PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE LILAASVEIEN 17A

Vedlegg

Budskjema

Egenerklæringsskjema

Samsvarserklæring

Tilstandsrapport fra takstmann

Energiattest, Meglers verdivurdering

Ferdigattest, Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Ligningsverdi, 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, Boliginfo fra forr.fører

Infoskriv fra forr.fører,

Innkalling og protokoll fra generalforsamling avholdt

Kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lilaasveien 17A, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 346, andelsnr. 8 i LILLÅSVEIEN BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250013

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Lillaasveien 17 A
3188 Horten

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 07/05/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 346
Hjemmelshaver:	Andreas Ferdinand Larssen og Daniele Terrilee Withers
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	8
Byggeår:	1969
Tomt:	11512,5 m²
Kommune:	Horten

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andreas Ferdinand Larssen
Befaringsdato:	22.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat

OM TOMTEN:
Felles tomt, opparbeidet med gressplen og busker. Asfaltert innkjøring og gjesteparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus i 2 etasjer tilhørende Lillaasveien Borettslag.
Oppført som sokkelkonstruksjon i 2 etasjer.
Fundamentert med støpt såle og grunnmur av betong og blokker av siporex/porebetong. Utvendig og innvendig tekket med murpuss.
Støpt gulv i underetasjen og etasjeskiller av trebjelkelag.
Yttervegger i bindingsverk, med fasader av liggende dobbelfalset trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags glass og karmer av tre.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av takpanner i lakkert metall.
Overbygget inngangsparti.
Vestvendt terrasse i begge etasjer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rekkehusleilighet fra opprinnelig byggeår 1969. Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder.
Vaskerommet har passert forventet levetid og må planlegges fornyet.
Det er gjort oppgraderinger i perioden 2016-2025. Bad og kjøkken er fornyet og de fleste overflater er pusset opp.
Utvendige forhold og fellesdeler vurderes å være i normalt god stand ut ifra visuell betraktning.
Selv om boligen er oppgradert og etterisolert kan den ikke forventes å være like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.
Gulvvarme i gang og bad i underetasjen.
Varmepumpe.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
1. etasje: Vindfang: 2,37 m. Entre´: 2,38 m. Stue: 2,38 m. Kjøkken: 2,29 m. (fra gulv og til underkant bjelker)
Underetasje: Gang: 2,35 m. Bad: 2,37 m. Vaskerom: 2,36 m. Sov. 1: 2,34 m. Sov. 2: 2,34 m. Sov. 3: 2,36 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere og gulv på grunn kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom i hver etasje.

1. etasje:
Stue: Fra yttervegg og til motstående delevegg mot nabo ble det målt ca. 3 mm. høydeforskjell. Det er ca. 10 mm. nedbøyning i etasjeskiller.
Kjøkken: Fra vindu og til platetopp ble det ikke registrert avvik.

Underetasje:
Gang: Fra trapp og til motstående vegg ble det målt ca. 8 mm høydeforskjell.
Hovedsoverom: Fra vindu og til døråpning ble det målt ca. 15 mm høydeforskjell.
Lokale skjevheter/ujevnheter kan forekomme i begge etasjer. Måling av etasjeskiller er ment for å belyse eventuelle skjevheter. Årsak til skjevheter er høyst sannsynlig svakhet i fundamentering og bjelkelag.

PIPE OG ILDSTED:
Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn tilkoblet i stuen.
Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med fyringsanlegget, datert 29.02.2016. Selger opplyser at beskrevne avvik i rapporten er utbedret. Ved ny kontroll kan det bli påvist feil eller mangler som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.
Selgers egenerklæring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
1. etasje: Gulvbelegg og laminatgulv.
Underetasje: Fliser og laminatgulv.

VEGGER:
1. etasje: Malt trepanel, malte plater og malt tapet.
Underetasje: Panelplater og malt trepanel.

TAK/HIMLING:
1. etasje: Malte plater.
Underetasje: Malte plater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Ny toalett på badet i 2025.
- Ny markterrasse i 2024.
- Pusset opp alle soverom i 2021-2025.
- Rørfornying avløpsrør i regi av borettslaget i 2022.
- Ny kjøkkeninnredning i 2020.
- Oppgradert badet i 2015. Utført i regi av tidligere eier.

FELLESKOSTNADER:

Kontakt megler.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	57	0	0	40	57	0
Underetasje	51	0	0	46	44	7
SUM BYGNING	108	0	0	86	101	7
SUM BRA	108					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje i rekke	0	16	0	0	0	16
SUM BYGNING	0	16	0	0	0	16
SUM BRA	16					

BRA-i:

1. ETASJE: Vindfang, entre´, kjøkken, stue.
UNDERETASJE: Gang, bad, vaskerom, 3 soverom, 2 boder.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Selger opplyser at del av garasjerekke tilhører boligen.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

VASKEROM:
Fra byggeår.
Gulvbelegg. Vegger med malte plater og malt murpuss. Himling med malte plater.
Vegghengt skyllekum i stål med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Arbeidsbenk av malt tre og sponplate.
Naturlig avtrekk med takventil men ikke tilstrekkelig tilluft/overstrømning.
Varmtvannsbereder og stoppekran er plassert på vaskerommet.

BAD:
Oppgradert i 2015.
Vinylbelegg på gulv. Vegger med baderomsplater. Himling med våtromspanel.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Gulvmontert toalett fra 2025.
Mekanisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.
Gulvvarme.

KJØKKEN:
Ikea-innredning fra 2020, med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri.
Nedfelt induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.
Integrert stekeovn.
Nisje for frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper med vannføler.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Værforhold: Overskyet, 7 * C.
Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Utvendige forhold, konstruksjonsmessige forhold og fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

GARASJE:
Garasjerekke fundamentert med støpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, med fasader av liggende trekledning.
Leddport i metall og elektrisk portåpner.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Andreas Ferdinand Larssen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

Takstmann og byggmester.

07/05/2025



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 VASKEROM

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater:
Veggplater og murpusset yttervegg har ikke tilstrekkelig fuktsikring i overgang gulv/vegg.

Ventilasjon:
Avtrekk via takventil men ikke tilstrekkelig tilluft/overstrømning. Konsekvens av for dårlig ventilering er risiko for fuktskader i form av svertesopp og/eller mugg.

Merknader: Vaskerommet oppfyller ikke dagens forskriftskrav til fuktsikkert våtrom.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Overflater:
Gulvbelegg har passert forventet levetid. Punktvis løsnet fra underlaget.

Fallforhold:
Fall til sluk oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav i rommets byggeår.
Høydeforskjell fra slukkant og til topp belegg i døråpning er ca. 30mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1969

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Gulvbelegg fra 1969. Belegget har passert forventet levetid og det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader. Malte plater på vegger. Det er usikkert om det er brukt våtromsmaling. Det er ikke tilstrekkelig fuktsikring i nedkant av hjørne mot badet. Rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig fuktsikret. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Sluk:
Sluk av metall.

Fuktmåling:
Synlig veggkonstruksjon fra tilstøtende bod. Fuktmåling med pigg i bunnsvillen viste 16,5 vektprosent fuktighet. Det er usikkert om dette skyldes fukt fra vaskerommet eller funksjonssvekket drenering og fuktsikring av grunnmur.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 20 år.
Forventet levetid på våtromsmaling er 8 år.

1.2 BAD

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Det er noen hull i veggplater ved toalettet. Hullene er tettet med fugemasse.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft via flat dørterskel.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Overflater:
Vinylbelegg fremstår med normal bruksslitasje. En ripe observert ved servantskapet.
Dørterskel oppfyller ikke forskriftskrav i årstall for oppgradering av badet. På den annen side kan det være utfordrende å tilpasse eldre bygninger til dagens krav om tilgjengelig bolig. Overflater bak og under dusjkabinettet er kun inspisert ut ifra foto, med de begrensninger det medfører.

Fallforhold:
Fall til sluk vurderes å være tilfredstillende.
Høydeforskjell fra slukkant og til topp vinylbelegg i døråpning er ca. 60 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
I følge forrige eier er badet oppgradert med vinylbelegg og baderomsplater i 2015. Det er fremlagt dokumentasjon på gulvbelegget.
Baderomsplatene har nådd halvparten av forventet levetid. Derav TG 2.

Sluk:
Sluk av metall.

Fuktmåling:
Det ble boret 73 mm hull fra tilstøtende rom. Fuktmåling med pigg i bunnsvill visste 9,2 vektprosent fuktighet. Selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier kan det ikke garanteres at utlektet yttervegg er uten fuktskade. Se punkt 3

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 20 år.
Forventet levetid på baderomsplater er 15 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 KJØKKEN

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning:
Fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen. Det mangler en vribryter for innstilling av effekt.
Selger opplyser at det er bestilt ny bryter.
Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er installert. Det er usikkert hvor vannføler er montert. Sokkelfronter er skrudd fast og derfor er det ikke inspisert under innredningen.

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Det er knirk i gulvet.
Ingen unormale fuktverdier registrert ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

UNDERETASJE:
Det er utlektede yttervegger under terreng, noe som betraktes som fuktrisikokonstruksjon. Synlig grunnmur i boder og vaskerom. Det observeres saltutslag og avskallet maling i bod ved vaskerommet. Fuktmåling med pigg i bunnsvill i delevegg mot vaskerommet viste 16,5 vektprosent fuktighet. Registrert fuktverdi er i et sjikt hvor det kan oppstå skader. Det er ukjent om drenering og fuktsikring av grunnmur er fornyet etter byggeår. Det må uansett påregnes kapillært fuktopptrekk fra grunnen.
TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko i utlektede yttervegger under terreng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

LOFT:
Selger opplyser at loftet er blåseisolert. Loftluke er malt fast og er derfor ikke åpnet for besiktigelse av loftkonstruksjonen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer:
1. etasje: 3-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2011.
Underetasje: 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 1992.
Det ble ikke avdekket unormal slitasje eller punkterte glass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes dog at de eldste vinduenes alder tilsier at det plutselig kan oppstå punkterte glass. De eldste vinduene har ikke den komfort og energivennlighet som nyere vinduer gjerne har.

Dører:
Hoveddør med malt/lakkert overflate, fra produksjonsår 1995.
Balkongdør i 1. etasje har 3-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 2019.
Balkongdør i underetasjen har 2-lags glass og karm av tre, fra produksjonsår 1995.
De eldste dørene har ikke den komfort og energivennlighet som nyere dører gjerne har.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser i trekonstruksjon. Gulvdekke av impregnerte trebord.
Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 93 cm og oppfyller derfor ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.
Oppkant/terskelbeslag mot balkongdør i 2. etasje er ikke fuktsikkert montert. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på innsiden av balkongdøren ved bruk av fuktindikator.
Terrasse/veranda ved inngangspartiet har noe skjevhet. Sannsynligvis som følge av svakhet i fundamenteringen, uten at det kan verifiseres.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i støpejern, kobber og plast fra varierende årstall. Selger opplyser at avløpsrør er rehabilitert i 2022 i regi av borettslaget. Vannrør er hovedsaklig fra byggeår, og gis TG 2 som følge av alder og derav usikker restlevetid. Erfaringer har vist at det ikke kan utelukkes drypplekkasjer på eldre vann- og avløpsrør.
På befaringsdagen var det drypplekkasje i kran for tilkobling av vaskemaskin.

Toalett:
Gulvmontert toalett fra 2025.

Merknader: Forventet levetid på vann- og avløpsrør i støpejern, kobber og plast er 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, fra produskjonsår 1996. Plassert i vaskerommet. Berederen har passert forventet levetid. Det kan derfor ikke utelukkes plutselig behov for reparasjoner eller utskifting. Fuktmerke ved blandeventil observert.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Boligen kunne med fordel vært bedre ventilert, selv om den tilfredsstiller kravene i byggeåret. Anbefaler å montere veggventiler i alle rom samt mekanisk avtrekksvifte på vaskerommet.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 35 A. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Innfelte downlights er ikke demontert for inspeksjon inne i selve konstruksjonen.
Det Lokale El-tilsyn (DLE) kontrollerte og godkjente anlegget ved hjelp av stikkprøver i 2019. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf. NEK 405-2. Ved el-kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Innvendig trapp:
Innvendig trapp har ikke 2-sidig rekkverk/håndløper. Trappen tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftskrav.

Planløsning:
Det er fremlagt godkjente plantegninger. Ingen vesentlige avvik påvist ved kontroll av dagens planløsning.
Terrasser er ikke med på godkjente tegninger. Det foreligger byggetillatelse for terrasse og trapp til inngangsparti.

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest for opprinnelig bygning, datert 14.05.1969.

Annet:
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler i borettslaget.

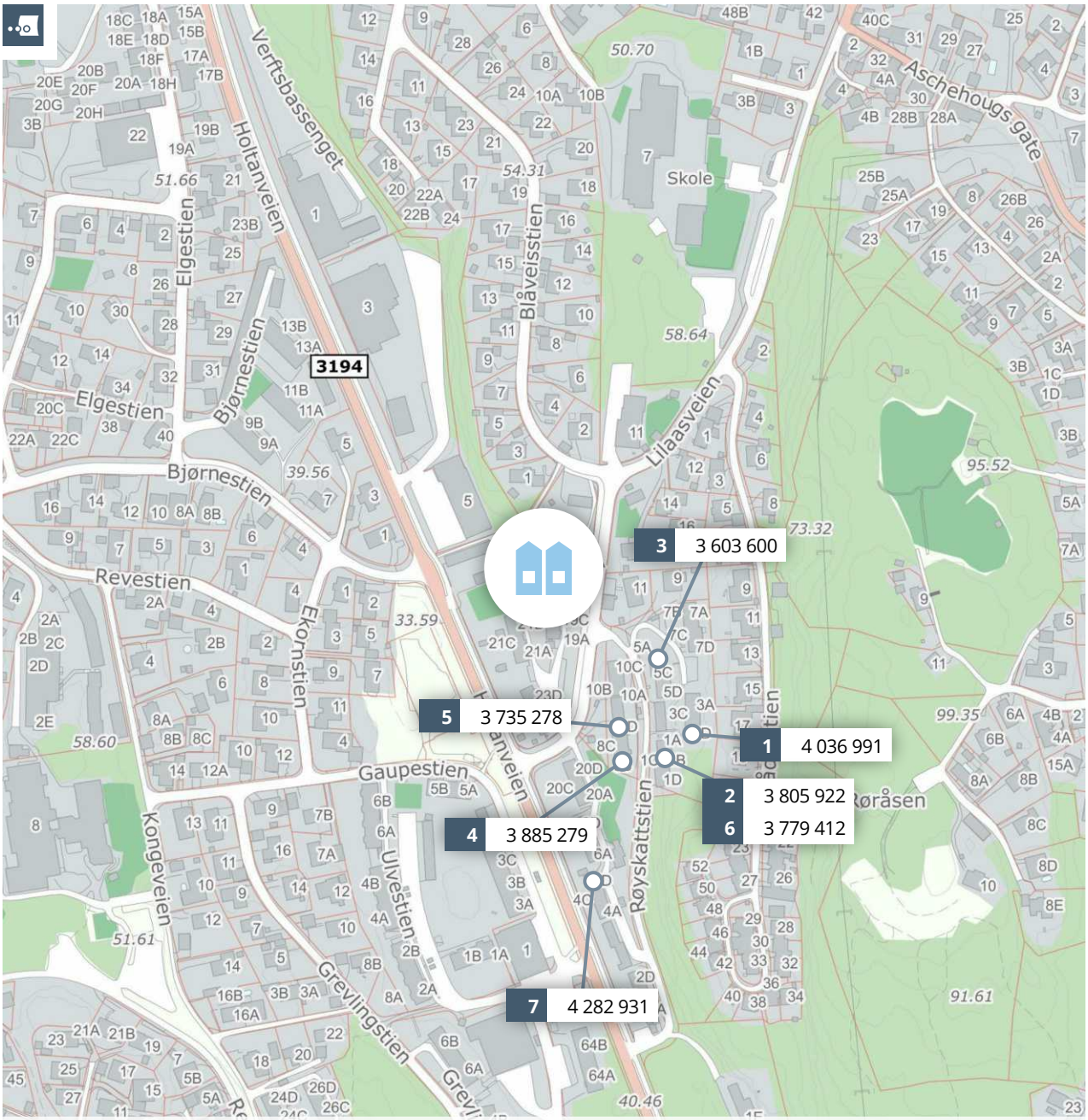
Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	VASKEROM Overflate vegger og himling
	Veggplater og murpusset yttervegg har ikke tilstrekkelig fuktsikring i overgang gulv/vegg. Vaskerommet er ikke tilstrekkelig ventilert.
1.1.2	VASKEROM Overflate gulv
	Gulvbelegg har passert forventet levetid. Punktvis løsnet fra underlaget. Fall til sluk oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav i rommets byggeår.
1.1.3	VASKEROM Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran/tettesjikt har passert forventet levetid. Forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjon.
1.2.3	BAD Membran, tettesjiktet og sluk
	Baderomsplatene har nådd halvparten av forventet levetid.
3.1	Andre rom
	TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko i utlektede yttervegger under terreng.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm. Oppkant/terskelbeslag mot balkongdør i 2. etasje er ikke fuktsikkert montert.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Den eldste delen av røropplegget gis TG 2 som følge av alder.
6.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert forventet levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no



Meglers verdivurdering

LILAASVEIEN 17 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 07.05.2025

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

Lilaasveien 17 A, 3188 HORTEN

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1969

GNR 132 BNR 346 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS LILLÅS

Verdivurdert til

3 050 000

389 354	3 439 354	31 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	16 m²	0 m²	86 m²	- m²	- m²
Tomt					11,5 daa	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	6 727
Formue	27 416
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røyskattstien 3 D				24.09.2021	3 000 000	**3 500 000**	536 991	4 036 991	**39 970**
	101 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
2	Røyskattstien 1 B				04.03.2024	3 400 000	**3 300 000**	505 922	3 805 922	**34 917**
	109 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
3	Røyskattstien 5 A				23.12.2024	3 290 000	**3 100 000**	503 600	3 603 600	**31 890**
	113 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
4	Røyskattstien 8 A				04.08.2021	2 990 000	**3 350 000**	535 279	3 885 279	**35 321**
	110 m²	1981	1 699 m²	3 sov						
5	Røyskattstien 8 D				28.05.2021	2 950 000	**3 200 000**	535 278	3 735 278	**33 957**
	110 m²	1982	1 699 m²	2 sov						
6	Røyskattstien 1 B				25.02.2022	3 050 000	**3 250 000**	529 412	3 779 412	**38 565**
	98 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
7	Røyskattstien 4 D				20.03.2024	3 550 000	**3 400 000**	882 931	4 282 931	**29 335**
	146 m²	1971	7 756 m²	3 sov						

Lys og trivelig enderekkehusleilighet med solrik og barnevennlig beliggenhet ved Lillås i Holtandalen. Leiligheten har bl.a. 3 soverom, flere fine uteplasser og kort vei til både barnehager og skoler - så boligen bør passe perfekt for nyetablerte eller en liten barnefamilie. Innvendig er de fleste rom "freshet opp" i løpet av de siste årene.

Av oppgraderinger kan det nevnes;
- Nytt toalett på badet i 2025.
- Ny markterrasse i 2024.
- Pusset opp alle soverom i 2021-2025.
- Rørfornying avløpsrør i regi av borettslaget i 2022.
- Ny kjøkkeninnredning i 2020.
- Oppgradert badet i 2015.

Innhold

Hovedetasje: Inngangsparti med frokostterrasse, vindfang, gang, kjøkken med pen innredning fra Ikea (2020) og stue med vedovn og

utgang til en deilig, solrik terrasse mot vest.
Underetasje: Gang, 2 boder, oppgradert bad (2015), praktisk vaskerom og 3 soverom. Stor og fin platting.
Trivelig hage. Egen garasjeplass i felles rekke.
Velkommen til visning!

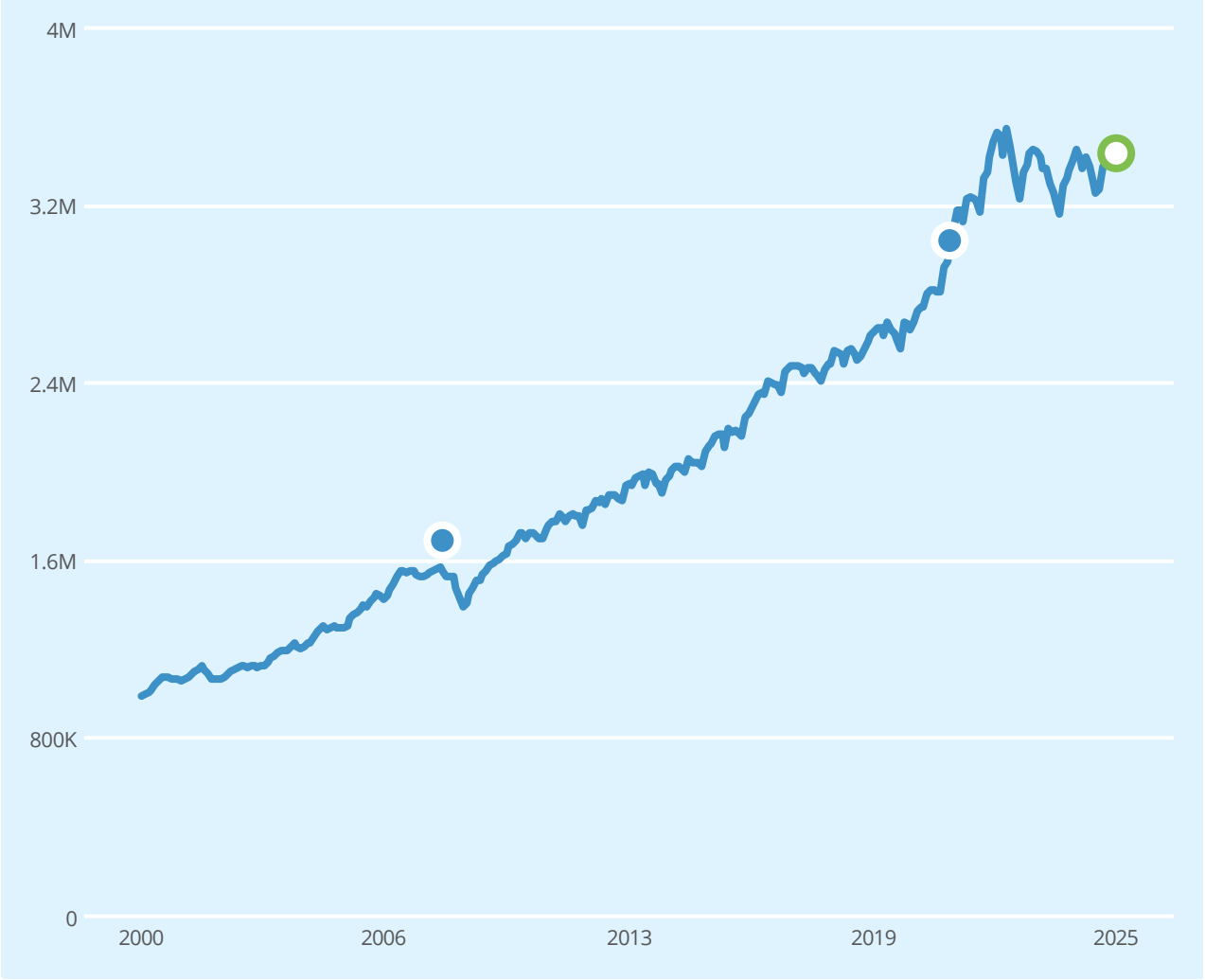
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

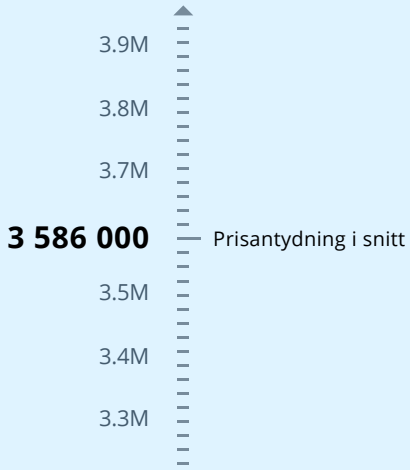
1 Rekkehus
2 Tilbygg rekkehus
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.03.2021	22.03.2021	03.05.2021	2 590 000	2 710 000	329 898	3 039 898	
30.04.2008	03.06.2008	30.07.2008	1 580 000	1 565 000	128 653	1 693 653	
07.09.2001	07.09.2001		-	1 565 000	0	1 565 000	6

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

Rekkehus til salgs i 3188 HORTEN nå

3
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Rekkehus solgt i 3188 HORTEN siste 9 mnd

12
rekkehus solgt

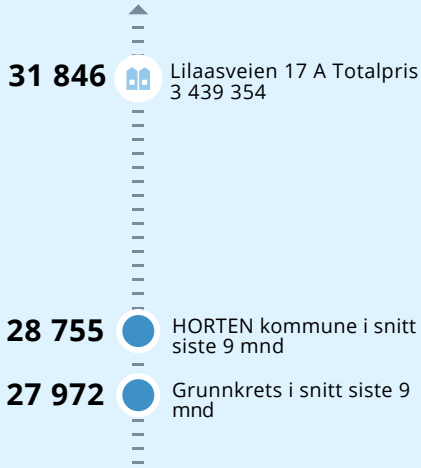


Solgt i snitt i løpet av

75
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Ferdinand Larssen	Daniele Terrilee Withers

Gateadresse
Lilaasveien 17A

Poststed	Postnr
HORTEN	3188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250013

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført rørfornying av avløpsrør i 2022

Arbeid utført av: Olimb Rørfornying AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse arbeider i 2020 ved forrige eier. Dokumentert i boligmappa

Arbeid utført av: Bentzen Elektro AS og Nilsen Elektro AS

Filer

1Samsvarserklæring.pdf 1Sluttkontr._Samsvarserkl._forenklet_(Nytt_opplegg_i_soverom_4_stikkontakter,1_bryter.).pdf

1Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sist utført 23.09.2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250013

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt ny terrasse på bakkeplan i 2024, egeninnsats og av faglært

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250013

Tilleggskommentar

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:

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250013

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Ferdinand Larssen	4dca46954845d9d2dfe75b529742a756c567f373	21.04.2025 18:34:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniele Withers	ec330c933a6de12b1de01130741d656f7beb136d	21.04.2025 18:35:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250013

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Elsikkerhetsdokumentasjon

NILSEN ELEKTRO AS
Din lokale elektriker

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	Fra
21799 - Oddbjørn Strand Oddbjørn Strand Lilaasveien 17 A 3188 HORTEN	Nilsen Elektro AS Grønligata 21A 3188 Horten Org. nr.: NO956338948MVA

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	36190	Oddbjørn Strand Lilaasveien 17 A 3188 HORTEN	97511705 97511705
Order name:	Lilaasveien 17 A		
Dato:	tirsdag 1. desember 2020		
Saksbehandler:	WALTER FOSSBERG		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
Diverse el arbeider kjøkken
Opplegg stikk under overskap, stikk til ventilator,
stikk på bryter i overskap, stikk i underskap under
vask, stikk til stekeovn, komfyrvakt, utskiftet
lysbryter.
Opplegg stikk under overskap, stikk til ventilator,
stikk på bryter i overskap, stikk i underskap under
vask, stikk til stekeovn, komfyrvakt, utskiftet
lysbryter.

Omfang, normer og forskrifter

Samsvarserklæringen gjelder for:	Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter:	FEL
Anvendte normer:	NEK 400:2018,
Kommentar:	

Elektriker

Beskrivelse	Verdi		Info
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Ikke aktuelt		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt (Mohm)	Utført	299 Mohm	
Driftsspenning:	Utført	230 V	

For installatørvirksomheten
01.12.2020



ROBIN MARTINSEN

© 2020 NELFO

medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

01.12.2020

NILSEN ELEKTRO AS
Din lokale elektriker

Signatur, installatør

© 2020 NELFO

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

Bentzen Elektro
www.bentzen-elektro.no

Ordre:	*19674*	**Eier av anlegget:**	*Hansen Kari Berg*	**Bruker av anlegget:**	*Hansen Kari Berg*
Anleggsnavn:	*Hansen Kari Berg*	**Anleggsadresse:**	*Lilaasveien 17 A*	**Postnr./Sted:**	
Kontaktperson:					

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg
- ☐ Utvidelse
- ☐ Endring
- ☐ Annet:
- ☐ Inntak
- ☐ Fordeling
- ☐ Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: *Opplegg i soverom*

Risikovurdering HMS:

Risikovurdering teknisk:

Kategorier:	Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak

Nettype: *230V IT*
Inntakskabel type: *Pfsp*
Forlegning: *A2* Antall faser tilkoblet: *2*
Fasespenning: L1: *230* L2: *230* L3:
Overb.vern type: *Abb* str.: *50* A inst.: *50*
Kortslutningsvern: *Nh00* str.: *100* A inst.: *100*

Fordeling

- ☑ Utjevningsforbindelser
- ☐ Kontrollert
- ☐ Merket
- ☐ PEN-ledere merket
- ☐ PE-ledere merket
- ☐ N-ledere merket
- ☑ Utstyr og vern merket
- ☒ Vern innstilt og kontrollert
- ☒ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- ☑ Systemspenning merket
- ☑ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- ☒ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- ☑ Kabelinnføringer og skap tettet
- ☒ Tilkoblinger kontrollert
- ☒ Rengjøring skap/tavle
- ☑ Visuell kontroll utført
- ☑ IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- ☑ Kabel og ledningsføringer kontrollert
- ☑ Funksjonsprøve utført
- ☒ AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- ☒ AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

Ansvarlig montør:	Dato: *19.12.2018*	Sted: *Hansen Kari Berg*
Tore Tore Raymond Knudsen		

Målinger

- ☐ Jordfeilbryter 30 mA — ☐ Måling utført — mA: — ☐ Testet — ms:
- ☐ Jordfeilbryter 100/300mA — ☐ Måling utført — mA: — ☐ Testet — ms:
- ☐ Jordelektrode — ☐ Kontrollert — ☐ Merket

Målt verdi for kontinuitet(Ohm):

- ☐ Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
- ☑ Isolasjonsmotstand Måleverdi:

Installasjon

- ☑ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- ☑ Kabellengder iht. beregninger/tabeller
- ☒ Polaritetskontroll utført
- ☒ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- ☒ Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- ☑ Installasjonsanvisninger fulgt
- ☑ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- ☒ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- ☒ Branntetting i brannskiller foretatt
- ☑ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- ☒ Skjult varme installert — ☐ Installert i tak — ☐ Installert i gulv
- ☒ Det er installert skjulte transformatorer — ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Generelt

- ☑ Relevante opplysninger gitt til kunde
- ☑ Materielliste ført
- ☒ Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
- ☑ Opprydding og rengjøring utført
- ☑ EE-avfall håndtert forskriftsmessig
- ☑ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
- ☑ Dører låst og nøkler levert

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet:

Autorisert Elektroinstallatør:

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Bentzen Elektro
www.bentzen-elektro.no

Kunde	Fra
11605 - Hansen Kari Berg Hansen Kari Berg Lillåsveien 17A Lillåsveien 17A	**Bentzen Elektro AS** Nedre Vei 8, bygg 111 3183 Horten Saksbehandler: Fritz Bentzen Telefon: 33039410 Telefaks: 33039411 E-post: firmapost@bentzen-elektro.no

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 15051 22. desember 2015	Hansen Kari Berg Lillåsveien 17A 3183 HORTEN	97511705

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for *Kurs 5 renovering av bad. Nye tilf. til speil, vifte og takpunkt.Nye brytere og termostat.*		Endring	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		FEL	
Måler nr.		0000	
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Dato
21.12.2015

Kontrollert av:

Konrad Muszynski

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

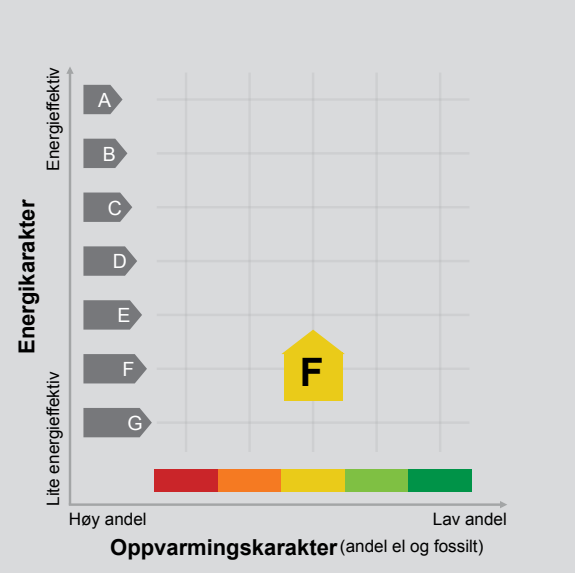
Dato:
22.12.2015

Underskrift, installatør:

Bentzen Elektro AS

ENERGIATTEST

Adresse	Lilaasveien 17A
Postnummer	3188
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161696897
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114006
Dato	02.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

Boligopplysninger:

Lill³ sveiens Borettslag	V³ r ref.:	569/8	Fŋdselsdato eier: 31.05.1992
Lilaasveien 17 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fŋdselsdato medeier: 24.01.1992
3188 HORTEN	Eiere:	Andreas Ferdinand Larssen, Daniele Terrilee Withers	
Organisasjonsnr: 950 433 183	Andelsnr:	8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 727

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	450
	Felleskostnader	3 873
	Renter fellesl³ n	1 849
Tilleggsytelser:	TV/Internett	555

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	389 354	Gjeld siste ³ rsoppg.:	392 169
Klient ajourf. l³ n:	7 787 081	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	7 843 395

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94817239913, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.04.2025: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113.68

Saldo per 22.04.2025: 7 787 081

Andel av saldo: 389 354

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.08.2053)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SŋRskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Unni Barbro Marie Gaarder
Adresse:	Lilaasveien 23 A
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 41657647
E-post:	lillasveiens@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2025

Utest³ ende saldo: 6 727

Felleskostnader:	6 727	Restanse:	6 727
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	392 169	Andre inntekter:	694
Annen formue:	27 416	Utgifter:	22 349		

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

Boligopplysninger:

Lill³ sveiens Borettslag		V³ r ref.:	569/8	Fŋdselsdato eier:	31.05.1992
Lilaasveien 17 A		Type:	Borettslag tilknyttet	Fŋdselsdato medeier:	24.01.1992
3188 HORTEN		Eiere:	Andreas Ferdinand Larssen, Daniele Terrilee Withers		
Organisasjonsnr:	950 433 183				

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 150
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1969
G³ rds/bruksnr:	132/346
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	11570

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561939

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1969	Fŋrste innflytting:	15.08.1969
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	4-roms med garasje
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl / storbymedlem		

Fasiliteter:

Boligen vil fŋrst kunne bli registrert p³ kjŋper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

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

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

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.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

Ordensregler for Lillåsveiens borettslag

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og for å holde ro og orden i borettslaget.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00- 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføre andre aktiviteter som kan forstyrre nattesøvnen, eller på annet vis virke sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Lekeplass/fotballbane klokken 08.00- 21.00.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligene som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet.

Hverdager 07.00- 20.00
Lørdager 10.00- 18.00

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttende arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, ved flytting eller lignende slik at vann/ avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad, og toaletter holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Det er ikke lov til å ha kullgrill, bålpanne eller annen åpen ild på terrassene. Gassgrill er lovlig.

Melde fra til styret straks dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Terrassene skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboerne står ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.

Eierne skal søke styret/generalforsamling om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp plattinger, levegger eller lignende. Beplantning av store busker, hekker og trær skal også søkes om.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelet skal sorteres og kastes i beholdere for dette formålet.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Plastavfall settes ut kvelden før henting.

Dyrehold

Det skal søkes styret om å ha dyr i borettslaget.

Kjøring og parkering

Hver leilighet har egen garasje og parkeringsplass som skal brukes. Det er ikke lov til å parkere utenfor leiligheten da det kan være til hinder for utrykningskjøretøy.

Besøkende står på felles parkeringsplass.

Brannvern

Hver leilighet skal ha røykvarsler og brannslukkingsapparat i hver etasje. Røykvarslerne må testes fra tid til annen. De skal vedlikeholdes ved at eierne skifter batteri hvert år. Brannslukkingsapparatene plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Fri ferdsel

Det må være fri ferdsel i bakkant av tomtene slik at naboene i tilstøtende leiligheter kommer inn til sin leilighet den veien.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtatt på generalforsamling 09.04.2018.

Klientnr. 63/569

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **LILLÅSVEIEN BORETTSLAG**
stiftet 04.06.1968.

Organisasjonsnummer 950 433 183.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.06.1968.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 31.03.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
LILLÅSVEIEN 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 Horten 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 3 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

(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 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.

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 avgjøres ved loddtrekning.

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 2025

Lillåsveiens Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 17:00
Røde Kors huset

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 Lillåsveiens Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Røde Kors huset

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 Vedtektsendring punkt 1-2(1)
- 5.2 Elbillading

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 3 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 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 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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30 000,- godkjennes. Styret foretar selv fordelingen.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

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

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

5.2 Elbillading

Det ser ut som at flere ønsker å skaffe seg el-bil. Pr.dagsdato er det 7 el-biler/hybrid i borettslaget.

Borettslaget er forpliktet til å legge inn infrastruktur slik at det er nok strøm til 20 biler.

Vi har innhentet tilbud og fått fra 3 leverandører pluss Lede.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte anskaffelser av opplegg til infrastruktur, samt lånefinansiering, for el bil ladere til garasjeanleggene.

Fullmakten skal gjelde frem til 31.mars 2026

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Unni Barbro Marie Gaarder

x - Styremedlem - Per Kristian Kaasa

o - Styremedlem - Andreas Ferdinand Larssen

x - Styremedlem - Mona Klasbu

x - Varamedlem - Roy Svendsrud

x - Varamedlem - Eleonore Løchstøer

6.1 Valg av leder

Unni B.M.Gaarder stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Unni B.M.Gaarder foreslås valgt.

6.2 Valg av 3 medlemmer til styret

Per Kristian Kaasa stiller til gjenvalg for 2 år.

Mona Klasbu stiller til gjenvalg for 2 år.

Roy Svendsrud stiller til valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Per Kristian Kaasa foreslås valgt.

Mona Klasbu foreslås valgt.

Roy Svendsrud foreslås valgt.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Steffen H. Jensen stiller til valg for 1 år.

Elle Løchstøer stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Steffen H. Jensen foreslås valgt.

Elle Løchstøer foreslås valgt.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder foreslås valgt.

6.5 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite i dag.

Forslag til vedtak: Styret fortsetter som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**284 033**	**1 032 540**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	230 570	-922 962
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-79 665	174 455
B. Årets endring disponible midler	**150 905**	**-748 507**
C. Disponible midler	**434 939**	**284 033**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	581 116	349 147
Kortsiktig gjeld	-146 178	-65 114
C. Disponible midler	**434 939**	**284 033**

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

Resultatregnskap 2024 Lillåsveiens Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 539 160	1 362 200	1 527 530	1 618 030
Sum leieinntekt		**1 539 160**	**1 362 200**	**1 527 530**	**1 618 030**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 539 160**	**1 362 200**	**1 527 530**	**1 618 030**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		12 804	10 785	12 800	12 800
Kostnad eiendom/lokale	4	76 742	93 316	71 000	75 000
Kommunale avgifter/renovasjon		339 327	316 718	349 000	407 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 893	5 938	6 900	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 583	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	80 141	1 168 758	160 000	160 000
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 400	5 600
Forretningsførerhonorar		68 888	65 359	69 000	72 000
Andre honorar	8	2 875	8 045	2 000	4 000
Kontorkostnad		1 510	0	0	0
TV/bredbånd		126 187	119 759	128 000	133 000
Kontingent og gaver		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikring		106 374	100 191	106 200	118 700
Andre kostnader	9	3 676	1 837	5 000	4 000
Sum kostnad		**875 539**	**1 936 007**	**955 530**	**1 044 830**
Driftsresultat		**663 621**	**-573 807**	**572 000**	**573 200**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 887	21 637	0	0
Rentekostnad		446 938	370 793	432 000	443 000
Netto finansposter		**433 051**	**349 155**	**432 000**	**443 000**
Årsresultat		**230 570**	**-922 962**	**140 000**	**130 200**
Overført til/fra annen egenkapital		230 570	-922 962	0	0
SUM OVERFØRINGER		**230 570**	**-922 962**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lillåsveiens Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 240 922	3 240 922
Garasjer	3	3 090 887	3 090 887
Sum anleggsmidler		**6 331 809**	**6 331 809**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		29 307	26 213
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		551 809	322 934
Sum omløpsmidler		**581 116**	**349 147**
SUM EIENDELER		**6 912 925**	**6 680 955**

Balanse 2024 Lillåsveiens Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		**2 000**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 421 648	-1 652 218
Sum opptjent egenkapital		**-1 421 648**	**-1 652 218**
Sum egenkapital	**10**	**-1 419 648**	**-1 650 218**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 843 395	7 923 060
Borettsinnskudd		343 000	343 000
Sum langsiktig gjeld		**8 186 395**	**8 266 060**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 460	62 752
Påløpne renter		113 393	2 362
Annen kortsiktig gjeld		1 325	0
Sum kortsiktig gjeld		**146 178**	**65 114**
Sum gjeld		**8 332 573**	**8 331 174**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 912 925**	**6 680 955**
Pantstillelser	12	8 186 395	8 266 060

Sted:_____ Dato:_____

Unni Barbro Marie Gaarder
Styreleder

Per Kristian Kaasa
Styremedlem

Mona Klasbu
Styremedlem

Andreas Ferdinand Larssen
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	857 520	743 280
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	127 920	127 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	445 200	365 220
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	108 520	125 780
Sum	**1 539 160**	**1 362 200**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Garasjeanlegg, nytt i 2016
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 240 922	3 090 887
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 240 922	3 090 887
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 240 922	3 090 887
Anskaffelsesår :	1969	2016
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 20 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 132, b.nr 346 i Horten kommune. Eiertomt på 11 570 kvm, som utgjør kr 583 366,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561939.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	56 205	76 149
6392 Containerleie/tømming	20 537	17 167
Sum	**76 742**	**93 316**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 248	0
6552 Driftsmateriell	335	0
Sum	**4 583**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	14 441	334 047
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	2 866	814 950
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 413	0
6641 Malerarbeider	15 776	4 218
6642 Snekkerarbeid	22 896	1 261
6648 Vedlikehold dører og porter	6 750	14 282
Sum	**80 141**	**1 168 758**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 875	8 045
Sum	**2 875**	**8 045**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	650	650
7770 Betalingskostnader	950	946
7773 Omkostninger innkreving	2 075	241
Sum	**3 676**	**1 837**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	**2 000**	**0**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 652 218	230 570	-1 421 648
Sum opptjent egenkapital	**-1 652 218**	**230 570**	**-1 421 648**
Sum egenkapital	**-1 650 218**	**230 570**	**-1 419 648**

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:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**94817239913**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.69 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	7 950 000
Lånesaldo 01.01:	7 923 060
Avdrag i perioden:	79 665
Lånesaldo 31.12:	**7 843 395**
Saldo 5 år frem i tid:	7 186 268

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817239913	20	392 170	7 843 400

På grunn av at et avdrag på lånet blev betalt i det nye året, har borettslaget gjennomført 3 avdrag i stedet for de planlagte 4 avdragene i årsregnskapet. Dette skyldes tidspunktet for betalingen, og avdraget vil bli registrert i regnskapet for det påfølgende året.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 843 395
Innskuddskapital	343 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 186 395**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**6 331 809**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 344 900,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Lillåsveiens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillåsveiens Borettslag

Styreleder	Unni Barbro Marie Gaarder (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Mona Klasbu (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Andreas Ferdinand Larssen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Per Kristian Kaasa (sign.)	18.03.2025

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 Lillåsveiens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillåsveiens 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 Dokumentnøkkel: 40JG3-HQRTS-LNG9A-O9COG-Y3O08-CC1IL

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: 40JG3-HQRTS-LNG9A-O9COG-Y3O08-CC1IL

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 14:58:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 40JG3-HQRTS-LNG9A-O9COG-Y3O08-CC1IL

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 - Lillåsveiens Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Unni Barbro Marie Gaarder
Styremedlem, Mona Klasbu
Styremedlem, Andreas Ferdinand Larssen
Styremedlem, Per Kristian Kaasa
Varamedlem, Eleonore Løchstøer
Varamedlem, Roy Svendsrud

Styret i Lillåsveiens Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Lillåsveiens 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. Lillåsveiens Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950433183

Lillåsveiens Borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillåsveiens Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561939. 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.

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

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

- Månedlig kontroll av lekeplass.
- Årlig informasjon til beboere.
- Innkjøp av nye brannslukningsapparater til hver boenhet. 20 stk.
- Årlig sjekk av elektrisk anlegg på fellesareal.
- Årlig sjekk av uteområdet/ bygningsmasse

Styrets arbeid

I 2024 har vi :

- 4 styremøter.

- 3 dugnader. (fellesareal, burotskråning v/ rekke 15 og 17, ryddet kjerr v/ parkeringsplass/ rekke19.

- Malt sør og vest vegger på alle 5 rekker.

- Byttet levegg nord, på veranda i 19d

- Byttet bærestolpe under veranda i 19d.

- Byttet kledning over inngangsparti på sørsiden i 15 c og d.

- Byttet terrassegulv i 23a. (kostnadsfritt, vi har fått gratis materiale)

- Fikset "luftehatt" på tak ved 23c.

- Byttet garasjedøråpner/lås i 15a.

- Laget blomsterkasse som er satt ved gjesteparkering for å unngå feilparkering.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lillåsveiens Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Røde Kors huset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Ervik Cudrio

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Ervik Cudrio

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hege Jansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 14

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.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

Ny tekst:

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Elbillading

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte anskaffelser av opplegg til infrastruktur, samt lånefinansiering, for el bil ladere til garasjeanleggene. Fullmakten skal gjelde frem til 31.mars 2026

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Unni B.M.Gaarder for 2 år

6.2 Valg av 3 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Per Kristian Kaasa for 2 år.

Valgt ble: Mona Klasbu for 2 år.

Valgt ble: Roy Svendsrud for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Steffen H. Jensen for 1 år

Valgt ble: Elle Løchstøer for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret fortsetter som valgkomitè.

Protokoll for Lillåsveiens Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Ervik Cudrio (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Hege Jansen (sign.)	28.04.2025

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lillåsveiens Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Røde Kors huset

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av ett medlem til styret
- 5.2 Valg av to varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 5.4 Valg av valgkomitè

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30 000 ,- godkjennes. Styret foretar selv fordelingen.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Unni Barbro Marie Gaarder
Styremedlem, Roy Svendsrud
Styremedlem, Mona Klasbu
Styremedlem, Per Kristian Kaasa
Varamedlem, Per Jensen
Varamedlem, Andreas Ferdinand Larssen

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

o - Styreleder - Unni Barbro Marie Gaarder
o - Styremedlem - Mona Klasbu
o - Styremedlem - Per Kristian Kaasa
x - Styremedlem - Roy Svendsrud
x - Varamedlem - Andreas Ferdinand Larssen
x - Varamedlem - Per Jensen

5.1 Valg av ett medlem til styret

Andreas Ferdinand Larssen stiller til valg for 2 år

Forslag til vedtak: Andreas Ferdinand Larssen foreslås valgt.

5.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Roy Svendsrud stiller til valg for 1 år

Elle Løchstøer stiller til valg for 1 år

Forslag til vedtak: Roy Svendsrud foreslås valgt.

Elle Løchstøer foreslås valgt.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styreleder foreslås valgt.

5.4 Valg av valgkomitè

Styret fungerer som valgkomitè i dag.

Forslag til vedtak: Styret fortsetter som valgkomitè.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 032 540	734 207
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-922 962	-1 066 745
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	174 455	1 365 078
B. ¡ rets endring disponible midler	-748 507	298 333
C. Disponible midler	284 033	1 032 540
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	349 147	1 172 977
Kortsiktig gjeld	-65 114	-140 437
C. Disponible midler	284 033	1 032 540

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Lill³ sveiens Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 362 200	1 213 300	1 278 275	1 527 530
Sum leieinntekt		1 362 200	1 213 300	1 278 275	1 527 530
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 362 200	1 213 300	1 278 275	1 527 530
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	3 525	3 525	4 230
Styrehonorar	2	30 000	25 000	25 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		10 785	9 555	12 800	12 800
Kostnad eiendom/lokale	4	93 316	58 138	71 000	71 000
Kommunale avgifter/renovasjon		316 718	262 324	280 000	349 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	6 500	6 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	1 800	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	1 168 758	1 433 827	160 000	160 000
Revisjonshonorar		5 071	4 745	4 750	5 400
Forretningsførerhonorar		65 359	63 517	65 500	69 000
Andre honorar		8 045	6 012	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	380	0	0
TV/bredb³ nd		119 759	119 760	128 000	128 000
Kontingent og gaver		6 000	7 133	6 000	6 000
Forsikring		100 191	93 796	101 200	106 200
Andre kostnader		1 837	2 122	5 000	5 000
Sum kostnad		1 936 007	2 097 259	871 275	955 530
Driftsresultat		-573 807	-883 959	407 000	572 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 637	18 469	0	0
Rentekostnad		370 793	201 255	246 000	432 000
Netto finansposter		349 155	182 786	246 000	432 000
Årsresultat		-922 962	-1 066 745	161 000	140 000
Overført til/fra annen egenkapital		-922 962	-1 066 745	0	0
SUM OVERFØRINGER		-922 962	-1 066 745	0	0

Balanse 2023 Lill³ sveiens Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 240 922	3 240 922
Garasjer	3	3 090 887	3 090 887
Sum anleggsmidler		6 331 809	6 331 809
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		26 213	98 913
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		322 934	1 074 064
Sum omlŋpsmidler		349 147	1 172 977
SUM EIENDELER		6 680 955	7 504 786

Balanse 2023 Lill³ sveiens Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 652 218	-729 256
Sum opptjent egenkapital		-1 652 218	-729 256
Sum egenkapital	8	-1 650 218	-727 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 923 060	7 748 605
Borettsinnskudd		343 000	343 000
Sum langsiktig gjeld		8 266 060	8 091 605
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		62 752	138 760
P³ lŋpne renter		2 362	1 677
Sum kortsiktig gjeld		65 114	140 437
Sum gjeld		8 331 174	8 232 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 680 955	7 504 786
Pantstillelser	10	8 266 060	8 091 605

Sted:_____ Dato:_____

Unni Barbro Marie Gaarder
Styreleder

Per Kristian Kaasa
Styremedlem

Roy Svendsrud
Styremedlem

Mona Klasbu
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³vŊre forbig³ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	743 280	710 160
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	127 920	123 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	365 220	190 540
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	125 780	188 760
Sum	1 362 200	1 213 300

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	25 000
Sum	34 230	28 525

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Garasjeanlegg, nytt i 2016
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 240 922	3 090 887
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 240 922	3 090 887
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 240 922	3 090 887
Anskaffelses³ r :	1969	2016
Antatt levetid i ³ r :		

Borettslaget best³ r av 20 andeler.
Eiendommen er oppført p³ g.nr 132, b.nr 346 i Horten kommune. Eiertomt p³ 11 570 kvm, som utgjør kr 583 366,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561939.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	76 149	44 430
6392 Containerleie/tømming	17 167	12 609
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 099
Sum	93 316	58 138

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktnjy og redskaper	0	211
6550 LyspNjrer, lysrnjr, sikringer o.l.	0	380
6551 Nnjkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	300
6552 Driftsmateriell	0	909
Sum	0	1 800

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	334 047	1 397 141
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteomr³ der	814 950	17 509
6641 Malerarbeider	4 218	5 121
6642 Snekkerarbeid	1 261	14 056
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	14 282	0
Sum	1 168 758	1 433 827

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-729 256	-922 962	-1 652 218
Sum opptjent egenkapital	-729 256	-922 962	-1 652 218
Sum egenkapital	-727 256	-922 962	-1 650 218

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Form³ l:	Rehabilitering	Rehabilitering
L³ nenummer:	94817239913	94817230169
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2022
Rentesats:	5.44 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2053	03.11.2023
Opprinnelig l³ nebelnp:	7 950 000	7 836 000
L³ nesaldo 01.01:	0	7 748 605
Avdrag i perioden:	26 940	7 748 605
Opptak i perioden:	7 950 000	0
L³ nesaldo 31.12:	7 923 060	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	7 327 930	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94817239913	20	396 153	7 923 060

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	7 923 060
Innskuddskapital	343 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	8 266 060
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	6 331 809

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

Resultat og balanse med noter for Lillåsveiens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillåsveiens Borettslag

Styreleder	Unni Barbro Marie Gaarder (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Roy Svendsrud (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Mona Klasbu (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Per Kristian Kaasa (sign.)	26.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Lillåsveiens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lillåsveiens Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Penneo document key: UEQEQ-HA7IY-BAEMV-B5P13-KXPE1-6SFA6

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UEQEQ-HA7IY-BAEMV-B5P13-KXPE1-6SFA6

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-15 20:49:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UEQEQ-HA7IY-BAEMV-B5P13-KXPE1-6SFA6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Lillåsveiens Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Unni Barbro Marie Gaarder
Styremedlem, Roy Svendsrud
Styremedlem, Mona Klasbu
Styremedlem, Per Kristian Kaasa
Varamedlem, Per Jensen
Varamedlem, Andreas Ferdinand Larssen

Styret i Lillåsveiens Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Lillåsveiens 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. Lillåsveiens Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950433183
Lillåsveiens Borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillåsveiens Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561939. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Sjekket lekeplass 1 gang i mnd.
- Årlig sjekk av det elektriske anlegget på fellesareal.
- Årlig sjekk av uteområdet/bygningsmasse.

Styrets arbeid

* 5 styremøter

* 3 dugnader, som er:

fellesområdet, fjerning av burot i skråningen nord v/rekke 15, måking av tak på rekke 17
Vi har kjøpt inn takmåke slik at vi står nede når vi måker.

* Byttet vannrør (utevann) utvendig i rekke 17.

* Fikset vannlekasje i utvendig vannrør v/ 23b.

* Byttet takrenne /nedløp i 21c.

* Ferdigstilte arbeidet med Olimb i rekke 23.

* Skiftet dør nede i 17b.

* Asfalterte fellesareal / p.plass ved rekke 23.

* Byttet bæring til halvtak over inngangsparti til 19d.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lillåsveiens Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Røde Kors huset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig E.Cudrio

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig E. Cudrio

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Ferdinand Larssen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30 000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av ett medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Ferdinand Larssen for 2 år

5.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble:

Roy Svendsrud for 1 år.

Elle Løchstøer for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder

5.4 Valg av valgkomitè

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Unni Barbro Marie Gaarder

Styremedlem - Andreas Ferdinand Larssen

Styremedlem - Mona Klasbu

Styremedlem - Per Kristian Kaasa

Varamedlem - Roy Svendsrud

Varamedlem - Elle Løchstøer

Protokoll for Lillåsveiens Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Ervik Cudrio (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Andreas Ferdinand Larssen (sign.)	24.04.2024

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-132/346/0 Andel 8 Adresse Lilaasveien 17A 3188 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 31.01.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	31.01.2024	X	

Saksnummer	2024/608
Dokumentdato	31.01.2024
Kontrolldato	31.01.2024
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	132/346
Adresse	Lilaasveien 17A
Leilighet	H0101

ANDREAS FERDINAND LARSSEN
Lilaasveien 17A
3188 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Lilaasveien 17A, 3188 HORTEN den 31.01.2024

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

Til stede:
Eier/representant for eier: ANDREAS FERDINAND LARSSEN
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

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

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

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

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 6233, Søndre skorstein
1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:

U. Etg: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. (Panel)

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:

U.etg: Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

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.

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 31.03.2024 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/608** ved svar.

Spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Fra: Andreas Ferdinand Larssen <andfer@live.no>
Sendt: mandag 31. mars 2025 12:49
Til: #VIB Feier <feier@vibr.no>; #VIB Post <post@vibr.no>
Emne: Saksnummer 2024/608

Hei

Vi har i denne saken fått påpekning ifm kontroll. At skorsteinen er kledd inn med panelplate. Vi har nå utbedret dette slik at skorsteinen er fri, se bilder nedenfor.

Vi har og fått påpekning på at stikkontakt er montert for nære innvendig røykrør. Vi har nå flyttet denne slik at den er montert iht gjeldende krav.

Jfr. det siste bildet er pipen 30 cm dyp. Panelene er fjernet og det er i overkant av 40 cm av veggen der pipen går som er fri.

Kan dere sende en bekreftelse på at dette er registrert og i orden hos dere?

Vi er i prosess med å selge huset og håper på å få prioritet. Takk på forhånd.

Mvh

Andreas f larssen

Lilaasveien 17a

92258773









Saksnummer	2024/608
Dokumentdato	02.04.2025
Kontrolldato	31.01.2024
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	132/346
Adresse	Lilaasveien 17A
Leilighet	H0101

ANDREAS FERDINAND LARSSEN
Lilaasveien 17A
3188 HORTEN

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Lilaasveien 17A, 3188 HORTEN
Gårds og bruksnr: 132/346

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 31.01.2024.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

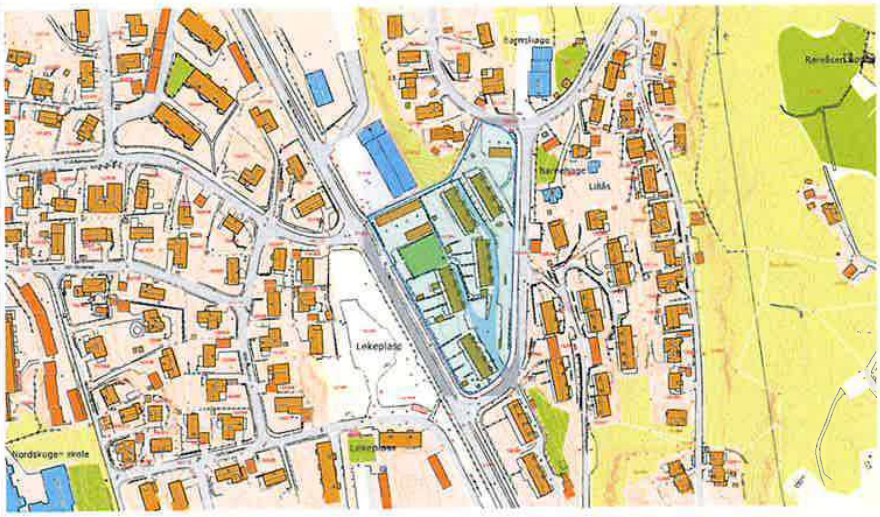
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/132/346/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: LILAASVEIEN 15-17-19-21-23
- Beregnet areal : 11512.5
- Oppgitt areal: 11570
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161696862
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161696870
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161696889
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161696897
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161696900
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161696900-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2025 14:24

Eiendom 3901-132/346

Adresser (20)

Adresse	Poststed
Lilaasveien 15A	3188 Horten
Lilaasveien 15B	3188 Horten
Lilaasveien 15C	3188 Horten
Lilaasveien 15D	3188 Horten
Lilaasveien 17A	3188 Horten
Lilaasveien 17B	3188 Horten
Lilaasveien 17C	3188 Horten
Lilaasveien 17D	3188 Horten
Lilaasveien 19A	3188 Horten
Lilaasveien 19B	3188 Horten
Lilaasveien 19C	3188 Horten
Lilaasveien 19D	3188 Horten
Lilaasveien 21A	3188 Horten
Lilaasveien 21B	3188 Horten
Lilaasveien 21C	3188 Horten
Lilaasveien 21D	3188 Horten
Lilaasveien 23A	3188 Horten
Lilaasveien 23B	3188 Horten
Lilaasveien 23C	3188 Horten
Lilaasveien 23D	3188 Horten

Eierforhold (2)

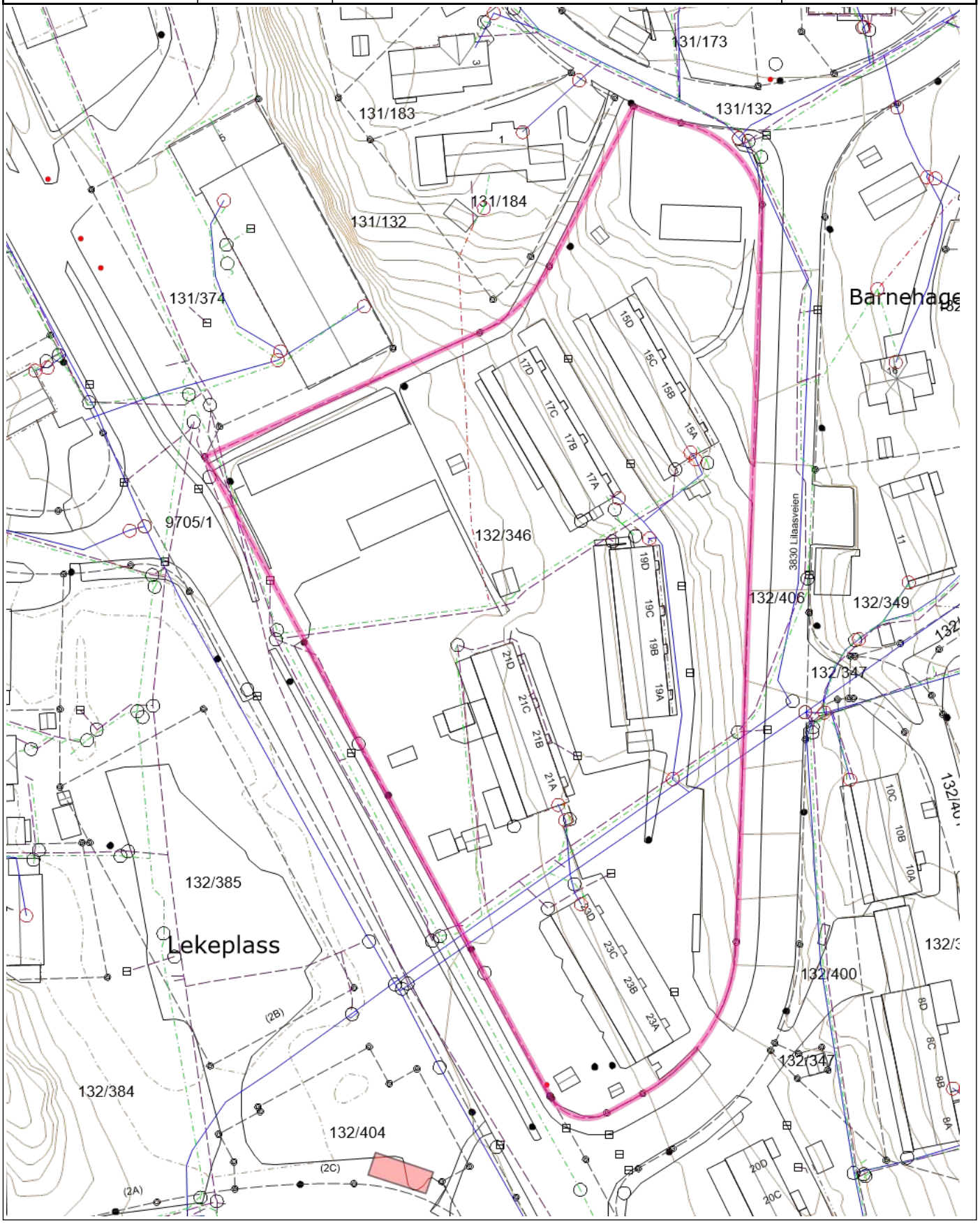
Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Lillåsveiens Borettslag C/O Usbl HortenPostboks 382 3193 Horten	950433183	Hjemmelshaver	1/1		
Lillåsveiens Borettslag C/O Usbl HortenPostboks 382 3193 Horten	950433183	Hjemmelshaver	1/1		

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lilaasveien 17A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



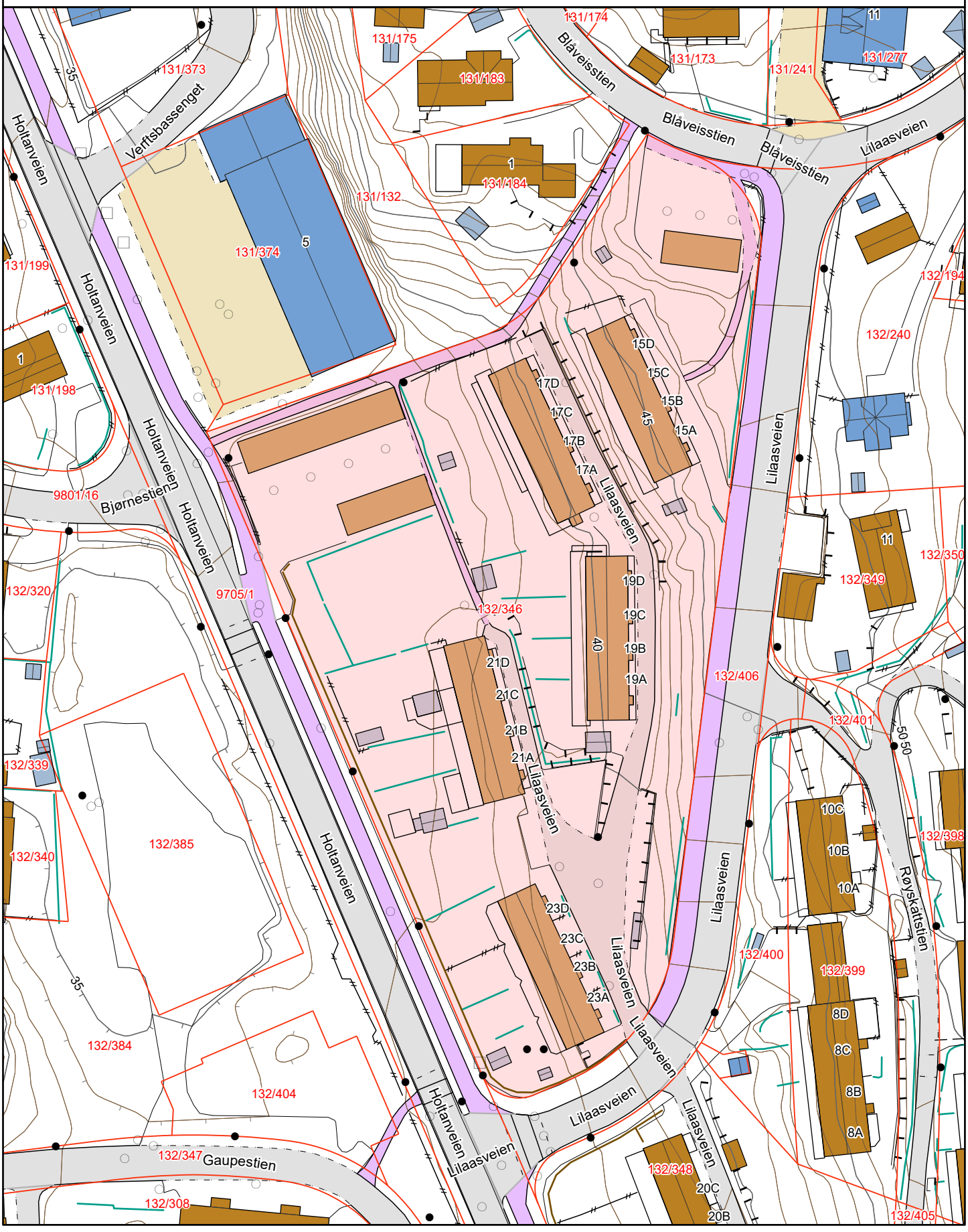
Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Oljeutskiller
Slamavskiller	Kum - annen eier	Overløp
Sandfangskum	Sluk	Avløp_felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Diverse	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Forsenkningskurve	Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Lilaasveien 23D, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/346/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11513 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.04.2025



Matrikkelkart

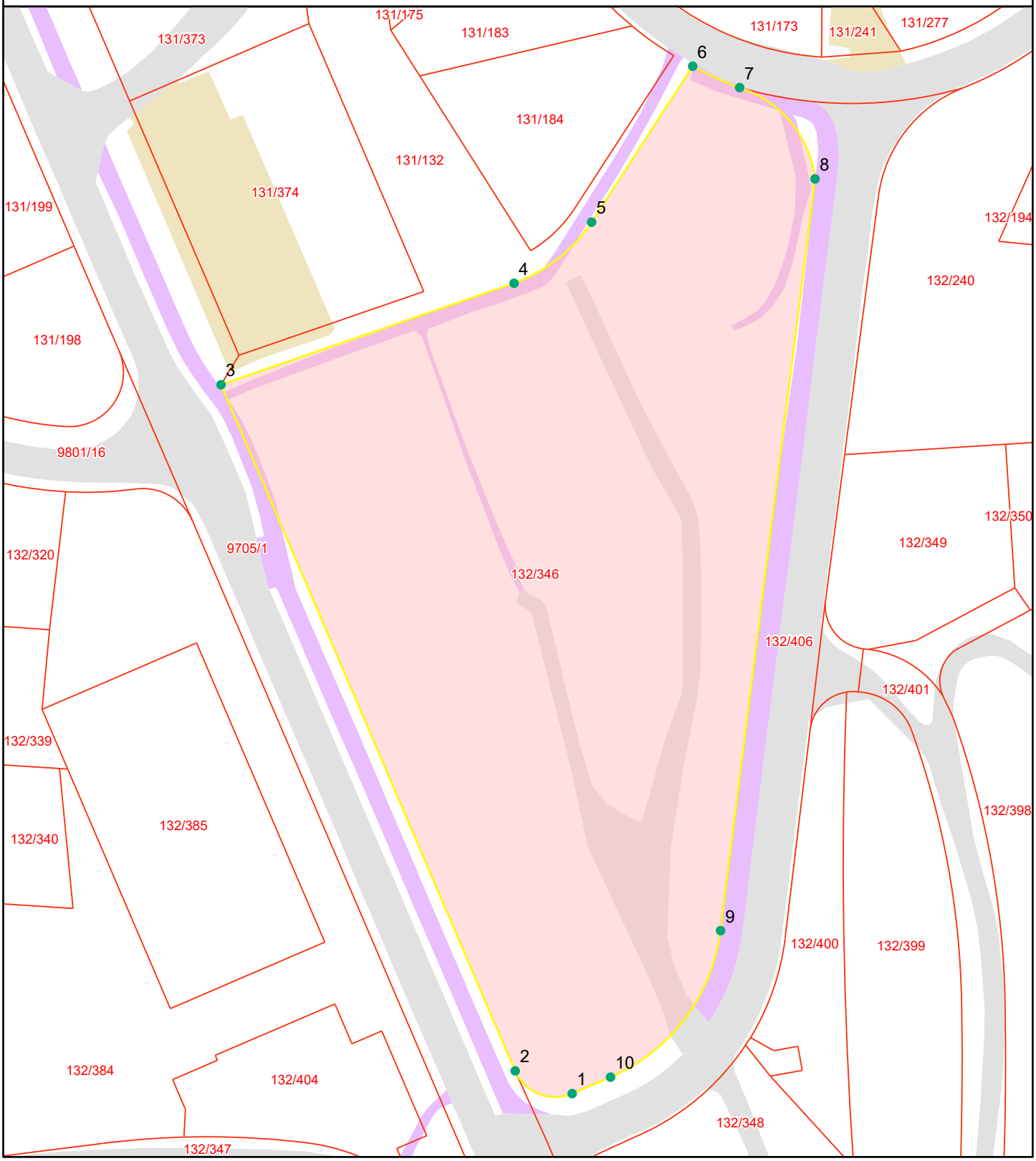
Adresse: **Lilaasveien 23D, 3188 Horten**
Gnr/bnr: **3901/132/346/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11513 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.04.2025

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: 11513 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595369.28	242453.62	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	12.58	8.004
2	6595373.47	242443.1	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	137.61	0
3	6595499.92	242388.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	57.22	0
4	6595518.62	242442.89	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	18.52	0
5	6595529.88	242457.21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	34.26	0
6	6595558.62	242475.86	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	9.53	61.388
7	6595554.67	242484.53	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	23.09	20.019
8	6595537.84	242498.44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	139.62	0
9	6595399.32	242481.01	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	35.36	34.006
10	6595372.32	242460.7	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	7.7	0

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 24.04.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	346	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Lillaasveien 17A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.2025
Restanse:	kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	5 869 Kr

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for fire boenheter.

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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.

L.nr.

FERDIGATTEST

for eiendommen Liåsvegen 15,17,19,21 og 23.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 23-6-67

fra Kr.R.Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Byggmester Johan B.Iversen

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsboliger i tre på 1 etasje og underetasje.

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. mai 1969.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Boblen arkitektkontor
Einar Østvedts gate 17 B
3724 SKIEN

Dato: 19.09.2016

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf: 330 85 000	16/44050/ 15/3599	SØK

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**436/16**

Lilaasveien, Lillåsveien borettslag, 132/346 - rive eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg - ferdigattest

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jf byggesaksforskriftens § 8-1 gis ferdigattest for riving av eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for riving av eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg

Faktiske forhold
Det foreligger søkand om ferdigattest for riving av eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg, moattatt her 15.09.2016.

Tillatelse er gitt i sak D-236/16 av 18.05.2016 – sitat:
«Vedtak:
Søknad om endring av gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf § 21-3 mhp riving av eksisterende garasjeanelgg og oppføring av nytt garasjeanelgg godkjennes på følgende vilkår:

1. *Krav i tekniske forskrifter må ivaretas.*
2. *Før arbeidene starter, må det være innsendt SOSI-fil i Euref89 over tiltakets plassering. Endelig oppgave over innmålt tiltak må vedlegges anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse*
3. *Før arbeidene starter, må det sendes inn revidert gjennomføringsplan.*
4. *Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.»*

Gjennomføringsplan revisjon nr 4 datert 15.09.2016

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G 1	1 av 1

Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
4	15.09.2016	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	132	346				HORTEN	Lillaasveien 15-23	3188	HORTEN

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)				Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse	Foretakets navn og org.nr.	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnssøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	PROSJEKTERING							
	Arkitekturprosjektering av form, funksjon og estetikk	1	Bobien Arkitektkontor, org nr. 991772278	12.11.15	12.04.16			X
	Koordinatfesting av tiltak	3	Ingeniørservice AS, org nr. 879982502		30.05.16			X
	UTFØRENDE							
	Riving og miljøsanering av garasjer	1	Grøteig Eiendom AS, org nr. 984280726				12.09.16	X
	Grunnarbeider og landskapsutforming	1	"				12.09.16	X
	Utsikking og måndling av tiltaket	3	Ingeniørservice AS, org nr. 879982502				13.09.16	X
	Tømrerarbeider og montering av tre konstruksjoner	1	Trond Sveberg Bygg AS, org.nr. 962243649				08.09.16	X

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Matrikkelansvarlig, her

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen).

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfylt skjema til forsvningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser).
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

B. CICERO A.S TØNSBERG

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i HORTEN

Mottatt: 9/9 82

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på ..... (eiendommens navn)

g.nr. ..... br.nr. ..... tomt nr. .....

gate/vei Holtanvn./Lilleåsvn. sted Horten

skal utføres flg. arbeider:

X☐ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet .....

Byggearbeidets art:

X☐ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet .....

Bygningen brukes i dag til: .....

Bygningen skal senere brukes til: .....

Anslått verdi av byggearbeidet: ca. kr. 1.300.000.-

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)	474	M²	Brutto fl. pr.rekkehus 1. etg. og underetg. Tilsammen for 5 stk. 2370 m².
BOLIGFLATE	364	M²	91 m² boligfl. i hver leilighet
DERAV NYBYGG		M²	
TOMTENS STØRRELSE (A)	ca.10.000	M²	

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ = 0,237

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Planer, fasader, snitt, situasjonsplan.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja. (Rekkehus er noe større enn på reguleringsplan.
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? ____

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja.
Er tomten oppmålt? ____

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? ____
Stikkledning føres til:
☒ off. kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? ____
☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra ____ vannverk.

Adkomst Er adkomstveien ferdig opparbeidet og godkjent? ____
☐ off. vei ☐ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen? ____
Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? ____
Følgende naboer er varslet ____

Minsteavstander Til eiendomsgrense ____ m Til veimidt ____ m
Til annen bygning 10 m Konfrer situasjonsplan

Takvinkel ____ grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunnen ☐ fjell ☒ grus/sand ☒ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt? ____
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 70 cm Grunnmursdybde under planert terreng 1,50 cm

Drenering 2 rader 3" rør 1 rad 4" rør annet ____

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☒ lettbetong ☐ tømmer
annet ____

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg ____ cm mineralull ____ cm lettbetong, annet ____

Isolasjon i himling 10 cm mineralull, annet ____

Isolasjon i gulv 15 cm mineralull, annet ____

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slag kledning? ____

Fasadekledning ☒ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sementasbestplater annet ____

Taktekning ☐ taksten ☒ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet ____

Innvendige trapper Bredde 110 cm Opptrinn ____ cm Inntrinn ____ cm
Bredde ____ cm Opptrinn ____ cm Inntrinn ____ cm

Piper Antall 2 Antall løp 4 Løpenes dimensjoner 24/24

Ildsteder Antall: ovner ____ kaminer 4 peiser ____ ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom,
☒ stue, ☒ soverom, ☒ entre, ☐ kott, ☒ kjeller/loft, andre ____
Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken,
☒ vaskerom, andre ____

Sanitæranlegg Antall: Bad: 1 Klosetter 1 Sluk ____ Tappekraner ____
Septiktankens nyttbare volum ____ m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? ____

Underskrifter
med sted, dato og adresse

Sandefjord, den 23.6.67

F. C. Christensen
anmelder/arkitekt

byggherre

ansvarshavende

Sak nr. 247/67

Rekkehus på Lillåsvegen 15-23. Byggherre: Horten boligbyggelag.

Byggemelding av 23 - 6 - 67 ved Kr. R. Lindstrøm. Vedlagt 2 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart. Erklæring fra nabo.

Tomten er ca. 10 dekar og skal bebygges med 5 stk. rekkehus. Hvert med 4 leiligheter.

Da det er nokså stor helling på terrenget, vil husene bli bygget med en etasje og underetasje mot vest. I underetasjen vil det bli 3 soverom, gang, 2 boder, bad, w.c. og vaskerom.

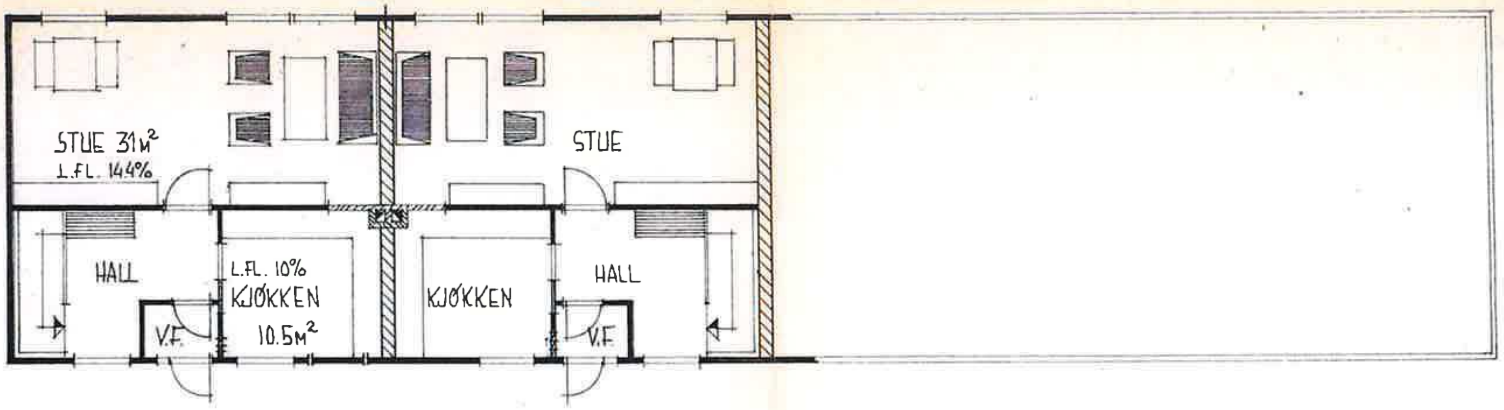
I overetasjen vil det bli stue, kjøkken, hall og vindfang.

Det må være en bærende vegg av lettbetong eller liknende mellom soverom og gang i underetasjen. Gangen må gjennomluftes (avtrekk over tak).

Reguleringsplanene for strøket fastsetter at rekkehusene her skal ha en takvinkel mellom 15 og 25 °, men bygningsrådet skulle kunne dispensere fra disse vedtektene når alle 5 husene på feltet blir like.

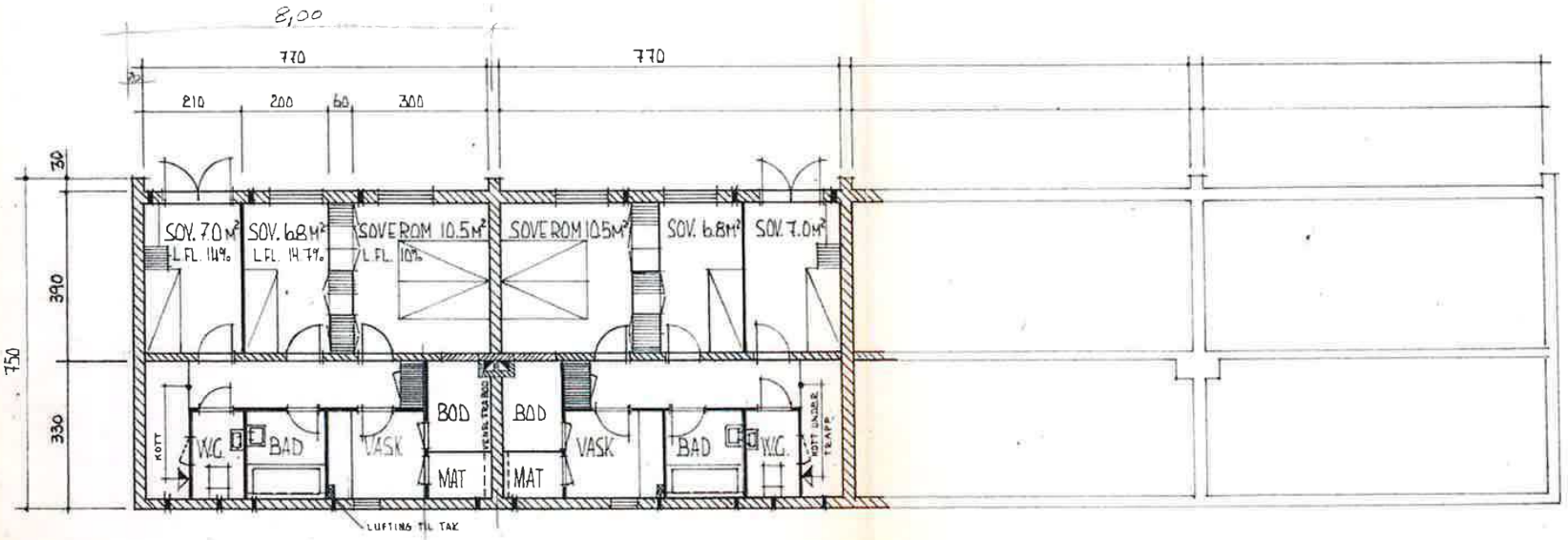
Vedtak.
Bygningsrådet vil ikke fravike regelen om takvinkel som står i reguleringsbestemmelsene.
Ovenfor nevnte feil må rettes. Byggearbeidet må ikke settes igang før Lillåsvegen er ferdig opparbeidet. Vestfold kraftselskap må også gi tillatelse til å sette igang byggearbeidet hvis det blir aktuelt før kraftledningen over byggefeltet er fjernet.
Husene har for lite oppbevaringsplass.
Rettede tegninger må sendes bygningssjefen snarest mulig.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på vanlige vilkår.



PLAN 1 ETG.

BOLIGFLATE 58 M²

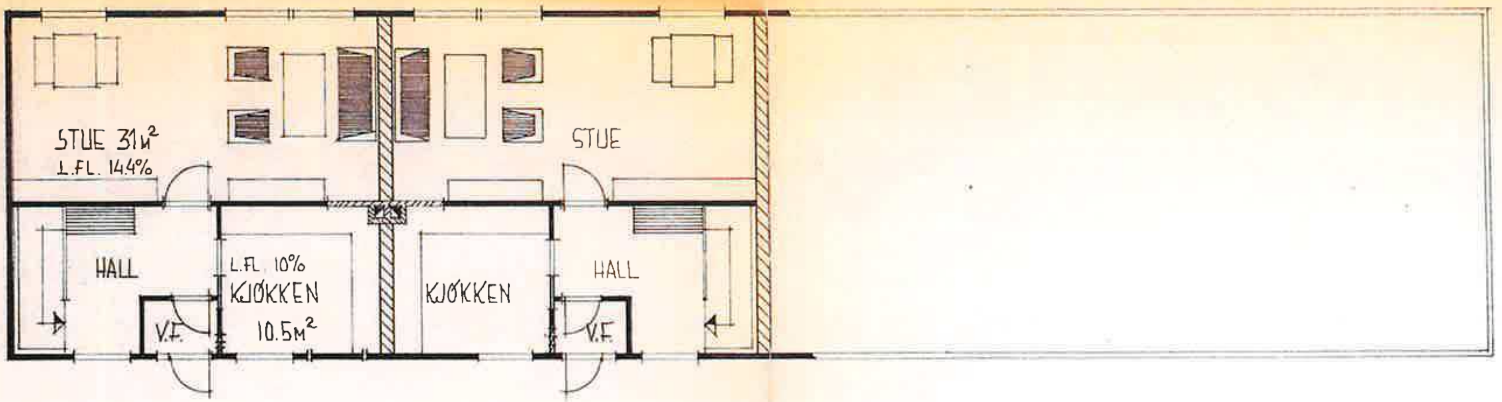


PLAN KJELLER.

BOLIGFLATE 33 M².

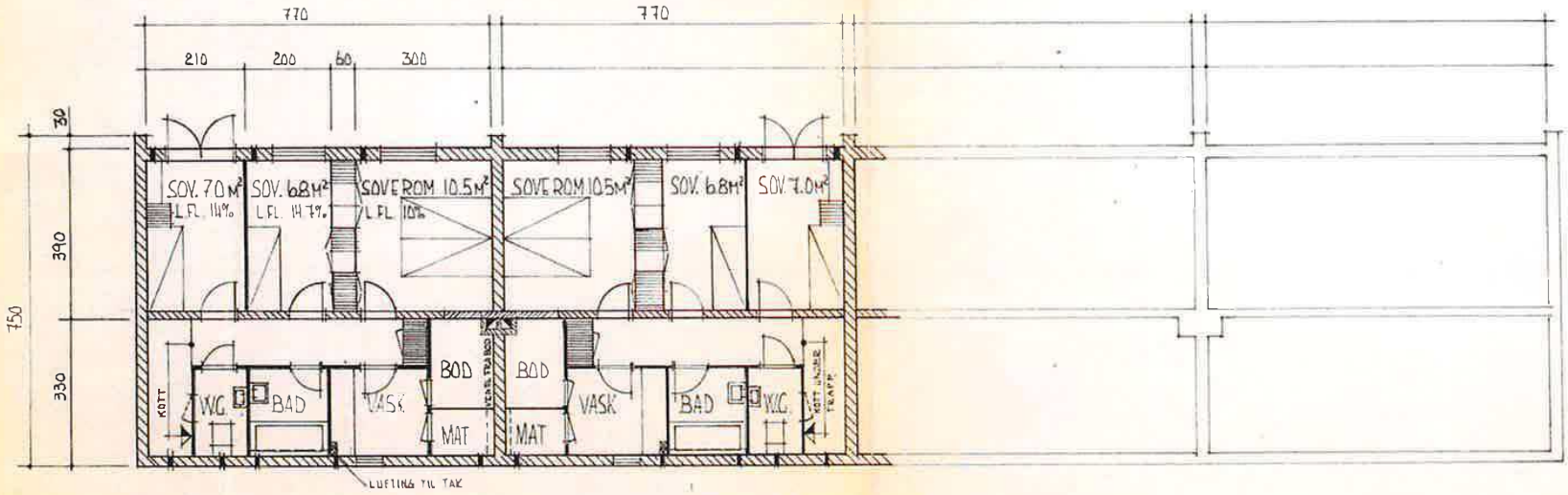
REKKEHUS

PLANER 1:100



PLAN 1ETG.

BOLIGFLATE 58 M²



PLAN KJELLER.

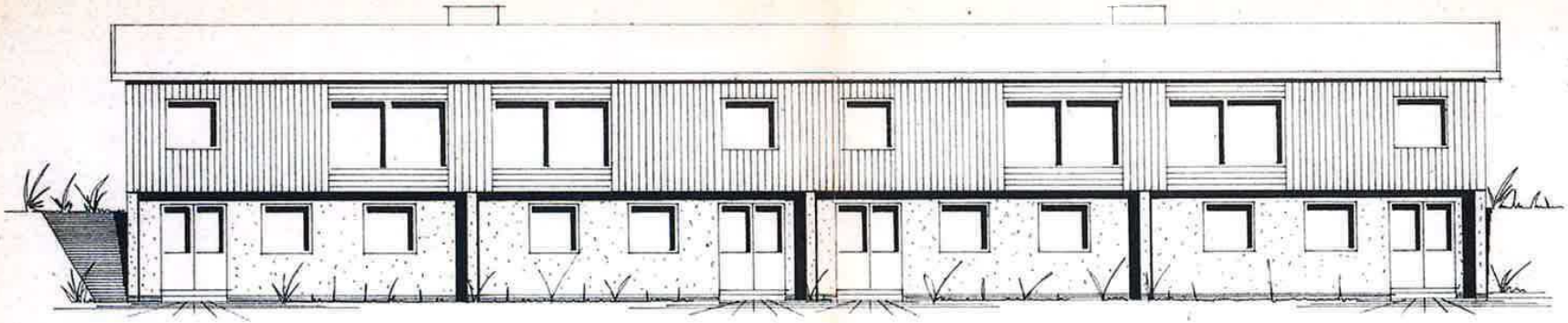
BOLIGFLATE 33M².

1. REKKEHUS

PLANER 1:100

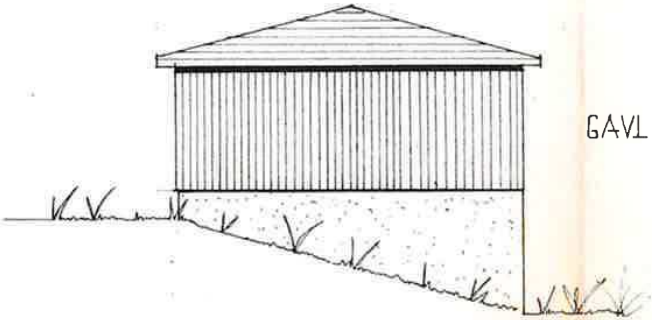
R. LINDSTRØM

INGENIØR, M. N. G. F.

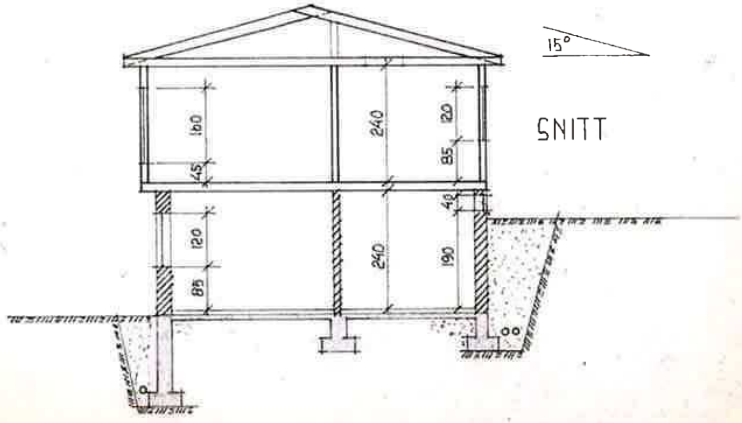


FASADE MOT SYD





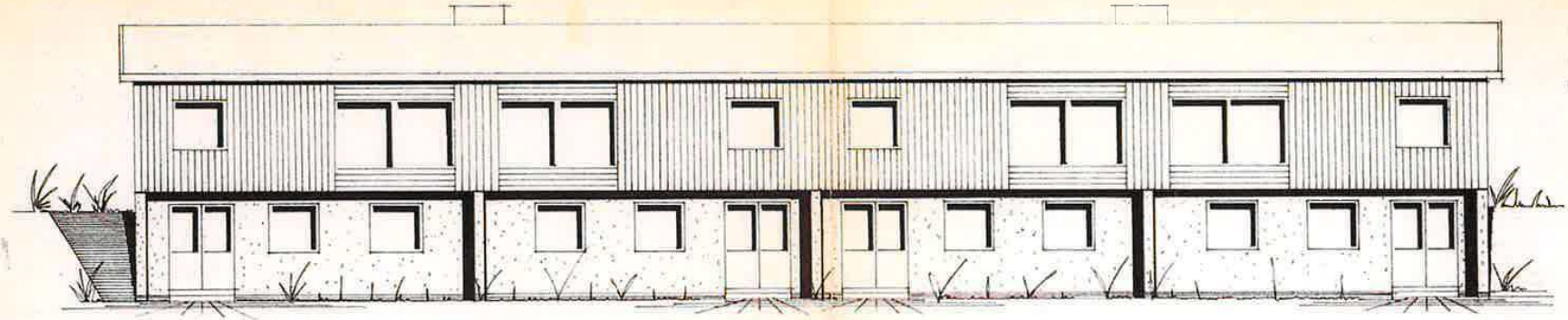
GAVL



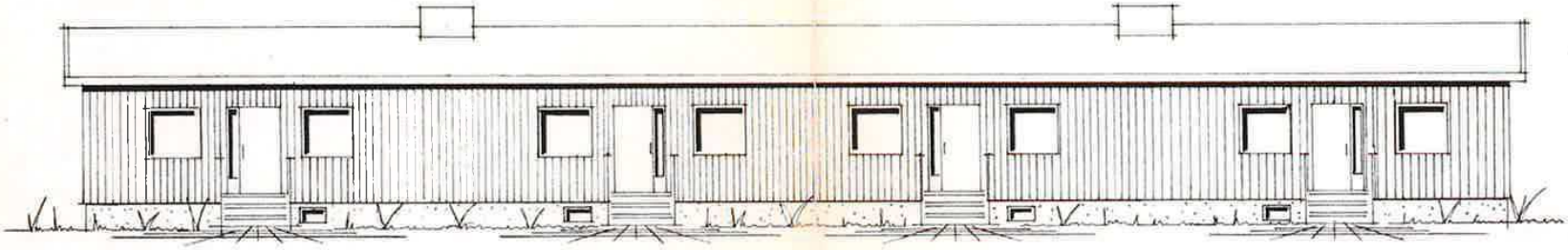
SNITT

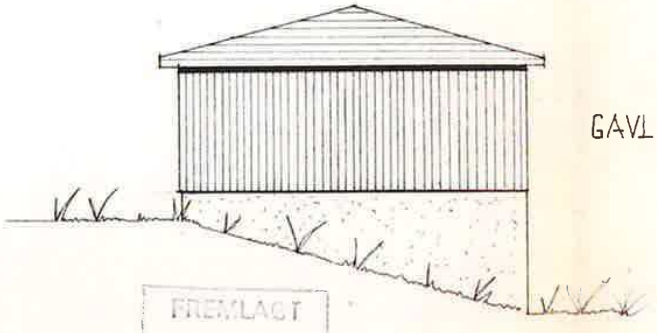
REKKEHUS

FASADER - SNITT 1:100

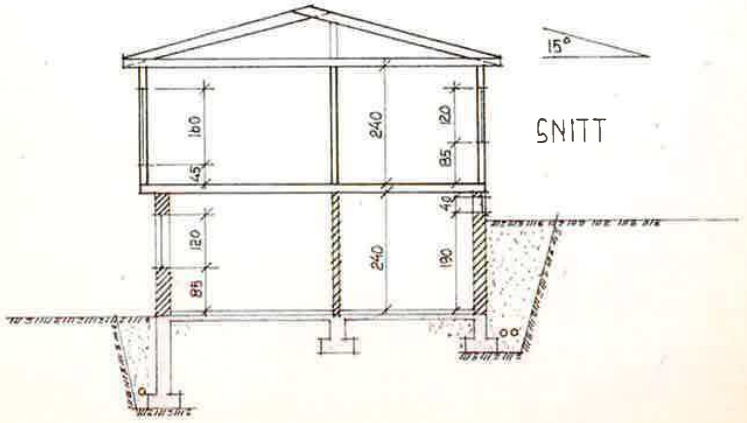


FASADE MOT SYD.





GAVL

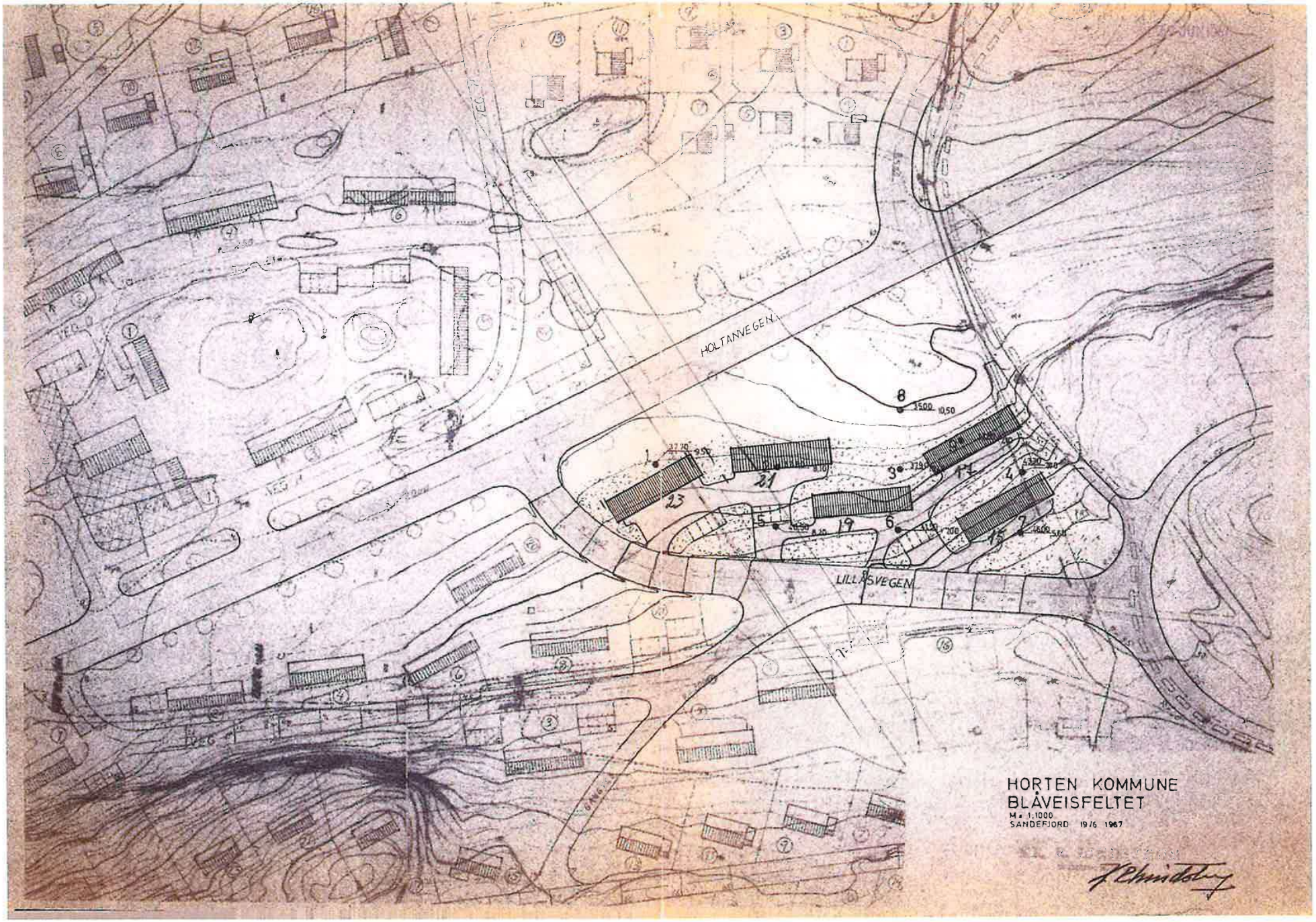


SNITT

FREMLAGT
28 MAI 1965
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

REKKEHUS

FASADER-SNITT 1:100


HOLTANVEGEN
LILLÅSVEGEN
HORTEN KOMMUNE
BLÅVEISFELTET
M = 1:1000
SANDEFJORD 1976 1987

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 10/25689/ 10/1849-2
Arkiv: GBNR-132/346
Deres ref.: TIL

Dato: 28.06.2010

Lillåsveien borettslag
V/Evi-Tone Akselsen
Lilaasveien 23D
3188 HORTEN

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg og regulering	28.06.2010	189/10

Lilaasveien, Lillåsveien borettslag, 132/346 - nye inngangstrapper og terrasser - underretning om vedtak

Vedtak
Melding om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a for oppføring av "frokostterrasser", på gnr. 132 bnr. 346 godkjennes som omsøkt.

- Alle krav i TEK97 skal oppfylles
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det er sendt inn melding om tiltak for oppføring av frokosterrasser i forbindelse med rehabilitering av trapper i Lillaasveien borettslag.

Faktiske forhold
Eiendommen ligger i regulert område, reguleringsplan H65-Blåveisstien, vedtatt 31/08/1965
Det er ikke kommet nabomerknader til tiltaket.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter.

Vurderinger
Kommunen har ingen merknader til den innsendte melding. Arbeidene gjøres i forbindelse med rehabilitering av eks. trapper på boligene og anses å være av mindre karakter selv om det gjelder en del boenheter. Tiltaket anses å være i tråd med gjeldene reguleringsplan for området, og kommunen finner derfor grunnlag til å godkjenne søknaden.

Økonomiske konsekvenser
Ikke utredet.

Miljøkonsekvenser

Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Meldingen godkjennes som omsøkt.

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

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 96.

Regning på behandlingsgebyr, kr 3365,- blir sendt tiltakshaver:

Med hilsen

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Kommunalteknisk planavdeling v/Tore Kristiansen

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Boblen arkitektkontor
Einar Østvedts gate 17 B
3724 SKIEN

Dato: 18.05.2016

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf: 330 85 000	16/25455/ 15/3599	SØK

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**236/16**

Lilaasveien, Lillåsveien borettslag, 132/346 - rive eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg - endring av gitt tillatelse - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om endring av gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf § 21-3 mhp riving av eksisterende garasjeanelgg og oppføring av nytt garasjeanelgg godkjennes på følgende vilkår:

1. Krav i tekniske forskrifter må ivaretas.
2. Før arbeidene starter, må det være innsendt SOSI-fil i Euref89 over tiltakets plassering. Endelig oppgave over innmålt tiltak må vedlegges anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
3. Før arbeidene starter, må det sendes inn revidert gjennomføringsplan.
4. Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det er sendt inn søknad om endring av gitt tillatelse i sak D-473/15 av 22.12.2015 med igangsettingstillatelse i sak D-111/16 av 17.03.2016, for endret tiltak og ny plassering.

Faktiske forhold
Revidert søknad mottatt her 02.05.2016

Det er gitt godkjent vedtak i sak D-473/15 av 22.12.2015 – rammetillatelse
Det er gitt godkjent vedtak i sak D-111/16 av 17.03.2016 - igangsettingstillatelse

Eiendommen er regulert i (H065) Blåveisstien av 31.08.1965
Krav om utnyttingsgrad og arealkrav for parkering, lek og uteopphold jf Kommuneplanens arealdel (KA 07.09.2015) er lagt til grunn og blir ikke endret med endret plassering.
Endret plassering kommer ikke nærmere verken fylkesvei eller kommunal vei.

Endret tiltak er varslet berørte naboer, men ikke eier av fylkesvei Statens vegvesen eller kommunal vei Horten kommune (KTP). Det foreligger ingen merknader.
Tiltaket mangler revidert gjennomføringsplan.

Rammetillatelse:
Vedtak i sak D-473/15 av 22.12.2015
Rammetillatelse for riving av eksisterende garasjeanlegg og oppføring av garasjeanlegg (med biloppstillingsplasser), boder og renovasjon.

Rammetillatelse er gitt i sak D-473/15 av 22.12.2015 – sitat vedtak:
Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf § 21-4 for riving av eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg på følgende vilkår:

1. Krav i TEK 10 må vises ivaretatt ved søknad om igangsetting.
2. Sammen med søknad om igangsetting skal det foreligge SOSI-fil i Euref89 over tiltakets plassering. Endelig oppgave over innmålt tiltak må vedlegges anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

Boblen Arkitektkontor – Ane I Heskestad – organisasjonsnummer 991 772 278
Godkjenning gis som: SØK for hele prosjektet
Godkjenning gis som: PRO for arkitektur, form funksjon og estetikk
Tiltaksklasse: 1

Følgende foretak har avgitt erklæring om ansvarsrett:
Prosjektering:
Boblen Arkitektkontor – org.nr. 991772278
PRO – arkitekturprosjektering
Tiltaksklasse: 1

Ingeniørservice AS – org.nr. 879982502
PRO – koordinatfesting
Tiltaksklasse: 3

Utførelse:
Grøteig Eiendom AS – org.nr. 984280726
UTF – riving og miljøsanering av garasjer
Tiltaksklasse: 1

UTF – grunnarbeider og landskapsutforming
Tiltaksklasse: 1

Ingeniørservice AS – org.nr. 879982502
UTF – utstikking og innmåling av tiltaket
Tiltaksklasse: 3

Trond Sveberg Bygg AS – org.nr. 962243649
UTF – tømrerarbeider og montering av tre konstruksjoner
Tiltaksklasse: 1
Gjennomføringsplan: versjon 2 datert 10.03.2016.

Igangsettingstillatelse:
Vedtak i sak D-111/16 av 17.03.2016
Igangsettingstillatelse for å rive eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg.

*«**Vedtak:***
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf § 21-2 for rive eksisterende og oppføring av nytt garasjeanlegg godkjennes på følgende vilkår:

1. *Krav i TEK 10 må ivaretas.*
2. *Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.»*

Endret tiltak, søknad mottatt her 02.05.2016 – tegningene viser:
Garasjerekke nord (fire garasjer + boder) hvor bod og renovasjon er flyttet fra vest til østfasade mot vei. Samt at hele garasjerekken trekkes 1m lenger nord, slik at støttemur og gjerde utgår. Terrenget heves og planeres (maks 1,5m målt på tegning) med skråning som beplantes ned mot fellesareal.

Garasjerekke syd (seks garasjer) hele garasjerekka trekkes to meter lenger syd. Avstand mellom garasjerekkene endres fra 10 til 12 meter. Sti mellom garasjerekke og friareal utgår. Terrenget heves noe (maks 0,4m målt på tegning) og skrår ned mot friareal.

Ansvarlig søkers redegjørelse – sitat:
Etter befaring og utstikking på tomten er det ønskelig å trekke 4-romsgarasjen, dvs. den nordre garasjerekken, 1,0m mot Blåveisstien i nord, for å få litt mer luft og noe større avstand mellom garasjerekken og boligene i nr. 15.
Det er samtidig ønskelig å speile garasjen slik at renovasjonsboden vender mot Lillaasveien, og oppføre anlegget med skråning som beplantes fremfor støttemurer som tidligere skissert.

Tiltakshaver ønsker også å flytte 6-romsgarasjen, dvs. den minste av garasjerekkene som ligger vest på eiendom, 2,0m mot leke- og utearealet for å få bedre manøvreringsplass mellom garasjerekkene.
Flytting vil medføre at anvist gangsti bak garasjen fjernes men vil ikke medføre noen endring av størrelsen på leke-/utearealet.

Flyttingen av 6-romsgarasjen vil ikke få noen betydning for omkringliggende bebyggelse eller naboer da flyttingen ikke påvirker frisikt, avkjøring eller avstand til grense og bebyggelse.
Nabovarsling er derfor vurdert som ikke nødvendig for flyttingen av 6-romsgarasjen.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter.

Vurderinger

- Det forutsettes at kravene i kommuneplanens arealdel mhp utnyttingsgrad og arealkrav for parkering, lek og uteopphold er ivaretatt. Dette er ansvarlig prosjekterendes ansvar å ivareta.
- Ny plassering forutsettes ikke å komme i strid plassering mot vei, sikt eller ledningsnett i grunn. Statens vegvesen og Horten kommune v/teknisk planavdeling (KTP) er ikke nabovarslet om endret tiltak. Dette er ansvarlig prosjekterendes ansvar å ivareta.

Kommunen har ingen ytterligere merknader til revidert tiltak.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Tiltaket godkjennes på vilkår.

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

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

Det må sendes inn Sosifil over innmålt tiltak som vedlegges anmodning om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette som dokumentasjon for at byggene er plassert i tråd med godkjenning.

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

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

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 4.580,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Matrikkelansvarlig, her

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2025 14:24

Eiendom 3901-132/346 Lilaasveien 15-17-19-21-23

Bruksnavn	Lilaasveien 15-17-19-21-23				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.04.1967	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	11570 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal	11512,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	346	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (20)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lilaasveien 15A	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 15B	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 15C	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 15D	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 17A	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 17B	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 17C	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 17D	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 19A	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 19B	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 19C	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 19D	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 21A	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 21B	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 21C	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 21D	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 23A	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 23B	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 23C	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten
Lilaasveien 23D	3188 Horten	Lillås	Horten	Horten

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.04.1967	Kart- og delingsforretning	3901-132/346	Mottaker	855
		3901-132/347	Avgiver	-10715
		3901-132/346	Mottaker	10715
		3901-131/132	Avgiver	-855
14.08.1976	Kartforretning	3901-132/346	Mottaker	11570
18.04.2011	Oppmålingsforretning	0701-131/319	Berørt	0
		3901-133/199	Berørt	0
		3901-131/377	Berørt	0
		3901-131/332	Avgiver	-14889,9
		3901-131/373	Berørt	0
		3901-131/198	Berørt	0
		3901-131/215	Berørt	0
		3901-131/213	Berørt	0
		3901-131/311	Berørt	0
		3901-131/393	Berørt	0
		3901-131/199	Berørt	0
		3901-131/318	Berørt	0
		3901-132/346	Berørt	0
		3901-131/374	Berørt	0
		3901-131/312	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-131/214	Berørt	0
		0701-131/258	Berørt	0
		3901-131/301	Berørt	0
		3901-131/302	Berørt	0
		3901-131/209	Berørt	0
		3901-131/210	Berørt	0
		3901-131/331	Berørt	0
		3901-131/285	Berørt	0
		0701-131/396	Mottaker	14890
		3901-131/136	Berørt	0
		3901-131/211	Berørt	0
		3901-131/376	Berørt	0
		3901-131/217	Berørt	0
		3901-131/230	Berørt	0
		3901-131/212	Berørt	0
		3901-131/303	Berørt	0
		3901-131/132	Berørt	0
		3901-131/200	Berørt	0
		3901-131/218	Berørt	0
		3901-9705/1	Berørt	0
		3901-131/262	Berørt	0
		3901-131/216	Berørt	0
		3901-131/304	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/346	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/346	Mottaker	0

Bygninger (10)

Bygg 1 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	161696889			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	440/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	440/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	243/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	230,8/0	0/0	230,8/0
K01	Kjelleretasje	0	209,2/0	0/0	209,2/0

Bygg 2 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300536505			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.03.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	103,4/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	103,4/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	108/	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	103,4/0	103,4/0

Bygg 3 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	161696897			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	440/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	440/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	243/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	230,8/0	0/0	230,8/0
K01	Kjelleretasje	0	209,2/0	0/0	209,2/0

Bygg 4 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300536507			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.03.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	84,8/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	84,8/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	90/	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	84,8/0	84,8/0

Bygg 5 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	161696862			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	440/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	440/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	230,8/0	0/0	230,8/0
K01	Kjelleretasje	0	209,2/0	0/0	209,2/0

Bygg 6 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161696927			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 7 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	161696870			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.06.1967	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	471/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 8 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300536492			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.03.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	185,9/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	185,9/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	195/	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	185,9/0	185,9/0

Bygg 9 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161696919			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 10 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	161696900			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	440/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	440/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	243/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	110	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	230,8/0	0/0	230,8/0
K01	Kjelleretasje	0	209,2/0	0/0	209,2/0

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-17-0080 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 1225958/4818667
Bestilling: A2 2017-07-13 42

Dato
13.07.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1429	5.5.1970	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	132	346	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 wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. 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: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kemp. kr. 15,- 5/5-70

Dagbok nr. 1429 1970 5/5

Horten sorenskriverembede

Rett kopi bekreftes
Britt E. Berge

STATENS KANTINER

Undertegnede Lillåsveiens Borettslag gir herved eieren av Blåveisstien 1 Horten, Jon Aslaksen, samtykke til å føre kloakk-uttrekket over borettslagets eiendom Lillåsveien 15,17,19,21 og 23 for tilknytning til lagets kloakkuttrekk.
Blåveisstien 1 gis rett til vedlikehold av sin separatledning og plikter i tilfelle oppgraving å sette terrenget med beplantninger i full stand etter seg. Verdi kr. 1.500.-.

Horten den 7.4.1970

Lillåsveiens Borettslag

Bj. Nærde
formann

Ø. Beckman

Underskriftenes riktighet bekreftes:
Fr. Omland
Advokat

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 6/5 1970

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-17-0080 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 1225957/4818662
Bestilling: A2 2017-07-13 41

Dato
13.07.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3880	8.12.1967	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	132	346	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 wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. 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: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Hht. bk 695 - 8/12 1967

Dagbok nr. 3880 1967/1

Horten sorenskriverembete

Rett kopi bekreftes

Statens kartverk

SKJØTE

Undertegnede Horten kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til Horten Boligbyggelag på vegne av et stiftendes

Lilaasvegens borettslag ..... født .....

tomta Lilaasvegen 15,17,19,21 og 23 ..... i Horten stor ifølge

oppmåling 11.570,- ..... m² for kr. 69.420,- .....

kroner sekstinitusenfirehundreogtjuve 0/100 .....

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Hvis tomta ikke er bebygd innen 2 år etter utstedelsen av dette skjøte, kan kommunen, hvis den ønsker det, forlange tomta skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkostninger.

~~Tomta blir å bebygge med minst en tomannsbolig.~~

Hvis kommunen finner at det er nødvendig å legge vann- og kloakkledninger, samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette uten erstatning. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger over kjøperens eiendom uten å måtte betale ulempeerstatning. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt.

Blir kjøperen eller senere eiere nødt til å avstå tomta eller noen del av den til offentlig bruk, gateregulering, transformatorkiosk eller lignende, tilkommer det ikke tomtas eier større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme.

Tomta blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.

Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel inntil fortau er kommunen uvedkommende.

Særskilte vilkår: Trær som må felles, jfr. vedtektenes § 10, tilfaller selgeren uten vederlag. Kjøperen overtar alt gjerdehold mot kommunens eiendom som grenser til tomta.

Horten, den 1 desember 1967.

Paul Bentsen ..... Ordfører.

Osc. Løvaas ..... Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas:

Horten boligbyggelag

Bjarne Nande ..... Mogens .....

Lilaasvegens borettslag

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 9/12 1967

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**346**	**0**	**0**	Lilaasveien 15A, 3188 HORTEN Lilaasveien 15B, 3188 HORTEN Lilaasveien 15C, 3188 HORTEN Lilaasveien 15D, 3188 HORTEN Lilaasveien 17A, 3188 HORTEN Lilaasveien 17B, 3188 HORTEN Lilaasveien 17C, 3188 HORTEN Lilaasveien 17D, 3188 HORTEN Lilaasveien 19A, 3188 HORTEN Lilaasveien 19B, 3188 HORTEN Lilaasveien 19C, 3188 HORTEN Lilaasveien 19D, 3188 HORTEN Lilaasveien 21A, 3188 HORTEN Lilaasveien 21B, 3188 HORTEN Lilaasveien 21C, 3188 HORTEN Lilaasveien 21D, 3188 HORTEN Lilaasveien 23A, 3188 HORTEN Lilaasveien 23B, 3188 HORTEN Lilaasveien 23C, 3188 HORTEN Lilaasveien 23D, 3188 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)	11511.14m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2722.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0065	Blåveisstien (31.8.1965)	Blokkbebyggelse	985.69m^2
	3901 H0065	Blåveisstien (31.8.1965)	Garasje	111.19m^2
	3901 H0065	Blåveisstien (31.8.1965)	Kjørevei	1377.47m^2

3901 H0065	Blåveisstien (31.8.1965)	Offentlig friområde	8677.44m^2
3901 H0078	Holtadalen Nord (26.6.1967)		
3901 H0148	Verftsbassenget (1.11.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0085	Blåveisstien (30.6.1969)
00223	Verftsbassenget (28.8.1991)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

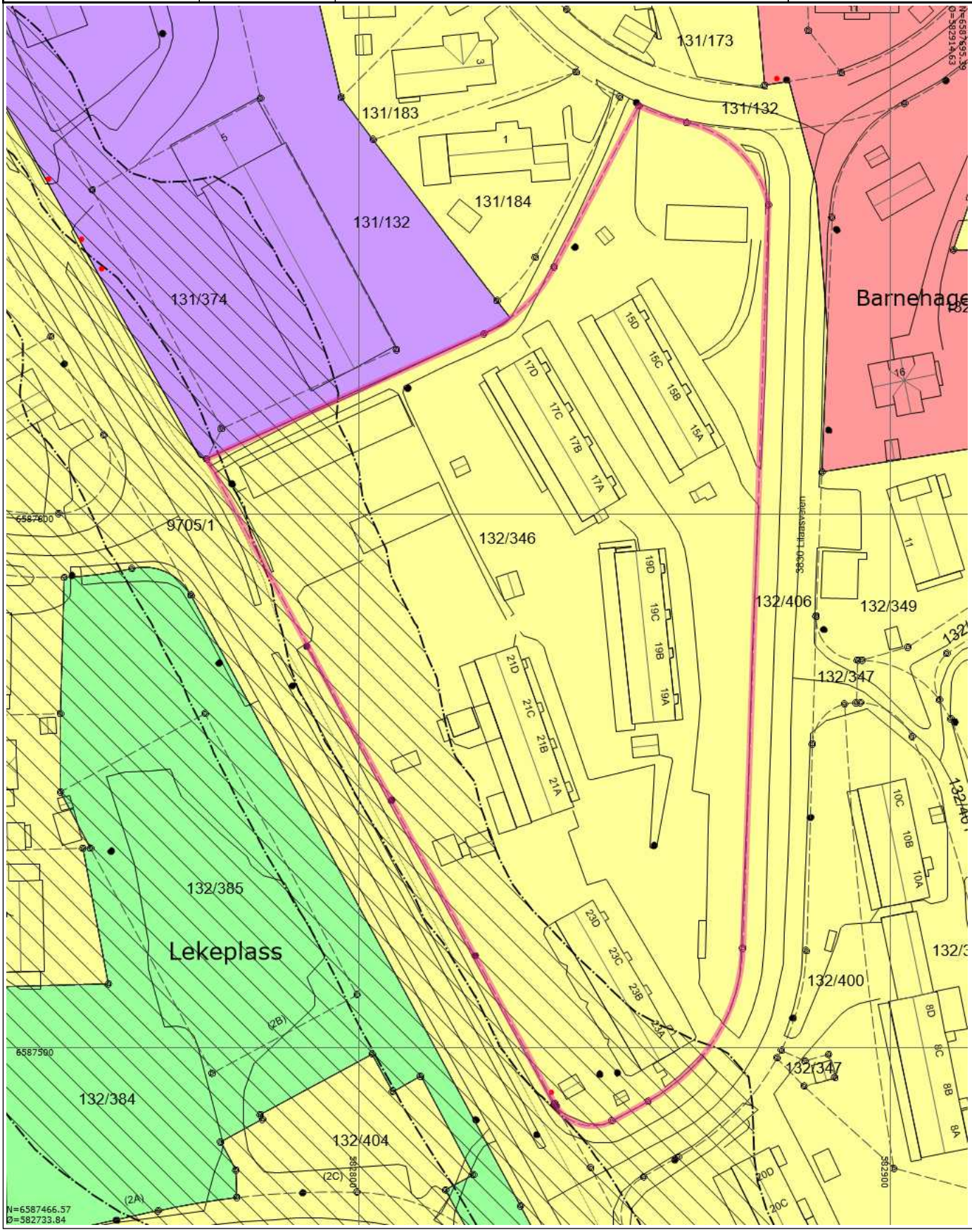
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lilaasveien 17A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

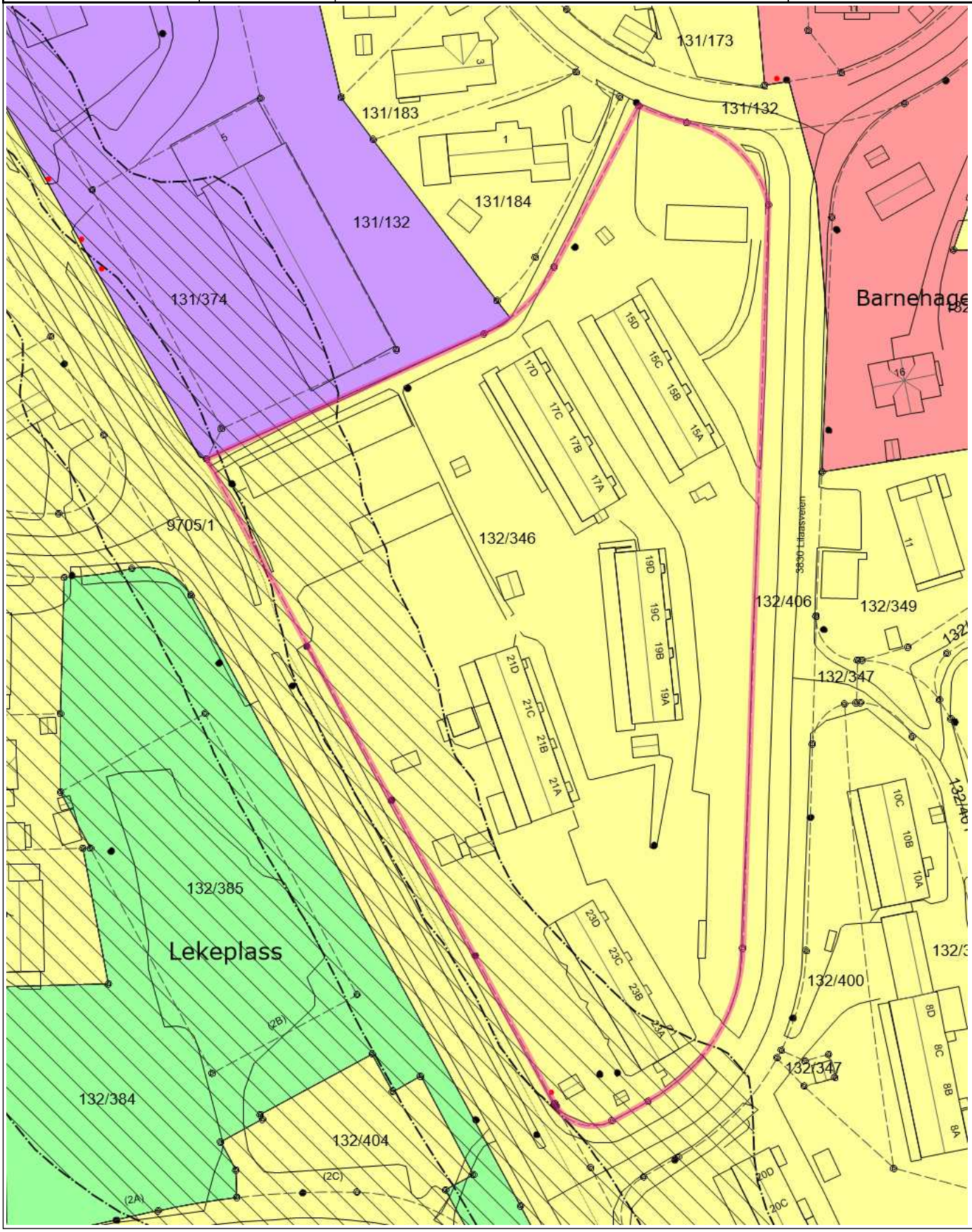
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lilaasveien 17A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

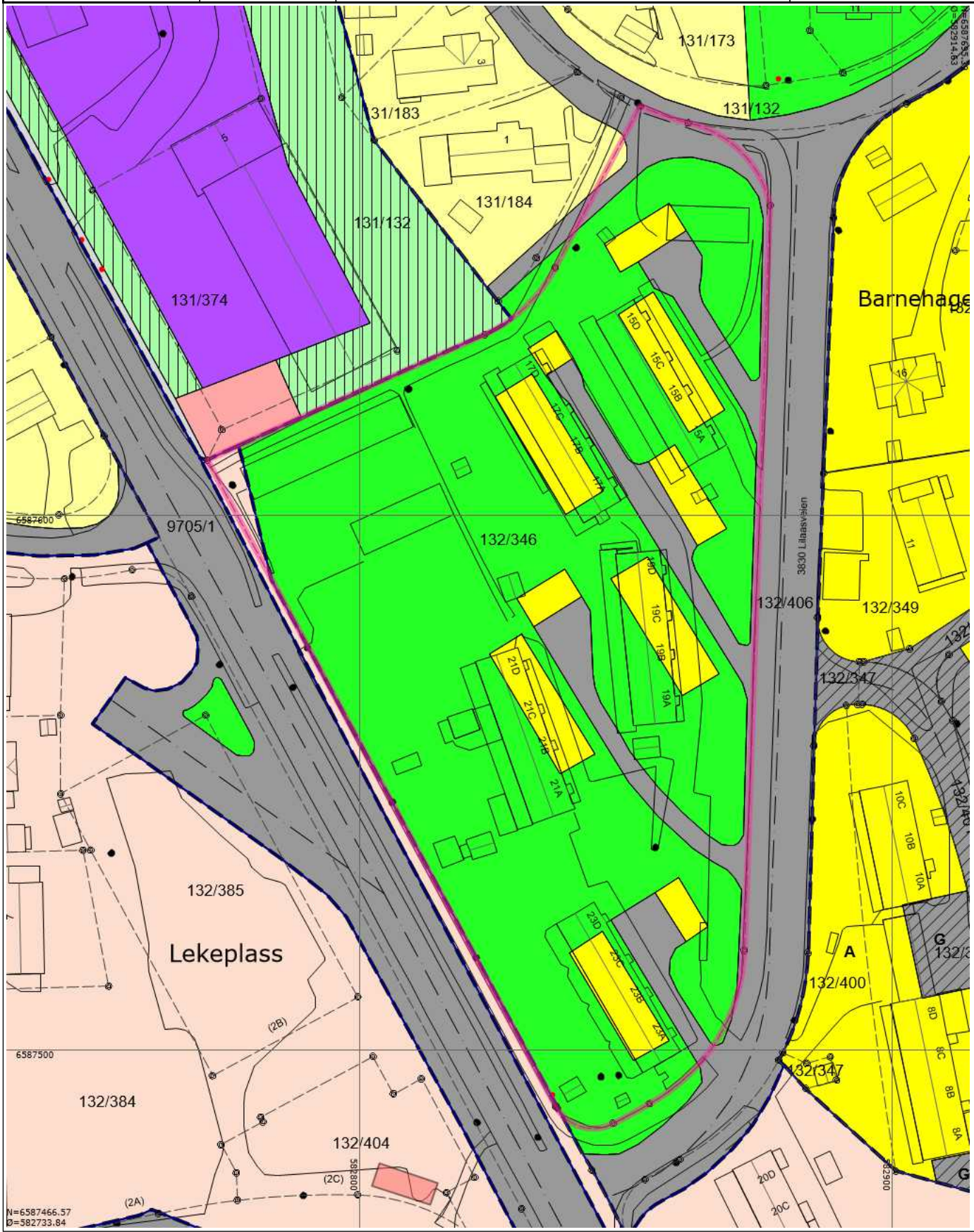
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Diverse
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lilaasveien 17A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Holtadalen Nord			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå


Diverse


Bygg og anlegg

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Regulert senterlinje


Boligområde


Frittliggende småhusbebyggelse


Blokkbebyggelse


Garasje


Industri


Kjøreveg


Annen veggrunn


Offentlig friområde


Parkbelte industriområde


Kommunalteknisk virksomhet

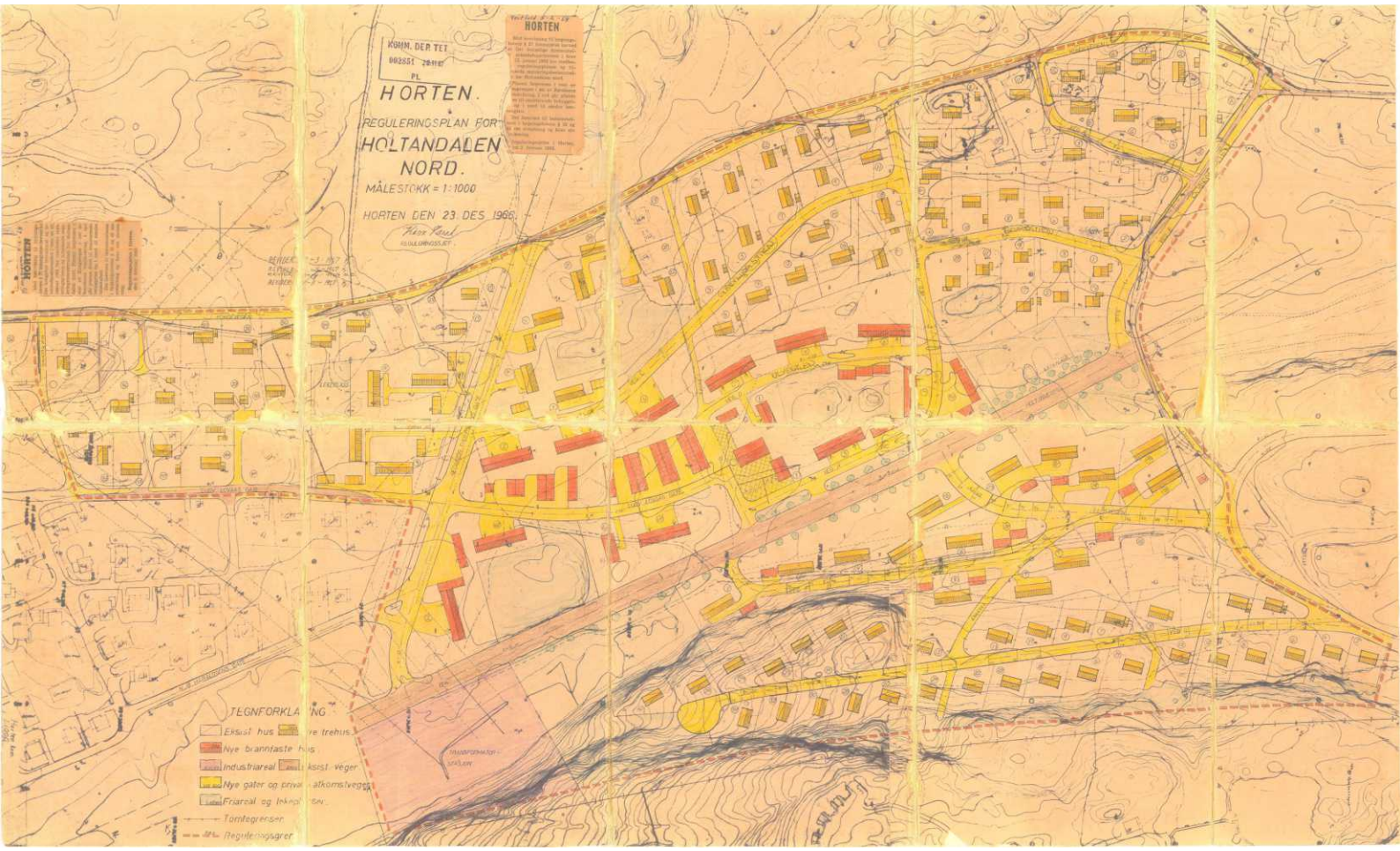

Felles avkjørsel

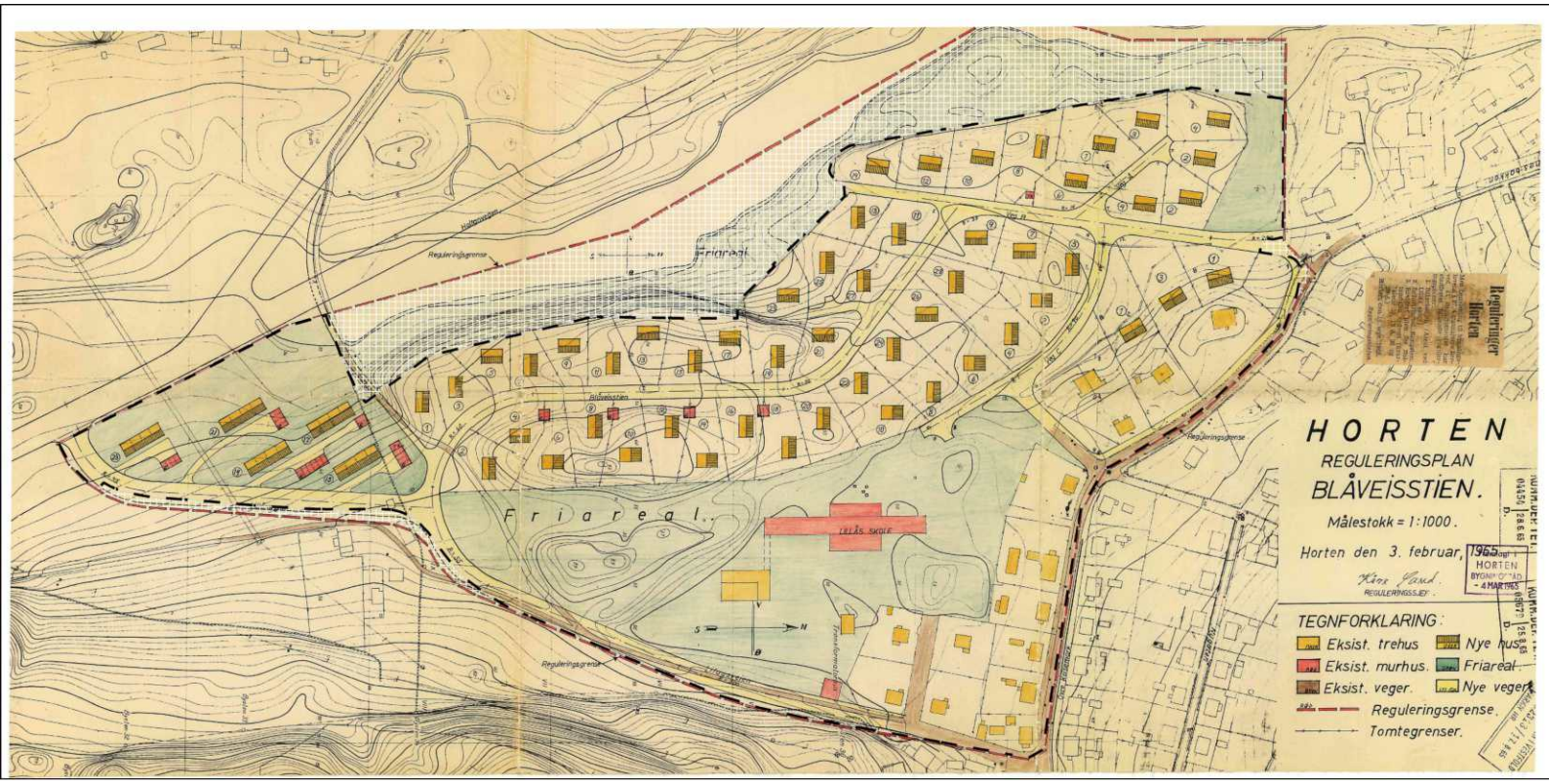

Felles garasjeanlegg

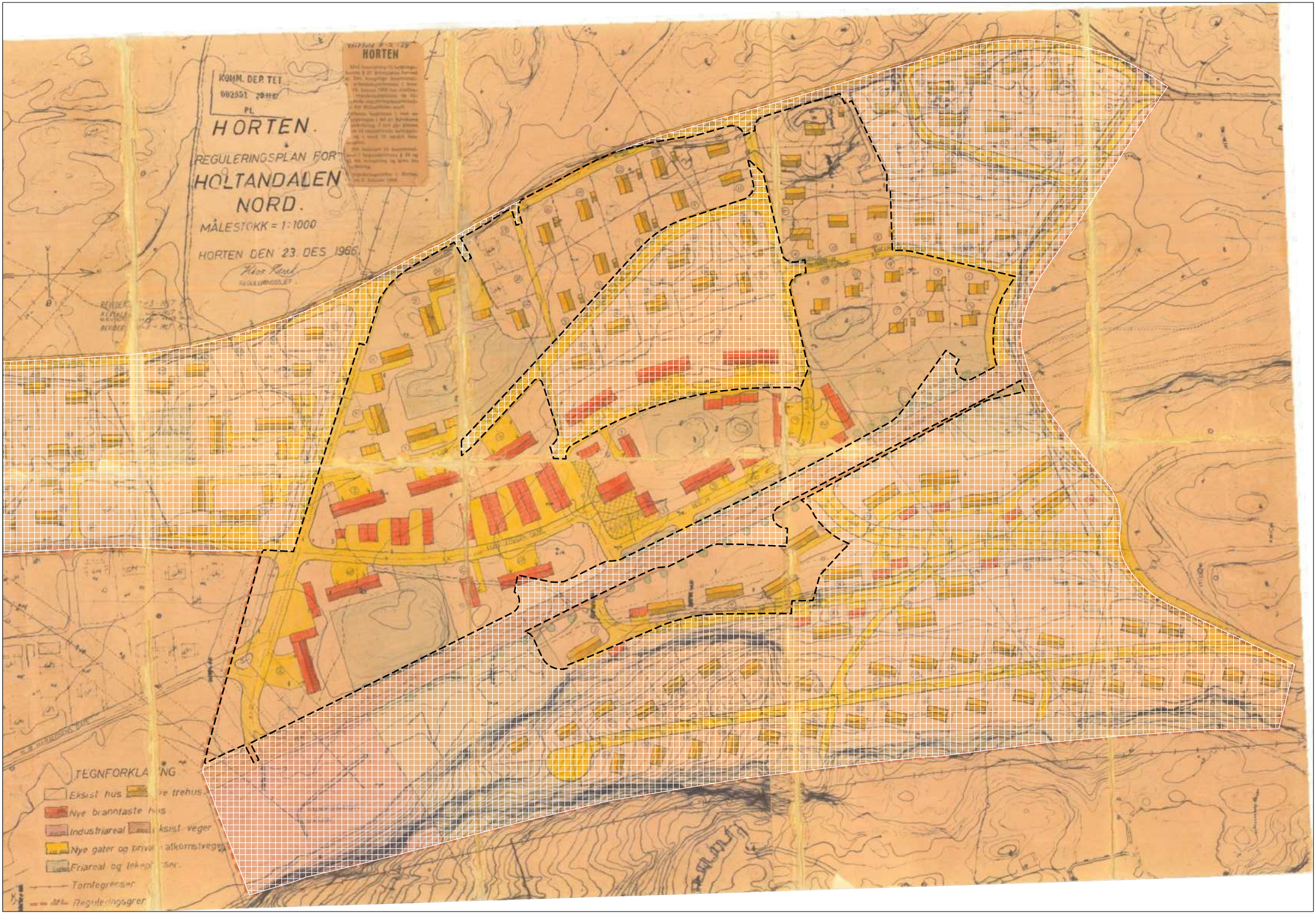

Unyansert formål

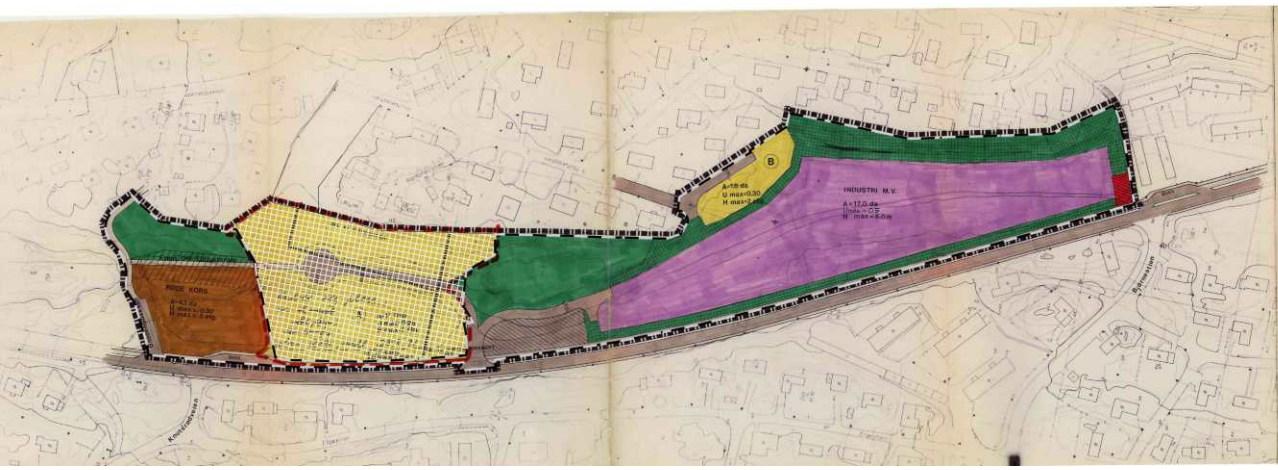

Forsenkningskurve


Høydekurve


KGNN. DER TEL
PL
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
HOLTANDALEN
NORD.
MÅLESTOKK = 1:1000
HORTEN DEN 23. DES. 1966.
HORTEN
TEGNFORKLARING
Eksist. hus
Nye trehus
Nye brannfaste hus
Industriareal
Eksist. veger
Nye gater og priva
atkomstvegar
Friareal og lekepl
Tomtegrenser
Reguleringsgrer


HORTEN
REGULERINGSPLAN
BLÅVEISSTIEN.
Målestokk = 1:1000.
Horten den 3. februar, 1965
Kåre Vaud.
REGULERINGSSJEF.
TEGNFORKLARING:
Eksist. trehus
Eksist. murhus.
Eksist. veger.
Nye veger.
Reguleringsgrense.
Tomtegrenser.
Friareal
Blåveisstien
Reguleringsgrense
LILLÅS SKOLE
HORTEN
- 4 MAR 1965


HORTEN
KOMM. DEP. TET
PL
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
HOLTANDALEN
NORD.
MÅLESTOKK = 1:1000
HORTEN DEN 23. DES 1966.
TEGNFORKLARING
Eksist. hus
Nye branntaste hus
Industriareal
Nye gater og priva
Friareal og lekep
Tomtegrenser
Reguleringsgrer



TEGNFORKLARING

HR 1/4

1.25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- Bolig-, kontor-, ... maks. U.T.B.
- Bolig-, kontor- og ... T.B.S.
- Bolig-, kontor-, forretn., ...
- Industri-, lager-, verksted
- Offentlig bygninger
- Kombinerte formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- Gartneri-, skogbruk-, gartneri-

3. TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, ...
- Jernbane, flyplass

4. FRIOMRÅDER
- Park, idrettsplass, utfart, ...

5. FAREOMRÅDER
- Industri-, ... forurensning

6. SPESIALOMRÅDER
- Båndlagt etter ... (Kvalsundveien)
- Kraft- og isolasjonsbelte

8. ANDRE BESTEMMELSER
- Felles ... for ... regulerte ... innenfor ...

STREKSYMBOLER M.V.
- Regulert begrensning
- Grense for reg. formål
- Bygggrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert ...
- Senterlinje av plan- og ... veger
- Regulert bygg
- Angitt plassering
- Vann
- Kjøreretning
- Gangretning
- Stikkrenne

kom av fylkesvei.

MÅLESTOKK 1:1000

REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ FOR: KARTBLAD

DEL AV

VERFTS BASSENGET

AKSEBEHANDLING OG REVISJONER

	DATO
ENDR. RAMME 1a. BEHANDLING	FEB. 1988
RETTET	DES.
ENDR./RETT 2a. BEHANDLING	1989

STADFESTET AV FYLKESMANNEN

HORTEN REG. VESEN

TEGNET	Sign.	SAK NR.	TEGN.
303.02.	HF.		

Reguleringsbestemmelser

§1 Det regulerte området er påplanen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrender og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§2 Det skal bygges rekkehus med opptil 2 etasjer og med 4 leiligheter i hvert bygg på tomtene Lillåsveien nr. 15, 17, 19, 20, 21 og 23 og på tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 til veg F. Takvinkel 15-25^{o}.

§3 Det skal bygges rekkehus med opp til 2 etasjer og med 4 leiligheter i hvert bygg eller 4- manns boliger i 2 etasjer på tomt nr. 3, 4, 5 ,6, 7 ,9 og 11 til Redaktør Thommesens gate og på tomt nr. 24 og 26 til Kongevegen, samt på tomt nr. 1 til veg C. Takvinkel opptil 25^{o}.

§4 Det skal bygges boligblokker i 3 etasjer på tomt nr. 2, 4 og 6 til veg C, tomt nr. 1, 2, 4 og 6 til veg D, tomt nr. 3 og 5 til veg H, tomt nr. 2 til Redaktør Thommesens gate og tomt nr. 60, 62 og 64 til Ludv. Løvaas gate. Takvinkel opp til 25^{o}.

§5 Det skal bygges eneboliger i 11/2 etasje på alle tomtene på østsiden av veg B.

§6 Det kan bygges eneboliger eller vertikalt delte tomannsboliger i 11/2 eller 2 etasjer på tomt nr. 1, 5, 7, 9, 11 og 13 til veg G, tomt nr. 14, 16 og 50 til Kongevegen og tomt nr. 3 og 5 til veg C. Takvinkel 15-25^{o}.

§7 De øvrige våningshus som er tegnet på planen skal være 1 etasjes eneboliger. Takvinkel 15-27^{o}.

§8 Garasjer skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Der det ikke er vist garasjer på småhustomtene skal de plasseres i forbindelse med hovedhuset.

§9 Bygningsrådet kan fravike regelen om takvinkel. Dette bør bare tillates slik at alle hus i en gruppe får samme takvinkel.

§10 Grunnflaten på eneboligene og tomannsboligene inklusive garasjer skal ikke være større enn 25% av tomtas netto areal.

§11 Industriarealet skal bebygges med en transformatorstasjon.

§12 Underetasjen i småhusene kan utnyttes til beboelse når den oppfyller kravene i gjeldende vedtekter for slike rom.

§13 Takoppbygg tillates ikke.

§14 Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som sjenerer naboer eller ferdsel. Beplantning på tomtene langs veg skal trekkes tilbake slik at den ikke raker ut over gatelinjen. I tvilstilfelle avgjøres saken av bygartneren.

§15 Rundt småhustomtene og langs Holtanvegen kan settes opp gjerde med en høyde opp til 80 cm. Sammenhengende gjerde utføres i ensartet konstruksjon

§16 Det må ikke legges hindringer i vegen for almen utnytting av de grønne feltene på planen, selv om grunnarealet eies av et borettslag.

§17 Veg D skal være en intern adkomstveg uten gjennomgangstrafikk.

§18 Ved behandling av byggesaker skal bygningssjefen og bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

§19 Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

R E G U L E R I N G S V E D T E K T E R

for

REGULERING, BLÅVEISSTIEN

HORTEN.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§ 2. På tomtene 15, 17, 19, 21 og 23 til Lillåsvegen skal bygges rekkehus i maks. 2 etasjer med 4 leiligheter i hvert bygg. Takvinkelen som skal være 15 –23° skal være lik på alle 5 bygg. Garasjene skal oppføres av brannfaste materialer.

§ 3. Tomtene 1 og 3 til Hvitveisstien samt tomt 1 til Bregnestien skal bebygges med vertikalt delte tomannsboliger i en etasje + underetasje som må utføres i overenstemmelse med vedtekt til bygningslovens § 104.8 for Horten kommune. Takvinkel 23°.

§ 4. Tomtene 6, 10, 14 til Blåveisstien og nr. 2, 6 og 10 til Bregnestien skal bebygges med eneboliger i en etasje. Loftsetasjen kan innredes til beboelse. Takvinkel 23^0 -30^0. Knestokk maks. 20 cm.

§ 5. De øvrige tomtene skal bebygges med eneboliger i en etasje. I skrånende terreng kan kjelleretasje over bakken tillates. Laveste del av grunnmur skal da være maks. 40 cm. Underetasjen i eneboliger og rekkehus kan også innredes til beboelse såfremt det skjer i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 104.8 for Horten kommune.
Takvinkel 20 -25^0. Bygningsrådet kan tillate at hus i samme gruppe får en annen takvinkel.

§ 6. Grunnflaten på eneboligene skal ikke være mere enn 20% av tomtens netto areal.

§ 7. Blåveisstien nr. 4 -6 -8 -10 -12 -14 -16 og 18 skal ha garasjer (uthus) inn mot nabogrense som vist på reguleringsplanen. Garasjer til de øvrige en- og tomannsboliger kan plasseres i forbindelse med husene eller frittliggende. De kan også plasseres i nabogrense. Maks. størrelse på garasje skal være 35 kvm.

§ 8. Takoppbygg tillates ikke.

§ 9. Takvinkel og farge på huset må godkjennes av bygningssjefen.

§ 10. Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig.

§ 11. Tomtene må ikke beplantes med trær som virker sjenerende for naboer eller ferdsel.

§ 12. Rundt tomtene kan settes opp gjerder med en maks. høyde på 80 cm. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon.

Bygningsrådet skal godkjenne gjerdene og kan også tillate at gjerder sløyfes når det gjennomføres i et helt felt.

De enkelte hus i rekkehusfeltet skal ikke skilles med gjerder.

§ 13. Eksisterende bebyggelse er ikke bundet av foranstående vedtekter. Byggeplaner som gjelder allerede bebyggete tomter må godkjennes av bygningsrådet.

§ 14. Skolebygninger i forbindelse med Lillåsskolen kan bygges i fri arealet rundt skolen.

§ 15. Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 16. Ved behandling av byggesaker skal bygningssjefen og bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygge flukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

H o r t e n, den 8. september 1965.

Kåre Sand.

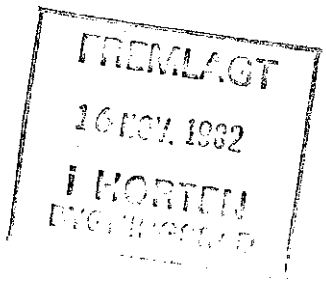
Kåre Sand

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VERFTS-BASSENGET

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:



1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

§ 2.

BYGGEOMRÅDER:

a. Boliger: I områdene mrk. A. og B. skal oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etg. med tilhørende anlegg. Områdenes utnyttelsesgrad, brutto golv kvm delt på områdets netto areal, skal i område A ikke overstige 0.25 og i område B ikke overstige 0.3.
Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det før dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjetall, høyde, takform
- interne fellesarealer, fellesadkomster og gangveier.

§ 3.

b. Industri: Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
I området skal oppføres bygninger for lettere industri og håndverksbedrifter og kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.
Utnyttelsesgraden (definert som i § 1.a) skal ikke overstige 0.5. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m.
Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende byggeområder.
Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområde.

§ 4.

FRIOMRÅDER:

Friområdene skal nyttes til park og lekeområder. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse som har sin naturlige tilkn. til områdets bruk.

§ 5.

SPESIALOMRÅDE

Kommunaltekniske anlegg.

Området skal nyttes til anlegg for flomsikring av reguleringsområdet.

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER

a) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takform og materiale.
c) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
d) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslig avtale som er i strid med planen og dens bestemmelser.

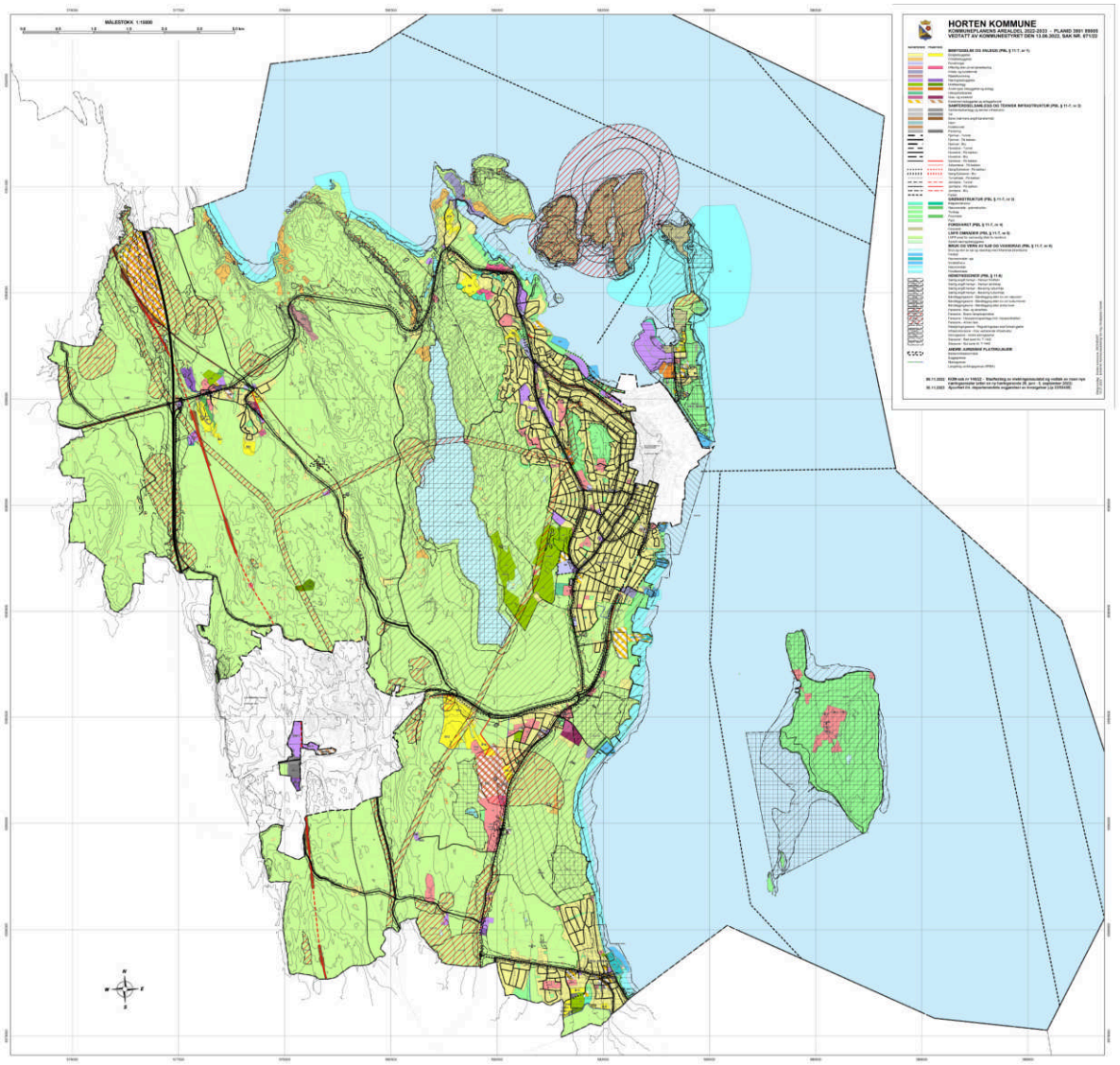
Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 1.11.1982

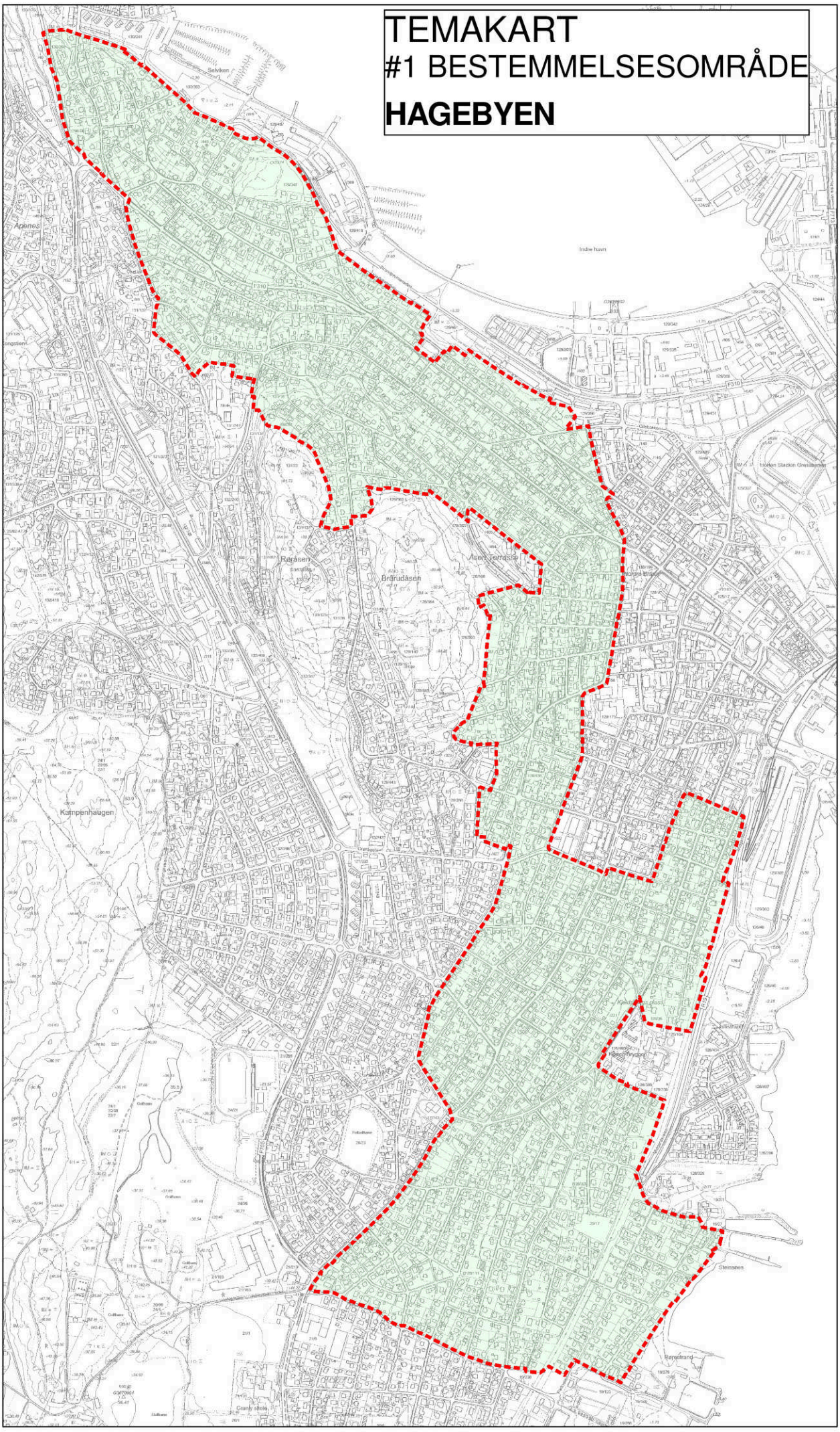
Bjørn Torkildsen

e.f.

MOTTATT
16 NOV. 1982


MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2033 – PLAND 39S95
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2023, SAK NR. 071/23

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



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

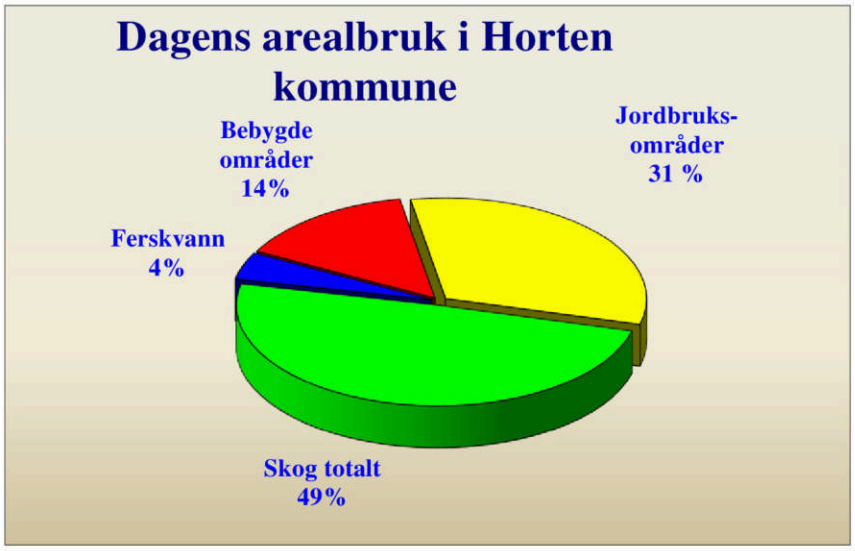
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

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.



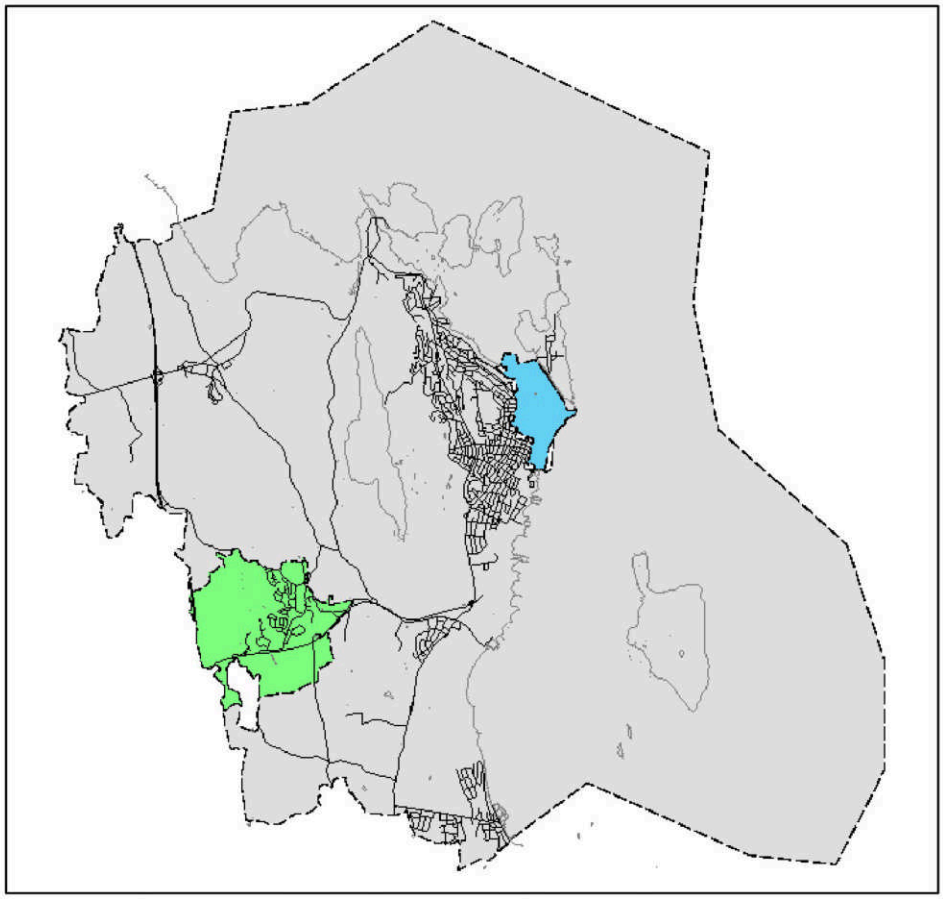
Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.



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.

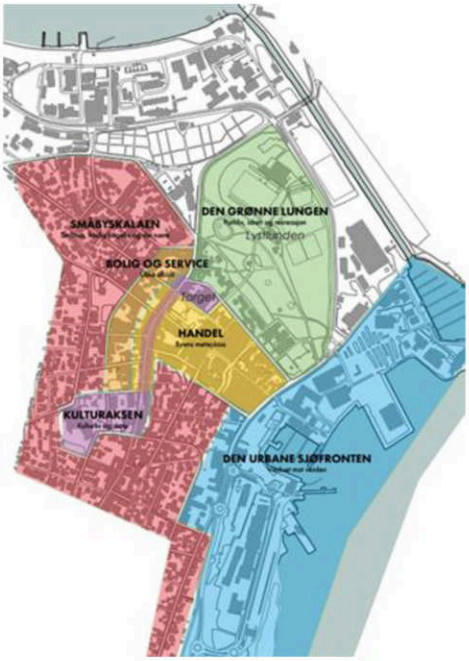
"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

"**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

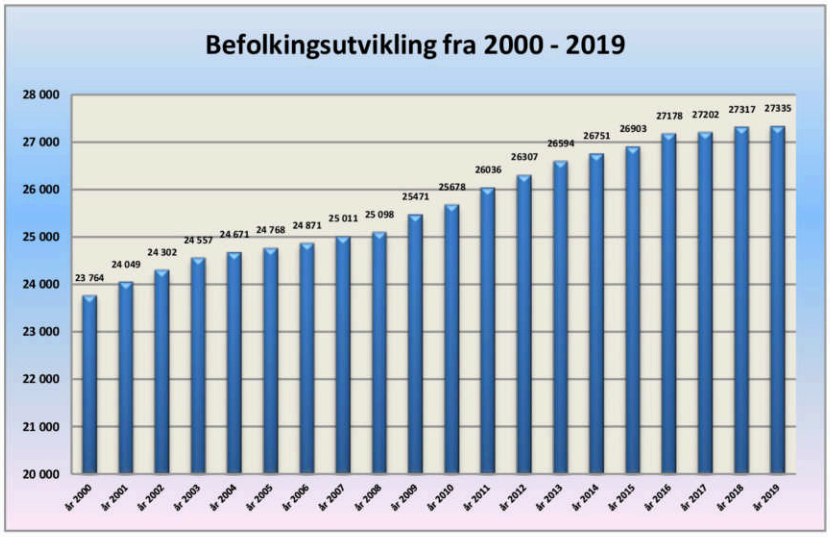
Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

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.

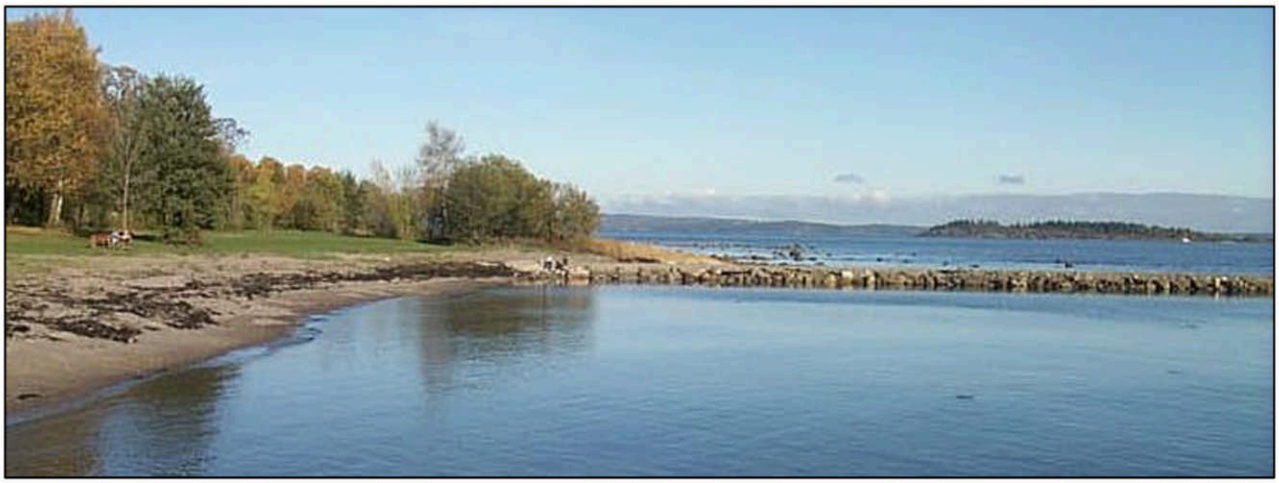
Naturgrunnlag
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill 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.

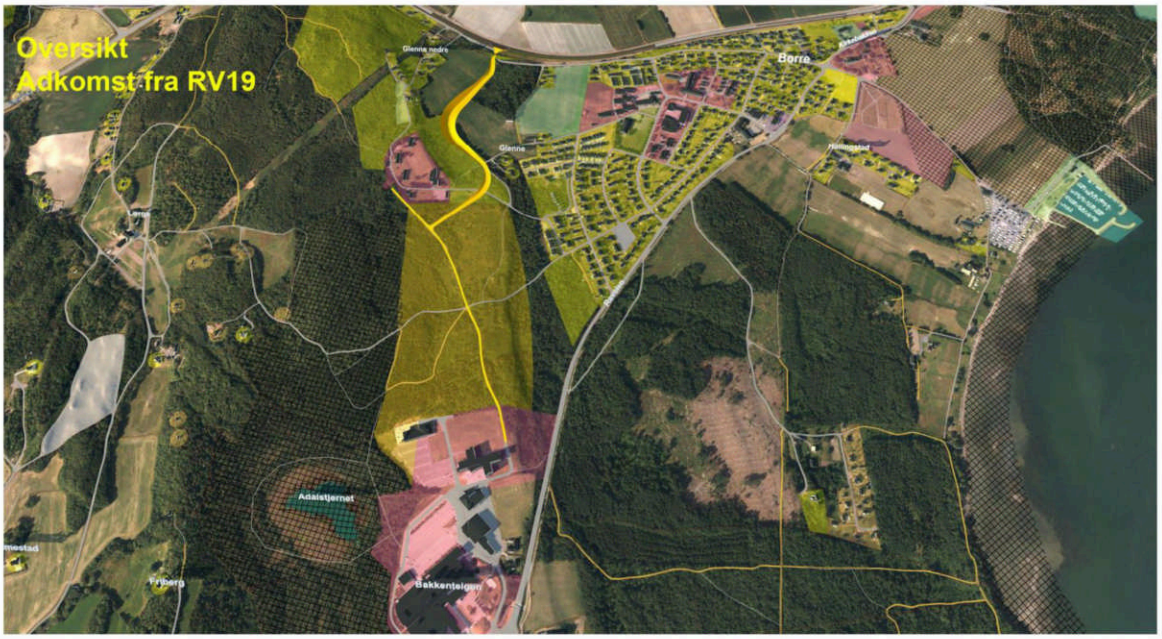
Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en 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.

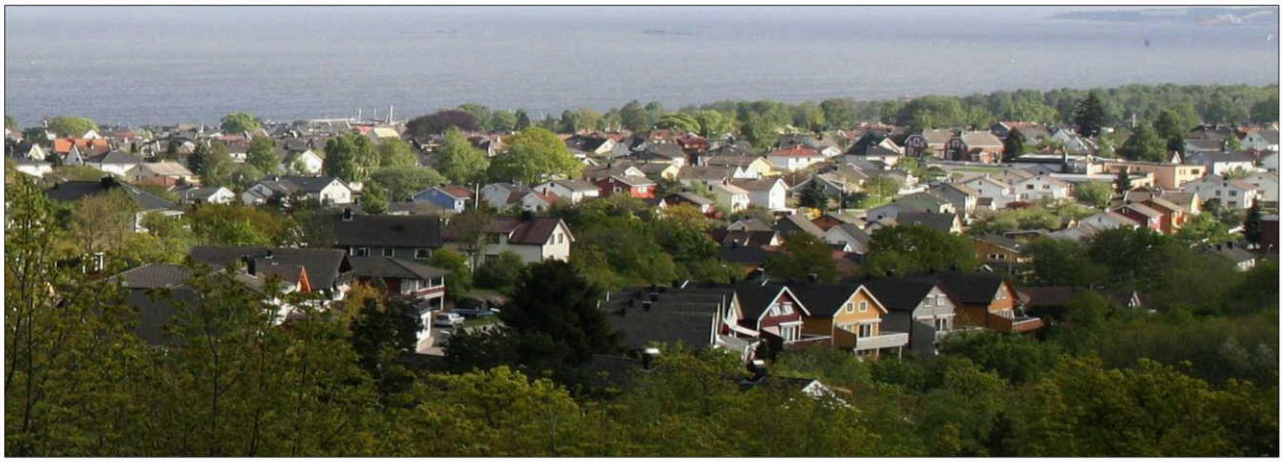
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)

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.

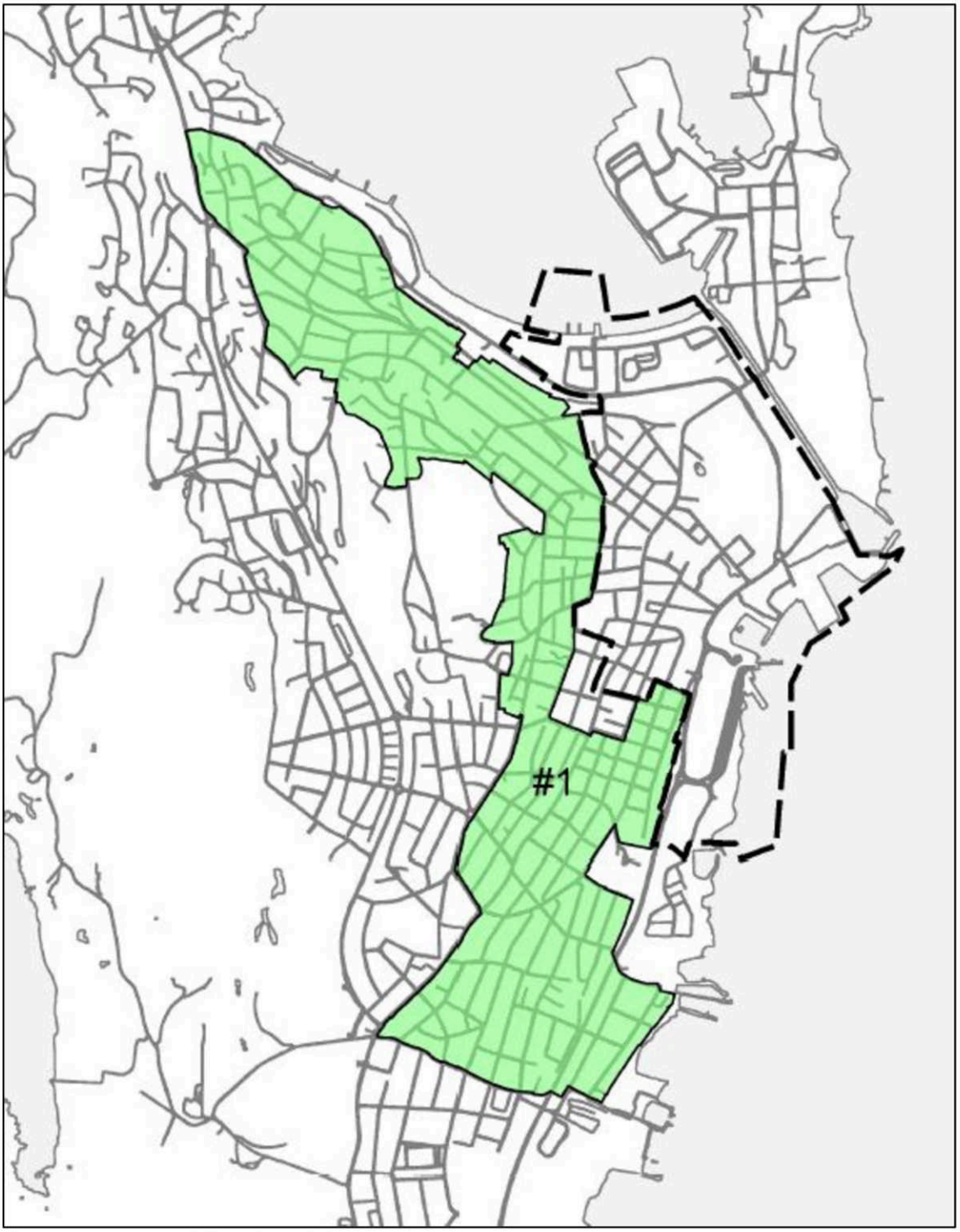
Hensikten med bevaringen

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).

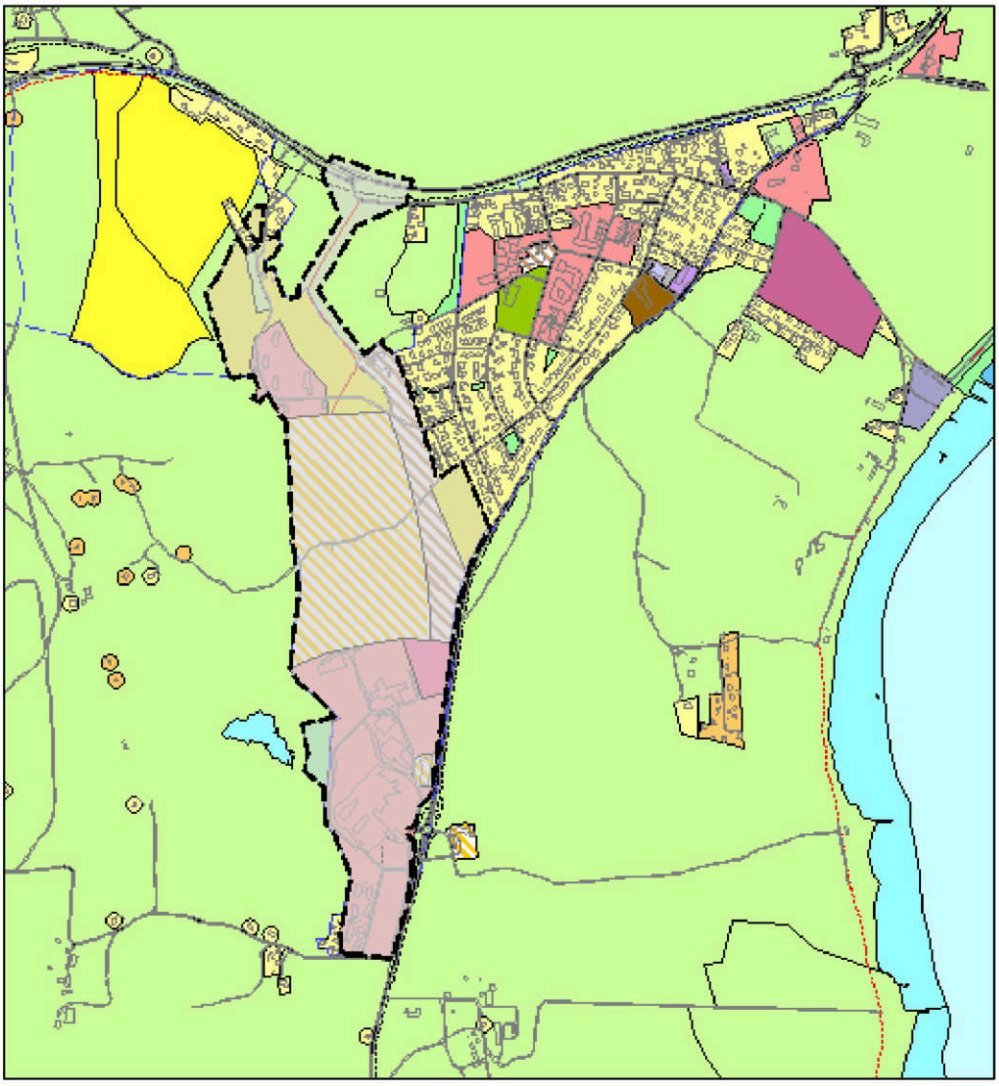
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold*. Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling 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.



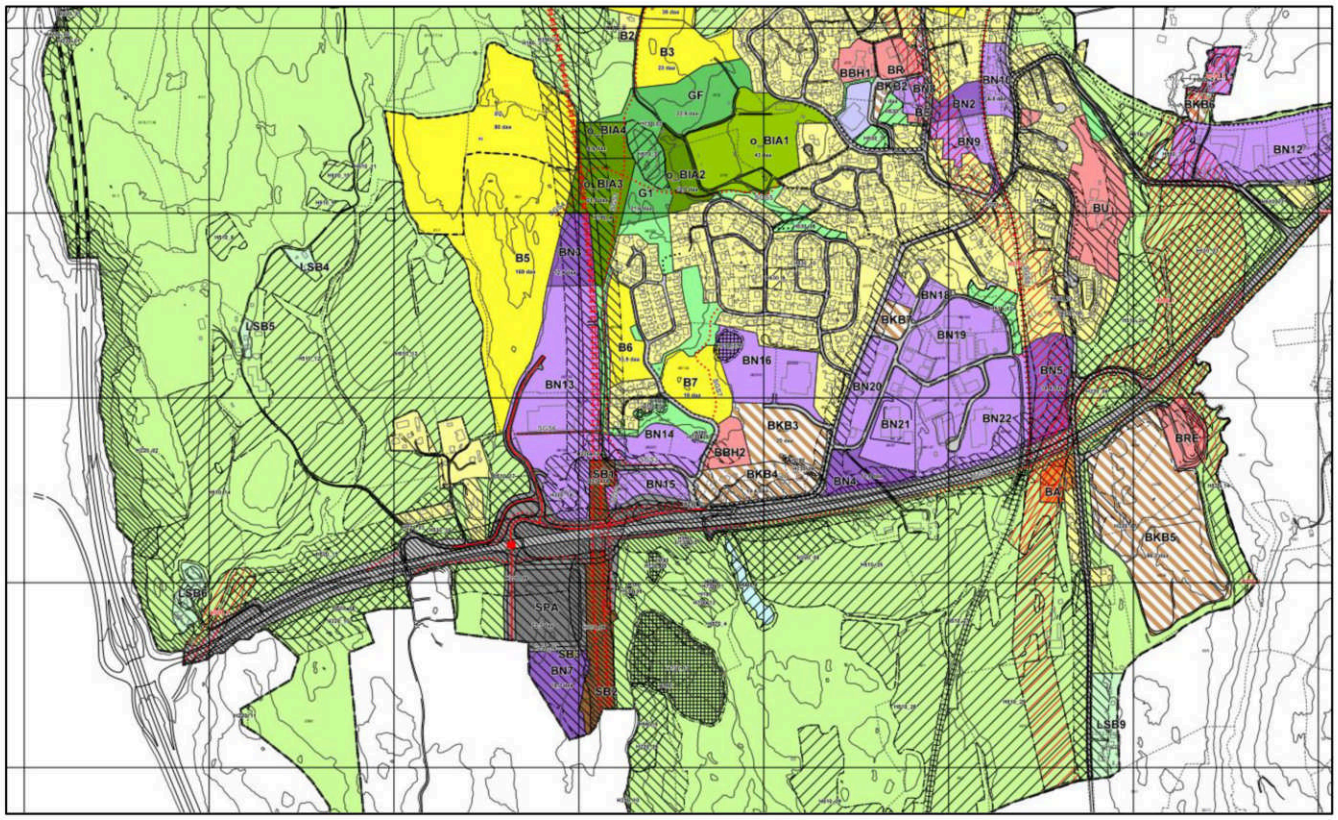
Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.



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

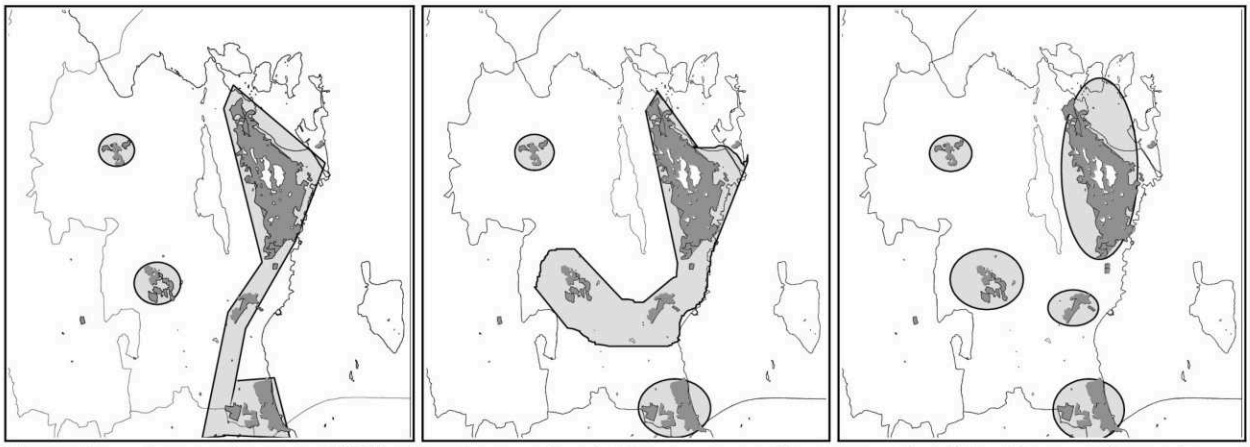
13. Langsiktig utviklingsperspektiv

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.

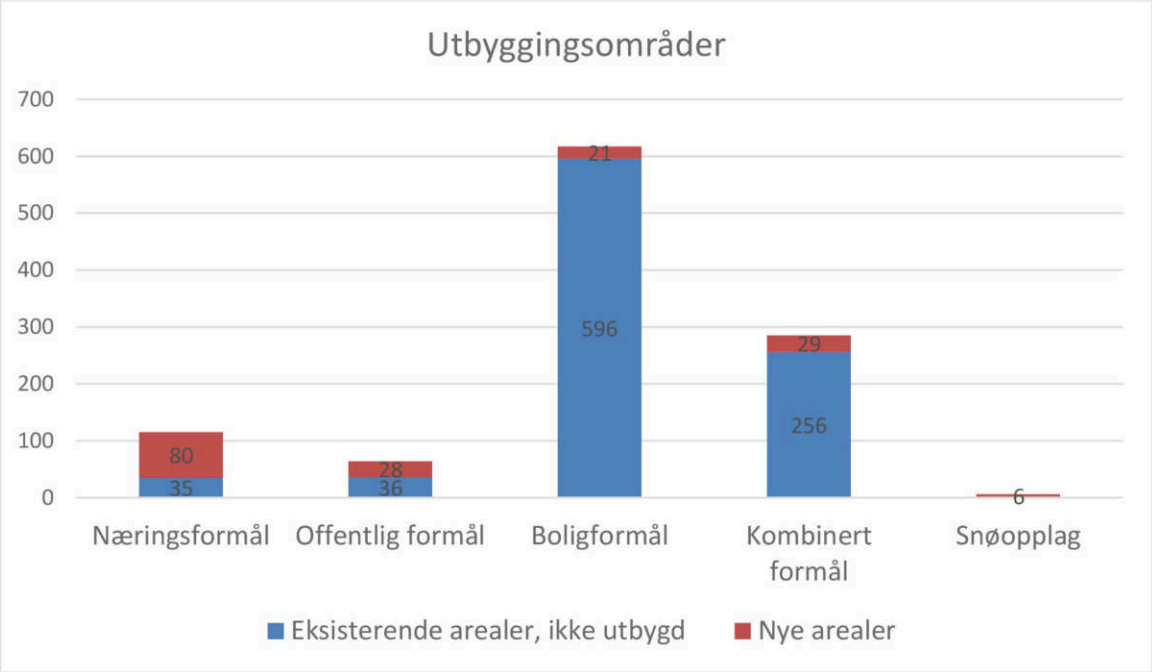
Satsing på Horten sentrum
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene 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.

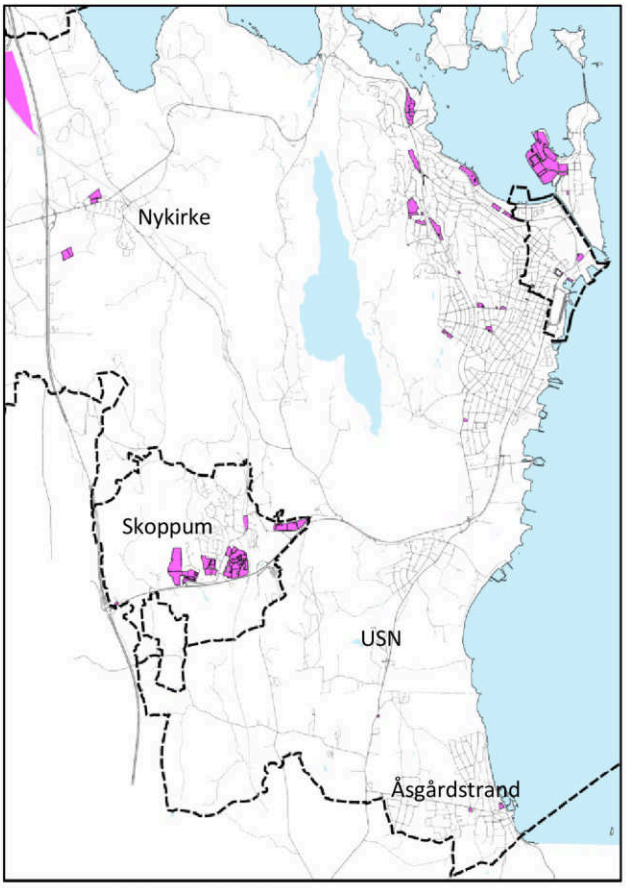
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Næringsformål:	N5	6	Bjerketun v/Horten handelspark
	N7	19	Kopstad næringsområde (regulert)
	N8	5	Ved Nordbetong på Nykirke
	N9	5	Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert)
Sum:		**35**	
Offentlig formål:	TY1	13	Forskningsparken, USN (regulering 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**	

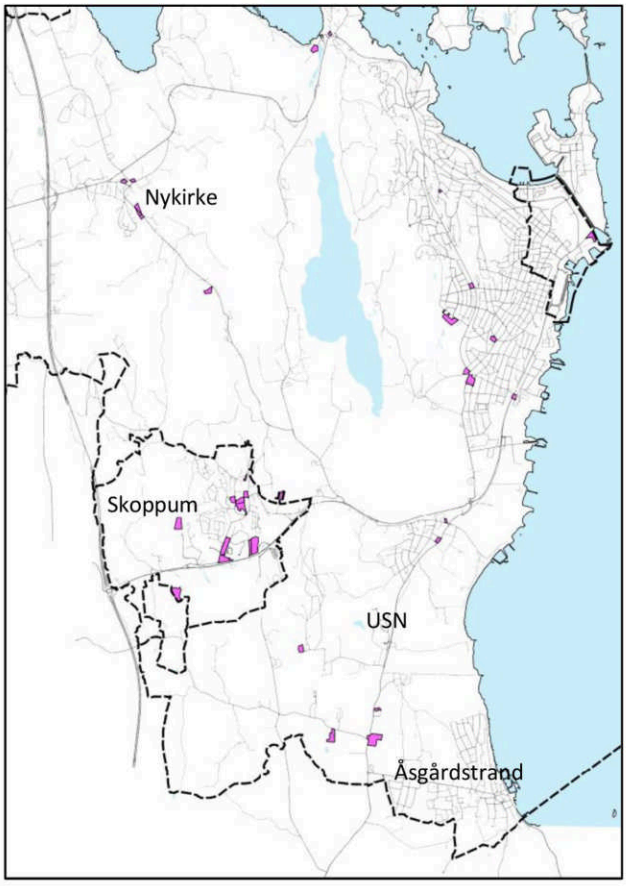
14.2 Næringsarealer

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.

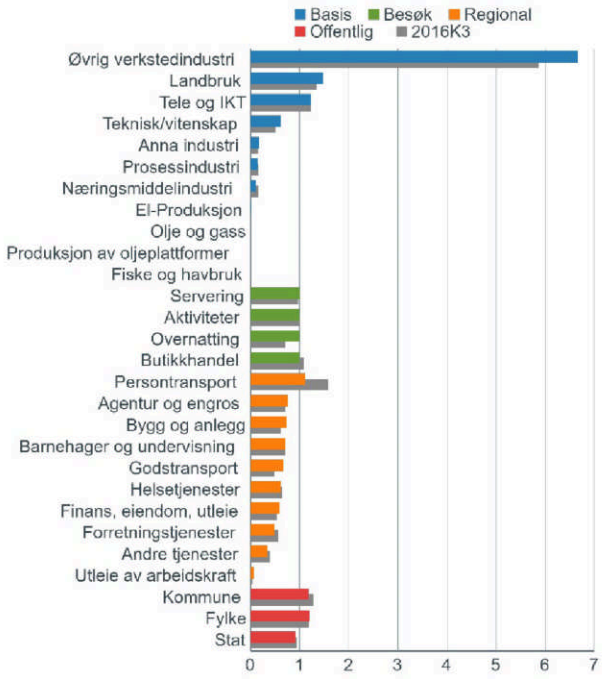
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av 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 m^2	
	Fortetting på bebygde næringseiendommer	28 daa		
	Kombinert formål - næringsbebyggelse		11.000-137.000 m^2	
	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 m^2**	**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:

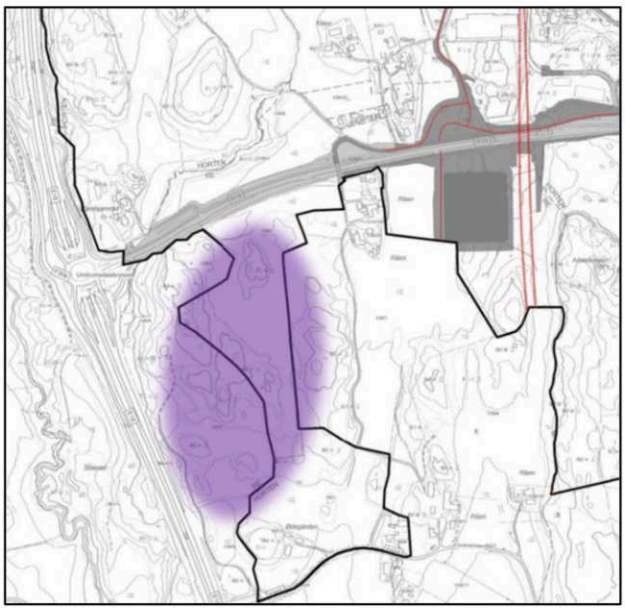
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

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.

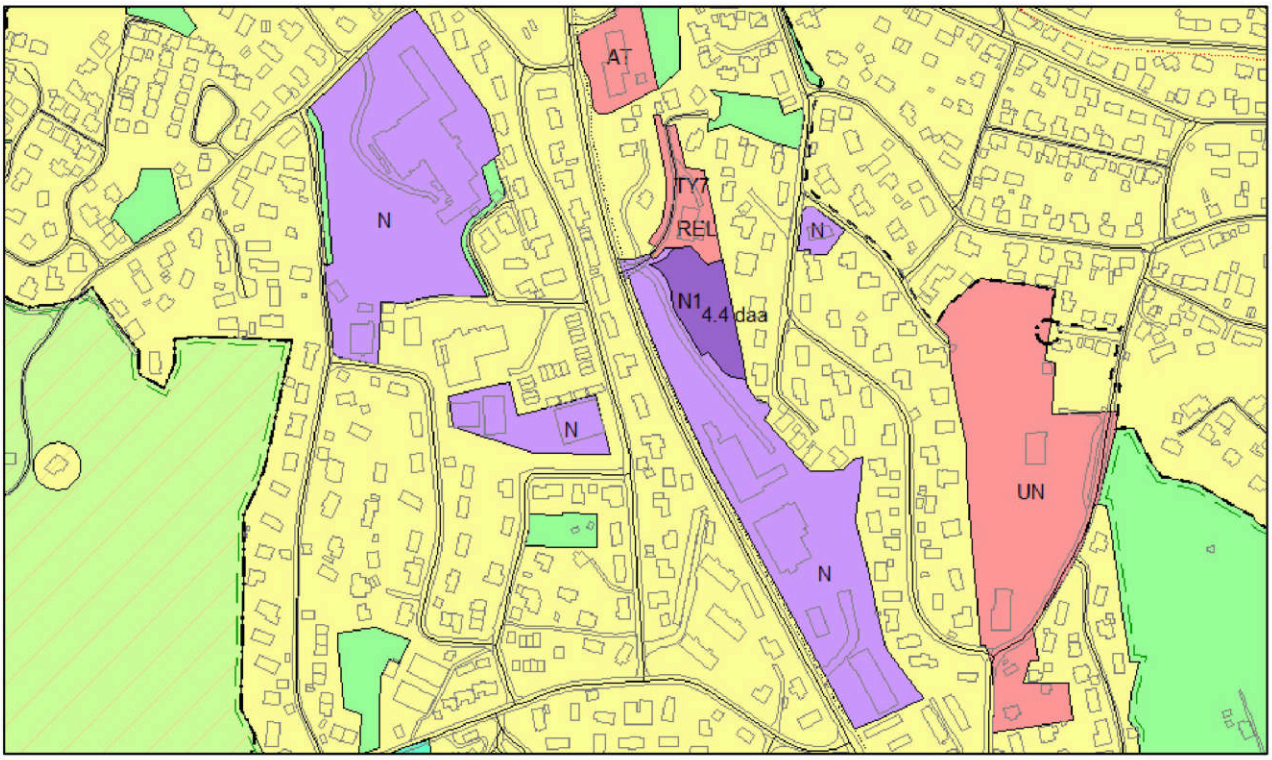
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar nærhet til krysset består av dyrka mark og vil således ikke være aktuelle til næringsbebyggelse.

Nye næringsarealer

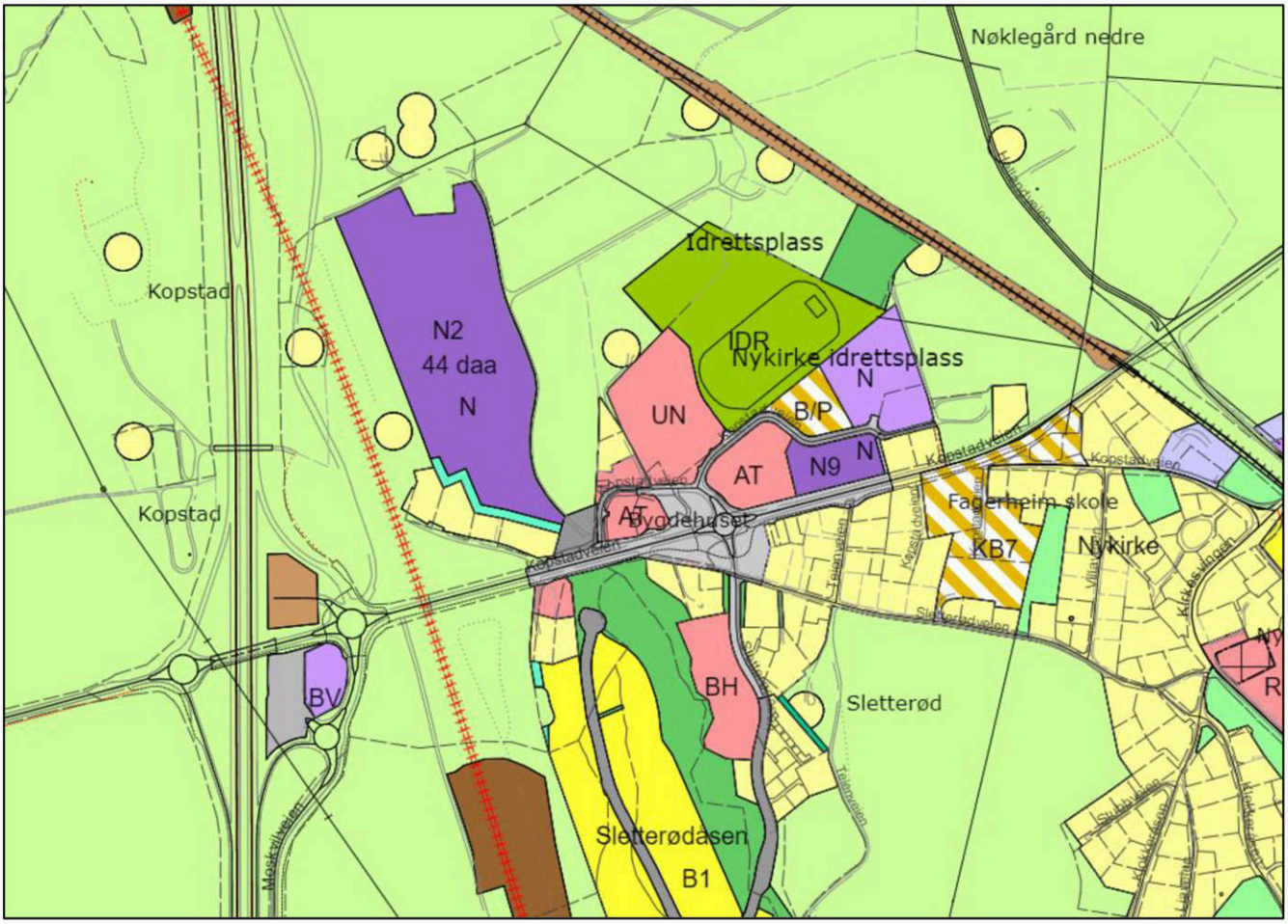
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

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.

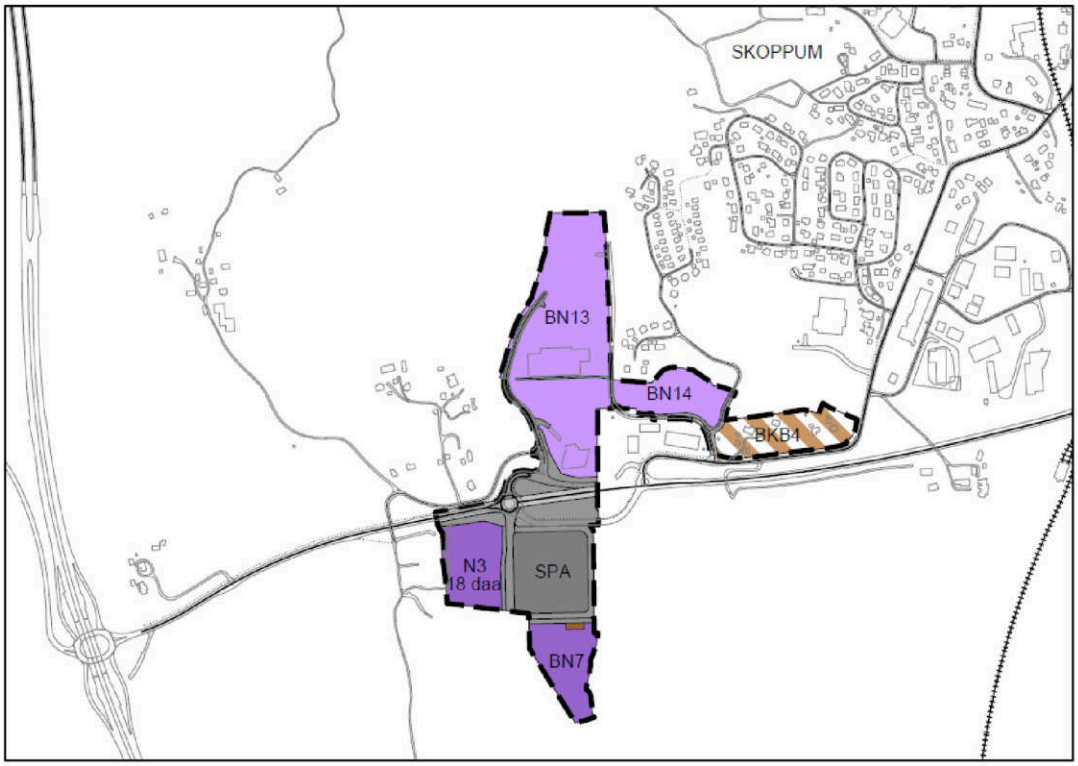


Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt 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."

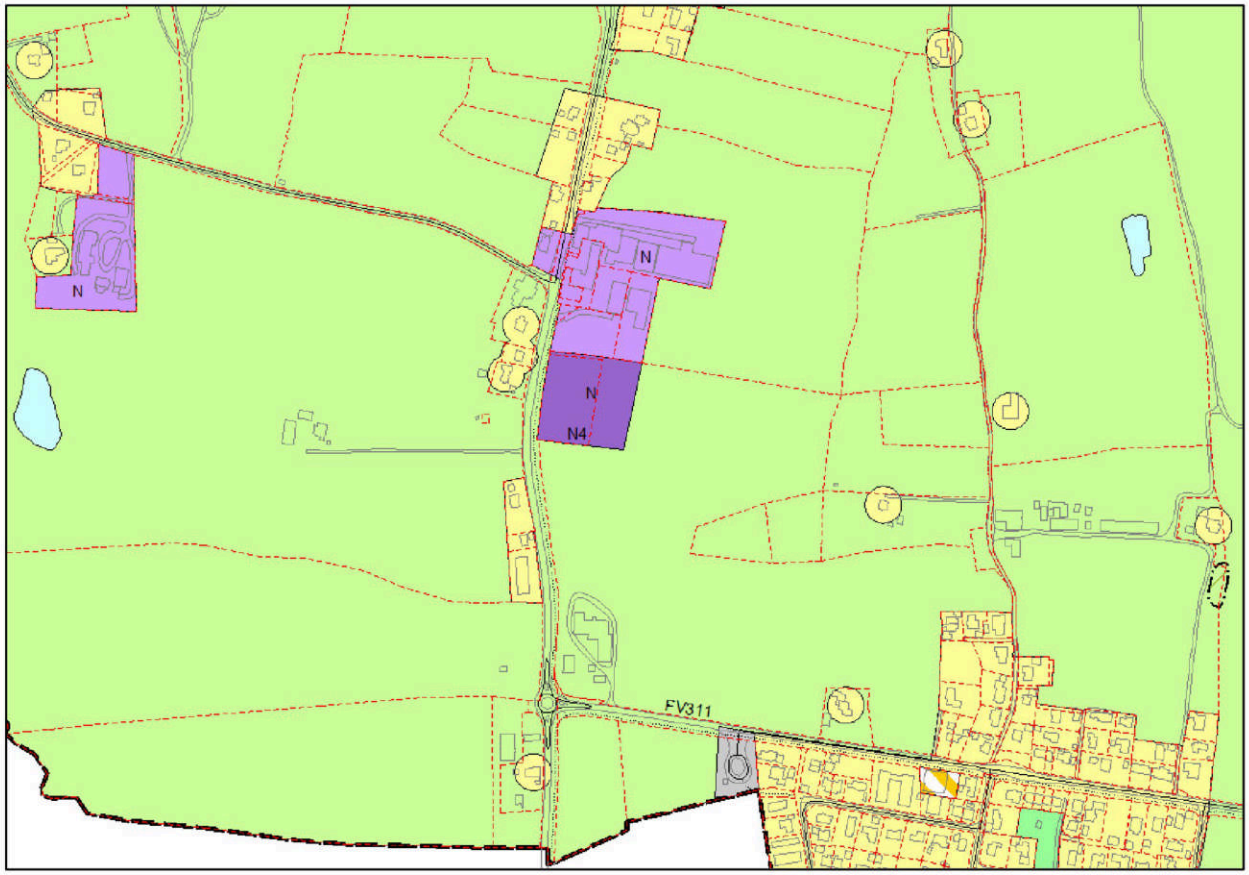
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)
Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», 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.

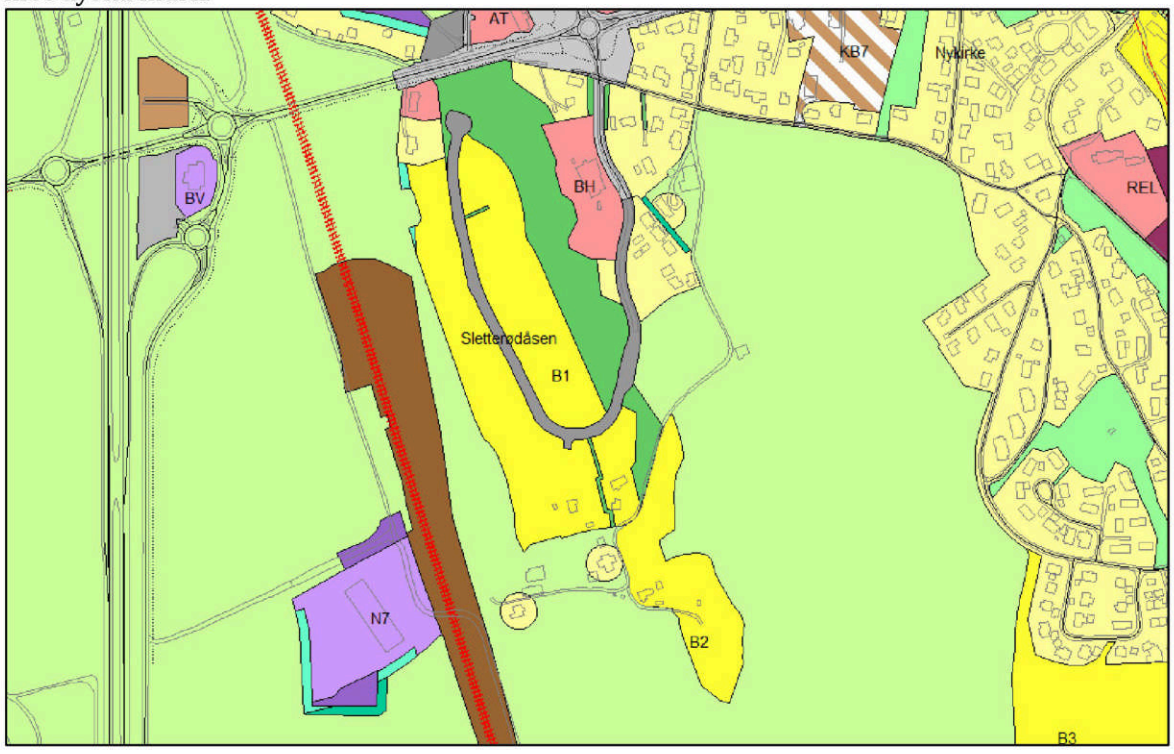
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte 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)

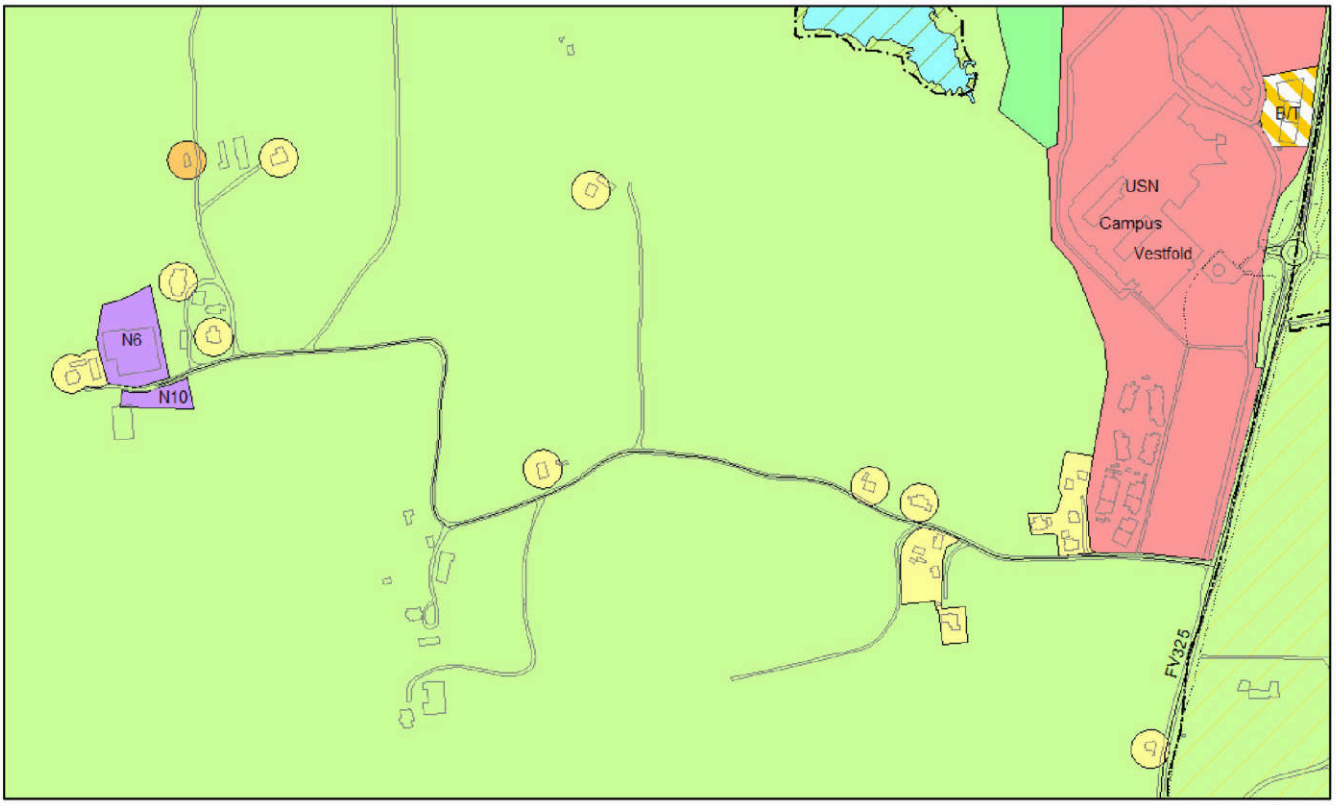
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen 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.



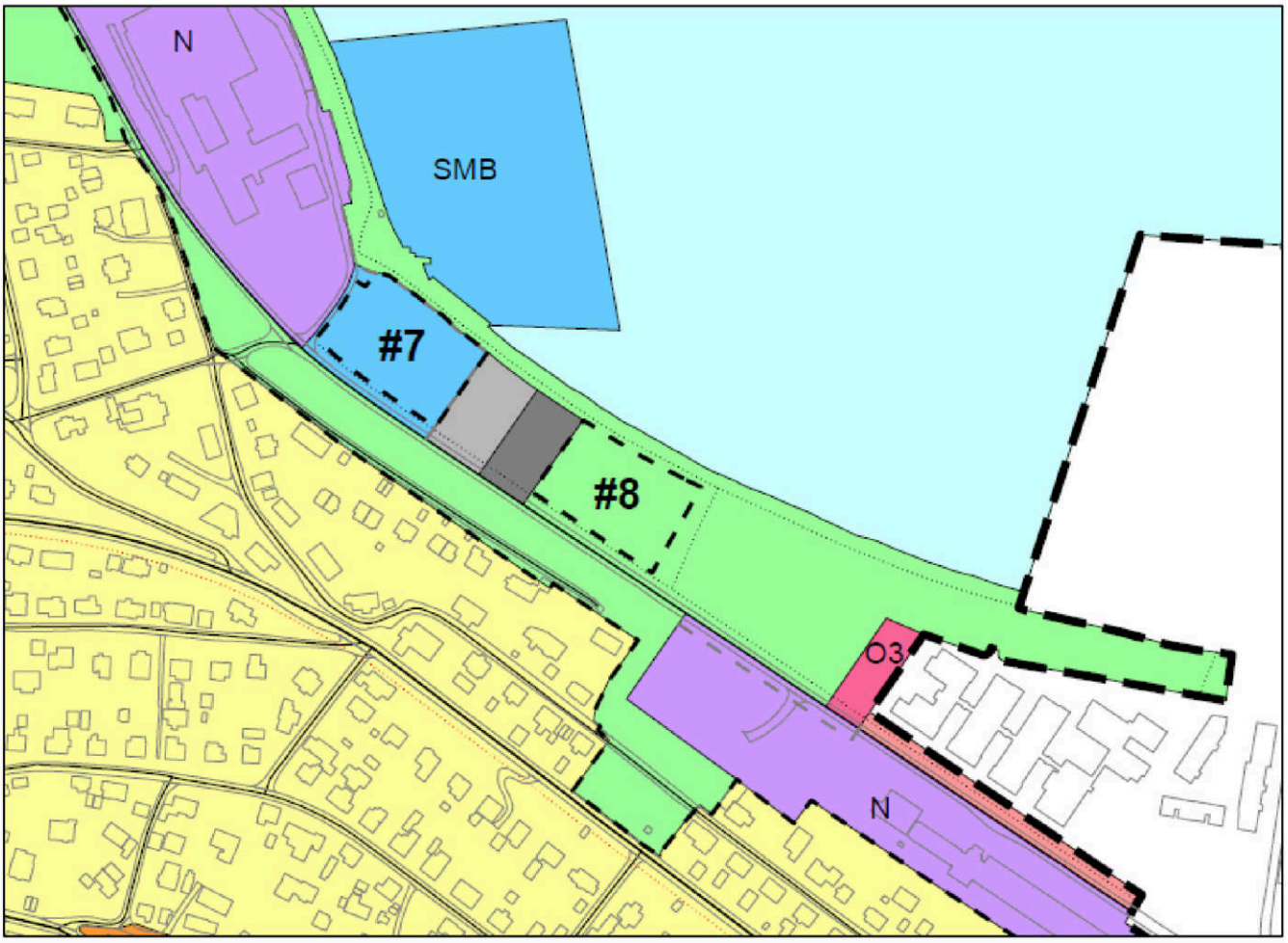
Område N10 (1,5 daa)

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

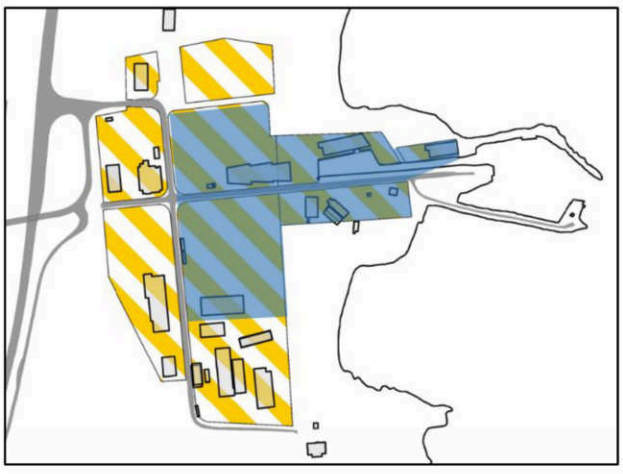
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig næringsutvikling og verdiskaping. Det vil også ha stor betydningen for den viktige klyngen av teknologibedrifter som finnes i kommunen.



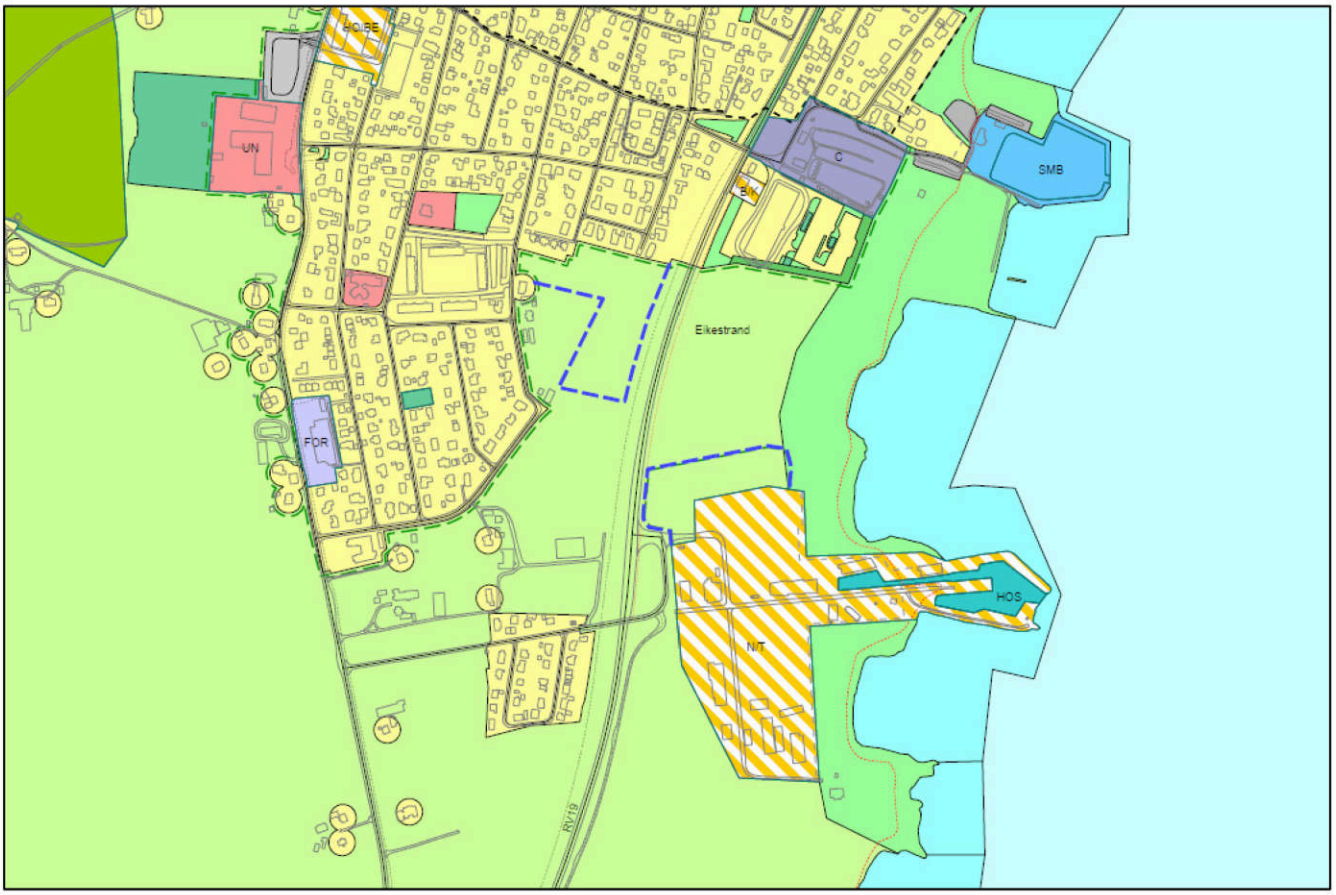
I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en 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.



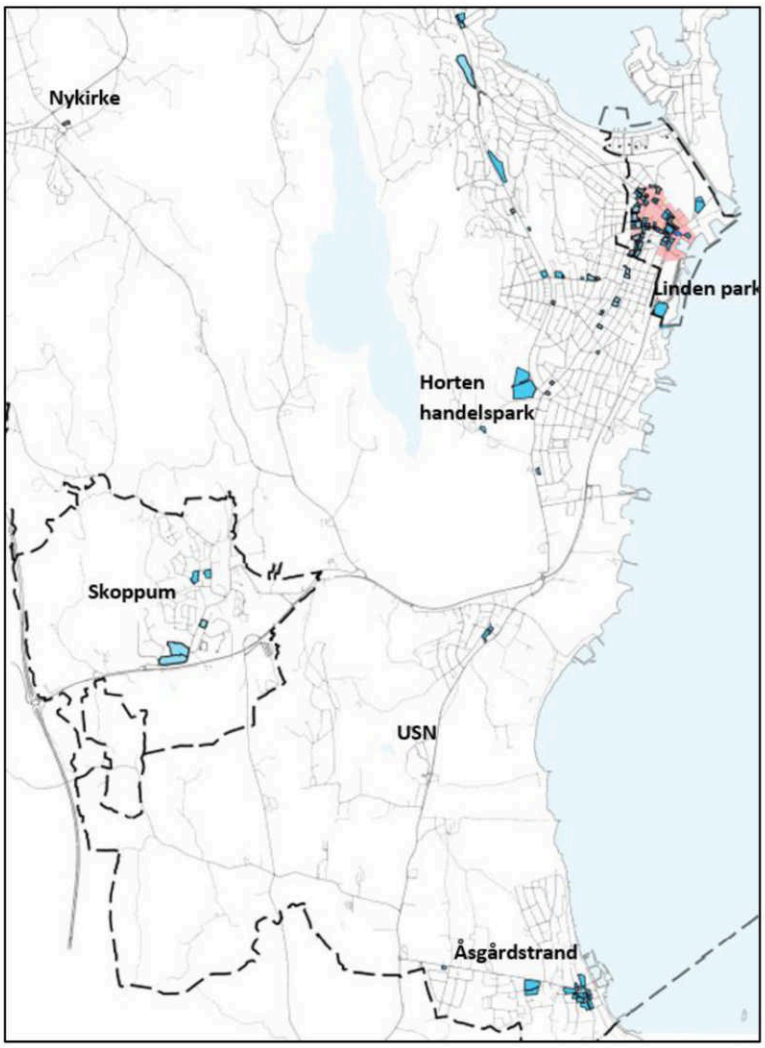
På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

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.



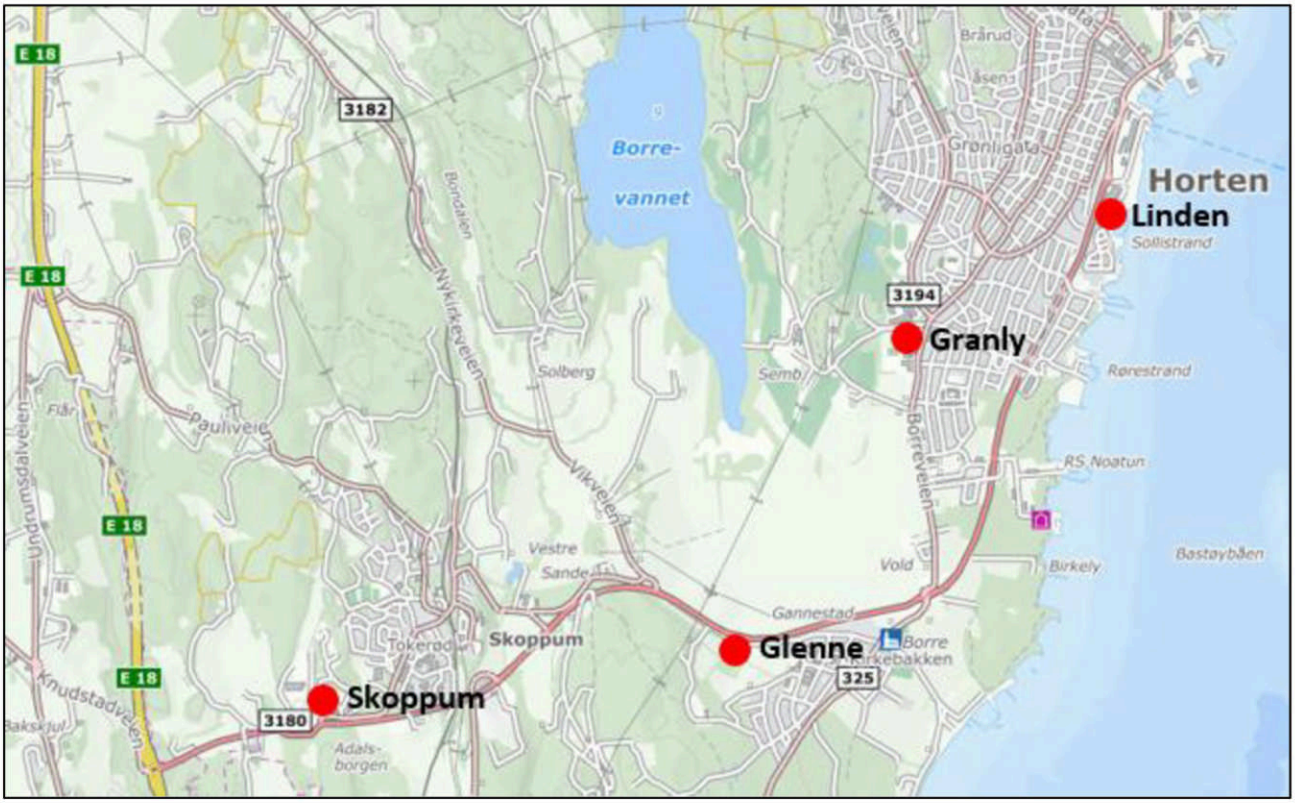
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

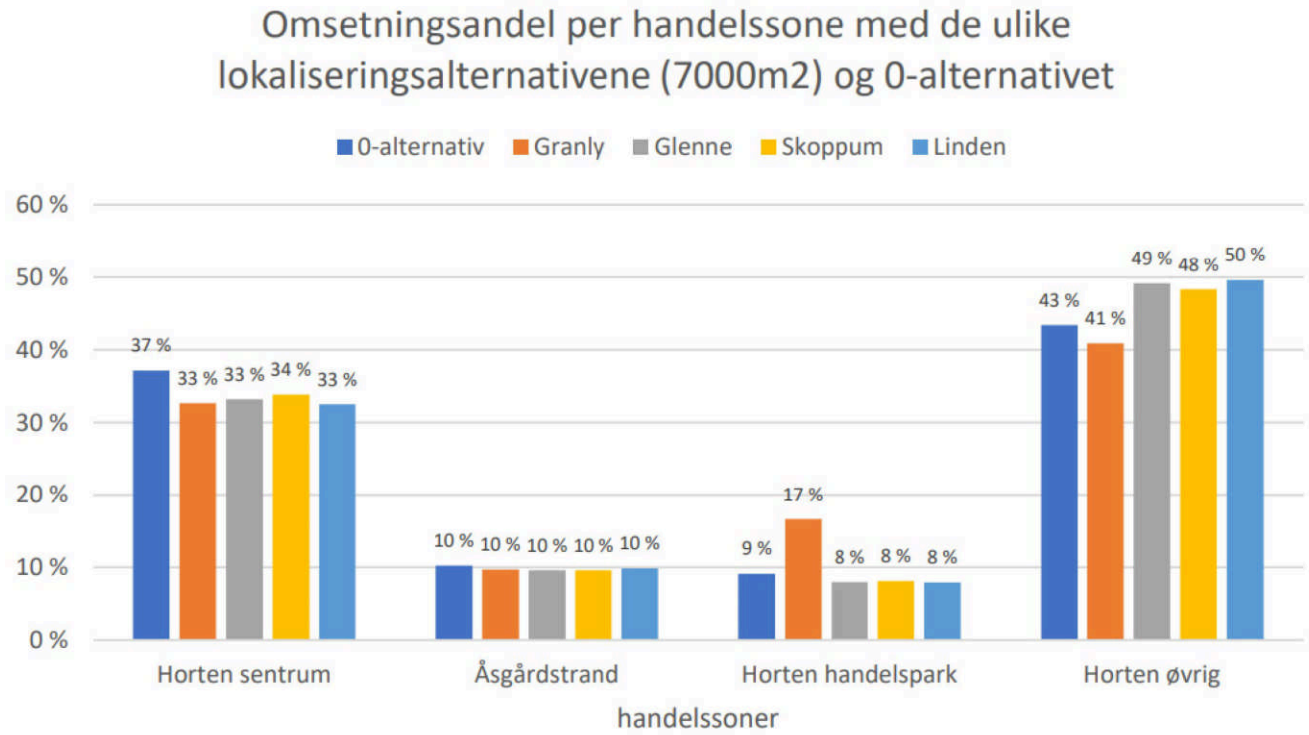
«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6 og 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.

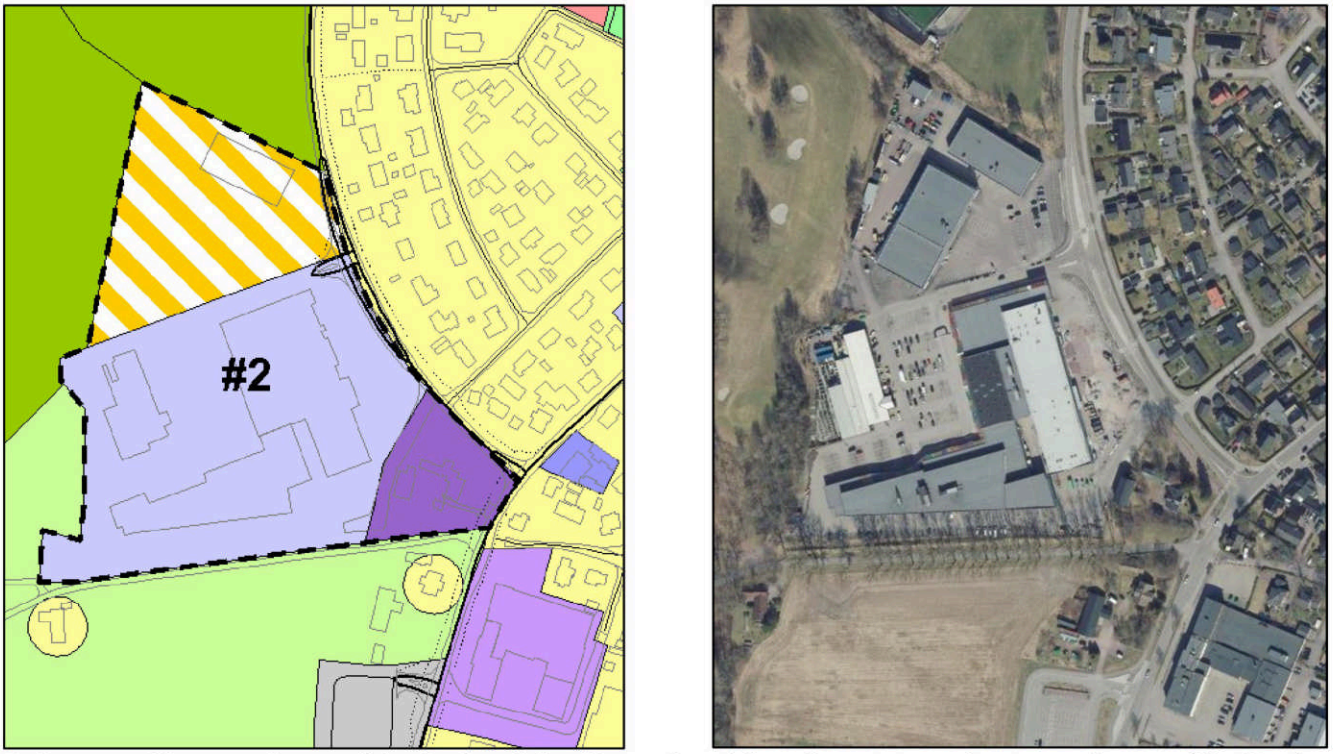
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor, 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.



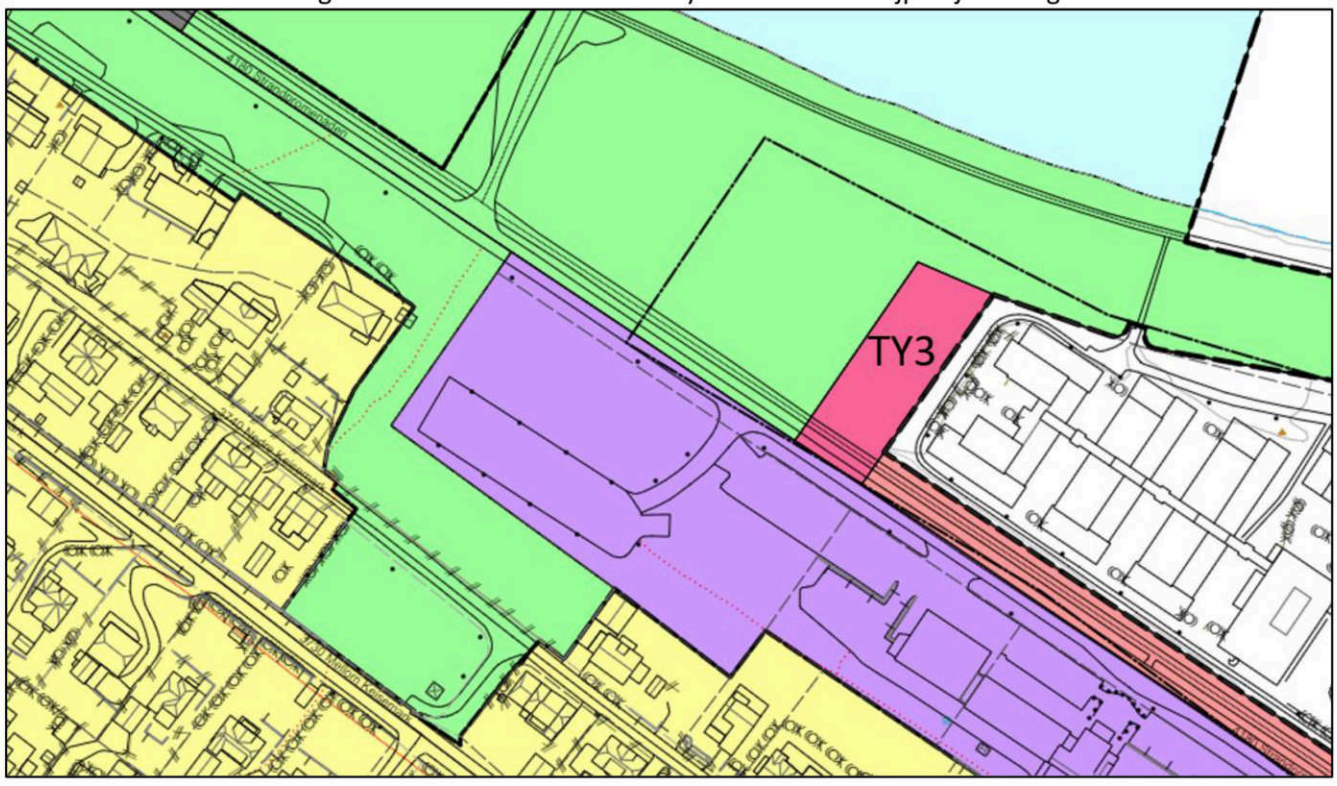
Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.

14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

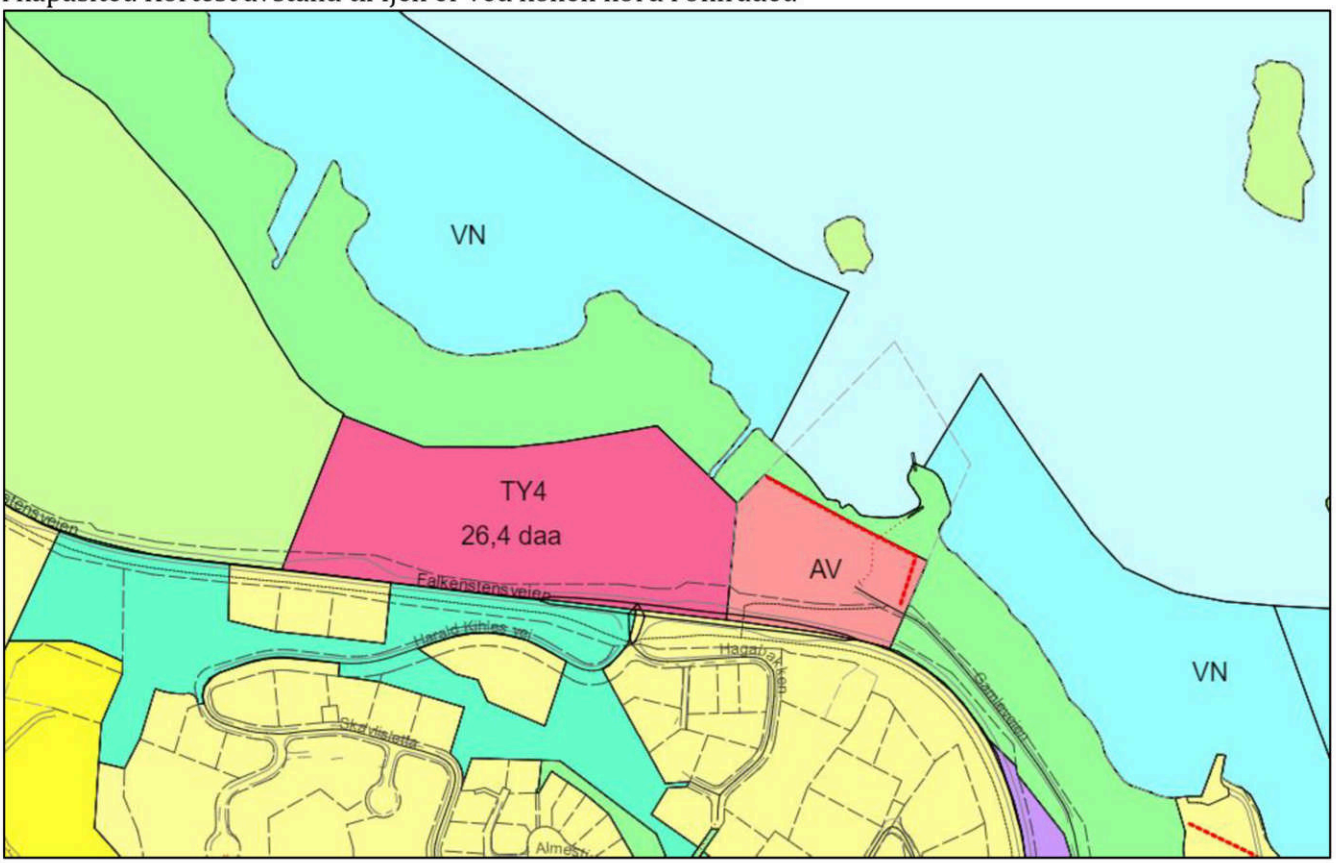
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Offentlig formål:	TY3	1,5	Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse
	TY4	26,4	Utvidelse Falkensten renseanlegg.
Sum:		**27,9**	

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.

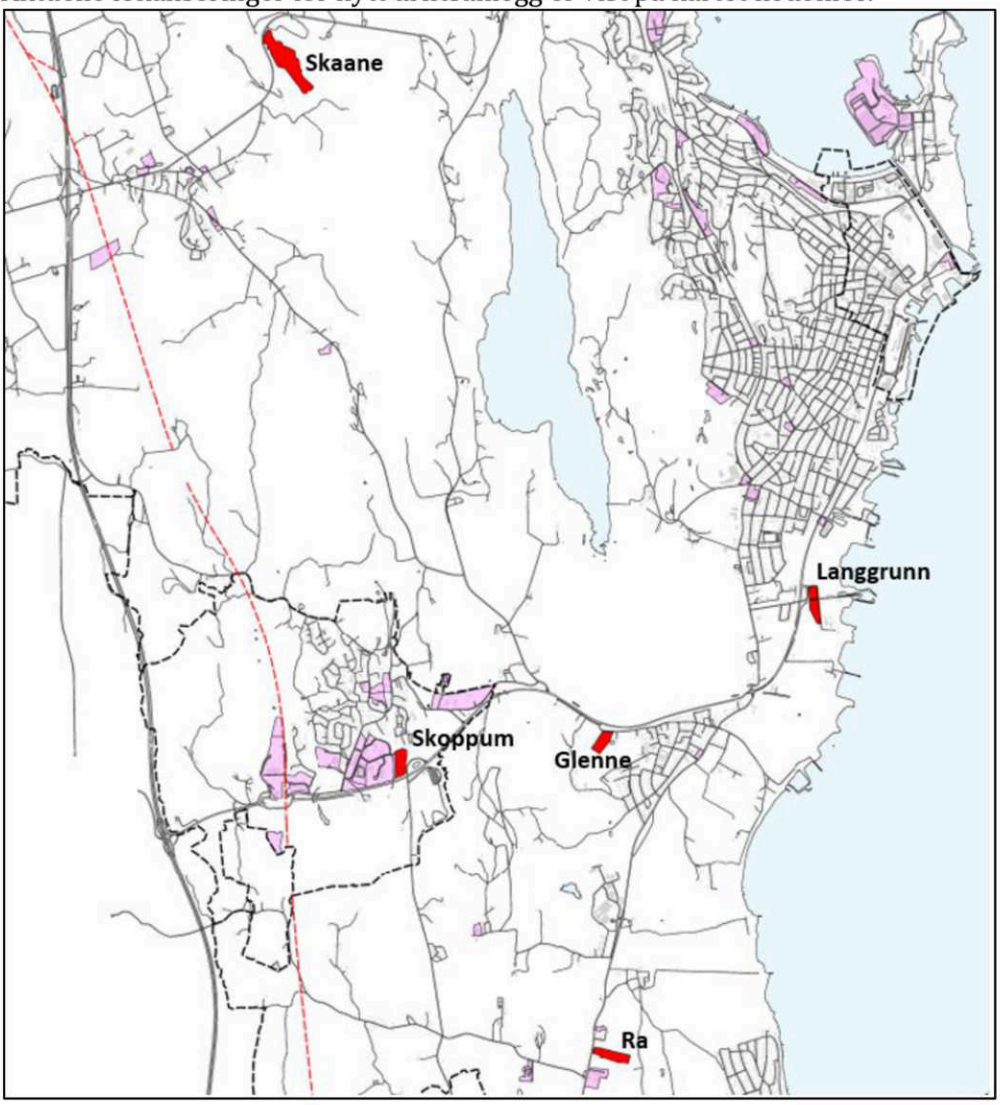
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

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.



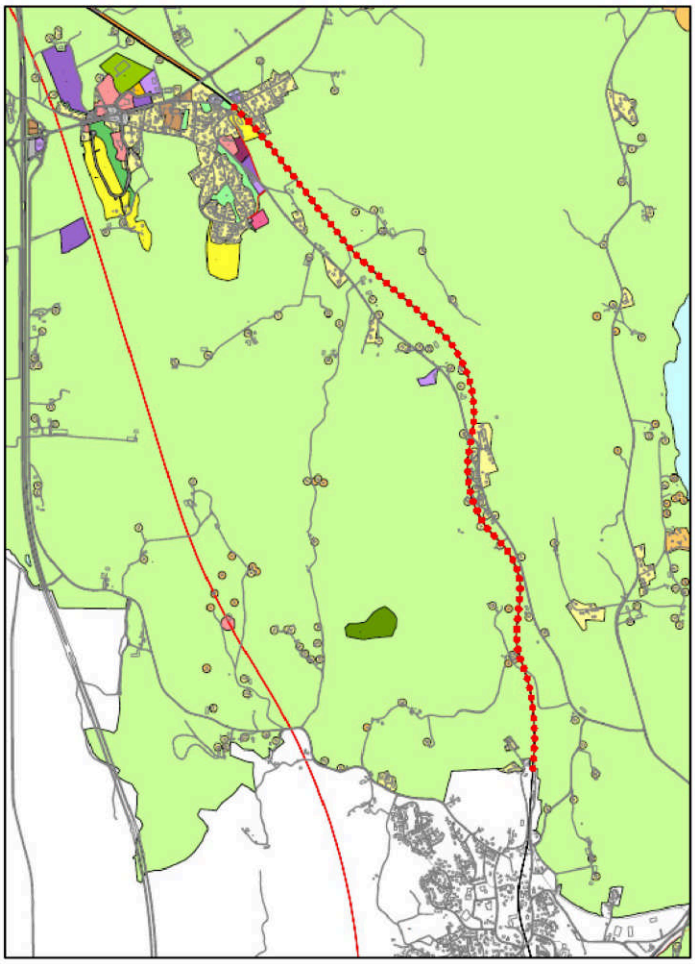
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

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

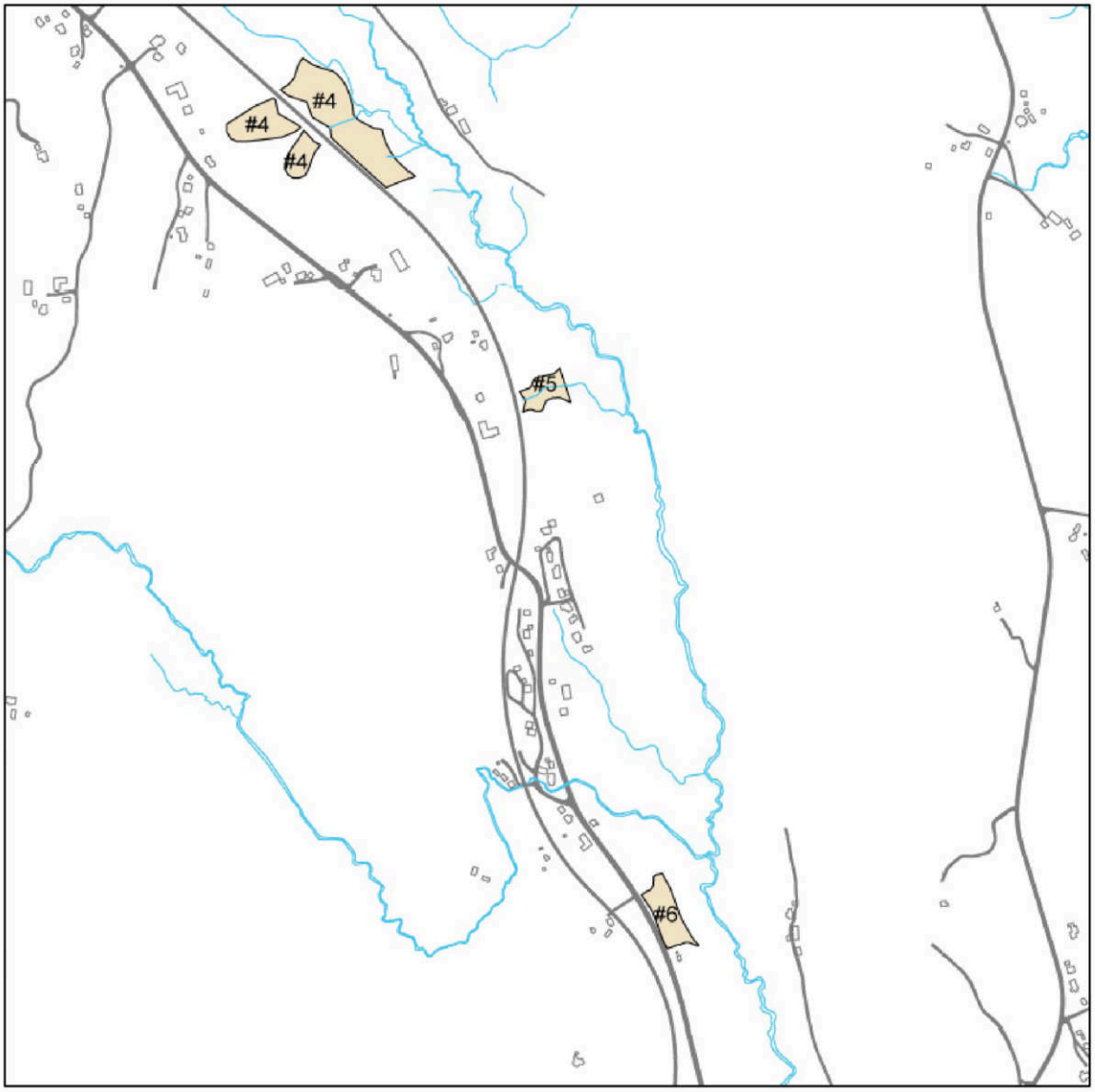
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom 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.

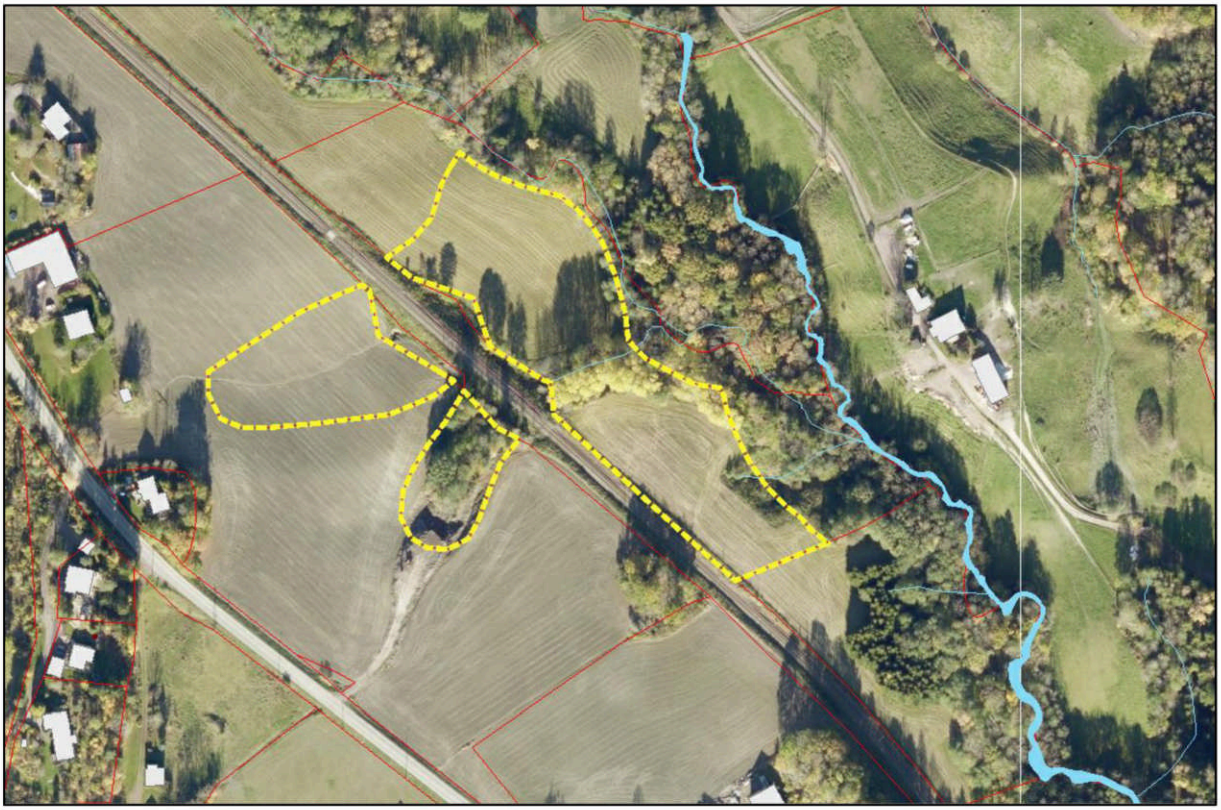


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien, 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

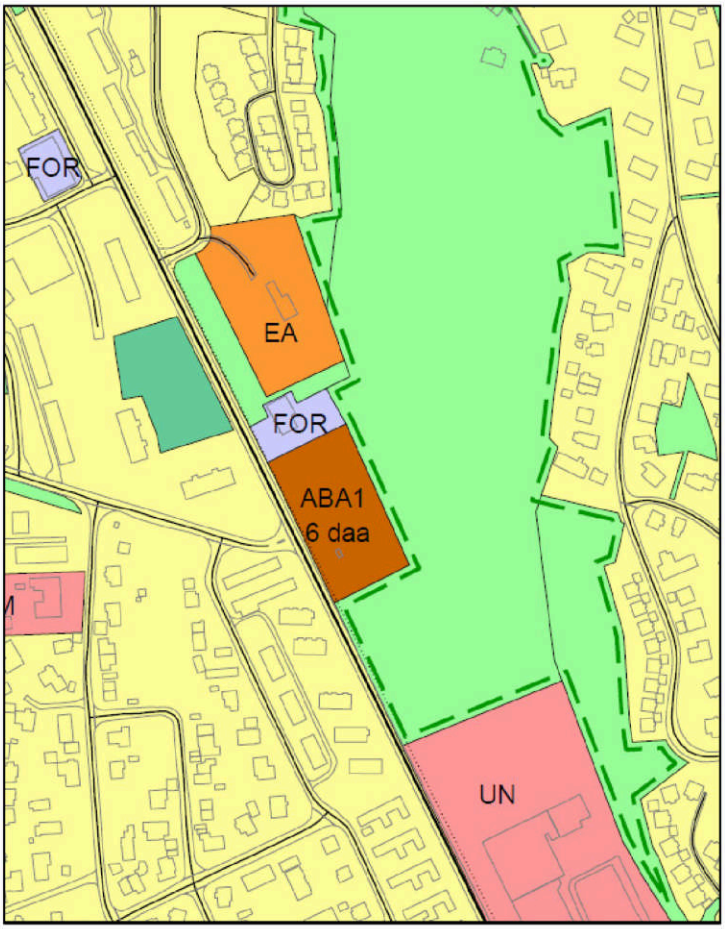


Område #6, 4,2 dekar

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).

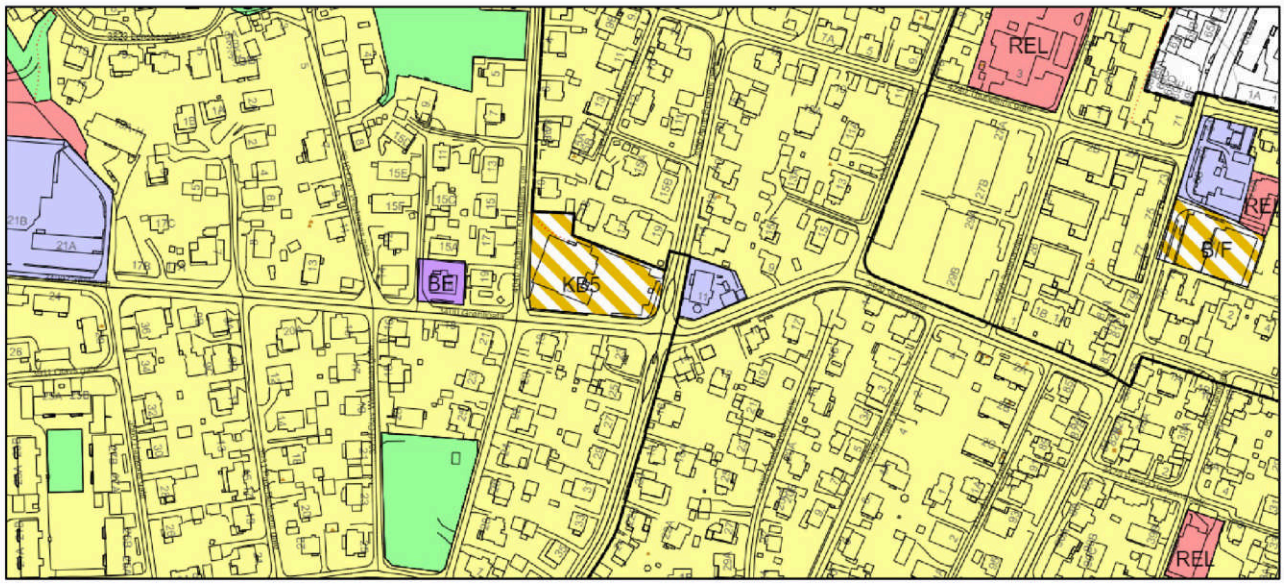
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

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**	

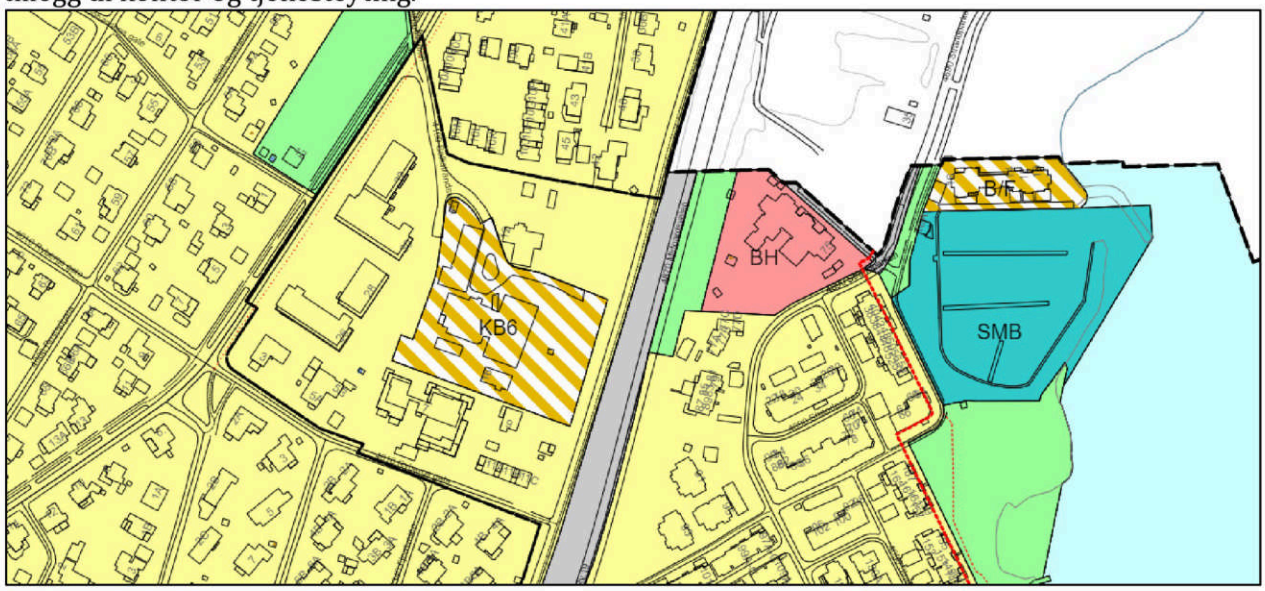
Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan, 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

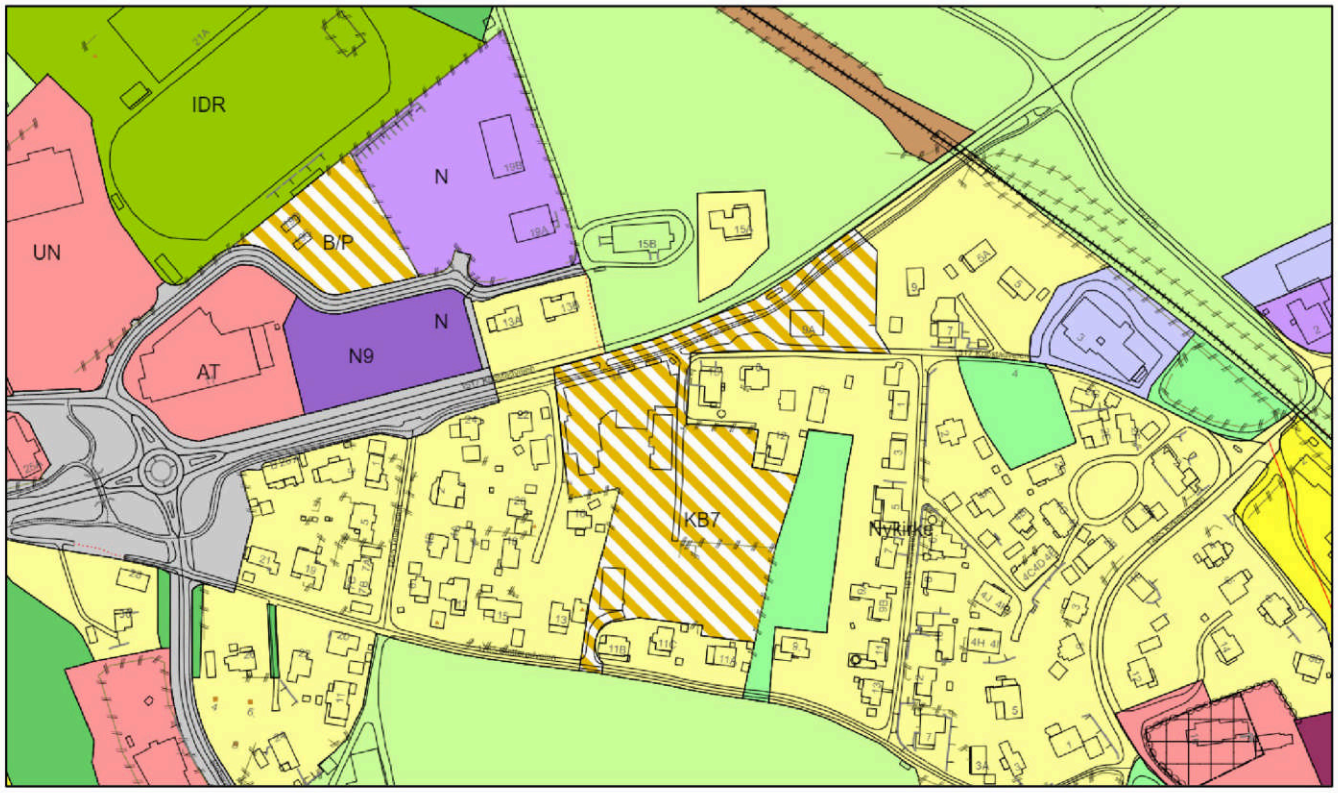
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.



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)

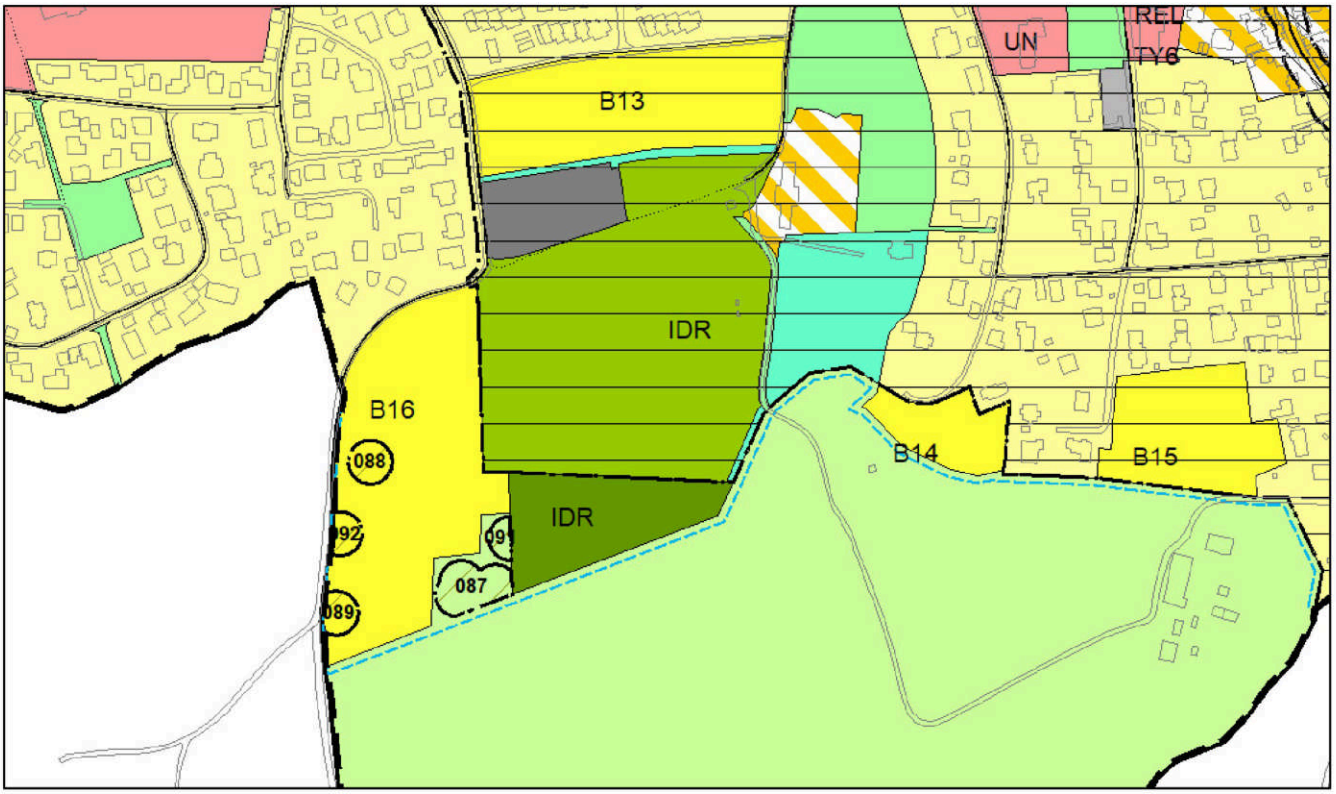
Område KB7 omfatter området ved dagens skole (Fagerheim) på Nykirke. Ny skole er under etablering ved idrettsanlegget, og når denne tas i bruk kan den gamle skoletomta transformeres til andre formål. Området som i dag er avsatt til offentlig formål er endret til kombiner formål; bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur i kommuneplanen. Framtidig arealbruk avklares nærmere i en reguleringsprosess.



Område B16 (21,4 daa)

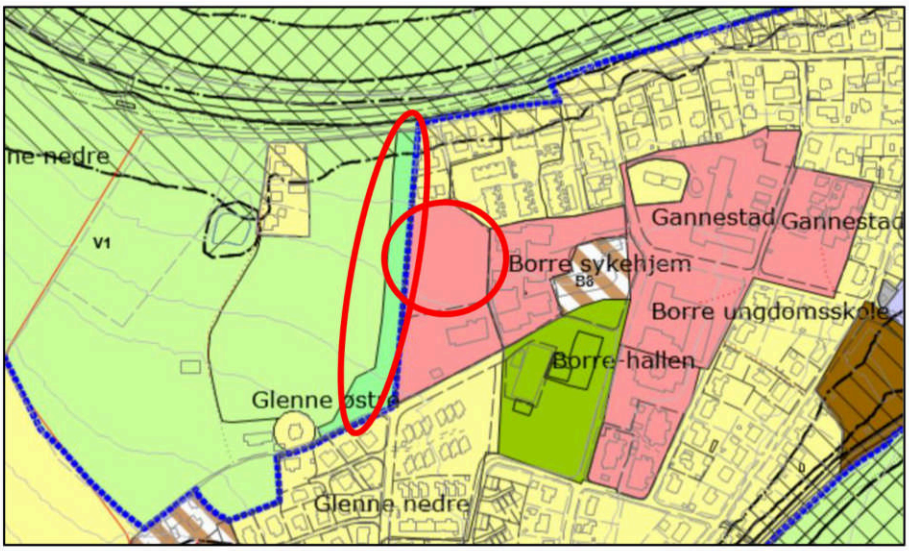
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i 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

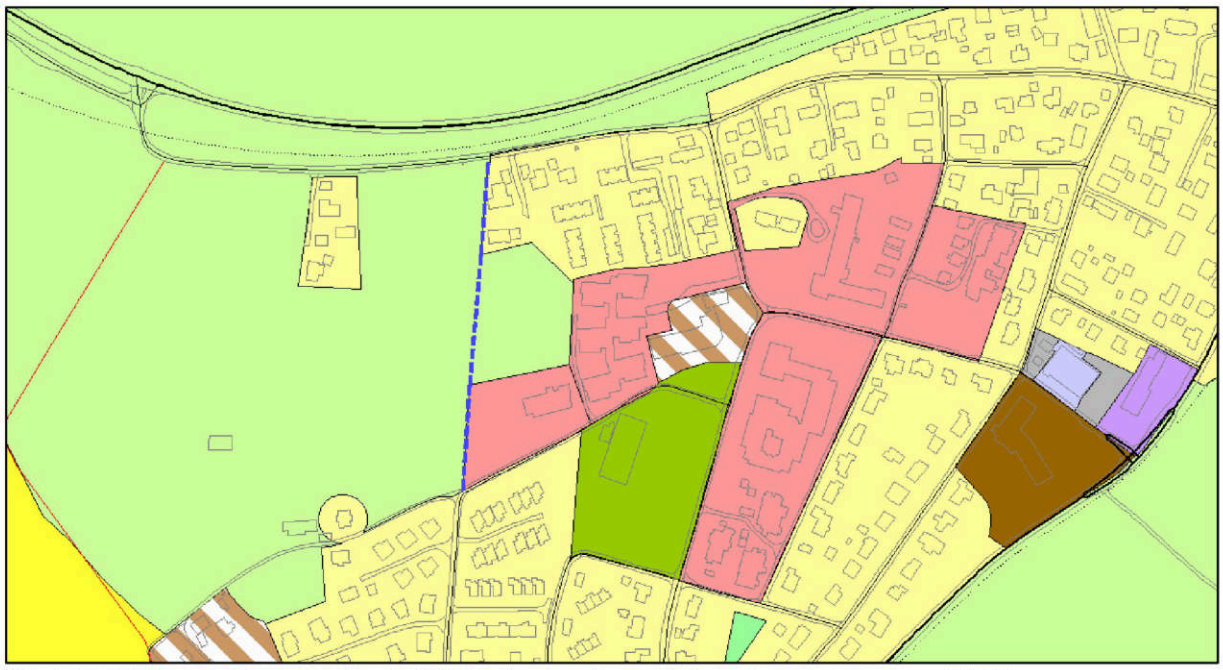
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til 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.

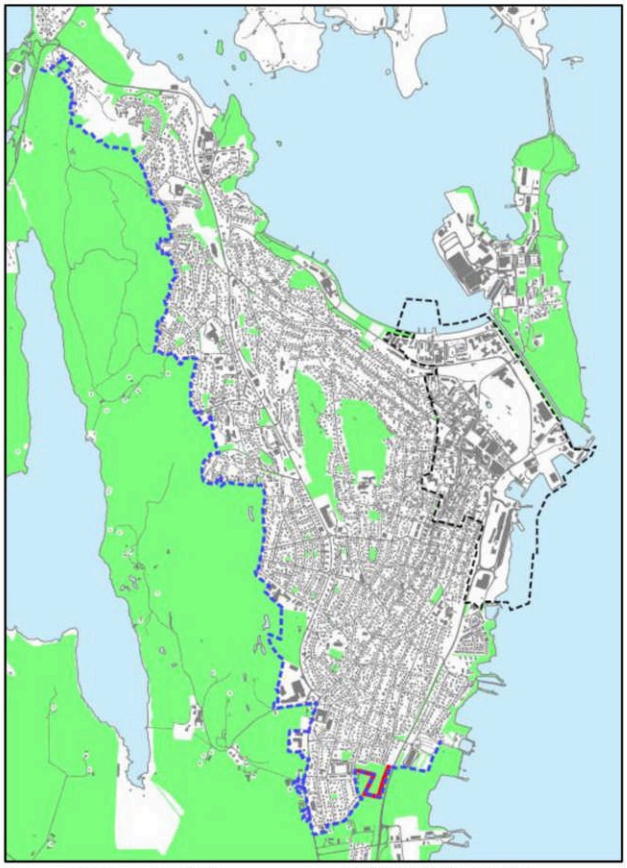
ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi)
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
AV	Avløpsanlegg
B/F	Bolig/forretning
B/F/K/T	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
B/N	Bolig/næring
B/P	Bolig/parkering
B/T	Bolig/tjenesteyting
B	Boligbebyggelse
BH	Barnehage
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (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.

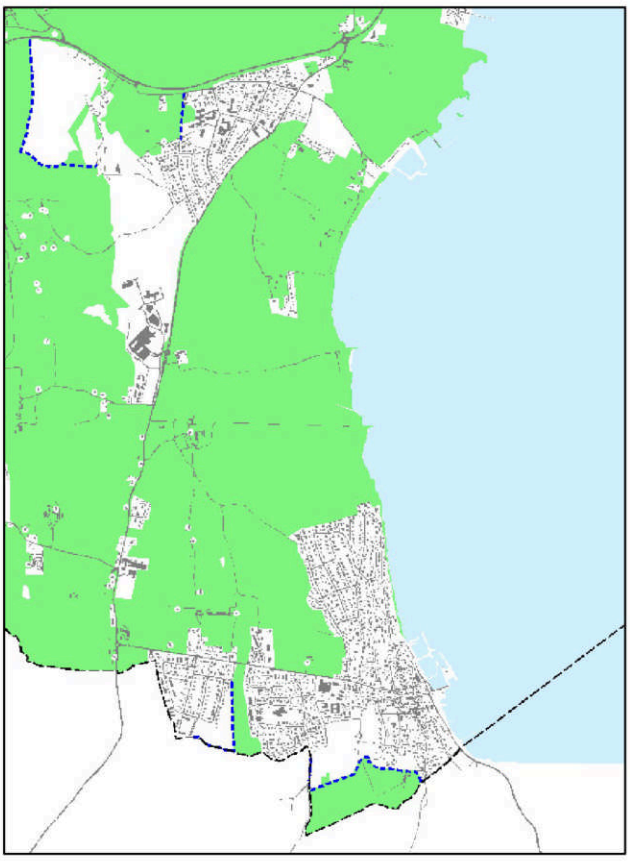


Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten



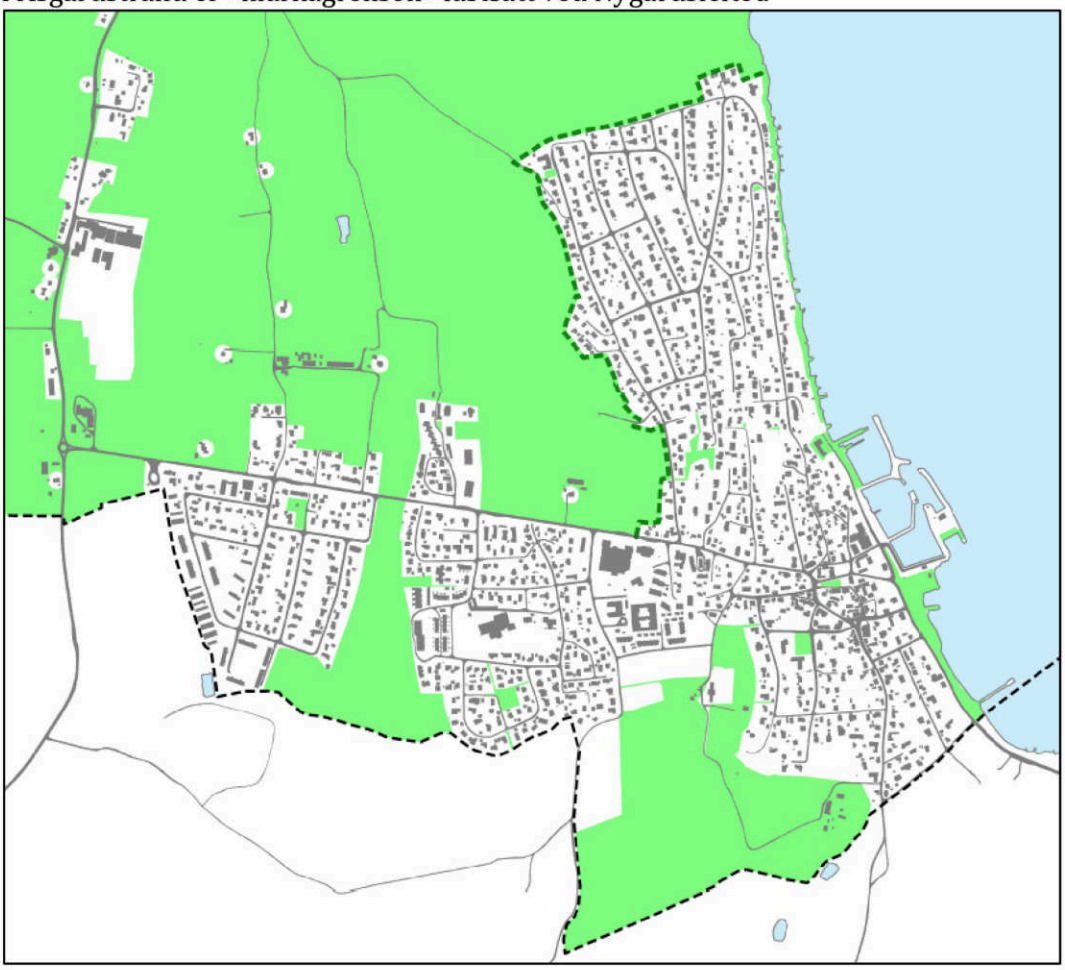
Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten

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.



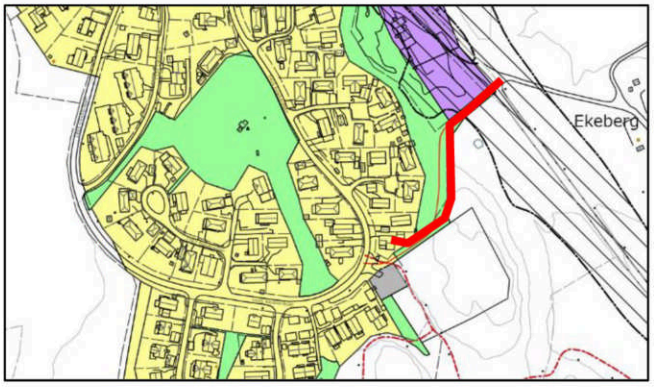
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



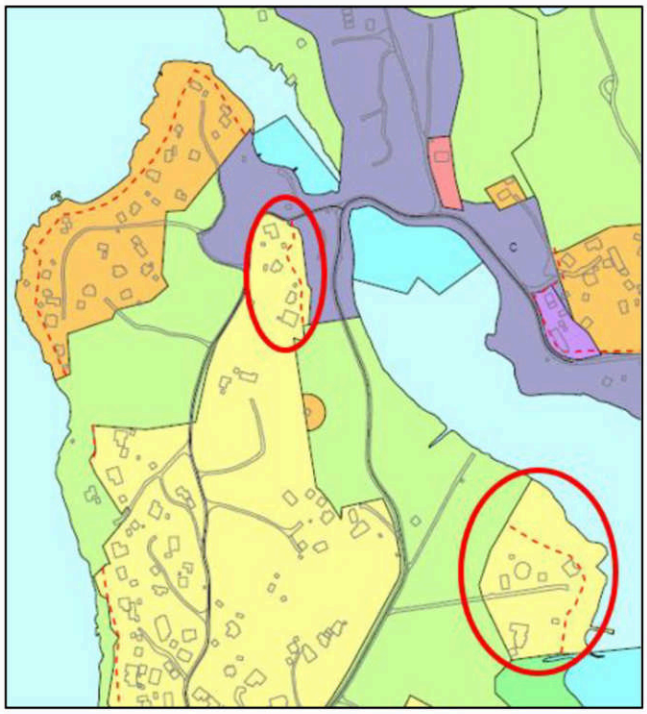
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

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.



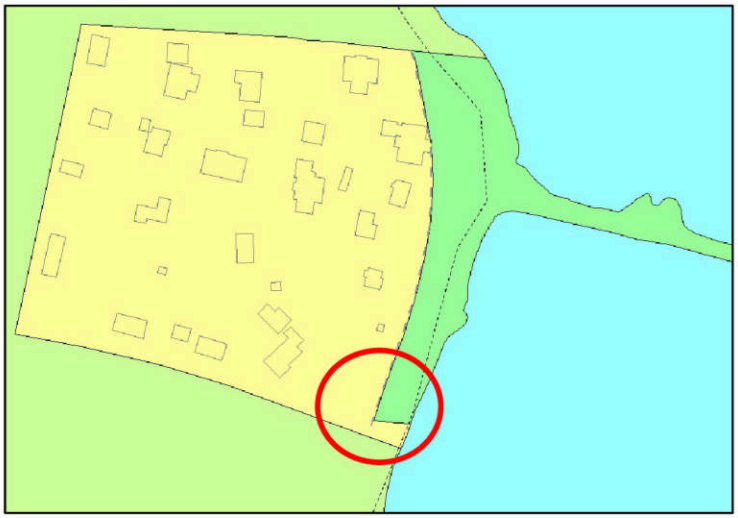
Byggegrense mot sjø

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.

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, m²/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m²/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.

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

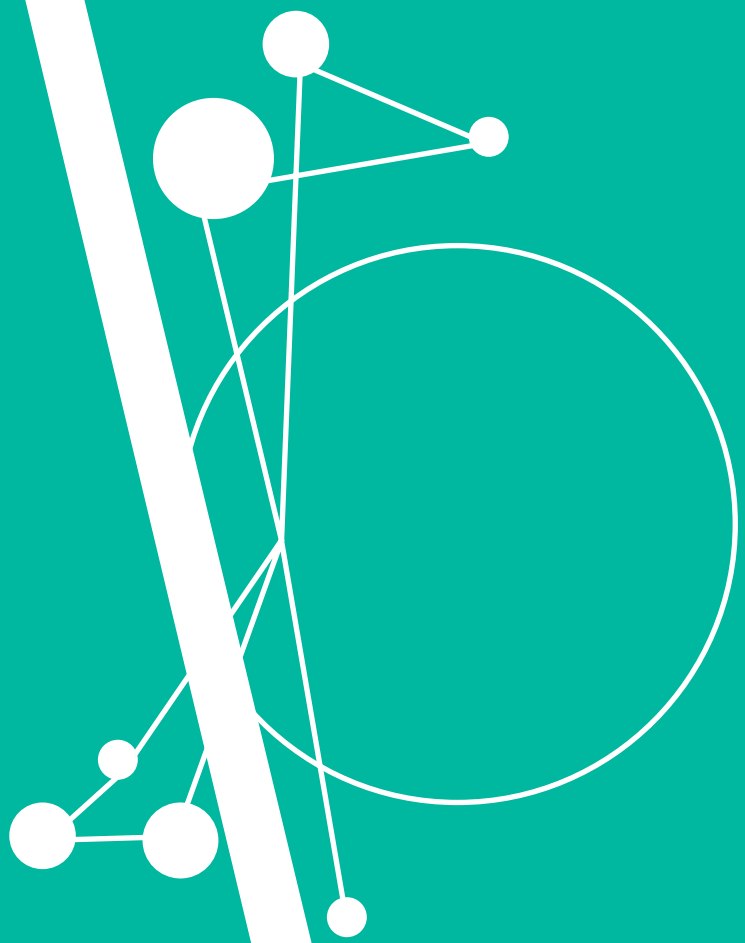
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.



Notater