N10	1,5						Asfaltert plass (AR5: «bebygd»), Kimestadveien.
TY4	26,4				(21,3) 6,0	0	Avsatt større areal (21,3 daa) enn det reelle arealbehovet for nytt renseanlegg. Endelig plassering av renseanlegg innenfor område TY4 avklares i påfølgende reguleringsprosess. Arealbehov er anslått til ca. 6 daa.
#4		22					Midlertidig massedeponier - LNF-formålet endres ikke. Tatt hensyn til 50 m vegetasjonsbelte langs vassdrag. Krav om detaljregulering (og matjordplan) i de utfyllende bestemmelsene.
#5		3					
#6		4,2					
ABA1			6				Snødeponi
TY3			1,5				Uavklart innsigelse. Parkering Indre Havn sykehjem
B16				21,4			Dyrkbar mark som tidligere er godkjent omdisponert til «bebyggelse og anleggsformål, idrettsformål». Arealet er redusert fra 24 til 21,4 daa etter mekling.
Sum:	100,9	29,2	11,9	21,4	23,7	4,4	
Tilbakeføring til LNF:	-15				-15		Kirkebakken, se planbeskrivelse s. 67
Sum totalt:	**85,9**	**29,2**	**11,9**	**21,4**	**8,7**	**4,4**	

Oversikt over områder med endret arealbruk i denne kommuneplanrevisjonen.

Forholdet til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Hovedgrepet i RPBA er at all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder (retningslinje R1). Horten kommune har over mange år satset på fortetting og transformasjon av grå arealer, blant annet i Indre Havneby og Horten Havn. Videre utvikling av området nord for Campus Vestfold er et satsingsområde, og knutepunktutvikling i tilknytning til nye Horten stasjon var et viktig tema ved utarbeidelse av kommunedelplanen for Skoppum. Flere av intensjonene i RPBA er også lagt til grunn for denne kommuneplanrevisjonen. Blant annet er det utarbeidet et faktagrunnlag for å vurdere behovet for nye næringsarealer, det er lagt vekt på å sikre attraktive næringsarealer for å møte en løpende etterspørsel i markedet og virksomheter med mange ansatte eller besøkende/kunder lokaliseres til eksisterende byer og tettsteder. Horten kommune har imidlertid lite med arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer. Lokalisering av denne typen næringsvirksomhet til byer/tettsteder vil nødvendigvis ikke være riktig arealdisponering.

Notater