PRIVATMEGLEREN
HORTEN

# VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE LANGGATA 102

# Vedlegg

Budskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger mottatt fra kommunen

Tilknytning til vei, vann og avløp

Matrikkelkart

Oversiktskart med vann/avløp

Planstatus fra kommunen

Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Tinglyste dokumenter

Løsøreliste

Feie og tilsynsopplysninger

Rapport fra feietilsyn

Utskrift fra matrikkelen

Formuesverdi

Kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Langgata 102, 3186 Horten
Gnr. 20, Bnr. 166, Horten kommune.

**Oppdragsnummer:**
141250170


**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™

# ENEBOLIG

Langgata 102, 3186 Horten



| ANTALL TG | BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND: | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | INGEN AVVIK |
| 6 | TG 1 | INGEN VESENTLIGE AVVIK |
| 13 | TG 2 | VESENTLIGE AVVIK |
| 0 | TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0 | TG iu | IKKE UNDERSØKT |

*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.*

Takstmann
Joakim Solberg
Heimdals Gate 8
3182 Horten
joakim.byggtakst@gmail.com
Tlf: 45478876

# EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

**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.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:20, Bnr: 166 |
| **Hjemmelshaver:** | Joakim Mordt Haugen |
| **Seksjonsnr:** | - |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | 786 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Regulert til boligbebyggelse. |
| **Offentl. avg. pr. år:** | 19428 |
| **Forsikringsforhold:** | Gjensidige 92205386 |
| **Ligningsverdi:** | - |
| **Byggeår:** | 1936 Kilde: Eiendomsverdi |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 02.09.2025 |
| **Forutsetninger:** | Værforhold: Skyet, 18 * C.<br>Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.<br>Selger opplyser at boligen er pusset opp ved en betydelig egeninnsats. Det er derfor ikke mottatt komplett dokumentasjon fra håndverkere.<br>Opplysninger om oppussing, årstall og lignende er basert på informasjon gitt av selger muntlig under befaring og på utsendt spørreskjema. |
| **Oppdragsgiver:** | Joakim Mordt Haugen |
| **Tilstede under befaringen:** | Joakim Mordt Haugen |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS3 |

# EIERSKIFTERAPPORT™

**OM TOMTEN:**
Lett skrånende tomt med gruslagt adkomst, hellelagt gangsti til inngangsparti. Plen og noe beplantning på østsiden av boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**
Frittliggende enebolig i 2 etasje pluss kjeller, fra opprinnelig byggeår ca. 1936.
Fundamentert med grunnmur av forskallet betong, pusset og malt utvendig.
Kryperom under deler av tilbygget stue, oppført ca. 1972.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger av reisverk med fasader av stående og liggende trekledning.
Vinduer hovedsakelig med 2-lags glass og karmer av tre.
Takkonstruksjon i tre, av typen valm med yttertekking av asfaltpapp.
Takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt stål.
Overbygget inngangsparti.
Balkong og altan i trekonstruksjon.
Frittstående garasje delt med naboeiendommen.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Eldre enebolig som har gjennomgått en større oppgradering de senere år.
Boligen har fått oppgradert isolasjon i vegger og tak. Ny kledning og yttertekking. Innvendige overflater i 1. og 2. etasje, bad og kjøkken fornyet perioden 2019-24. Selger opplyser at det er nytt rør- og el.anlegg. Enkelte vinduer er av eldre dato og må planlegges fornyet. Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår og bør fornyes. Det registreres stedvis noe ufagmessig utførelse. Interessenter oppfordres til å gjøre egne, grundige undersøkelser. For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

**ANNET:**
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.
Det er avdekt avvik ved fyringsanlegget i rapport etter tilsyn datert 30.08.2024. Avvikene omhandler bl.a. dårlige fuger på skorstein. Avvikene er ikke dokumentert rettet. Takstmann observerte sprekk i pipestokken på loftet under befaring. Fyringsanlegget må utbedres.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Kjeller: Trappegang: 2,02 m. Bod/lagring: 2,02 m. Målt til under bjelkelag.
1. etasje: Hall: 2,45 m. Stue/kjøkken: 2,44 m. Stuetilbygg: 2,37 m. Soverom: 2,38 m.
2. etasje: Gang: 2,51 m. Bad: 1,38 m. Sov. 1: 2,51 m. Sov. 2: 2,50 m.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Tidligere tilstandsrapport.
Kommunalinfo.
Egenerklæringsskjema.
Tegninger.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
1.etasje:
Gulv: 1-stav eikeparkett, fliser i hall.
Vegger: Slette flater.
Tak: Slette himlinger.

2.etasje:
Gulv: 1-stav eikeparkett, fliser på bad.
Vegger: Slette flater, fliser på bad.
Tak: Beiset panel, slett himling på bad.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Kjøkken:
Ikea kjøkkeninnredning fra 2021 i følge selger.
Slette fronter.
Benkeplater i heltre eik.
Nedfelt induksjon platetopp.
Kompositt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer.
Ventilator.
Komfyrvakt.
Waterguard.

Bad:
Fra 2024.
Vegghengt toalett.
Flislagt dusjnisje med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin.
Innredning med toppmontert servant.
Badet var nytt og ikke tatt i bruk under befaring.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ifølge selger:
Ca. 2019-24 Oppgradering innvendige overflater.
Ca.2020-24 Fornyelse av elektrisk anlegg.
Ca. 2020-24 Nytt yttertak.
Ca. 2020-24 Flere nye vinduer og dører.
Ca. 2021 Nytt kjøkken.
Ca. 2024 Ny ytterkledning.
Ca. 2024 Nytt røranlegg.
Ca. 2024 Nytt bad.
Ca. 2024 Fornyet altan og balkong.

## VERDIBEREGNING:

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.*
*Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

Bolig, som ny i dag:
- Fradrag:
**= Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

**Markedsverdi (normal salgsverdi): =**

*Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):*

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

# EIERSKIFTERAPPORT™

**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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.etasje: | 45 | - | - | 4 | 45 | - |
| 1.etasje: | 59 | - | - | 14 | 56 | 3 |
| Kjeller: | 36 | - | - | - | - | 36 |
| SUM BYGNING | 140 | - | - | 18 | 101 | 39 |
| SUM BRA | 140 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasje: | - | 15 | - | - | - | 15 |
| SUM BYGNING | - | 15 | - | - | - | 15 |
| SUM BRA | 15 | | | | | |

**BRA-i:**

1.etasje: Hall, soverom, stue/kjøkken.
2.etasje: Gang, bad, 2 soverom.

**BRA-e:**

Halvpart av frittstående garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

Altan mot øst 1.etasje ca. 14 m² er angitt som TBA.
Balkong mot øst 2.etasje ca. 4 m² er angitt som TBA.
Halvpart av frittstående garasje er angitt som BRA-e areal garasje/uthus.
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.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Halvpart av frittstående garasje fra byggeår ca. 1952 i følge selger.
Oppført med vegger av pussede sementblokker.
Saltak i trekonstruksjon med yttertekking av stålplater.
Støpt gulv.
Eldre leddet treport. El.åpner ikke funksjonstestet.
Eldre vindu med enkelt glass.
Slett boddør av enkel utførelse.
Det er montert fundamentering i bakkant for utvidelse av garasje. Ikke vurdert av takstmann.
Det er sprekker i murblokker tilknyttet dør. Generelt behov for utbedring og vedlikehold, TG2 som helhetsvurdering.
Avtale om bruksrett og ansvarsfordeling med naboeiendom er ikke fremlagt og må undersøkes nærmere.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**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

---

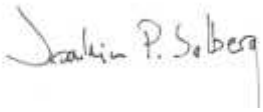
*Ansvarlig for rapporten:*

**Joakim Solberg**

Takstmann

---

11/09/2025



Joakim Solberg

# EIERSKIFTERAPPORT™

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

---

Byggegrunn:
Det er ikke fremlagt dokumenterte opplysninger om hvilken type byggegrunn boligen har, og det er ikke foretatt geologisk undersøkelse ved utarbeiding av denne rapporten.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult under terrenget og er derfor ikke undersøkt.
Grunnmur av forskallet betong, antatt med sparestein. Det observeres enkelte riss, sprekker og avskallet puss/maling. Det er usikkert om muren har gjennomgående sprekker. Anbefaler ytterligere undersøkelse.

Drenering og fuktsikring:
Det er sannsynligvis ingen drenering ut over evt. teglsteinsrør fra byggeår. Ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.
Observasjoner gjort innvendig i kjelleren indikerer at drenssystemet ikke fungerer. Det er ikke unormalt for et drenssystem fra 1930-tallet. I tillegg må det påregnes kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Utbedring av drenering og fuktsikring vil ha en gunstig effekt på hele boligen. Det anbefales å isolere grunnmuren utvendig når det først skal graves rundt huset.

Drenering og fuktsikring av grunnmur gis TG 2 som følge av alder og symptomer på funksjonssvikt

---

**Merknader:** Forventet levetid på drenering og fuktsikring av grunnmur er 40 år.

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

---

Det er kryperom under stuetilbygget. Inspeksjonsmulighet gjennom et vindu i kjeller.
Det er to veggventiler for luftgjennomstrømning. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Det er uheldig mtp. damptrykk til konstruksjonen.
På generelt grunnlag betraktes krypekjellere og kryperom som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 som helhetsvurdering. Det kan bli nødvendig med tiltak.

---

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

---

Terrengforhold:
Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Terrenget skrår svakt ned fra gaten og mot boligen, noe som gir økt tilsig av fuktighet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Drenering:
Drenering og fuktsikring av grunnmur er vurdert under punkt 1.1

---

**Merknader:**

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

---

Konstruksjon:
Det ble ikke påvist synlige skader eller skjevheter av vesentlig betydning for konstruksjonens stabilitet.
Selger opplyser at konstruksjonen nylig er utforet, etterisolert og påført ny vindsperre.

Kledning:
Fra ca. 2024 utført som egeninnsats.
Ytterkledningen er stedvis ikke kryssutlektet etter dagens byggeskikk. Manglende luftesjikt kan bidra til å forkorte levetiden.
Eier informerer at det er ettermontert noe manglende musebånd bak kledning. Under befaring manglet det fortsatt noe på baksiden av huset.
Helhetlig fremstår ytterkledningen stedvis med noe ufagmessig utførelse.

---

**Merknader:** Forventet levetid på malt trekledning er 50 år.
Ytterkledningen er kun inspisert fra bakkeplan, altan og balkong.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

---

Vinduer:
Vinduer med enkelt glass og 2-lags glass, fra varierende årstall ca. 1936-2023.
5 vinduer i kjeller har høy slitasje og må fornyes. Et vindu i hall fra 1972, samt et eldre vindu med blyglass i stuen bør planlegges fornyet. Disse er ikke forsøkt åpnet. De eldste vinduene har ikke den energieffektiviteten nyere vinduer har.
Nyere kjellervindu har ikke vinkel på vannbrettet, det kan gjøre karmen fuktutsatt i nedkant.

Dører:
Hoveddør av lakkert tre med glass fra ca. 2024.
Eldre ytterdør i kjeller i malt/lakkert utførelse med glass. Denne har feil slagretning og er således sårbar for fukt.
Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre, fra 2023. 2-fløy balkongdør i 2.etasje med 2-lags glass av nyere, ukjent dato.
Formpressede profilerte innerdører med malt overflate.

Helhetlig vurderes dører og vinduer til TG2 pga. nevnte forhold. Tiltak på påregnes.

---

**Merknader:**

## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

---

Takkonstruksjon i tre, av type valm.
Ingen skjevhet med negativ innvirkning på konstruksjonen observert fra bakkeplan.
Ved innvendig inspeksjon fra loftet observeres enkelte fuktskjolder i undertaket. Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgt sted i undertak og i selve konstruksjonen viste 7,0 - 9,7 vektprosent fuktighet. Det er innenfor normale verdier. Det er tidligere gjort fuktmålinger med høyere verdier i loftet. Dette vil variere etter årstid og temperatur.
Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig ventilert ut i gesims. Konsekvens av manglende ventilering er risiko for kondensskader i konstruksjonen. Dampsperren i bjelkelag til loftet er lagt over og mellom bjelker.
Erfaringsmessig er det vanskelig å få en slik løsning tilstrekkelig tett. Det kan ha en årsakssammenheng med tidligere målte fuktverdier. Anbefaler at loftet kontrolleres jevnlig med hensyn til fukt- og kondens. Anbefaler også at luftingen av loftet forbedres.

**Merknader:**

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020-24

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking av rupanel og asfaltpapp. Taktekkingen er fra 2020-2024 ifølge selger.
Etter vurdering rundt sikkerhetsmessige forhold er taktekkingen kun inspisert fra bakkeplan og fra balkongen, med de begrensninger det medfører. Valgt tilstandsgrad gis som følge av alder, og ikke sikre observasjoner.
Fra bakkeplan ser skorsteinen ut til å ha tilstrekkelig høyde.

**Merknader:** Forventet levetid på takpapp er 25 år.

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Uisolert loft med luketilkomst. Loftet er gulvlagt med sponplater. Se for øvrig punkt 4.1 for beskrivelse av konstruksjonen.
TG 2 gis etter helhetsvurdering av punkt 4.1 og 5.1. vedrørende tidligere målte forhøyede fuktverdier og manglende ventilering av konstruksjonen.

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong og altan i trekonstruksjon mot øst med utgang fra stue og soverom. Rekkverk i tre og glass. Begge er fornyet ca. 2024 ifølge selger. Konstruksjon og tettesjikt på balkong er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er således ikke vurdert.
Bjelkelaget er forankret inn i veggkonstruksjonen og anlagt på undertak av stuetilbygg. Erfaringsmessig kan slike konstruksjoner være utsatt for fuktrisiko.
Altan med utgang fra stuen er fundamentert på grunnmur av sementblokker og bjelkelag med impregnerte terrassebord.
Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 95 cm, og tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm. Utvendige trapper mangler rekkverk og håndløpere, derav TG 2.

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate:
Veggoverflater av fliser utført av eier. Det ble ikke påvist bomlyd i synlige deler. Flisene fremstår noe ufagmessig montert. Himling med downlights fremstår uten skader.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksvifte, manglende tilluft til badet på befaringsdagen. Dette gis TG2.

**Merknader:**

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate:
Det ble registert bomlyd i 1 flis. Det indikerer manglende vedheft til underlaget. Det ble påvist sprang mellom fliser og noe manglende fugemasse overgang vegg/gulv. Helhetlig fremstår flisene noe ufagmessig utført.

Fallforhold:
Badet under et har tilfredsstillende fallforhold. Fallforhold i dusjnisjen er ujevnt, noe som bidrar til at vannet ikke leder direkte til sluk. Høydeforskjell fra sluk til foran terskel ca. 20 mm.

TG2 grunnet ujevnt fall i dusjsonen.

**Merknader:**

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran:
Smøremembran fra ca. 2024 ifølge selger. Synlig mansjett under klemring i sluk. Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Den vurderes derfor etter dokumentasjon, alder og gjenstående levetid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Løsningen kan derfor ikke tilstrekkelig vurderes. Det kan ikke gis garantier av takstmann for utførelsen. Membranen er montert av eier. Takstmann presiserer at feil utførelse ved membraner gir risiko for lekkasjer og følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Sluk:
Sluk av plast. Tilgjengelig for rengjøring i dusjnisjen.

Fuktmåling:
Det ble ikke boret 73 mm. hull da badet er nytt og ikke tatt i bruk. Fuktsøk i overflater viste ingen unormale forhold.

---

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ca. 2021 ifølge selger.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

---

Ikea kjøkkeninnredning fra ca. 2021. Fremstår i god, funksjonell stand. Ventilator hadde tilfredsstillende avtrekk. Det er usikkert for takstmann hvor avtrekksluften er ført.

---

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

---

Overflater:
Uinnredet råkjeller benyttet til lagring. Det er tidligere registrert noe fuktskjolder, utfellingsprodukter og avflasset maling i nedkant av grunnmur i kjeller. Nordre hjørnet ser ut til å være mest utsatt. Eier har nylig overflatebehandlet veggene. Se også punkt 9.1.3-Fuktmåling. Det er boret hull i bjelkelag for soilrør. Det bør legges forsterkninger i bjelkelaget som følge av dette. Kjellermuren har horisontal- og skråriss som er symptomer på setninger og jordtrykk. På generelt grunnlag anbefales jevnlig ettersyn med sprekker med hensyn til utvikling over tid.

Ventilasjon:
Det er ingen veggventiler eller annen etablert ventilasjon. Bør utbedres.

---

**Merknader:**

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater:
Noe avskallet betong, riss og lignende ved betonggulvet. Det er ikke unormalt ved eldre kjellergulv.

**Merknader:**

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ingen utlektede yttervegger under terreng og det er derfor ikke boret 73 mm hull.
Fuktmåling med pigg i nedkant av vinduer og dører viste 17.3-18.7 vektprosent fuktighet. Dette skyldes høyst sannsynlig svekket drenssystem i kombinasjon med kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Se også punkt 1-Drenering og fuktsikring.
TG 2 som følge av registrerte fuktmålinger.

**Merknader:**

## 10. VVS

**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024 ifølge selger
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Røranlegg:
Nytt rør-i-rør anlegg fra 2024 utført av Horten VVS ifølge selger. Avløpsrør i plast. Fordelerskap og stoppekran lokalisert i kjeller.
Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon for takstmann. Anbefaler at dette fremskaffes slik at det følger boligen videre.

Vegghengt toalett:
Innebygd sisterne har synlig drenering til badet.

Stikkledninger:
I følge kommunens kartløsning er private stikkledninger til kommunalt nett fra 2005. Ikke videre verifisert av takstmann.

**Merknader:**

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter med produksjonsår 2022 plassert i kjeller. Berederen er ikke lekkasjesikret utover at den er plassert i råkjeller.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Ifølge selger er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen ventileres naturlig ved vinduer og veggventiler. Avtrekksvifte på kjøkken. Vurderes tilfredsstillende etter boligens byggeår. På generelt grunnlag anbefales det ventiler i alle rom for å bidra til god ventilering. Kjelleretasjen er vurdert under eget punkt.

Ventilering av kjeller, bad og loft er vurdert under egne punkt.

**Merknader:**

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2020-24

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapp til kjeller. Det elektriske anlegget er ifølge eier nylig ferdigstilt. Eier informerer videre at det er gulvvarme i hall og bad. Dette er ikke funksjonstestet eller vurdert av takstmann. Downlights er ikke demontert for inspeksjon inn i konstruksjonen. Slik mottatt dokumentasjon tolkes er det ikke fremlagt samsvarserklæringer for anlegget i sin helhet. Anbefaler derfor en kontroll av anlegget utført av fagfolk. Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel, visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

# EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Radon:
Det er ikke opplyst om radonmåling. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst(ref. NGU).

Ferdigattest:
Det er ikke fremlagt ferdigattest for bolig og garasje.

Tegninger:
Det registreres enkelte avvik etter tegninger i planløsning og fasader. Bl.annet tak over kjellertrapp, altan, vindusplassering og endret planløsning ved flyttet kjøkken.
Evt. søknadsplikt i fasadeendring må konfereres kommunen.

Innvendige trapper:
Trapper mangler håndløpere og rekkverk. Det krever utbedring.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er oppgradert ved betydelig egeninnsats, det foreligger derfor ikke komplett dokumentasjon.
Interessenter oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Drenering og fuktsikring av grunnmur gis TG 2 som følge av alder og symptomer på funksjonssvikt. |
| 1.2 | Krypekjeller |
| | TG2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved kryperom. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Ikke påvist tilstrekkelig lufting ved deler av kledningen, noe manglende musetetting. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Tilstandsgrad som følge av høy alder og slitasje i flere vinduer. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | Manglende ventilering av loftskonstruksjonen. Det er tidligere målt forhøyede fuktverdier i undertak. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Tilstandsgrad i sammenheng med punkt 4.1. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | Ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde påvist. Trapper mangler rekkverk og håndløpere. |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | Ujevnt fall i dusjsonen. |
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Membranløsning er lagt av eier. Den er uten dokumentasjon og kan ikke tilstrekkelig vurderes av takstmann. |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater |
| | Det er noe forhøyet fuktbelastning, manglende ventilering og sprekker i mur. |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |
| | Noe avskallet betong, riss og lignende ved betonggulvet. |
| 9.1.3 | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon |
| | Det er registert forhøyede fuktverdier i kjeller. |




# Meglers verdivurdering

# LANGGATA 102

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 13.09.2025

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

# Langgata 102, 3186 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 20 BNR 166 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Tveiten

Verdivurdert til

**4 850 000**

| - | 4 850 000 | 34 643 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 140 m² | 15 m² | - m² | 18 m² | - m² | - m² |

| | |
|---|---|
| Tomt | 786 m² |
| Byggeår | 1936 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rustadgata 61 | | | | 03.02.2025 | 4 950 000 | **4 750 000** | 0 | 4 750 000 | **28 614** |
| | 166 m² | 1920 | 771 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Halvdan Svartes gate 30 B | | | | 21.05.2025 | 5 500 000 | **5 400 000** | 0 | 5 400 000 | **30 508** |
| | 177 m² | 1928 | 659 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Grendeveien 16 | | | | 24.05.2024 | 5 200 000 | **5 430 000** | 0 | 5 430 000 | **33 727** |
| | 161 m² | 1970 | 787 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Langgata 60 | | | | 13.05.2025 | 4 850 000 | **5 400 000** | 0 | 5 400 000 | **21 094** |
| | 256 m² | 1929 | 705 m² | 4 sov | | | | | | |
| 5 | Brages gate 3 | | | | 29.09.2023 | 5 400 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **37 226** |
| | 137 m² | 1929 | 911 m² | 4 sov | | | | | | |
| 6 | Øysteins gate 19 | | | | 13.06.2024 | 5 200 000 | **5 200 000** | 0 | 5 200 000 | **32 704** |
| | 159 m² | 1956 | 563 m² | 3 sov | | | | | | |
| 7 | Rørestrandsveien 7 | | | | 13.09.2024 | 4 780 000 | **5 150 000** | 0 | 5 150 000 | **17 399** |
| | 296 m² | 1963 | 726 m² | 5 sov | | | | | | |

Flott, oppusset og innbydende enebolig på populære Tveiten - et etablert og attraktivt boligområde. I perioden 2019-2024 er det utført omfattende oppgraderinger: nytt tak, ny kledning, etterisolering, flere nye vinduer samt oppussing av 1. og 2. etasje. El- og rør-anlegg er også oppgradert. Resultatet er en gjennomført, lekker og moderne enebolig som passer perfekt for nyetablerte eller barnefamilien - med stor, solrik hage, terrasse og balkong. Gode parkeringsmuligheter.

Innhold

1. etasje: gang, soverom, pent Ikea-kjøkken fra 2021 og stue med utgang til terrasse.
2. etasje: gang, loftstue, 2 soverom og delikat bad. Det ene soverommet har utgang til balkong med flott utsikt.
Kjeller med flere rom og god lagringsplass. Loft. Garasje.

Velkommen til visning på Tveiten!

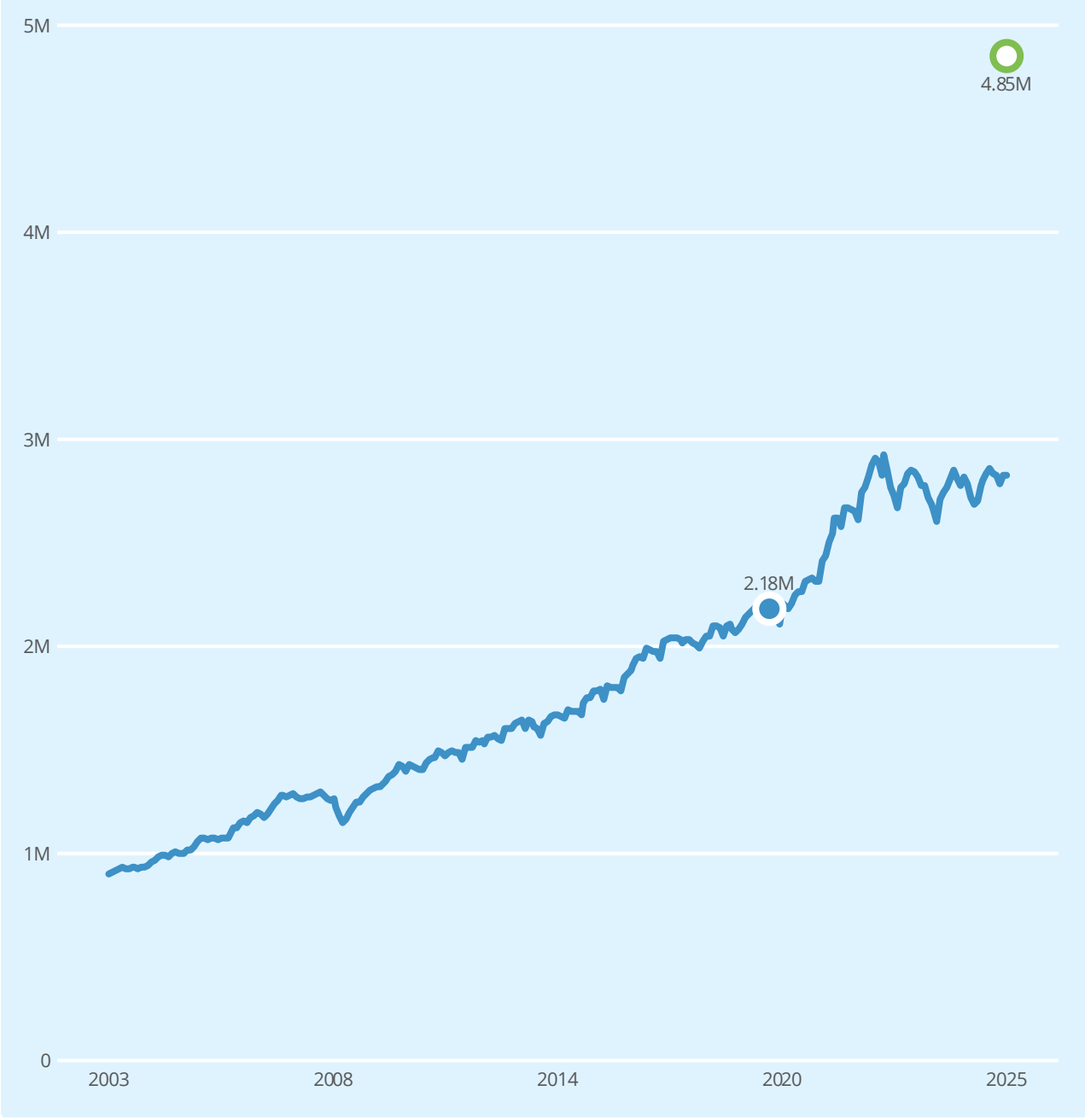
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.09.2019 | 27.09.2019 | 15.10.2019 | 2 400 000 | 2 180 000 | 0 | 2 180 000 | 1 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Siden kjøp er det gjort en rekke oppgraderinger. Bl.a. oppgradert bad fra 2024, Ikea-kjøkken fra 2021, flere nye vinduer og dører, nytt tak i 2020, ny kledning og etterisolering i 2024 samt oppgradert el- og røranlegg.

# Eneboliger til salgs i 3186 HORTEN nå

**6**
eneboliger til salgs

5.6M
5.4M
**5 221 000** Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**23**
dager

# Eneboliger solgt i 3186 HORTEN siste 6 mnd

**10**
eneboliger solgt

5.8M
5.7M
**5 570 000** Prisantydning i snitt
5.5M
**5 480 000** Salgspris i snitt
5.4M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
**82**
dager

for 1.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**34 643** Langgata 102 Totalpris 4 850 000

**30 968** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**30 005** HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Horten |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 141250170 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Joakim Mordt Haugen |

| Gateadresse |
| --- |
| Langgata 102 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HORTEN | 3186 |

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92205386

## 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: 141250170

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Horten VVS har utført alt arbeid relatert til ny innstallasjon av rør i rør, avløp og inntallasjon av servanter/dusj/toallett. det er innstallert nytt vannskap og varmtvannstank. |
| Arbeid utført av | Horten VVS AS |

Filer

Faktura 5507.pdf | Faktura 5498.pdf | Faktura 4658.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hele badet er bygget med våtromsplater og smøremembran (med membranskjøter) i alle skjøter både i og utenfor våtsoner. sluk og membran rundt sluk og gjennomfrøringer er nytt. Dette er dokumentert med bilder. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Alle rør i rør og avløp innvendig er nytt og installert av Horten VVS |
| Arbeid utført av | Horten VVS 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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | ble kommentert i feierapport at det fantes noe sprekker i pipe på loft og at piperehabilitering var anbefalt i fremtiden. men pipen er godkjent. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | har vært noe skjevhet i bjelkelag, andre etasje. men dette er utbedret under oppussing i 2023 og 2024. |

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Trekking av rør og kabler er utført av eier. All elektrisk kobling og inntallasjon er utført av Horten elektro service og Alt innstallasjon. opprinnelig inntallasjon av sikringskap er utført av Horten Elektro service. |
| Arbeid utført av | Horten Elektro Service og Alt Innstallasjon |

Filer

5S_Risikovurdering_og_sluttkontroll_(lav_risiko)[1].pdf | 5S_Samsvarserklæring[1].pdf

Nelfo_Kursfortegnelse01092025_(2)[1].pdf | Nelfo_Kursfortegnelse01092025_(3)[1].pdf

Document reference: 141250170

Nelfo_Risikovurdering_S127082025_(5)[1].pdf Nelfo_Samsvarserklæring01092025_(8)[1].pdf

Nelfo_Sluttkontroll_R101092025_(2)[1].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: Hele el annlegget er nytt mellom 2020-2025 i hele boligen. det er utført arbeid ettersom boligen er blitt rehabilitert. all innstallasjon er utført av horten elektro service eller Alt Innstallasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke innstallert elbillader idag. men det er lagt opp 32A 3P kurs til garasje med byggeskap for bruk i garasje, hvor elbillader enkelt kan kobles på.

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

Beskrivelse: All rehabilitering av boligen er utført av eier. Det er byttet vinduer ettersom boligen har blitt oppusset mellom 2020 og 2025. Alle vinduer er nye foruten fargevindu i stue, vindu i trappoppgang og små kjellervinduer. Innkjørsel er gravd opp utvidet og lagt grus. Det er støpt opp ny kantmur mot asfalt 2023. Det er lagt grus på venstre side av inngangsparti 2024 Det er søpt mur og lagt heller ved inngangsparti 2024 Det er bygd nytt overbygg over inngangsdør første etasje og kjeller 2024. Det er lagt nytt undergulv i første, andre etasje og loft. Det er lagt lydtrinnspater under gulv. Det er lagt eikeparkett i første og andre etasje. Det er isolert i etasjeskiller. Primært brukt gips på vegger og tak i første etasje. Brukt gips og beiset panel i andre etasje. Det er montert nytt Ikea kjøkken i 2021. Varmekabler i gang er lagt av eier, koblet av elektriker. Bad er støpt og flislagt av eier, vvs og elektrisk innstallert av elektriker og rørlegger. Varmekabel bad lagt av eier. Terrassedører byttet i 2024 inngangsdør første etasje byttet 2021. Gammel inngansgdør første etasje ble satt inn i kjeller inngangen. denne er montert innsiden ut og var ment som en midlertidig løsning. Det er satt inn ett nytt vindu i kjeller 2024. Resterende vinduer i kjeller er av eldre dato. Det er fjernet en del busker i hage og plantet gress mellom 2023 og 2025.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: All rehabilitering av boligen er utført av eier. Det er etterisolert 5 cm inne. (utenom vegg i trapp oppgang og mot terrasse) Utvendig er det etterisolert 10cm i andre etasje, 5 cm i første etasje(2024). Det er byttet kledning i 2024. Utvendig tak ble byttet i 2020. Alle takrenner og nødløp er byttet 2020. Taket på utbygget er byttet i 2024. Det er bygget ny terrasse på selvbyggerblokk grunnmur. Det er montert opp ny balkong i andre etasje. Det er støpt grunnmur for mulighet til å bygge bod bad garasje. innstallert ny garasjeportåpner i 2020. garasjedør byttet i 2024.

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

Document reference: 141250170

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

Beskrivelse

Delt garasje med nabo. Kjenner ikke til noen formell skriftelig avtale relatert til garasjen. Garasjen ble bygget på 50 tallet.

Document reference: 141250170

## Tilleggskommentar

Boligen er over tid rehabiltert av eier. Det er tatt bilder underveis i prossessen som dokumentasjon.

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: 141250170

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Joakim Mordt Haugen | 14b693ee055135b8290a0 1afabdea0b4b49009a3 | 05.09.2025 09:56:16 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 141250170

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

**Horten VVS AS**
Horten Industripark Bygg
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Foretaksreg. NO 913 301 528 MVA
Telefon 40050009
Bankgirokonto 1503.44.77016

**Joakim Haugen**
Langgt.102
3186 HORTEN

**Leveringsadresse:**
Langgt.102

# Faktura

Faktura nr. 5498
Kundenr 11106
Fakturadato 09.04.24
Forfall 19.04.24
Ordre nr. 4345
Ordredato 01.09.22
Levert dato 01.09.22
Røropplegg bad/kjøkken

| Beskrivelse | Antall | Enh | Enh.pris | Beløp |
|---|---|---|---|---|
| Røropplegg bad/kjøkken. | | RS | 49 840,00 | 49 840,00 |
| - TIDLIGERE FAKTURERT FORSKUDD | | RS | -32 000,00 | -32 000,00 |
| TOTALT EKSKL. MVA. | | | | 17 840,00 |
| FAKTURAGEBYR | | | | 50,00 |
| MERVERDIAVGIFT 25.0% | | | | 4 472,50 |
| TOTALT INKL. MVA. | | | | 22 362,50 |

**BETALINGSINFORMASJON**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Faktura nr. | **5498** | Bankkonto giro | **1503 44 77016** |
| Kundenr | **11106** | Fakturadato | **09.04.24** | Å betale | **22362,50** |
| **Joakim Haugen** | | Forfall | **19.04.24** | | |

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

# Kursfortegnelse

ALT INSTALLASJON NØTTERØY

## Elektroinstallatør

| | | |
|---|---|---|
| Firma/Navn: | Alt Installasjon AS, Avd. Nøtterøy | |
| Kontaktperson: | Atle Malm | |
| Adresse: | Løkkeåsveien 22B | |
| Postnr. / Sted: | 3138 | Skallestad |
| Telefon: | 33 20 09 50 | |
| E-post: | post@altnotteroy.no | |

## Installasjon

| | | |
|---|---|---|
| Anleggsnr.: | | |
| Målernr.: | 735999290 9832764 | |
| Ny kursfortegnelse laget/oppdatert: | 01.09.2025 | 01.09.2025 |

**Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.**

## Ordre

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | SER135312 |

## Kunde

| | |
|---|---|
| Kundenummer: | AN28133 |

## Anleggsadresse

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Haugen | | | | |
| Adresse: | LANGGATA 102 | | Hus nr: | Bokstav: | |
| Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN | SSB-nummer: | | |

## Kortsluttningsverdier

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fordeling: | | | | |
| Forsynt fra: | | Målt | Oppgitt | Beregnet |
| Ik Maks: | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |
| Ik Min: | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |
| Ij Maks | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |
| Ij Min: | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |

## Anleggsdata

| | | |
|---|---|---|
| Systemspenning / frekvens: | 230 | [V] 50[hz] |
| Tilførselskabel[mm2]: | 3x16+J | [mm2] |
| Fordelingssystem | IT | |
| Forankoblet vern: | | |
| Jordelektrode (type): | | |
| Tilkoblingssted jordelektrode: | | |

| Kurs nr. | Lastbeskrivelse/utstyr | Vern | | | Kabel | | Ref. Inst. | Rekke-kl. nr. | JFB [mA] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Type | In [A] | Kar. | S[mm] | L[M] | Met. | | |
| 01 | Hovedbryter | | 63 | | 3x16+J | | | | |
| 02 | Overspenningsvern | | | | | | | | |
| | | | | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| | | | | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 03 | Platetopp | | 25 | C | 2x6,0+J | | A1 | | 30 |
| 04 | Kjøkken | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 05 | Komfyr | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 06 | Varmtvannstank | | 16 | C | 2x2,5+J | | C | | 30 |
| 07 | Stue | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 08 | Kontor | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 09 | Gang | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 10 | Master sov & tv-stue | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 11 | Sov 2 | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Vaskemaskin | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 13 | Bad | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 14 | | | 10 | C | | | | | 30 |
| 15 | Garasje | | 32 | C | 3x10+J | | A1 | | 30 |

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

# Kursfortegnelse

ALT INSTALLASJON NØTTERØY

## Elektroinstallatør

| | | |
|---|---|---|
| Firma/Navn: | Alt Installasjon AS, Avd. Nøtterøy | |
| Kontaktperson: | Atle Malm | |
| Adresse: | Løkkeåsveien 22B | |
| Postnr. / Sted: | 3138 | Skallestad |
| Telefon: | 33 20 09 50 | |
| E-post: | post@altnotteroy.no | |

## Installasjon

| | | |
|---|---|---|
| Anleggsnr.: | | |
| Målernr.: | 735999290 9832764 | |
| Ny kursfortegnelse laget/oppdatert: | 01.09.2025 | 01.09.2025 |

**Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.**

## Ordre

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | SER135312 |

## Kunde

| | |
|---|---|
| Kundenummer: | AN28133 |

## Anleggsadresse

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Haugen | | | | |
| Adresse: | LANGGATA 102 | | Hus nr: | Bokstav: | |
| Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN | SSB-nummer: | | |

## Kortsluttningsverdier

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fordeling: | | | | |
| Forsynt fra: | | Målt | Oppgitt | Beregnet |
| Ik Maks: | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |
| Ik Min: | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |
| Ij Maks | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |
| Ij Min: | [kA] | ☐ | ☐ | ☐ |

## Anleggsdata

| | | |
|---|---|---|
| Systemspenning / frekvens: | 230 | [V] 50[hz] |
| Tilførselskabel[mm2]: | 3x16+J | [mm2] |
| Fordelingssystem | IT | |
| Forankoblet vern: | | |
| Jordelektrode (type): | | |
| Tilkoblingssted jordelektrode: | | |

| Kurs nr. | Lastbeskrivelse/utstyr | Vern | | | Kabel | | Ref. Inst. | Rekke-kl. nr. | JFB [mA] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Type | In [A] | Kar. | S[mm] | L[M] | Met. | | |
| 01 | Hovedbryter | | 63 | | 3x16+J | | | | |
| 02 | Overspenningsvern | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 03 | Platetopp | | 25 | C | 2x6,0+J | | A1 | | 30 |
| 04 | Kjøkken | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 05 | Komfyr | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 06 | Varmtvannstank | | 16 | C | 2x2,5+J | | C | | 30 |
| 07 | Stue | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 08 | Kontor | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 09 | Gang | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 10 | Master sov & tv-stue | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 11 | Sov 2 | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Vaskemaskin | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 13 | Bad | | 16 | C | 2x2,5+J | | A1 | | 30 |
| 14 | | | 10 | C | | | | | 30 |
| 15 | Garasje | | 32 | C | 3x10+J | | A1 | | 30 |

# Sluttkontroll

## Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

| Elektroinstallatør | | | Oppdragsgiver (Kunde) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Alt Installasjon AS, Avd. Nøtterøy | | Firma/Navn: | Joakim Haugen | |
| Kontaktperson: | Atle Malm | | Kontaktperson: | Joakim Haugen | |
| Adresse: | Løkkeåsveien 22B | | Adresse: | LANGGATA 102 | |
| Postnr. / Sted: | 3138 | Skallestad | Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN |
| Telefon: | 33 20 09 50 | | Telefon: | 93820477 | |
| E-post: | post@altnotteroy.no | | E-post: | Joakimmordthaugen@gmail.com | |

| Ordre | | Kunde | |
|---|---|---|---|
| Ordrenummer: | SER135312 | Kundenummer: | AN28133 |

**Anleggsadresse**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Haugen | | | | |
| Adresse: | LANGGATA 102 | | Hus nr: | Bokstav: | |
| Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN | SSB-nummer: | | |

**Rapportens omfang**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☐ | Hele anlegget | ☑ | Anleggsdel: Rapport tar for seg kurs 6 og 9-13. |

**Sjekkpunkt**

| Risikovurdering | | Kommentar |
|---|---|---|
| Er det foretatt risikovurdering av anlegget? | ☑ | |
| **Visuell kontroll** | | **Kommentar** |
| Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet? | ☑ | |
| Er kabler og utstyr betryggende festet? | ☑ | |
| Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre? | ☑ | |
| Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet? | ☑ | |
| Ta bilde av tilkoblet jordelektrode | ☑ | |
| Ta bilde av utjevning hovedvannkran | ⊗ | Ikke lokalisert |
| Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom? | ☑ | |
| Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller? | ☑ | |
| Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne? | ☑ | |
| Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert? | ⊘ | |
| Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm? | ☑ | |

| | | |
|---|---|---|
| Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser? | ☑ | Sikkerhetsbryter montert på vvb |
| Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? | ☑ | |
| Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført? | ⊗ | |
| Er anlegget tilstrekkelig merket? | ☑ | |
| Er alle tilkoblinger riktig utført? | ☑ | |
| Er skjult varme dokumentert og eier informert? | ⊗ | Kunde har selv lagt varmekabel i gang 1.etg og bad 2.etg. |
| Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold? | ☑ | |
| Er selektiviteten i anlegget kontrollert? | ☑ | |
| Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker? | ☑ | |
| Er det montert nødvendige overspenningsvern? | ☑ | |
| Er brukerveiledning for jordfeilbryter montert i sikringsskap? | ☑ | |
| Er brukerveiledning for overspenningsvern montert i sikringsskap? | ☑ | |
| Er tavler tydelig merket med fordelingssystemet(ene), merkedriftsspenningen(e)?<br>(Blått skilt 230V IT, Rødt skilt 400V TN-C-S/TN-S) | ☑ | |
| Ta bilde av åpent sikringsskap med merking | ☑ | |
| Ta bilde av kursfortegnelse | ☑ | Ny Kursfortegnelse blir opprettet og levert til kunde |

| Måling/prøving | | Kommentar | Verdi |
|---|---|---|---|
| Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser? | ☑ | 0,25ohm | 0,25ohm |
| Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden? | ☑ | 522mohm | |
| Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi. | ⊗ | | |
| Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling? | ☑ | | |
| Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser? | ⊘ | | |
| Er det målt gulv- og veggresistans? | ⊘ | | |
| Er det kontrollert spenningsfall? | ☑ | | |
| Er anlegget funksjonstestet? | ☑ | | |
| Er det foretatt polaritetskontroll? | ☑ | | |

Besvarelser: ☑ = Ja, ⊗ = Nei, ⊘ = Ikke aktuelt, ☐ =Ikke besvart

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

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

medlem av nelfo

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

| **Kontrollert av:** | | | |
|---|---|---|---|
| **Navn:** | Nicolay Ødegård Andresen | | |
| **Dato:** | 01.09.2025 | Sertifikatnr.: | |

| **Signatur:** |  |
|---|---|

Tjømemuffe på avløpsrør tilkoblet og trukket til tavle



Sikringsskap med merking



Ny Kursfortegnelse blir opprettet og levert til kunde



NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

# Risikovurdering

## Sjekkliste for risikovurdering før planlegging og prosjektering

ALT INSTALLASJON NØTTERØY

### Installatør

| | | |
|---|---|---|
| Firma/Navn: | Alt Installasjon AS, Avd. Nøtterøy | |
| Kontaktperson: | Atle Malm | |
| Adresse: | Løkkeåsveien 22B | |
| Postnr. / Sted: | 3138 | Skallestad |
| Telefon: | 33 20 09 50 | |
| E-post: | 33 20 09 50 | |

### Oppdragsgiver (Kunde)

| | | |
|---|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Haugen | |
| Kontaktperson: | Joakim Haugen | |
| Adresse: | LANGGATA 102 | |
| Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN |
| Telefon: | 93820477 | |
| E-post: | Joakimmordthaugen@gmail.com | |

### Ordre

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | SER135312 |

### Kunde

| | |
|---|---|
| Kundenummer: | AN28133 |

### Anleggsadresse

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Haugen | | | | |
| Adresse: | LANGGATA 102 | | Hus nr: | | Bokstav: |
| Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN | SSB-nummer: | | |

### Anlegg - Kontaktperson

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☑ Eier | ☐ Bruker | ☐ Annet | Telefon: | 93820477 |
| Navn: | Joakim Haugen | | E-post: | |

### Sjekklistens omfang

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Hele anlegget | ☑ Anleggsdel: | Arbeid omhandler nye kurser 9-14 |

### Sjekkpunkt

*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates

| Anleggssikkerhet | | Kommentar | Ok? |
|---|---|---|---|
| Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400? | ☑ | | ☐ |
| Har du nødvendig informasjon om spenningsnivå, fordelingssystem og kortslutningsverdier i installasjonen? | ☑ | | ☐ |
| Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale? | ☑ | | ☐ |
| Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til? | ☑ | | ☐ |
| Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr? | ☑ | | ☐ |
| Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget? | ⊗ | | ☐ |
| *Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av skjult varme? | ⊗ | Tilkobling av varmekabel i gang 1.etg og bad 2.etg | ☐ |
| * Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult Andre målinger varmeinstallasjon? | ☑ | | ☐ |
| *Skal oppdraget gjennomføres uten installasjoner i våtrom eller badstu? | ⊗ | Komplettering av utstyr på bad | ☐ |
| * Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.) | ☑ | | ☐ |
| * Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører? | ⊘ | | ☐ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)? | ☑ | | ☐ |
| * Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning? | ☑ | | ☐ |
| Skal oppdraget gjennomføres uten utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord? | ☑ | | ☐ |

| **Personsikkerhet** | | **Kommentar** | **Ok?** |
|---|---|---|---|
| Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer? | ☑ | | ☐ |
| **Anleggssikkerhet** | | **Kommentar** | **Ok?** |
| Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen? | ☑ | | ☐ |
| **Kompetanse** | | **Kommentar** | **Ok?** |
| Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse? | ☑ | | ☐ |
| **Informasjon** | | **Kommentar** | **Ok?** |
| Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen? | ☑ | | ☐ |

Besvarelser: ☑ = Ja, ⊗ = Nei, ⊘ = Ikke aktuelt, ☐ =Ikke besvart

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

| **Risikovurdert av:** | | | |
|---|---|---|---|
| **Navn:** | Nicolay Ødegård Andresen | | |
| **Dato:** | 27.08.2025 | Sertifikatnr.: | |
| **Signatur:** |  | | |

| **Eier/bruker:** | |
|---|---|
| **Navn:** | |
| **Dato:** | |
| **Signatur:** | |

# Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

## Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

**Ny kurs garasje**

| *Elektroinstallatør* | | *Oppdragsgiver (Kunde)* | |
|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Horten Elektro Service AS | Firma/Navn: | Joakim Mordt Haugen |
| Kontaktperson: | Kristian Mortensen | Kontaktperson: | |
| Adresse: | c/o Horten Elektro Service AS | Adresse: | Langgata 102 |
| Postnr/Sted: | 3179 ÅSGÅRDSTRAND | Postnr/Sted: | 3186 Horten |
| Telefon: | 33 74 00 09 | Telefon: | |
| E-post: | post@hortenelektro.no | E-post: | joakimmordthaugen@gmail.com |

| *Ordre* | | *Kunde* | |
|---|---|---|---|
| Ordrenummer: | 103312 | Kundenummer: | 10254 |

| *Anleggsadresse* | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Mordt Haugen |
| Adresse: | Langgata 102 |
| Postnr/Sted: | 3186 Horten |

| *Anleggsbeskrivelse* | |
|---|---|
| Installasjon: Utvidelse | Type installasjon: Bolighus |
| NEK 400: 2022 | Annet (Beskriv norm): |

| *Rapportens omfang* | | |
|---|---|---|
| ☐ Hele anlegget | ☒ Anleggsdel: | Ny kurs garasje |

**Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.**

| SJEKKPUNKT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)*** | ***Ja*** | ***Nei*** | ***Ikke aktuelt*** | ***KOMMENTAR*** |
| Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| **SJEKKPUNKT** | | | | |
| ***Sluttkontroll (Lav risiko)*** | ***Ja*** | ***Nei*** | ***Ikke aktuelt*** | ***KOMMENTAR*** |
| Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden? | ☒ | ☐ | ☐ | 0,1 Ohm |
| Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden? | ☒ | ☐ | ☐ | 999Mohm |
| Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor. | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden? | ☒ | ☐ | ☐ | Testet jordfeilbryter med knapp |
| Er nødvendig merking av utstyr utført? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og | ☒ | ☐ | ☐ | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| vedlikehold? | | | | | |

... Fortsettelse fra forrige side

| Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold |
|---|
| Tilkoblet 6mm2 mrflex som kunde har lagt selv. Satt inn 32A sikring i skap. Trappet ned kabel i a-boks i garasjen og gått inn i teknisk stikk. |

| ***Montør/Kontrollert av:*** | |
|---|---|
| Navn: | Kristian Mortensen |
| Dato: | 2023-11-21 |
| Signatur: | Elektronisk signert av Kristian Mortensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

# Samsvarserklæring

## Samsvarserklæring med garanti

ALT INSTALLASJON NØTTERØY

### Elektroinstallatør

| | | |
|---|---|---|
| Firma/Navn: | Alt Installasjon AS, Avd. Nøtterøy | |
| Kontaktperson: | Atle Malm | |
| Adresse: | Løkkeåsveien 22B | |
| Postnr. / Sted: | 3138 | Skallestad |
| Telefon: | 33 20 09 50 | |
| E-post: | post@altnotteroy.no | |

### Oppdragsgiver (Kunde)

| | | |
|---|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Haugen | |
| Kontaktperson: | Joakim Haugen | |
| Adresse: | LANGGATA 102 | |
| Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN |
| Telefon: | 93820477 | |
| E-post: | Joakimmordthaugen@gmail.com | |

### Ordre

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | SER135312 |

### Kunde

| | |
|---|---|
| Kundenummer: | AN28133 |

### Anleggsadresse

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Joakim Haugen | | | | |
| Adresse: | LANGGATA 102 | | Hus nr: | | Bokstav: |
| Postnr. / Sted: | 3186 | HORTEN | SSB-nummer: | | |

### Anlegg - Kontaktperson

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☑ Eier | ☐ Bruker | ☐ Annet | Telefon: | 93820477 |
| Navn: | Joakim Haugen | | E-post: | |

### Anleggsbeskrivelse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nyanlegg ☑ | Utvidelse ☐ | Endring ☐ | Målernummer: | 735999290 9832764 |
| Utført iht: | ☑ NEK 400 Utg: | 2022 | Type anlegg: | Bolighus |
| | ☐ Annet Beskr: | | | |
| Arb. beskrivelse: | Montert stikk, brytere og varmekabel gang 1etg og bad, 2x soverom og TV-stue 2.etg. Fasttilkoblet vvb på sikkerhetsbryter og skjøtet Tjøme-muffe til sikringsskap. Tilkoblet kurs 6 og 9-13 i sikringsskap og utfører sluttkontroll på disse.<br>Røranlegg/varmekabel er utført og utstyr levert av kunde | | | |

medlem av nelfo

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

GARANTI

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anlegges levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

**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.**

### Kontrollert av:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | Nicolay Ødegård Andresen |
| **Dato:** | 01.09.2025 23.59.19 |
| **Signatur:** |  |

Fasttilkobling av vvb og skjøting av tjøme-muffe



# Samsvarserklæring

## Samsvarserklæring med garanti

**Ny kurs garasje**

| *Elektroinstallatør* | | *Oppdragsgiver (Kunde)* | |
|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Horten Elektro Service AS | Firma/Navn: | Joakim Mordt Haugen |
| Kontaktperson: | Kristian Mortensen | Kontaktperson: | |
| Adresse: | c/o Horten Elektro Service AS | Adresse: | Langgata 102 |
| Postnr/Sted: | 3179 ÅSGÅRDSTRAND | Postnr/Sted: | 3186 Horten |
| Telefon: | 33 74 00 09 | Telefon: | |
| E-post: | post@hortenelektro.no | E-post: | joakimmordthaugen@gmail.com |

| *Ordre* | | *Kunde* | |
|---|---|---|---|
| Ordrenummer: | 103312 | Kundenummer: | 10254 |
| ***Anleggsadresse*** | | | |
| Firma/Navn: | Joakim Mordt Haugen | | |
| Adresse: | Langgata 102 | | |
| Postnr/Sted: | 3186 Horten | | |

| *Anleggsbeskrivelse* | |
|---|---|
| Type: | Utvidelse |
| Nettsystem: | IT-230V |
| Arbeidsbeskrivelse: | Tilkoblet 6mm2 mrflex som kunde har lagt selv. Satt inn 32A sikring i skap. Trappet ned kabel i a-boks i garasjen og gått inn i teknisk stikk. |
| Kommentar: | |
| NEK400: | 2022 |
| Annet (Beskriv norm): | |
| Måler nr: | |
| Type anlegg: | Bolighus |

**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.**

| *Installatør/bemyndiget person* | |
|---|---|
| Navn: | Kristian Mortensen |
| Dato: | 2023-11-21 |
| Signatur: | Elektronisk signert av Kristian Mortensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

**Horten VVS AS**
Horten Industripark Bygg
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Foretaksreg. NO 913 301 528 MVA
Telefon 40050009
Bankgirokonto 1503.44.77016

**Joakim Haugen**
Langgt.102
3186 HORTEN

**Leveringsadresse:**
Langgt.102

# Faktura

Faktura nr. 4658
Kundenr 11106
Fakturadato 18.10.22
Forfall 28.10.22
Ordre nr. 4345
Ordredato 01.09.22
Levert dato 01.09.22
Røropplegg bad/kjøkken

AKONTO ORDRE NR 4345

TOTALT ORDRE PER DAGENS DATO: 49840.00

FAKTURERT:
1. Faktura nr. 4658 kr 32000,00

Totalt fakturert hittil: kr 32000,00

| Beskrivelse | Antall | Enh | Enh.pris | Beløp |
|---|---|---|---|---|
| Akonto ordre nr: 4345 | | RS | 32 000,00 | 32 000,00 |
| TOTALT EKSKL. MVA. | | | | 32 000,00 |
| FAKTURAGEBYR | | | | 50,00 |
| MERVERDIAVGIFT 25.0% | | | | 8 012,50 |
| **TOTALT INKL. MVA.** | | | | **40 062,50** |

**BETALINGSINFORMASJON**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Faktura nr. | **4658** | Bankkonto giro | **1503 44 77016** |
| Kundenr | **11106** | Fakturadato | **18.10.22** | Å betale | **40062,50** |
| **Joakim Haugen** | | Forfall | **28.10.22** | | |

**Horten VVS AS**
Horten Industripark Bygg
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Foretaksreg. NO 913 301 528 MVA
Telefon 40050009
Bankgirokonto 1503.44.77016

**Joakim Haugen**
Langgt.102
3186 HORTEN

# Faktura

Faktura nr. 5507
Kundenr 11106
Fakturadato 11.04.24
Forfall 21.04.24
Ordre nr. 5221
Ordredato 09.04.24
Levert dato 09.04.24
Montering av utstyr

| Beskrivelse | Antall | Enh | Enh.pris | Rabatt | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|
| Grohe klosettramme m/ membrankasse. | | RS | 4 400,00 | | 4 400,00 |
| **MEDGÅTT MATERIELL** | | | | | |
| RØR 50X3000 M/M PP WAFIX HVIT WAVIN 1420117 | 0,2 | M | 129,75 | 10,00% | 23,36 |
| OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT WAVIN NR. 14407662 | 1,0 | STK | 65,75 | 10,00% | 59,18 |
| DOBBELMUFFE 50 PP WAFIX HVIT WAVIN 1440210 | 1,0 | STK | 72,00 | 10,00% | 64,80 |
| BEND 110 X 30° PP WAFIX SORT NR. 1460341 | 1,0 | STK | 144,25 | 10,00% | 129,83 |
| VASKEM.KRAN 1/2" X 3/4" KORT B 7943024 | 1,0 | STK | 251,43 | 10,00% | 226,29 |
| FORSTILLINGSKRAN 1/2" X 3/8" LANG B8555207 | 2,0 | STK | 214,70 | 10,00% | 386,46 |
| VANNLÅS 11/2"X50 ENK.KUM, HVIT ALTECH ZP1-50-WM, M/TOPPSTYKKE OG AVGRENING | 1,0 | STK | 415,44 | 10,00% | 373,90 |
| RETTNIPPEL 1/2" X 3/4" TYPE HF B8559011 | 2,0 | STK | 206,23 | 10,00% | 371,22 |
| OVERG.ANS.NIPPEL 3/4"X 1/2" MESS NS1757 | 1,0 | STK | 66,75 | 10,00% | 60,08 |
| KOBLINGSSETT 1/2"X15X2.5 FPL 53644-315 | 3,0 | STK | 142,50 | 10,00% | 384,75 |
| KROPP F/ALBU 1/2".I.GJ.X 1/2" FKR FPL 53363-515 | 1,0 | STK | 125,93 | 10,00% | 113,34 |
| KROPP F/ALBU M/1 KPL 3/8UX1/2U FKR FPL 53354-510 | 2,0 | STK | 130,49 | 10,00% | 234,88 |
| KLAMMER 25 MM, M/TORX SKRUER 100 STK I SPANNET. 17087250.325 ROTH | 3,0 | STK | 19,00 | 10,00% | 51,30 |
| AQUALARM POWERSTOP B3011870 | 1,0 | ESK | 2 487,50 | 10,00% | 2 238,75 |
| RETTNIPPEL 1/2" X 1/2" I/U U/A VST B8559037 | 1,0 | STK | 189,28 | 10,00% | 170,35 |
| SLANGEKLEMME ABA 19- 28 AL-ZN 08134001024 ORIGINAL W1 | 1,0 | STK | 20,77 | 10,00% | 18,69 |
| FALU VASKEM.UTLØP 40 MM VINKEL | 1,0 | STK | 457,50 | 10,00% | 411,75 |
| **SUM MEDGÅTT MATERIELL** | | | | | **5 318,93** |
| **MEDGÅTT ARBEID** | | | | | |

Joakim Haugen
Kundenr 11106

HORTEN VVS AS

Faktura nr. 5507
Fakturadato 11.04.24

| Beskrivelse | Antall | Enh | Enh.pris | Rabatt | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|
| LÆRLING - ORD. TID | 7,0 | tim | 610,00 | | 4 270,00 |
| KJØRING - MINSTESATS | 2,0 | STK | 70,00 | | 140,00 |
| SERVICEBIL | 2,0 | stk | 100,00 | | 200,00 |

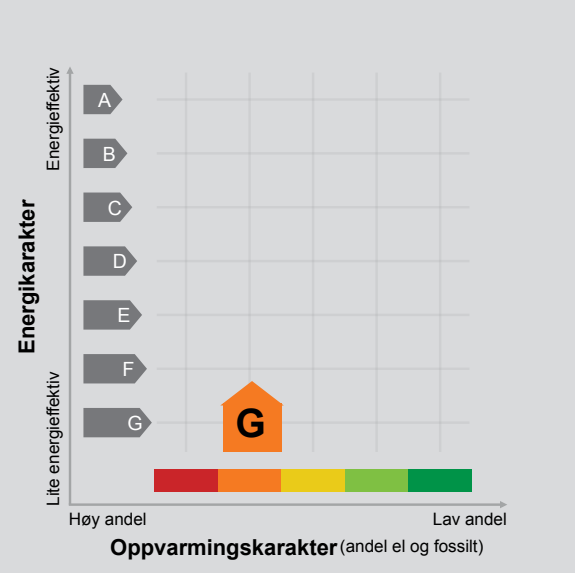
| | |
|---|---|
| **SUM MEDGÅTT ARBEID** | **4 610,00** |
| TOTALT EKSKL. MVA. | 14 329,00 |
| FAKTURAGEBYR | 50,00 |
| Øreavrunding | 0,20 |
| MERVERDIAVGIFT 25.0% | 3 594,80 |
| TOTALT INKL. MVA. | 17 974,00 |

## BETALINGSINFORMASJON

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Faktura nr. | **5507** | Bankkonto giro | **1503 44 77016** |
| Kundenr | **11106** | Fakturadato | **11.04.24** | Å betale | **17974,00** |
| **Joakim Haugen** | | Forfall | **21.04.24** | | |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Langgata 102 |
| Postnummer | 3186 |
| Sted | HORTEN |
| Kommunenavn | Horten |
| Gårdsnummer | 20 |
| Bruksnummer | 166 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 161735906 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-166605 |
| Dato | 10.09.2025 |




**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)

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Fyr riktig med ved**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1936 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 140 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: 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 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.

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen.)

Alle vinduer utskiftes med vinduer med Thermopane glass.
Fabrikat: Baggerød Trevarefabrikk, Horten.

Balkong-og terrassedør: Strømmen Trevarefabrikk:

Inngangsdør: Tun-døren, Reidar A. Røed, Sandefjord.

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: Utfyll skjema til forsyningsnemnden 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.

2002001279-1

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

BORRE JUN. 1972 BYGNINGSRÅD

# BYGGEMELDING

Mottatt:

Til bygningsrådet i Borre

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

g.nr. 20 br.nr. 166 tomt nr.

gate/vei Haugveien 4 sted 3190 Horten

skal utføres flg. arbeider:

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

annet tilbygg 12 m² + reparasjoner

Byggearbeidets art:

☐ nybygg ☐ ombygging ☒ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til: Boligbygg

Bygningen skal senere brukes til: -"-

Anslått verdi av byggearbeidet:

| | | |
|---|---|---|
| BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft) | | M² |
| BOLIGFLATE | | M² |
| DERAV NYBYGG Tilbygg | 12 | M² |
| TOMTENS STØRRELSE (A) | 787,50 | M² |

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ -

For manglende opplysninger: Se tidligere byggemelding.

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Situasjonsplan 1 : 300

Plan og fasader 1 : 50 7 blad

**Regulering** Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? Ja

**Oppmåling** Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja
Er tomten oppmålt? Ja

**Kloakk** Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja
Stikkledning føres til: Ingen forandring
☐ off kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

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

**Adkomst** Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent? Ja
☐ 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 Helene Christense,"Røre" 20/167.
Edel Moe, "Røre" 20/162. Gunvor Knutsen "Røre" 20/[illegible]

**Minsteavstander** Til eiendomsgrense 4 m Til veimidt 11,5 m
Til annen bygning m

**Takvinkel** grader.

**Golvflater** Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

**Lysflater** Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

**Etasjehøyder** Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

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

**Fundamentering** For tilbygg
Sålebredde 50 cm Grunnmursdybde under planert terreng 150 cm

**Drenering** ☐ 2 rader 3" rør ☐ 1 rad 4" rør annet

**Byggematerialer** For tilbygg
☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer
annet

**Bjelkelag** For tilbygg
☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

**Isolasjon i vegg** 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

**Isolasjon i himling** 15 cm mineralull, annet NB. Avlufting mellem isolasjon og takbord.

**Isolasjon i gulv** 15 cm mineralull, annet

**Kledning** Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning?

**Fasadekledning** ☒ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sement-asbestplater annet

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

**Innvendige trapper** Ingen forandring
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

**Piper** Ingen forandring
Antall Antall løp Løpenes dimensjoner

**Ildsteder** Ingen forandring
Antall: ovner kaminer 1 peiser 1 ☐ sentralfyr

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

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

**Sanitæranlegg** Ingen forandring
Antall: Bad Klosetter 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? Nei

**Underskrifter med sted, dato og adresse**

| | |
|---|---|
| Reidar Jølner, byggherre | Haugveien 4, Horten, adresse |
| Reidar Jølner, anmelder/arkitekt | D. S., adresse |
| Arthur Sørem, ansvarshavende | Barlindveien 3, Horten, adresse |

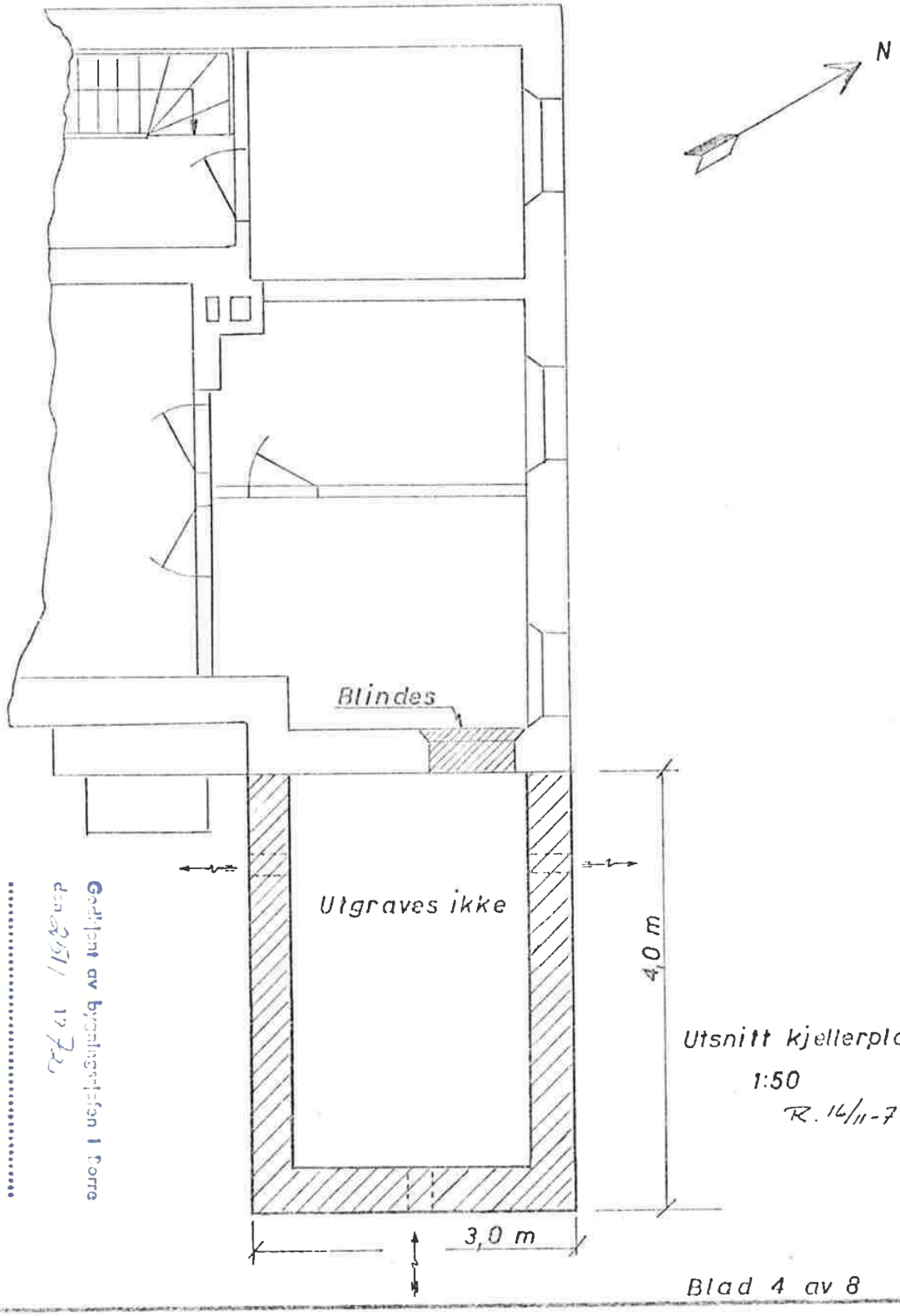
4/72

Byggemelding nr. 226/71.
Byggherre: Reidar Jølner.
Anmelder: " "
Ansvarsh.: Arthur Sørem
Tilbygg på bolig på 12 $m^2$ på eiendommen gnr. 20 bnr. 166, samt skifting av vinduer og kledning.

Godkjennes.

25. januar 1972.

J.Nordaas.




Utsnitt kjellerplan

1:50

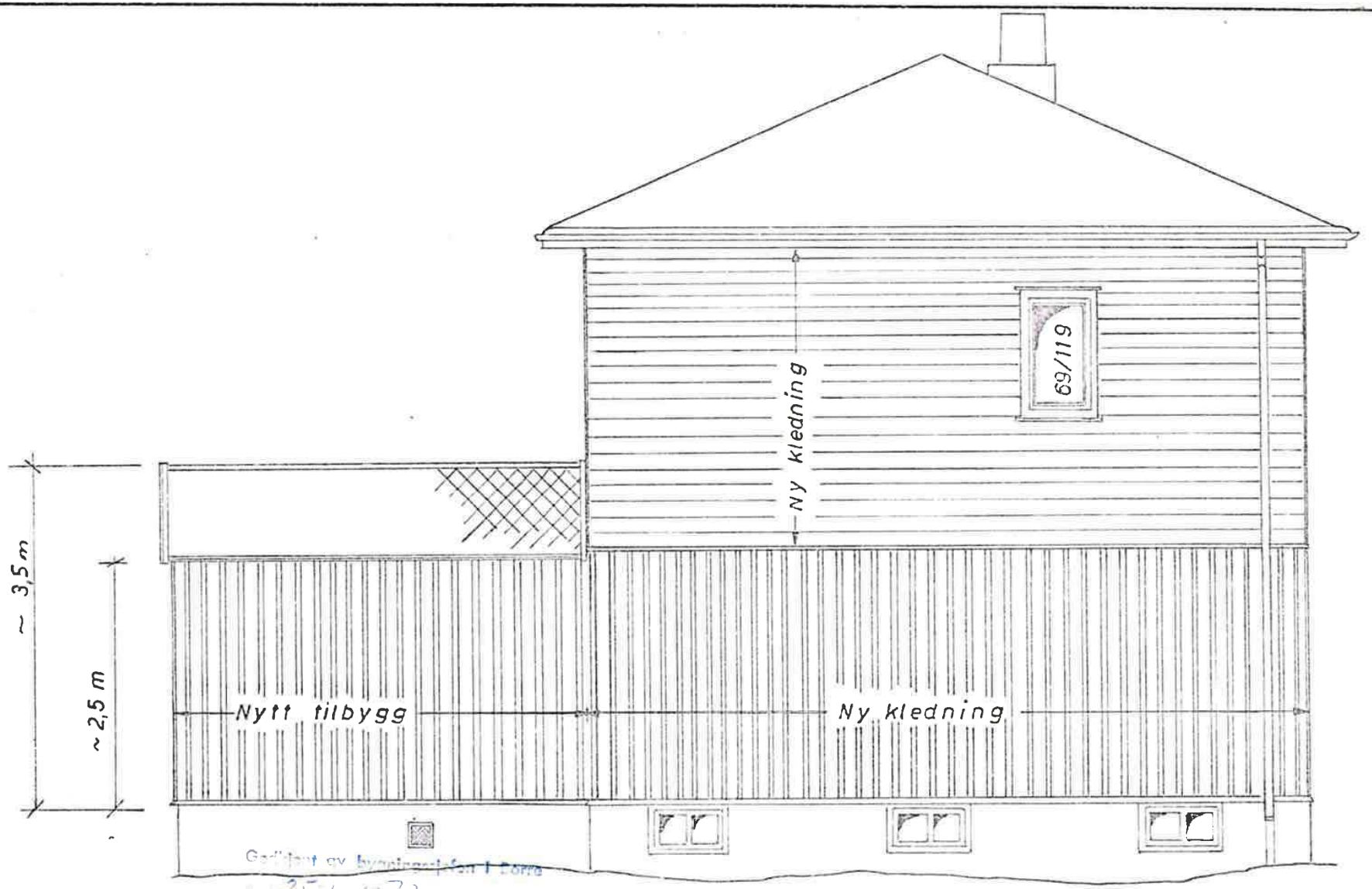
R. 16/11-71.

Godkjent av byggingeniøren i Porsgrunn

dato 17/12 1971

Blad 4 av 8

HAUGLAND & LUND A.S - 11/69 - 500 - O. R.

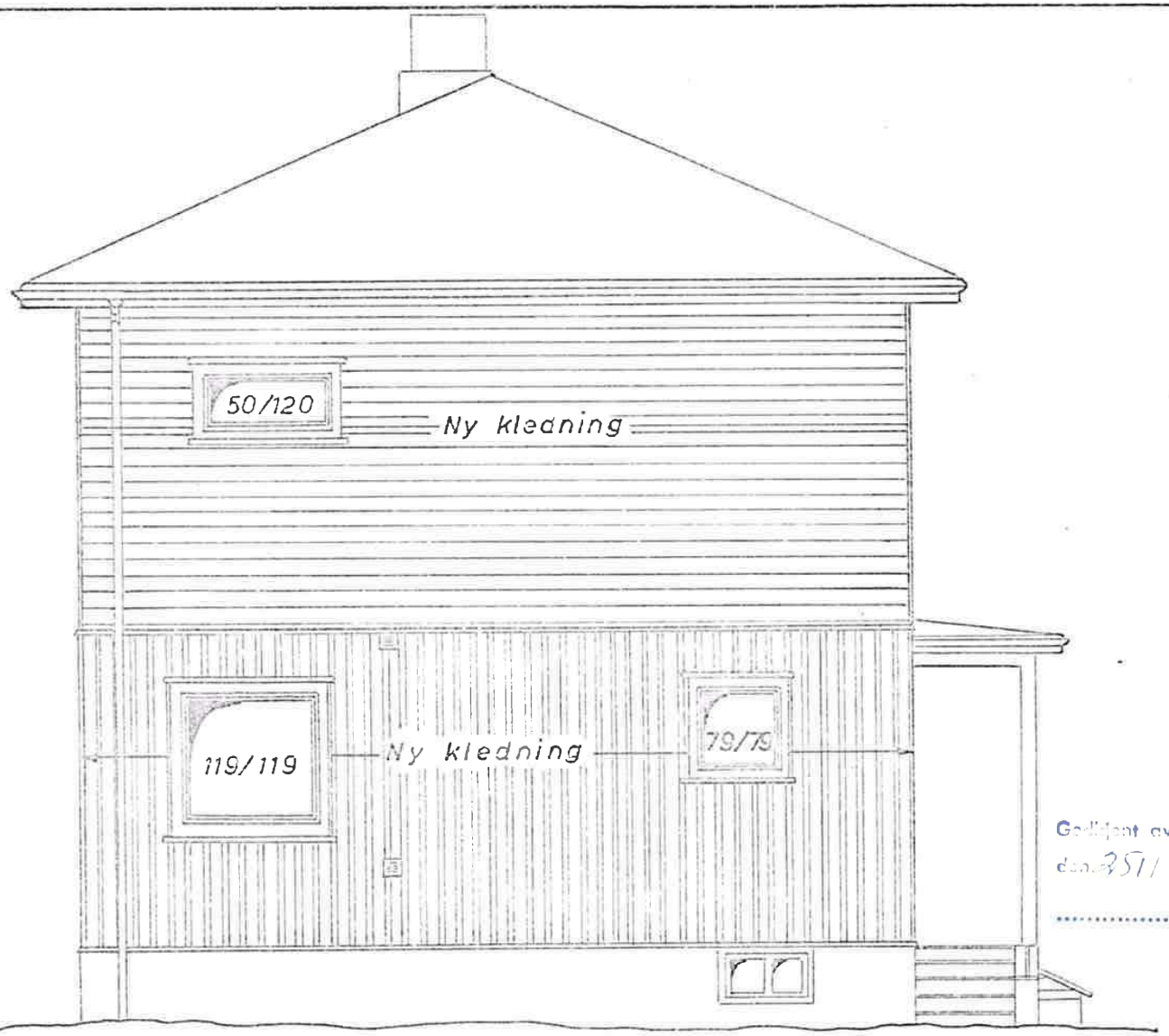



Godkjent av byggingsrådet i Sarpsborg
25/1 1972

Fasade mot nord 1:50

R. 23/11-71

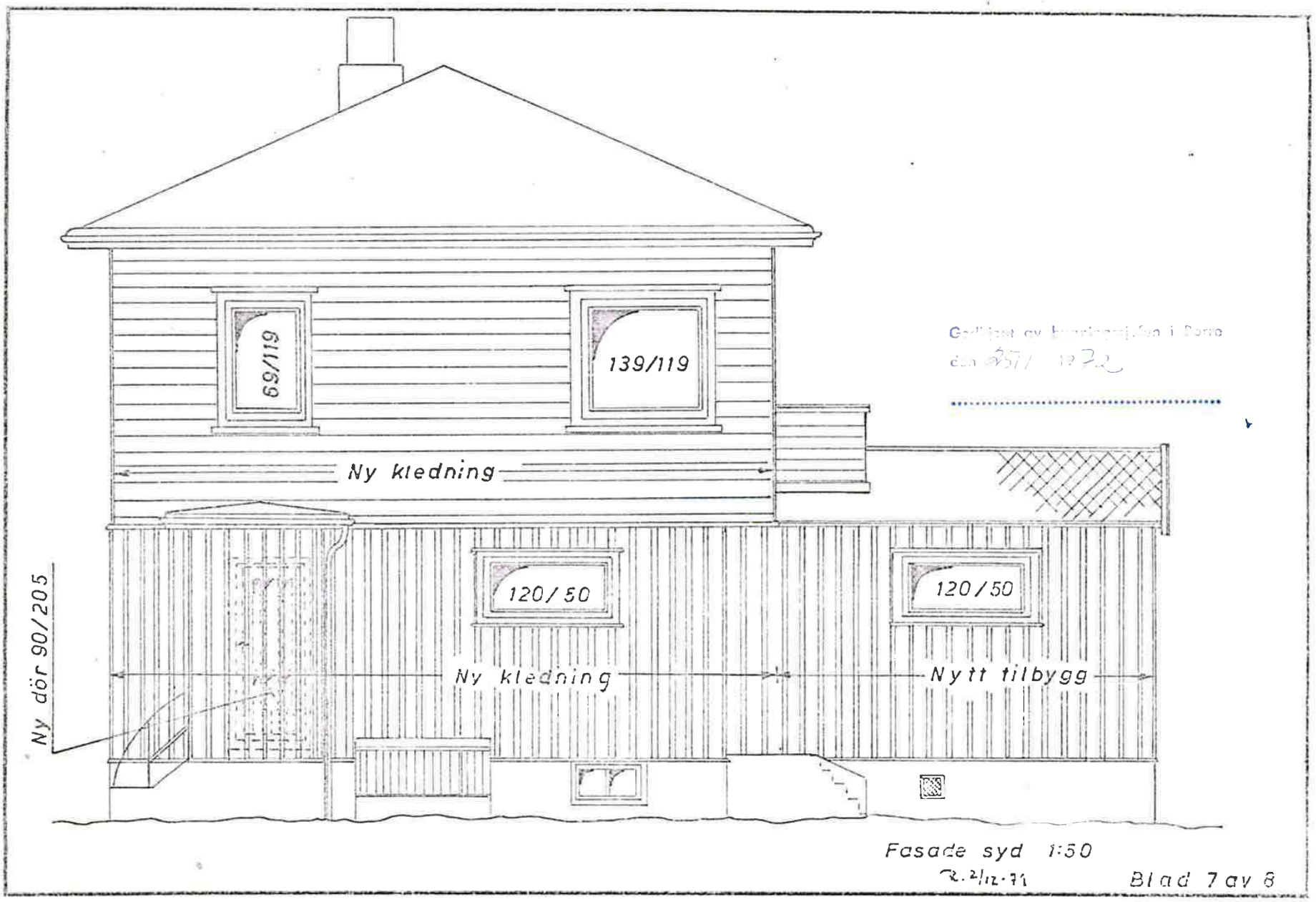
Blad 5 av 8




Godkjent av byggingssjefen i Porre
den 3/11 1972

Fasade mot vest
1:50

Blad 6 av 8 24/11-71 R.

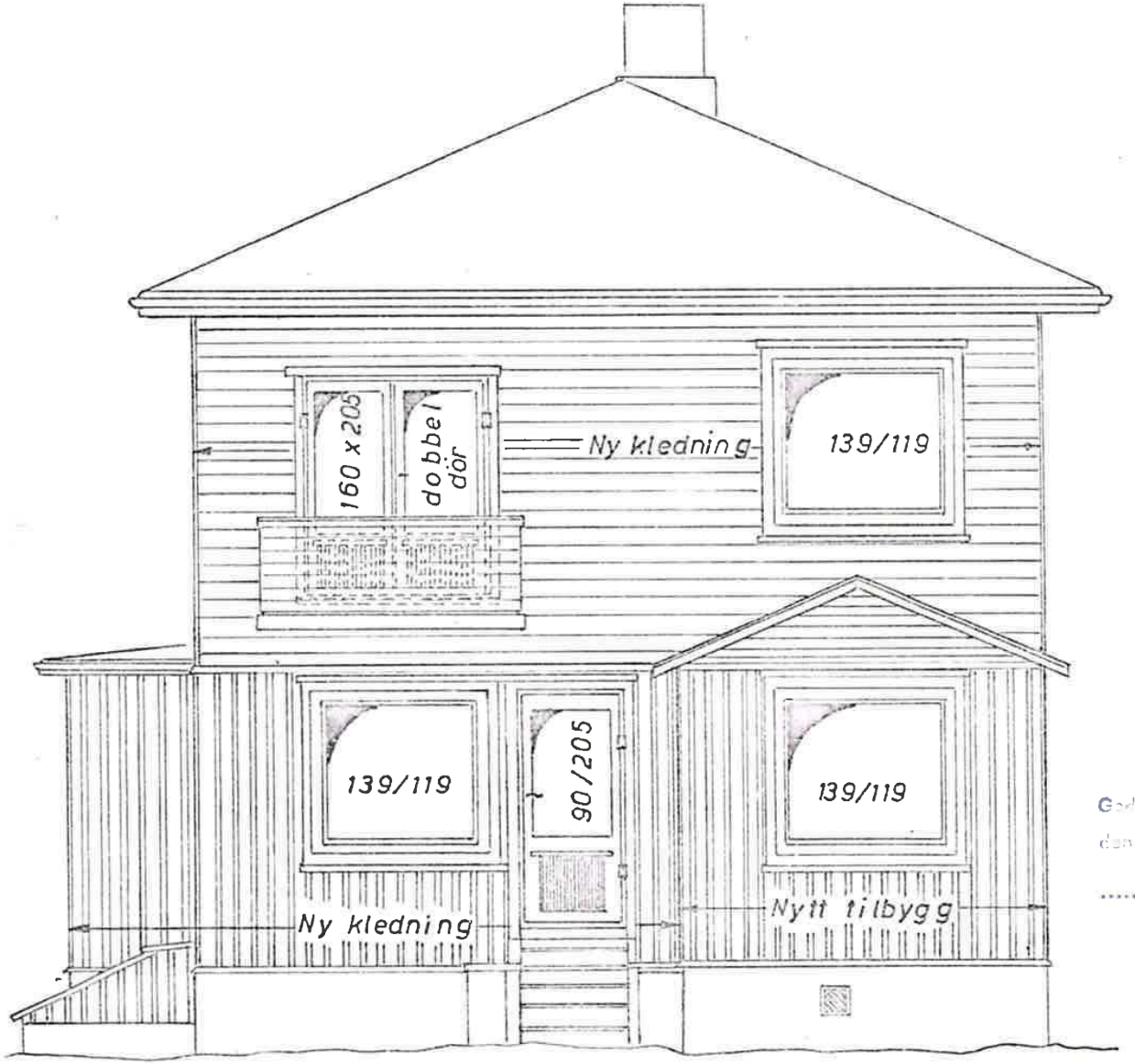



Godkänt av byggnadsnämnden i Borlänge
den 8/5 / 1972

Fasade syd 1:50

72-12-11

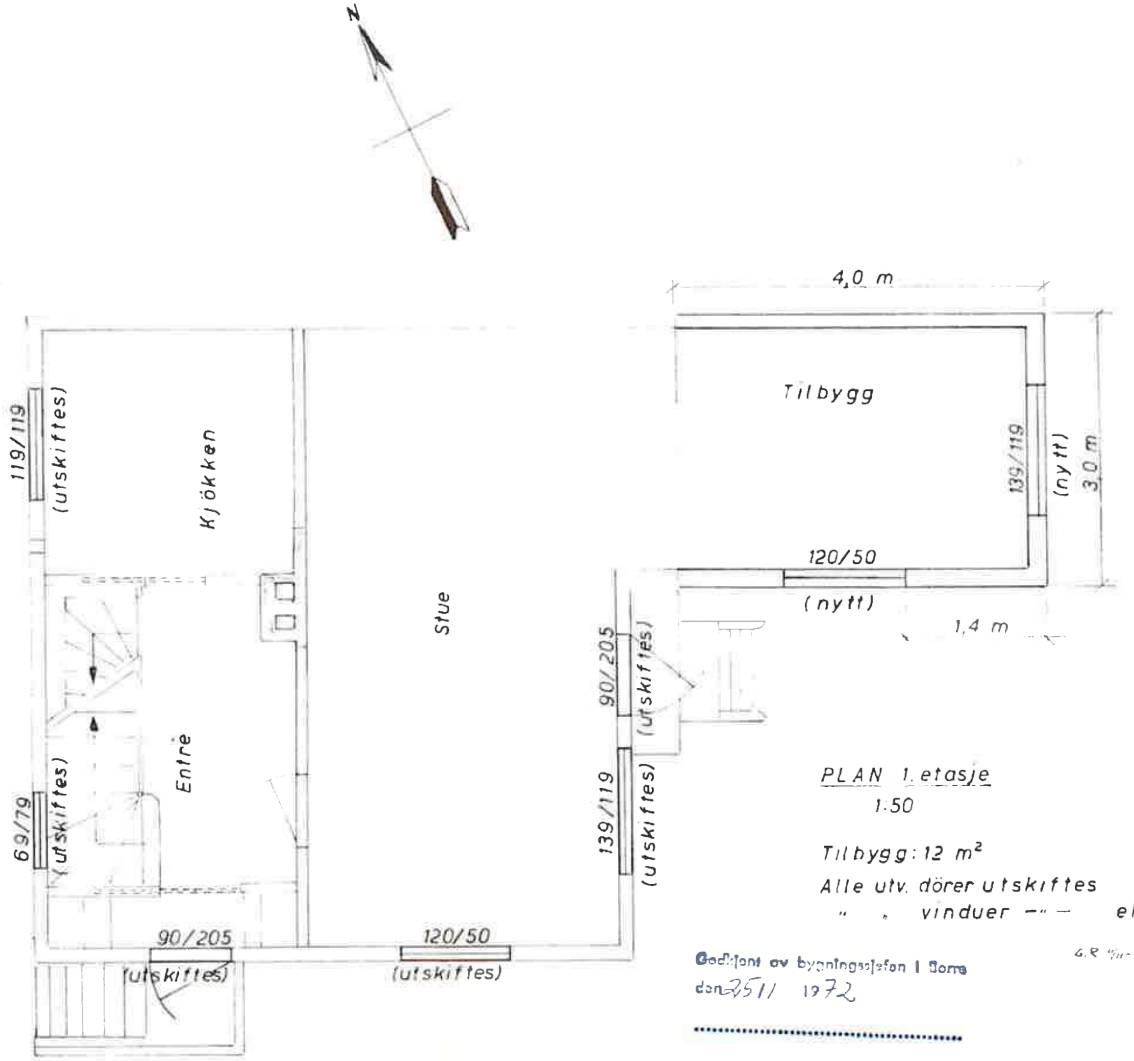
Blad 7 av 8




Godkänt av byggnadsnämnden i Borås
den 3/1 1972

Fasade öst 1:50
R. 2/12-71

Blad 8 av 8




PLAN 1. etasje

1:50

Tilbygg: 12 m²

Alle utv. dörer utskiftes

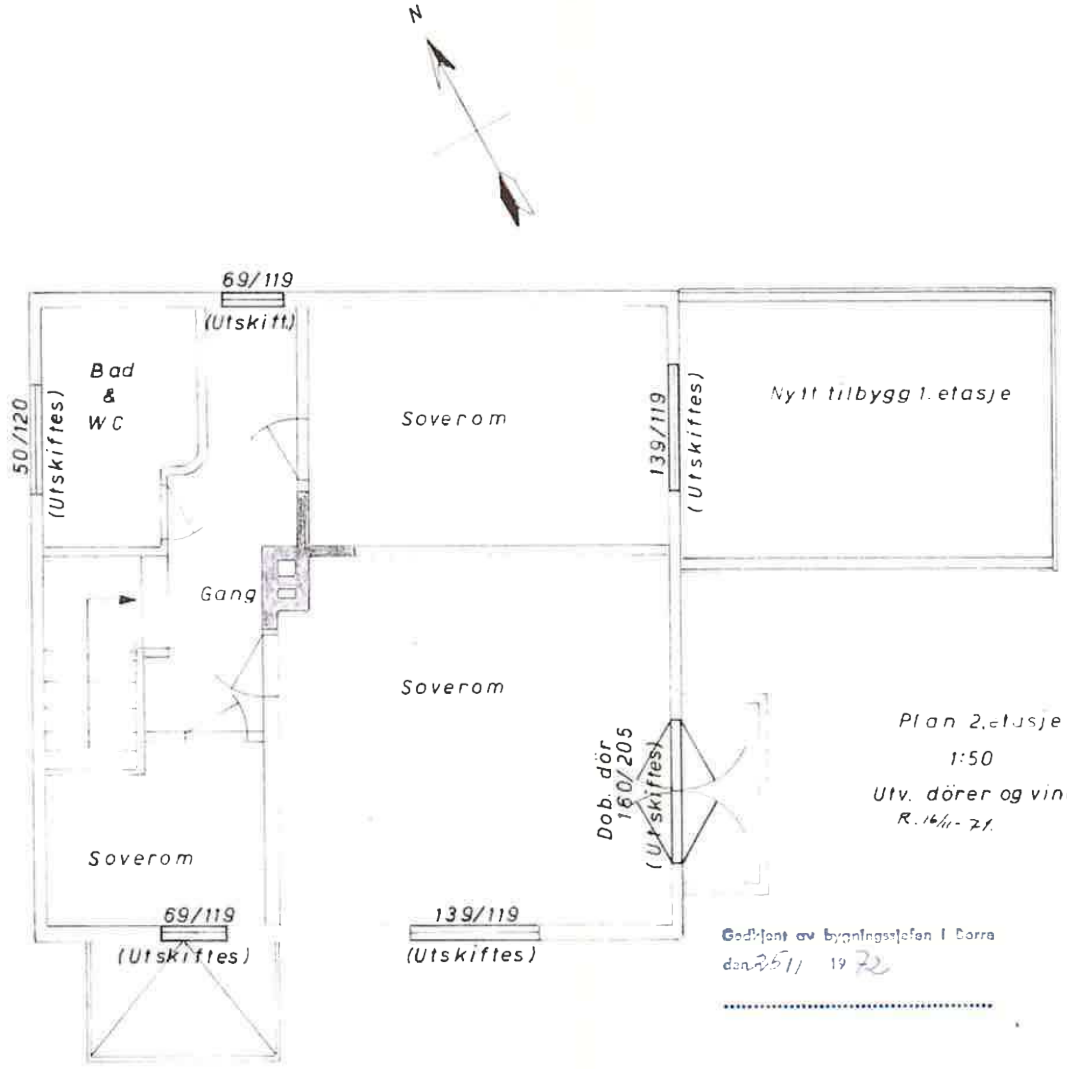
" " vinduer —"— eller nye

G.R. 4/11-71

Godkjent av byggningssjefen i Sarpsborg

den 25/11 1972

.....




Plan 2. etasje

1:50

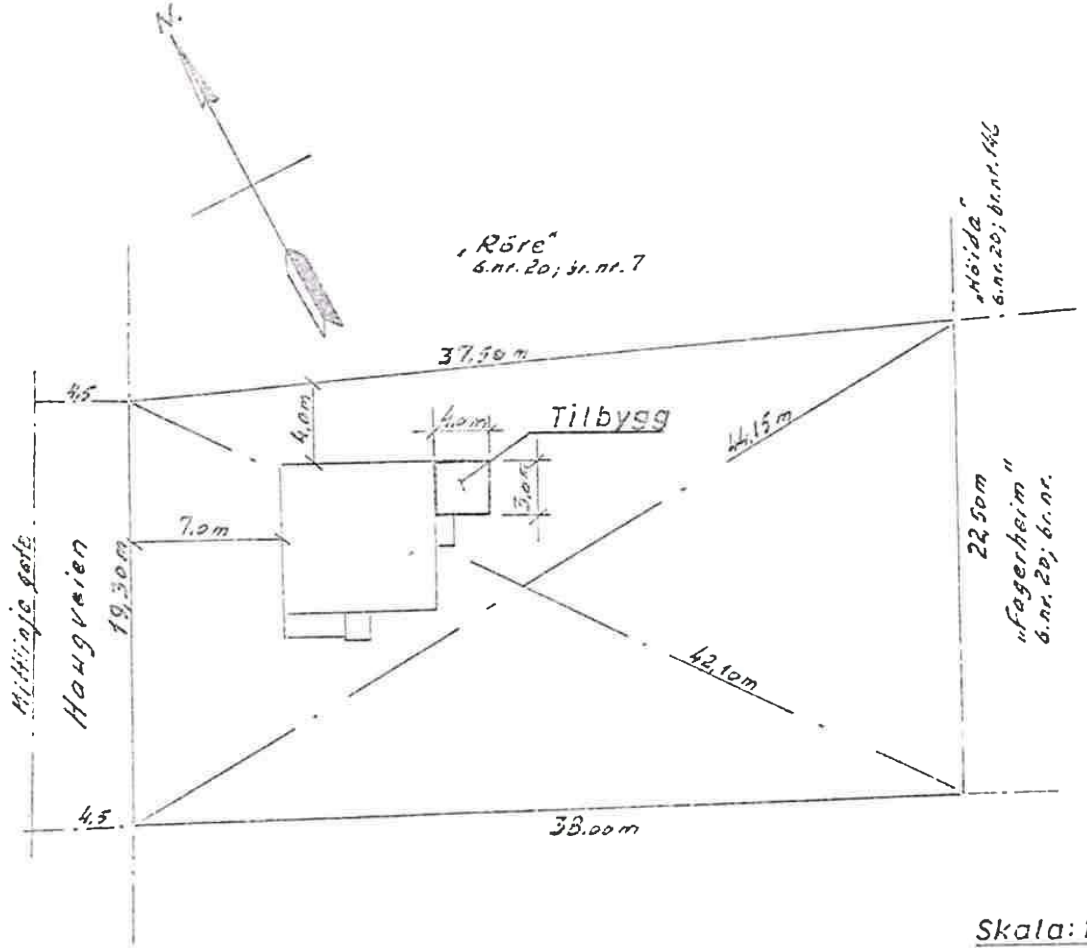
Utv. dörer og vinduer utskiftes

R. 16/11-71

Godkjent av byggingssjefen i Dørre

dan 25/11 19 72

.....




Godkjent av kartkontoret i Borre
den 3/5 1972.

Skala: 1: 300

Situasjonsplan: Haugvn. 4, 3190 Horten

Eier: Reidar Jölner

R. 4/11-71.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Borre bygningsråd i möte 2.sept.1953.

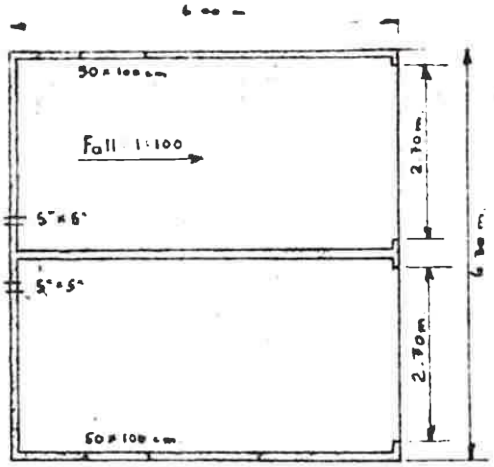
Sak 113/53.
Byggemelding nr. 54.
Byggherre: Fritz Knutsen og Reidar Jölner.
Anmelder: ------"------
Ansvarsh.: ------"------
Ang.: Nybygg - garasje 37,? $m^2$ til Haugvegen, Tveiten.
Beslutning: Godkjennes.

Rett utskrift:
I. Johansen.

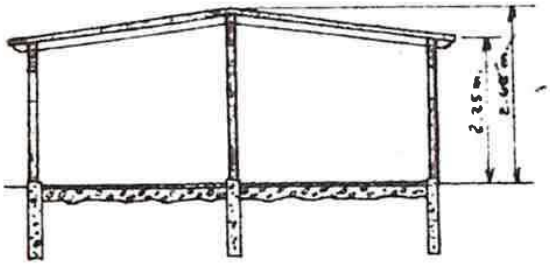
Sendes herr Reidar Jölner, Tveiten, under henvisning til ovenstående.

Borre Kommuneingeniörkontor, den 4. sept. 1953.

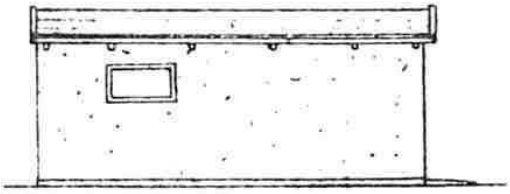
J. Nordaas.



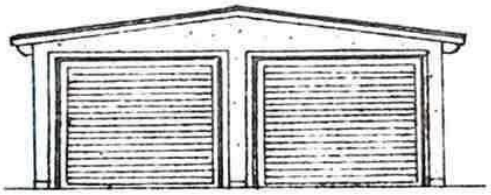

Plan.




Snitt:



Langvegg



Front:

SPESIFIKASJON:

FUNDAMENTET STØPES TIL FROSTFRI DYBDE. FUNDAMENTTYKKELSE: 15 CM.
VEGGENE BESTÅR AV ~~10 CM TYKKE DYHONIT-BASTANT-SEKSJONER~~ sementbaserte, OG TAKET
AV ~~7 CM TYKKE SEKSJONER,~~ Bord, TEKKET MED ETT LAG PAPP, ICOPAL-A, LAGT I
VILPASTRIMLER. VINDUER: 50 x 100 CM. (TRERAMME MED TRÅDGLASS.)
AVTREKKSVENTILER I GAVL: 5" x 5".
PORTSYSTEM: TOKAMOX VIPPEPORT, TYPE JUNIOR ELLER MEDIUM.
UTVENDIG BEARBEIDNING: "KROMOL" SEMENTMALING ELLER VANLIG PUSS.
INNVENDIG BEARBEIDNING: "KROMOL" SEMENTMALING ELLER RAPPING.

dan 2/9 - 1923 hvor anmeldelsen blev

godkjent.

Fredrikstad Murerforretning

| | | | |
|---|---|---|---|
| ANMELDELSESTEGNING FOR DYHONIT-BASTANT 2-BILS GARASJE | Målestokk 1:100 | Tegn. RE | |
| | | Trac. | |
| | | Kfr. | |
| FREDRIKSSTAD TRÆULDFABRIK A/S | Erstatning for: | | |
| | Erstattet av: | | |
| | Format: | | |

Vestfold Bygg
BYGNINGSARTIKLER

Ordre: **80990**

Eiendom: **3901-20/166/0 Andel 0**
Langgata 102
3186 Horten

# K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 03.09.2025 07:21:

**Kan ikke leveres av leverandør**

Finnes ikke i vårt arkiv.

Skatteetaten

Dato
13.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3901 HORTEN**

Gnr 20 Bnr 166 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Langgata 102, 3186 HORTEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 730 815 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 923 260 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

B I 577, Erk

Dagbok nr. 901 - 1936 31/7 36
Mellem Jarlsberg sorenskriverembede
Henvisning: 55

Kart

Tekst

# Målebrev.

Opmålingsbestyreren for "Röre" m.fl.

attesterer, at der den 16. juni, 19 36 blev holdt en lovlig **kart- og opmålingsforretning samt skylddelingsforretning** over en parsell av "Röre" gr.nr. 20 br.nr.7 av skyldmark 0,lo i Borre tilhörende Karl Ekmann.

Forretningen administreres av undertegnede i overvær av vidnene Kristian Ström og Erik Blix.

## Beskrivelse.

Parsellen grenser mot syd-vest til hovedbruket "Röre" gr.nr.20 br.nr.7 og "Fredheim" gr.nr.20 br.nr.158mot syd-öst til"Fagertun" gr.nr.20 br.nr.(ikke bestemt), mot nord-öst til hovedbruket "Röre" gr.nr.20 br.nr7 og mot nord-vest til den regulerte gate"Haugveien" hvorfra parsellen har sin adkomst.

Det bemerkes at ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet og at hvert bruk har fått/en for fredning og beskyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Haugveien er regulert til 9,oo m. bredde og går som inntegnet på kartet på neste side, parsellen svarer ½ gatebredden til denne gate.

Nr. 147 a. Forlagt av *Sem & Stenersen A/S*, Oslo. 9-32. Enerett.

**Avskrift.**
til innheftning i pantebokea.

Administrator med undertegnede kartvidner avholdt samtidig skylddelingsforretning. Parsellen er av eieren Karl Ekmann solgt til Karsten Engebretsen

Ved forretningen møtte [1] Karl Ekmann og Karsten Engebretsen

samt alle lovlig varslet O.Christoffersen, K.Fevang og B. Moe.

Av mennene — som er opført i skjønnsutvalget — har følgende avlagt ed som skjønnsmenn:

Kristian Ström og Erik Blix.

Grensebeskrivelsen er som foran anført. Faste grensemerker er anbragt — ~~skal anbringes~~ efter påvisning av ~~opmålingsbestyreren~~. Parsellen skal anvendes til [2]

Byggetomt.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 2- øre. Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,08 mark.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn „Solvest"

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[3] og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.[3]

Vi har bestemt, at Opmålingsbestyreren skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Tor Vråstad

Kristian Ström Erik Blix.

At ovenstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

Tor Vråstad

***Gebyr:***

Kr. 40,00

[1] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[2] Utfylles eksempelvis med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrkning e. l.

[3] Stryk det som ikke passer.

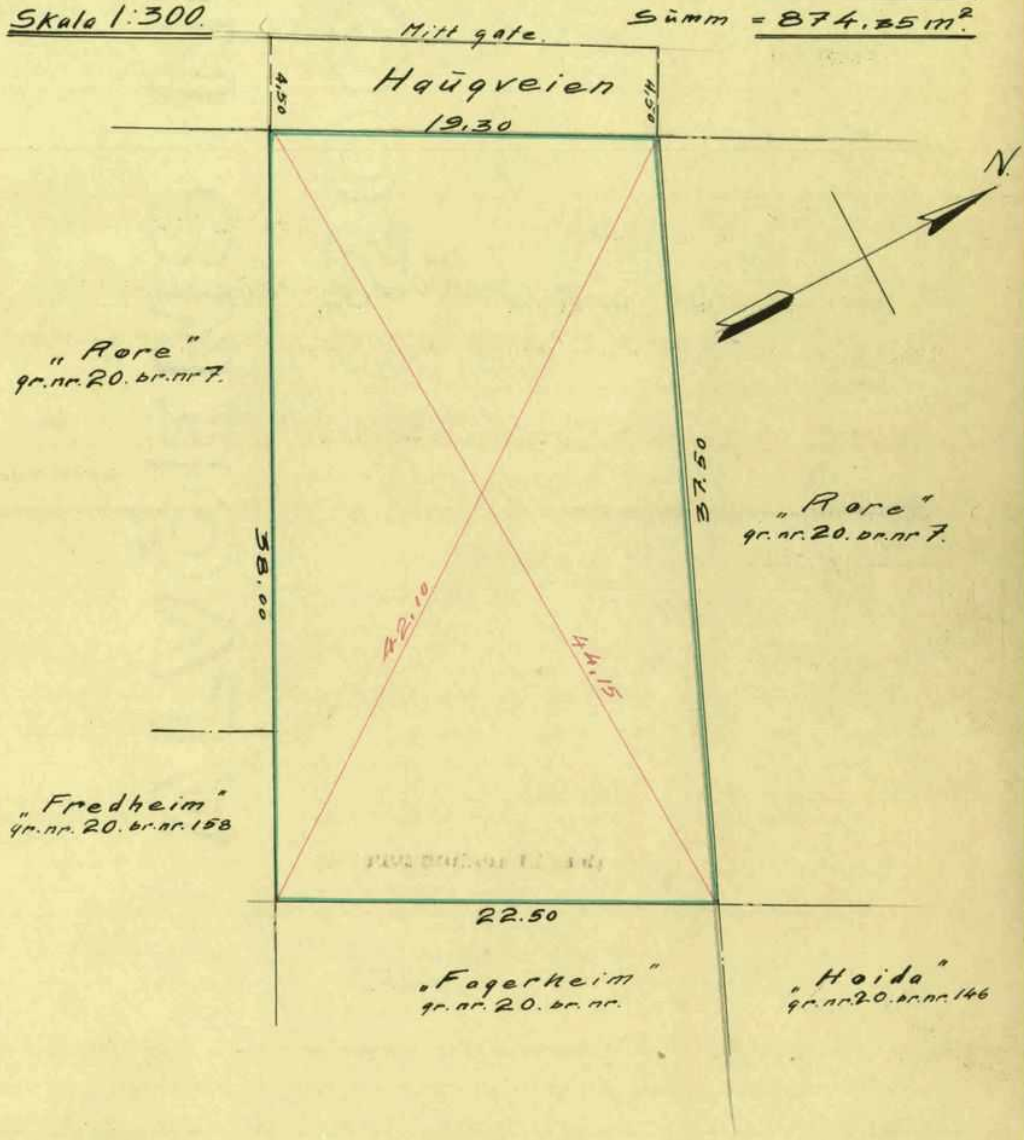
# Kart

over parsell ~~nr.~~ av g.nr. 20 br.nr. 7

„Aore" i Borre.
(eiendommens navn)

Areal av tomt = 787.50 m²
-"- . gate = 86.85 "
Summ = 874.35 m²

Skala 1:300




Kart & Skylddelingsforr. Kr. 40.00
-"- -"- menn. " 8.00
Kr. 48.00
Tinglysing " 2.00
Kr. 50.00

Antatt til tinglysning 31/7 juli 1936
For tinglysningen
E Sanders

Tinglyst ved

De/n fraskilte del har fått g.nr. 20 br.nr. 166.

Gjenpartens rigtighet bekræftes.
Mellem Jarlsberg sorenskriverembede 24/8 1936.
T. Sommerhein
beim.

# Feie og tilsynsopplysninger:

**3901-20/166/0 Andel 0**
**Adresse**
**Langgata 102**
**3186 Horten**

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget. | Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 30.08.24<br>Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. | |

| | Dato | Utført | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | 30.08.24 | X | |

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 2024/8349 |
| **Dokumentdato** | 30.08.2024 |
| **Kontrolldato** | 30.08.2024 |
| **Saksbehandler** | Kristina Viftrup Andersen |
| **Gnr/bnr.** | 20/166 |
| **Adresse** | Langgata 102 |
| **Leilighet** | H0101 |

JOAKIM MORDT HAUGEN
Hvitveisstien 11
3189 HORTEN

**Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg**

**Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Langgata 102, bruksenhet H0101, 3186 HORTEN den 30.08.2024**

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: JOAKIM MORDT HAUGEN
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 1354, Ukjent**
**1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Skorstein har dårlige fuger, har flere dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.

**2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
1.Etg: Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet må tettes på godkjent måte.

**Anmerkninger**
Følgende forhold ble anmerket:

**Anmerkning:**
Ildsted, Vedovn, Kjeller

1. Kjeller: Vi anbefaler at Trollapeisen byttes ut til et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring (beksotdannelse) og mer miljøvennlig.

**Andre forhold:**

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

**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 29.10.2024 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/8349** 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***

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 2024/8349 |
| **Dokumentdato** | 29.09.2024 |
| **Kontrolldato** | 30.08.2024 |
| **Saksbehandler** | Kristina Viftrup Andersen |
| **Gnr/bnr.** | 20/166 |
| **Adresse** | Langgata 102 |
| **Leilighet** | H0101 |

JOAKIM MORDT HAUGEN
Hvitveisstien 11
3189 HORTEN

**Vi minner dere om å sende oss tilbakemelding for å lukke avdekkede avvik på fyringsanlegget.**

Det vises til tidligere tilsendte rapport med saksnummer 2024/8349 gjennomført 30.08.2024.
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til Vestfold Interkommunale brannvesen.

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

**Avvik**
Følgende avvik ble avdekket:

**Skorsteinsløp 1354, Ukjent**
**1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Skorstein har dårlige fuger, har flere dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.

**2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
1.Etg: Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet må tettes på godkjent måte.

Tilbakemelding med eventuelle spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på **brannforebygging@vibr.no** eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.09.2025 21:59

## Eiendom 3901-20/166 Toppen

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Toppen | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 31.07.1936 | Andel | |
| Kommunenr | 3901 | Oppgitt areal | 874 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 20 | Beregnet areal | 786 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 166 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Langgata 102 | 3186 Horten | Tveiten | Borre | Borre |

## Forretninger (4)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 31.07.1936 | Skylddeling | 3901-20/7 | Avgiver | -874 |
| | | 3901-20/166 | Mottaker | 874 |
| 29.10.2019 | Oppmålingsforretning | 3901-20/146 | Berørt | 0 |
| | | 3901-126/411 | Berørt | 0 |
| | | 3901-20/162 | Berørt | 0 |
| | | 3901-126/70 | Berørt | 0 |
| | | 3901-20/167 | Berørt | 0 |
| | | 3901-9801/3 | Berørt | 0 |
| | | 3901-20/166 | Berørt | 0 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3901-20/166 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3901-20/166 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 161735906 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 0/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

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

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 161735914 | Sefrak | Nei |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 0/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 19/ | 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 | 0/0 | 0/0 |

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

Dato: 03.09.2025

# Megleropplysninger

| Gårdsnr. | 20 | Bruksnr. | 166 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Langgata 102 | | | | | | |

| | 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? | | |

## Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

| JA | NEI |
|---|---|
| X | |

Status på tanken

| | |
|---|---|
| I bruk | X |
| Ikke i bruk | |
| Sanert | |
| Fjernet | |
| Konvertert | |

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

| JA | NEI |
|---|---|
| X | |

**Regelverk og konsekvenser:**

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

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

## Grunnforurensing

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

| | |
|---|---|
| Legalpant | Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.08.2025 |
| Restanse: | Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer |

| | Beløp/måned |
|---|---|
| Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing | 1 448,- |

| | Beløp/måned |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 171,- |

Tilleggsopplysninger:

**Informasjon om eiendomsskatt:** 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.

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

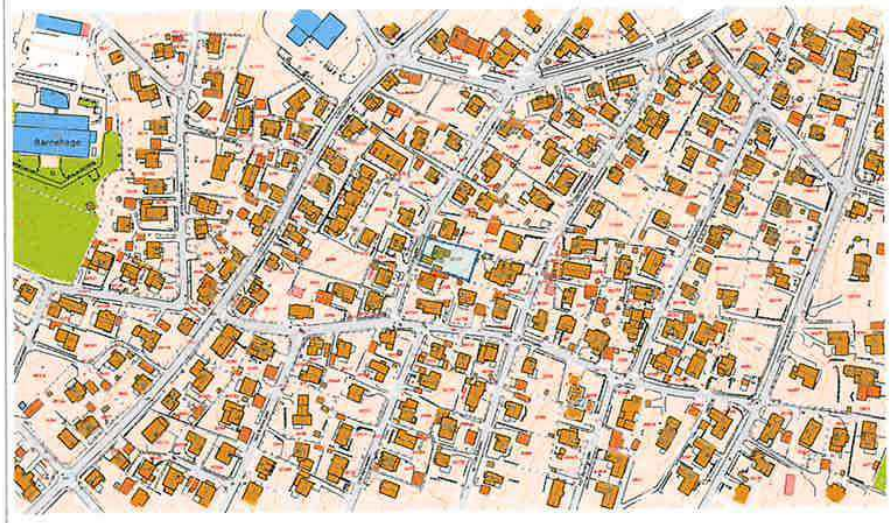
## Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/20/166/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: TOPPEN
- Beregnet areal : 786
- Oppgitt areal: 874
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161735906
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161735914
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

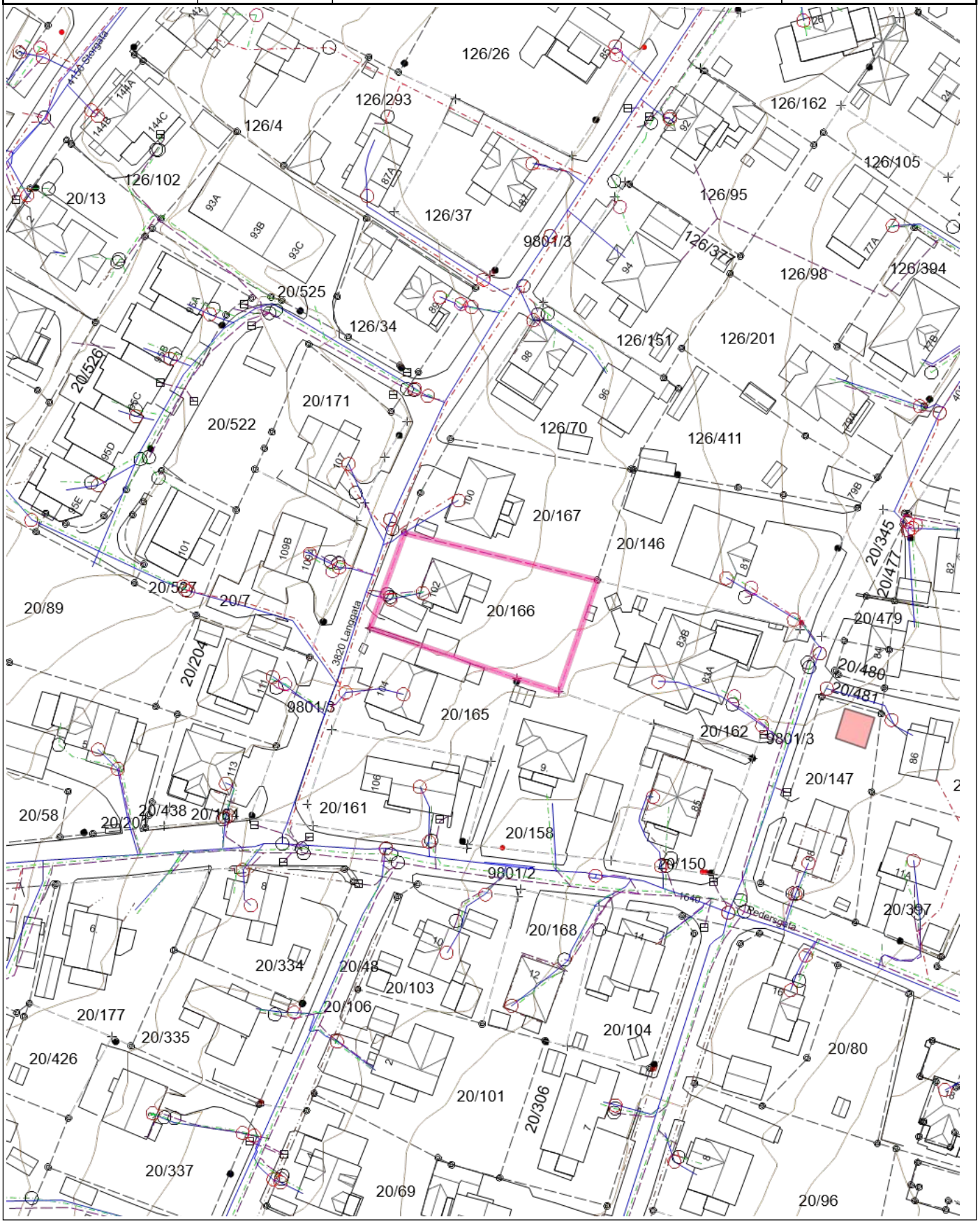
opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Horten kommune

# Oversiktskart med VA

| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 166 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Langgata 102<br>3186 HORTEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

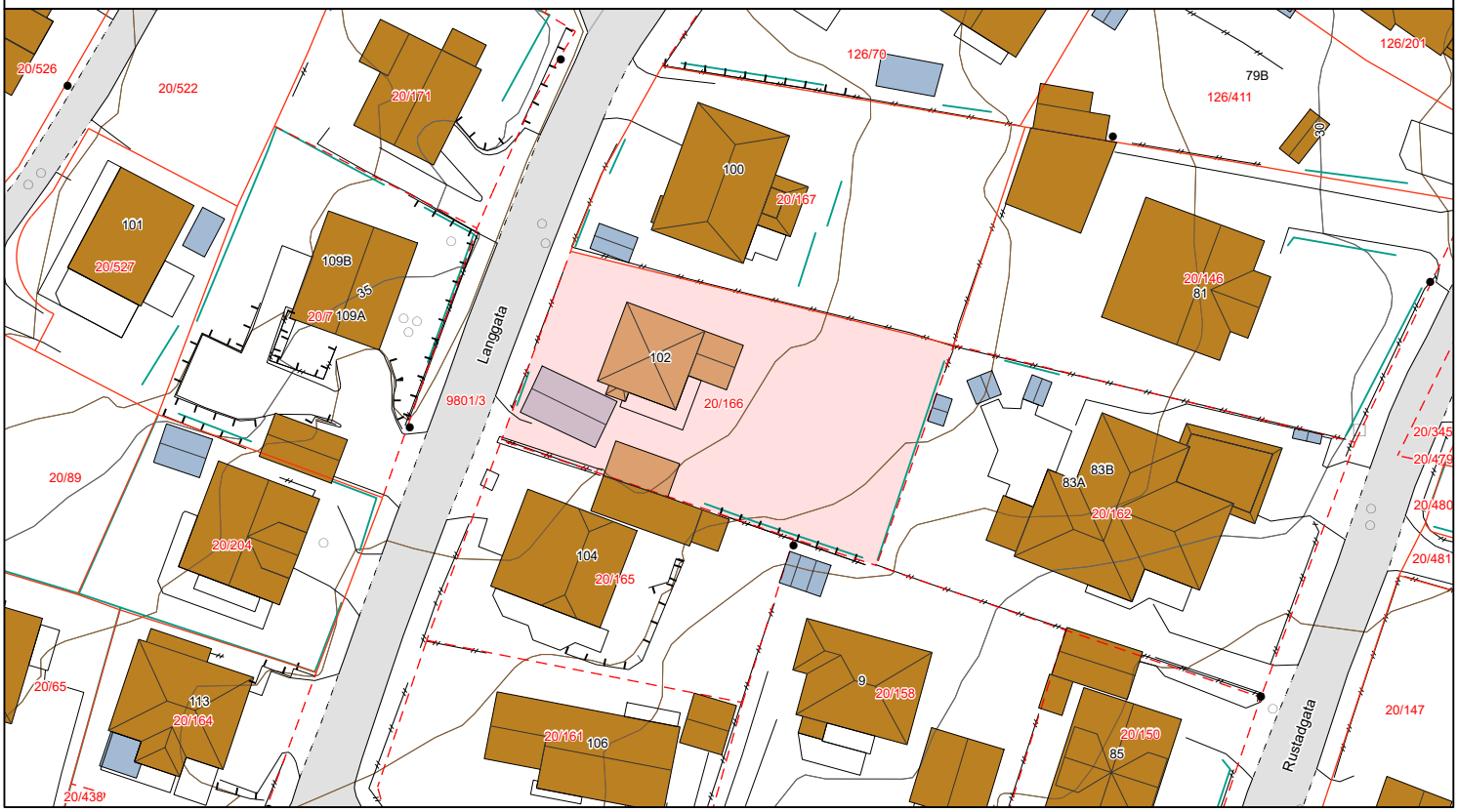
- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap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

# Oversiktskart

Adresse: **Langgata 102, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/20/166/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 786 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2025

N



# Matrikkelkart

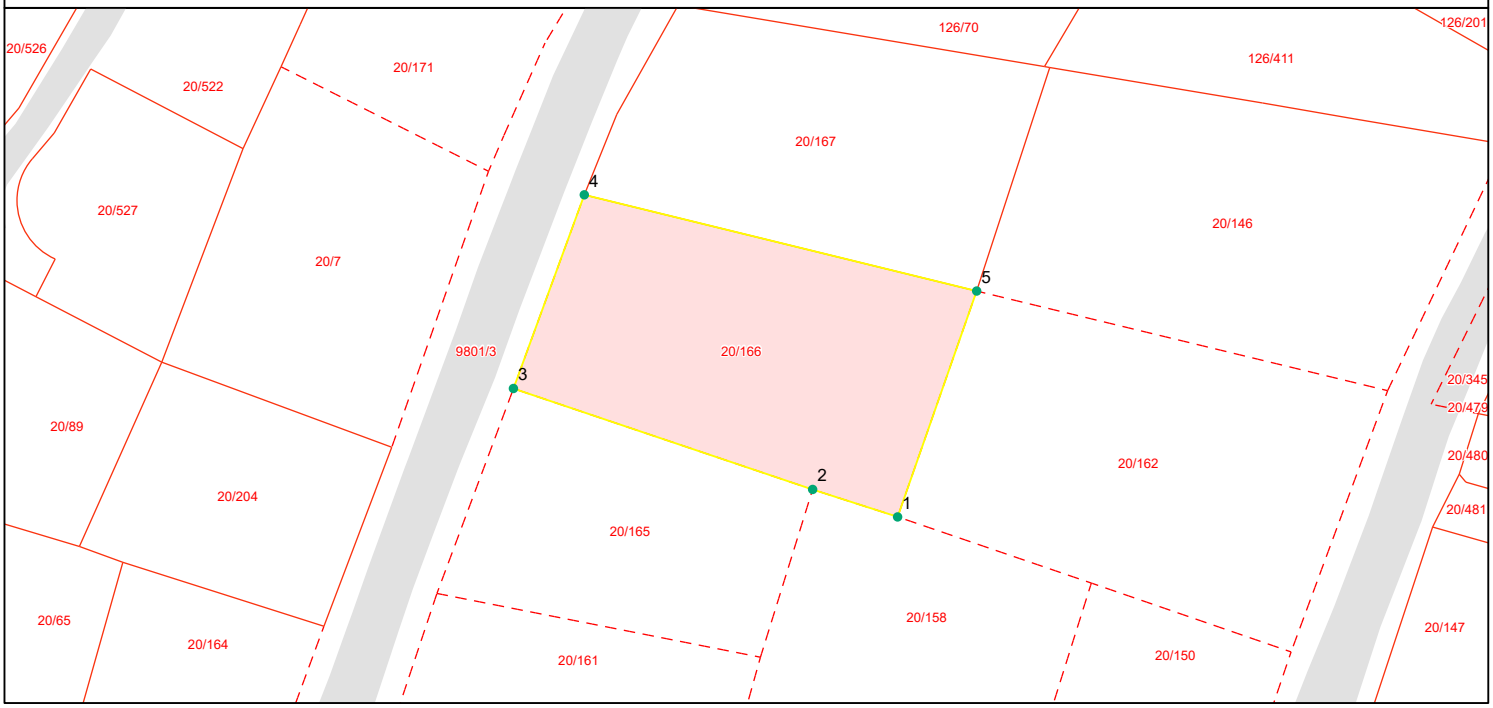
Adresse: **Langgata 102, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/20/166/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 786 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 786 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6585850.72 | 583569.71 | Ikke spesifisert | Ukjent | Analytisk plotter | 36 | 8.34 | 0 |
| 2 | 6585853.29 | 583561.78 | Ikke spesifisert | Ukjent | Analytisk plotter | 36 | 29.5 | 0 |
| 3 | 6585862.73 | 583533.85 | Ikke spesifisert | Ukjent | Analytisk plotter | 36 | 19.29 | 0 |
| 4 | 6585880.84 | 583540.46 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 37.74 | 0 |
| 5 | 6585871.84 | 583577.09 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | GPS Fasemåling RTK | 10 | 22.39 | 0 |

Horten kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3901 - Horten kommune | **20** | **166** | **0** | **0** | Langgata 102, 3186 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) | 786.02m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022) | 786.02m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Ja | |
| 3901 00376 | Langgata 89, gbnr. 126/34 m.fl. (22.6.2015) |

## 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:

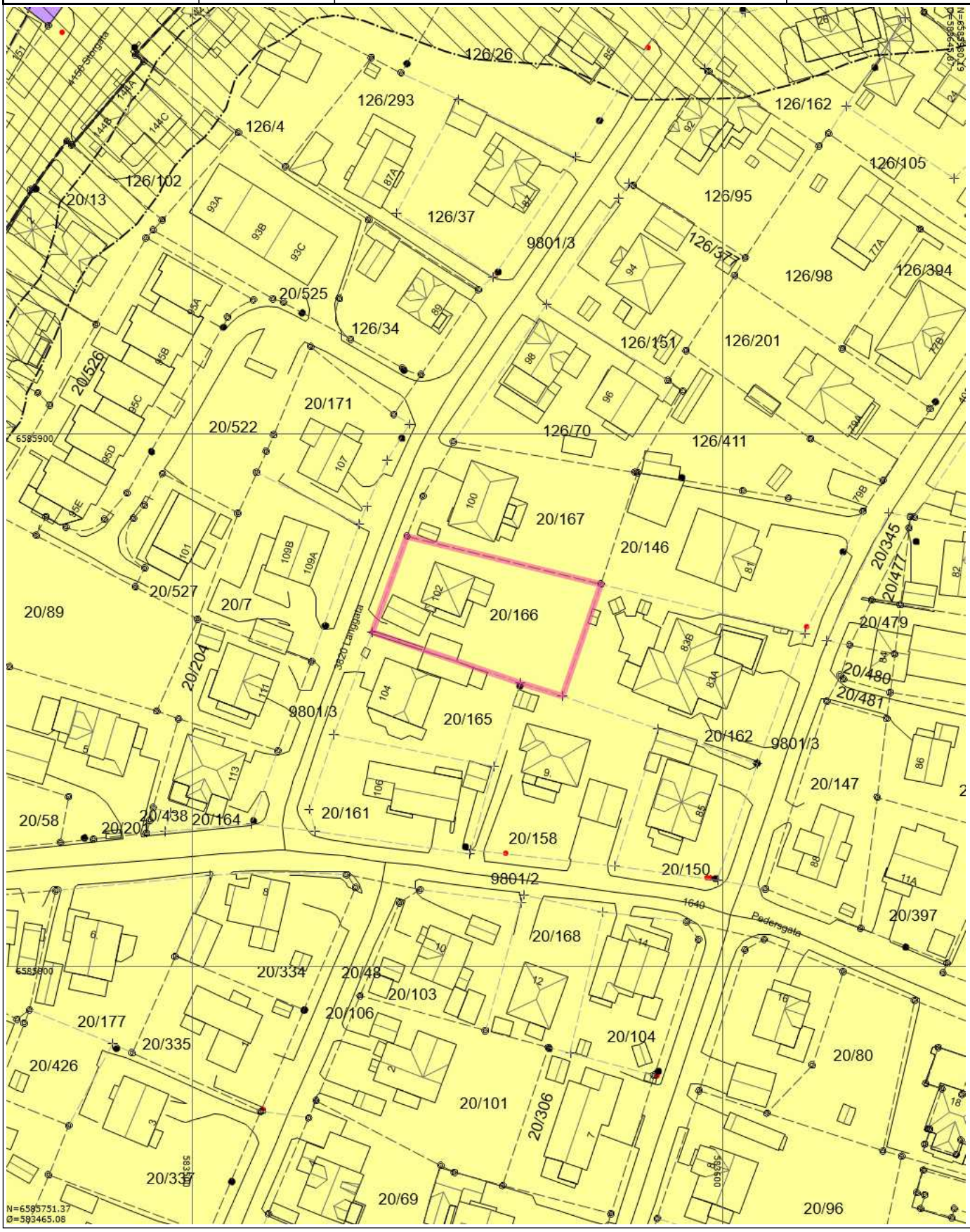
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 166 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Langgata 102<br>3186 HORTEN | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Næringsvirksomhet - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

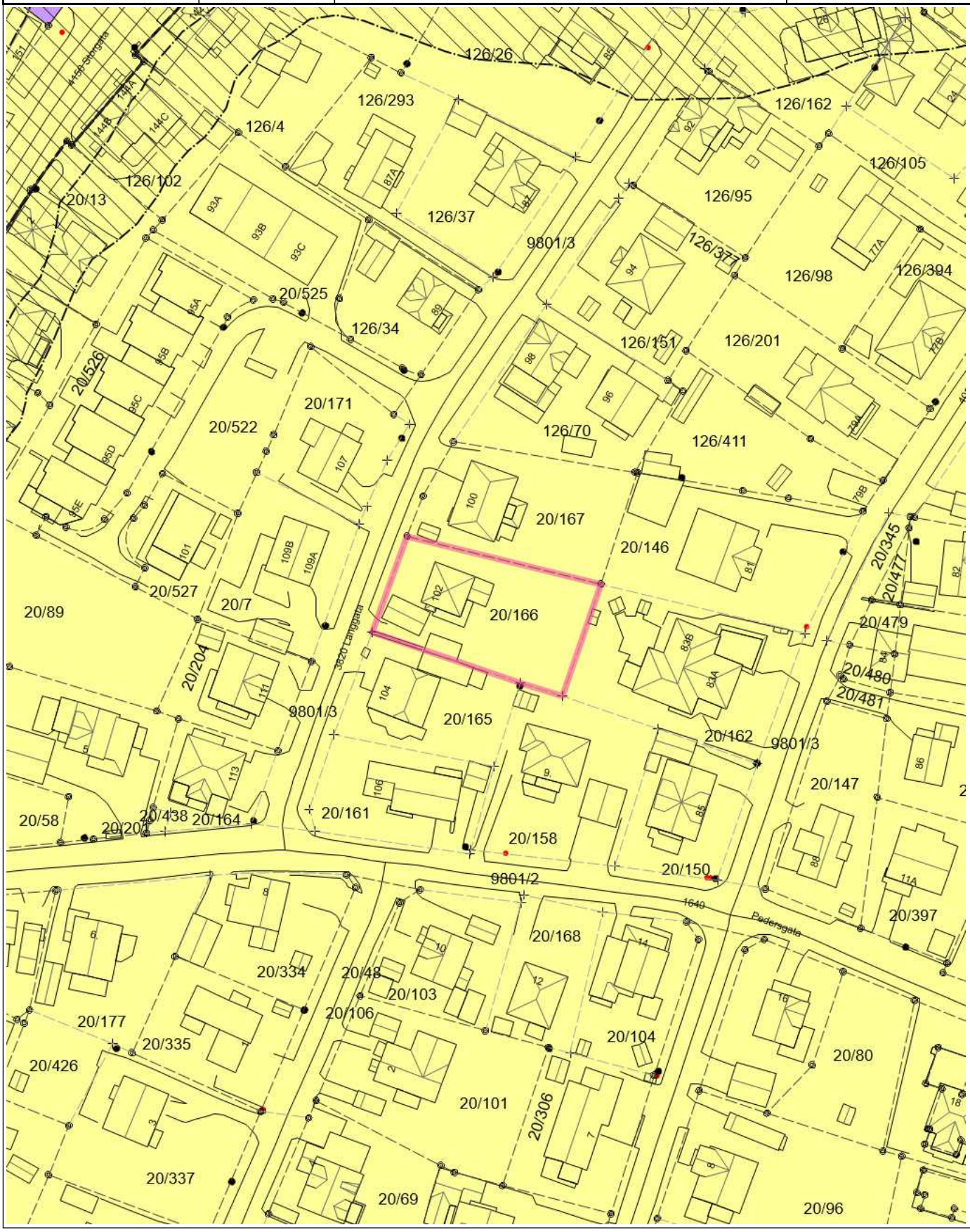

Høydekurve

Horten kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 166 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Langgata 102<br>3186 HORTEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Næringsvirksomhet - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

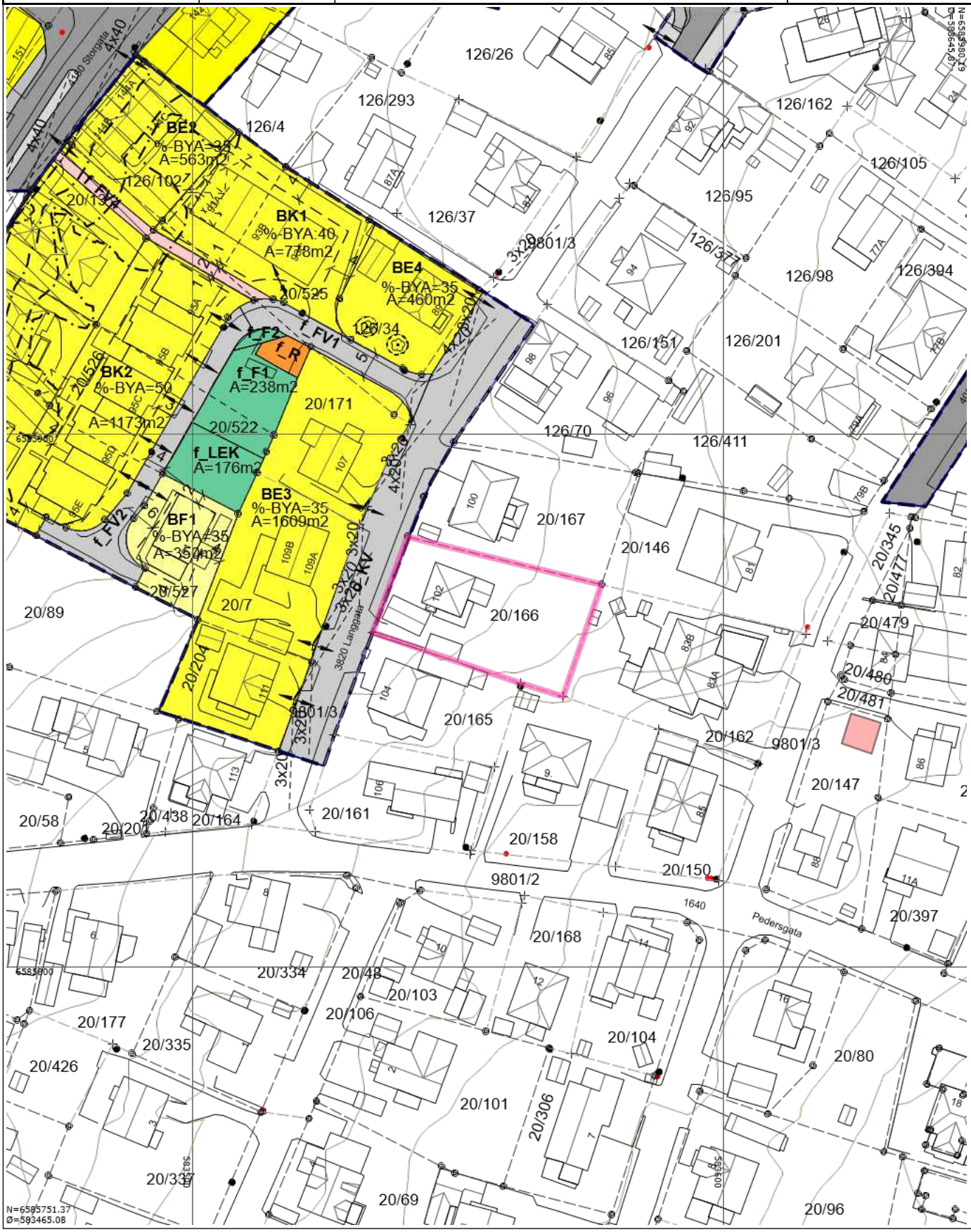

Høydekurve

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 166 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Langgata 102<br>3186 HORTEN | | | |
| Annen info: | Langgata 89, gbnr. 126/34 m.fl. | | | |

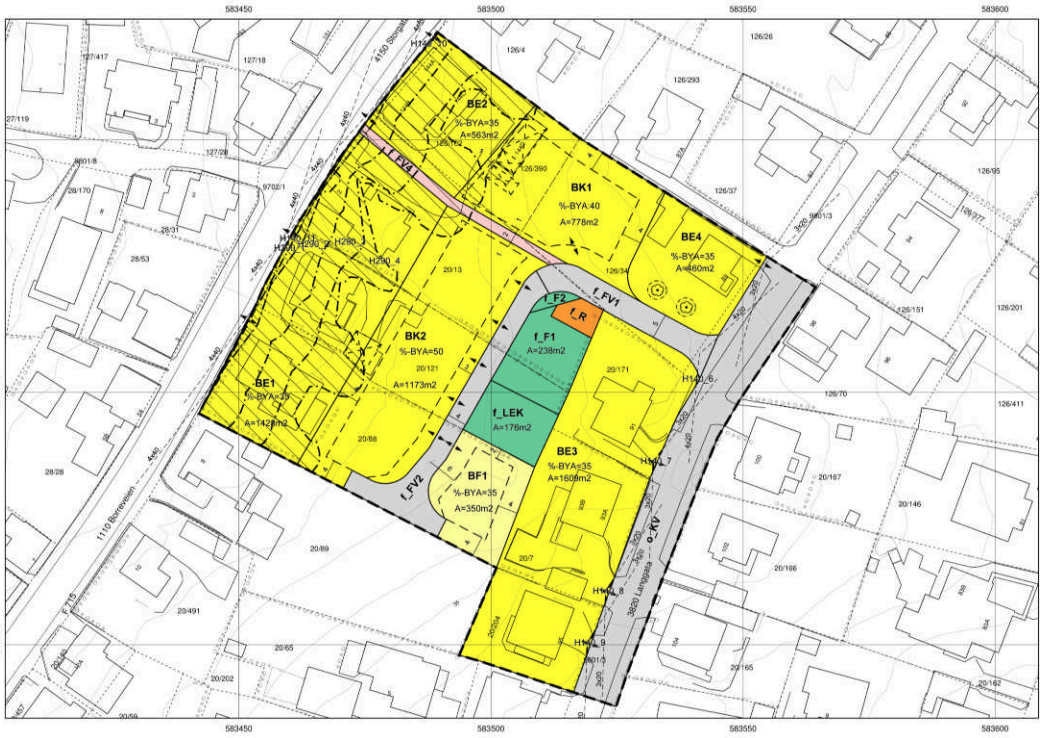
Horten kommune

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Frisikt
- Andre støysoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Høydekurve




## TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BF1,BF2 — BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE ENMÅ+USBEBYGGELSE
- BK1,BK2 — BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
- BE1-BE4 — BOLIGBEBYGGELSE (EKSISTERENDE)
- LEK — LEKEPLASS
- F1,F2 — UTEOPPHOLDSAREAL
- R — RENOVASJONSANLEGG

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV — VEI (KOMMUNAL)
- FV1,FV2 — VEI (PRIVAT)
- FV4 — GANGVEI

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISKT
- H280 — STØYSONE - ANDRE STØYSONER

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SAK OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- EKSISTERENDE TRE SOM SKAL BEVARES (MISTELTEIN)

SNØBRØYTING UTVIDET, skulderbredde 1 m

NORD

M 1:500

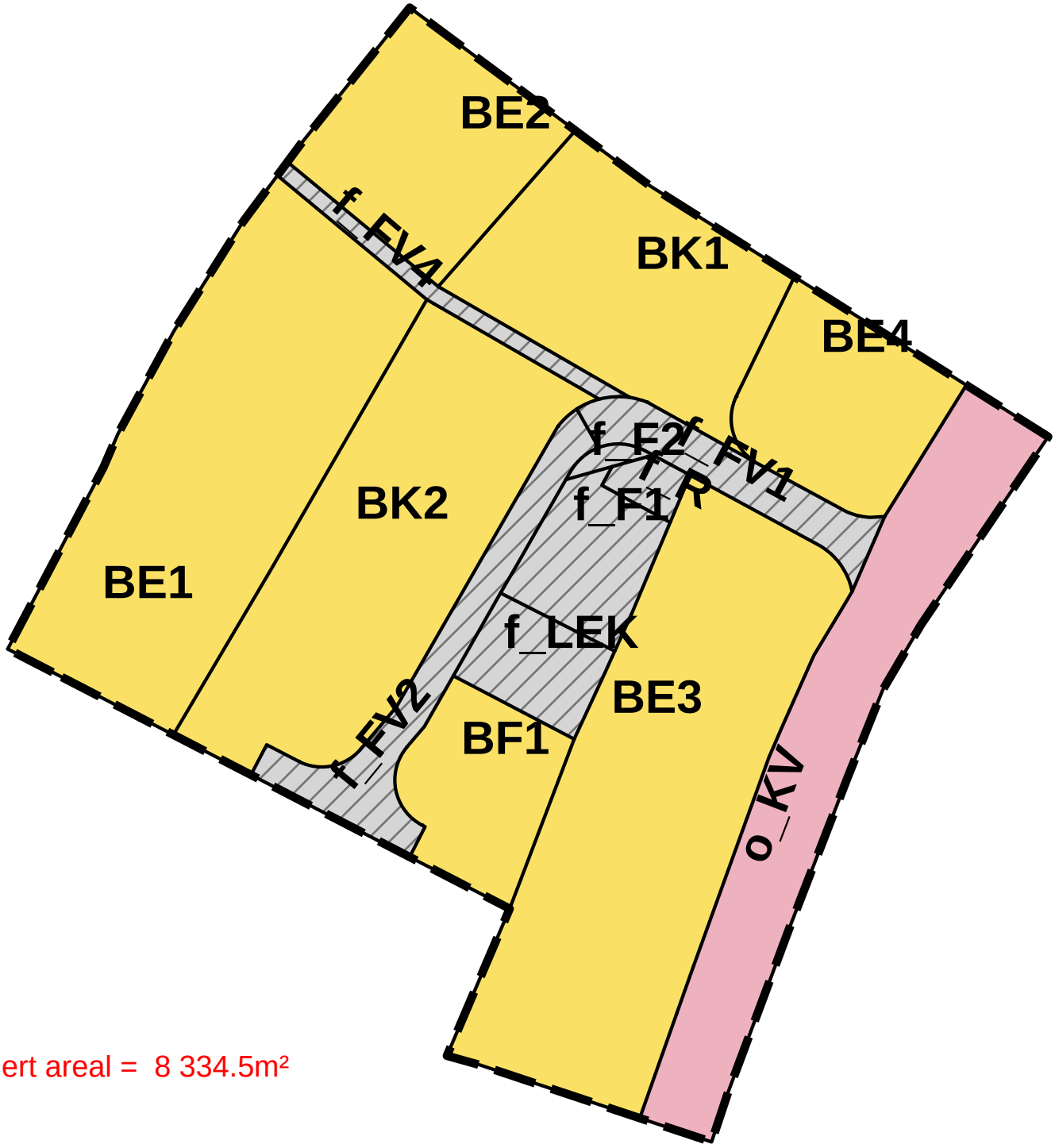
# HORTEN KOMMUNE

**0701 00376**

## DETALJREGULERING

## LANGGATA 89, GBNR 126/34 M. FLERE

| Komplett planforslag 17.09.2014 | Fondagstiller → | | Tangen AS | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Plandata/kart, leveranse, revisjoner | Dato | Sign. | Behandling/vedtak | Dato | Sign. |
| Utarbeidet av Ingeniørservice AS | 17.09.14 | TR | Utlagt til off. ettersyn i bbrommet 24.10. - 06.12.2014 | | |
| Kontroll, presentasjon fri. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg komm. | 25.09.14 | CDY | Jfr. HBRN-sak nr. 097/14 | 14.10.14 | |
| Endringer; innarbeidelse av snuplass i enden av FV2. | | | Vedtatt i HBRN, sak nr. 054/15 | 09.06.15 | |
| justering av felles renovasjon R, hjørnsone | 28.01.15 | CDY | Kommunestyrets vedtak, sak nr. 074/15 | 22.06.15 | |
| Endringer; justering av formålsgrense mellom felt BK1 og BE4. | | | | | |
| justering av arealer for FV2 og FV3 (iht nye utvidelse av BF2) | 21.05.15 | CDY | Klagebehandling : | | |
| | | | Behandling i HBRN, sak nr. 083/15 | 27.10.15 | |
| | | | Kommunestyrets vedtak, sak nr. 126/15 | 09.11.15 | |
| Endringer jf. kommunestyrets vedtak av 09.11.2015 | 07.12.15 | CDY | | | |




Regulert areal = 8 334.5m²

# EIERFORM

## PLANID
## 0701 00376

Tegnforklaring

- Vert. nivå 2 (på bakken)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- offentlig
- felles
- annen eierform (privat)

N
W E
S

07.12.2015 cdy

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGGATA 89 – 95, BORREVEIEN 2 – 6 OG STORGATA 144

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Detaljert reguleringsplan |
| **Planid** | 0701 00376 |
| **Arkivsak** | 11/1443 |

| **1. GANGS BEHANDLING** | | |
|---|---|---|
| **Politisk organ** | **Dato** | **Saksnummer** |
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | 14.10.14 | 097/14 |

| **2. GANGS BEHANDLING** | | |
|---|---|---|
| **Politisk organ** | **Dato** | **Saksnummer** |
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | 09.06.15 | 054/15 |
| Kommunestyret | 22.06.15 | 074/15 |

| **ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING** | | |
|---|---|---|
| **Politisk organ** | **Dato** | **Saksnummer** |
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | 27.10.2015 | 083/15 |
| Kommunestyret | 09.11.2015 | 126/15 |

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGGATA 89 – 95, BORREVEIEN 2 – 6 OG STORGATA 144 (PLANID 00376), GNR./BNR. 126/34, 390, 102, 20/13, 121, 88, 171, 7 OG 204. VEDTATT AV HORTEN KOMMUNESTYRE 22.06.2015, SAKSNUMMER K-074/15. KLAGEBEHANDLET I HORTEN KOMMUNESTYRE 09.11.2015, SAKSNUMMER K-126/15. BESTEMMELSER SIST ENDRET 07.12.2015.

# Innhold


§ 1 Planens hensikt ..... 2
§ 2 Reguleringsformål ..... 2
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12.5, punkt 1) ..... 2
§ 2.2 Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur ..... 2
§ 2.3 Hensynssoner ..... 2
§ 3 Fellesbestemmelser ..... 2
§ 3.1 Rekkefølgekrav ..... 2
§ 3.2 Dokumentasjonskrav ..... 3
§ 3.3 Kulturminner ..... 3
§ 3.4 Støy ..... 3
§ 3.5 Renovasjon. ..... 4
§ 3.6 Frisikt ..... 4
§ 3.7 Anleggsperioden ..... 4
§ 4 Bebyggelse og anlegg ..... 4
§ 4.1 Utforming av bebyggelse og anlegg ..... 4
§ 4.2 Arker og takoppløft ..... 4
§ 4.3 Sekundærleilighet ..... 4
§ 4.4 Krav til parkering ..... 4
§ 4.5 Felt BK1 ..... 5
§ 4.6 Felt BK2 ..... 5
§ 4.7 Felt BF1 ..... 6
§ 4.8 Lekeplass f_LEK1 ..... 6
§ 4.9 Felles uteoppholdsareal (f_F1) ..... 6
§ 4.10 Felles uteoppholdsareal (f_F2) ..... 6
§ 4.11 Renovasjon (f_R) ..... 6
§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ..... 6
§ 5.1 Kjørevei f_FV1 ..... 6
§ 5.2 Kjørevei f_FV2 ..... 6
§ 5.3 Gangvei/sti f_FV4 ..... 6
§ 5.4 Atkomst ..... 7
§ 5.5 Overvannshåndtering ..... 7

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGGATA 89 – 95, BORREVEIEN 2 – 6 OG STORGATA 144 (PLANID 00376), GNR./BNR. 126/34, 390, 102, 20/13, 121, 88, 171, 7 OG 204. VEDTATT AV HORTEN KOMMUNESTYRE 22.06.2015, SAKSNUMMER K-074/15. KLAGEBEHANDLET I HORTEN KOMMUNESTYRE 09.11.2015, SAKSNUMMER K-126/15. BESTEMMELSER SIST ENDRET 07.12.2015.

# § 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for fortetting på boligtomter hvor nye bygg med tilhørende anlegg, samt eventuelle endringer av eksisterende, lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur og områdets miljø. Det skal tilstrebes variasjon i uttrykket for å oppnå god arkitektonisk og strukturell utforming. Planen tilstreber å sette rammer for at kvalitative uteoppholdsarealer og bomiljøer etableres, herunder en videreføring av områdets grønne karakter med hager og variert boligbebyggelse.

Med innpassing menes at bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material – og fargevalg, takform, plassering og proporsjoner som harmonerer med strøket og fremmer gode uteoppholdsrom. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg områdets karakter, men samtidig understreker hva som er nytt og tiden det er bygget i. Bygninger og anlegg i samme delfelt skal ha en felles koordinert arkitektonisk utforming.

# § 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder innenfor det område som er avgrenset på plankartet datert 20.08.2014. Området reguleres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6 til følgende formål:

## § 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12.5, punkt 1)

- Eksisterende boligbebyggelse (BE1, BE2, BE3 og BE4). (SOSI-kode 1110)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2) (SOSI-kode 1110)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1) (SOSI-kode 1111)
- Renovasjon (f_R) (SOSI-kode 1550)
- Lekeplass (f_LEK1) (SOSI-kode 1610)
- Felles uteoppholdsareal (f_F1 - 2) (SOSI-kode 1600)

## § 2.2 Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur.

- Felles kjøreveg (f_FV1 og f_FV2) (SOSI-kode 2010)
- Felles gangveg / sti (f_FV4) (SOSI-kode 2016)
- Kjøreveg (o_KV) (SOSI-kode 2011)

## § 2.3 Hensynssoner

- Støysoner (SOSI-kode 210, 220, 230, 290)
- Frisiktssone.

# § 3 Fellesbestemmelser

## § 3.1 Rekkefølgekrav

A. Kjøreveier (f_FV1 og f_FV2), gangvei/sti (f_FV4), felles privat vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg), felles renovasjonsanlegg og kabel/-energianlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

B. Lekeplass (f_LEK1) og felles uteoppholdsareal (F) skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak på det første feltet (av feltene BK1, BK2 og BF1) som bygges ut.

C. Før det utstedes ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

## § 3.2 Dokumentasjonskrav

A. Det skal utarbeides utomhusplan til det enkelte feltet som søkes utbygd før det gis rammetillatelse eller godkjennelse på søknad om enkelt tiltak. Utomhusplanen skal minimum inneholde:

- Funksjonsangivelser.
- Bebyggelsens plassering.
- Adkomster, interne veier, gangstier og parkering.
- Opparbeidelse av uteoppholdsarealer.
- Terrengsnitt med eksisterende og framtidig terrenglinjer.
- Trær med misteltein.
- Areal til snøopplag.
- Flomveier.

Det skal i tillegg inngå en redegjørelse for tiltakets estetiske, arkitektoniske og strukturelle sider, både i forhold til seg selv og til omgivelsene.

B. Plan for trafikk og parkering i anleggsperioden skal være del av rammesøknaden eller søknad om enkelt tiltak.

## § 3.3 Kulturminner

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

## § 3.4 Støy

*For ny bebyggelse gjelder følgende grenseverdier som ikke skal overskrides:*

| *Støykilde* | *Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål* | *Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07* |
|---|---|---|
| *Vei* | $L_{den}$ *55 dB* | $L_{5AF}$ *70 dB* |

*Kapittel 4 i T-1442/2012 skal være oppfylt for anleggsperioden og følgende krav gjelder for støy ved tilgrensende bebyggelse:*

| *Bygningstype* | *Støykrav på dagtid* ($L_{pAeq12h}$ *07-19)* | *Støykrav på kveld* ($L_{pAeq4h}$ *19-23) eller søn-/helligdag* ($L_{pAeq16h}$ *07-23)* | *Støykrav på natt* ($L_{pAeq8h}$ *23-07)* |
|---|---|---|---|
| *Boliger* | *65* | *60* | *45* |

*Følgende skjerping av grenseverdiene gjelder for langvarige arbeider (anleggsarbeid som gir støyulemper i lengre enn 6 uker):*

| *Anleggsperiode eller driftsfasens lengde* | *Grenseverdiene for dag og kveld skjerpes med* |
|---|---|
| *Fra 0 til og med 6 uker* | *0 dB* |
| *Fra 7 uker til og med 6 måneder* | *3 dB* |

| | |
|---|---|
| *Mer enn 6 måneder* | *5 dB* |

Byggherre/tiltakshaver skal være ansvarlig for at de enkelte entreprenører følger opp kravene.

### § 3.5 Renovasjon.
Renovasjonsløsning skal være i tråd med renovasjonsselskapets retningslinjer. Utvendig plassering av renovasjon skal vises på utomhusplan.

### § 3.6 Frisikt
Avkjørselen fra f_FV1 skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet. Frisiktsonene skal ikke ha hinder høyere enn 0,50 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.
De av de øvrige frisiktsonene som er i konflikt med eksisterende bygninger skal opparbeides dersom bygningene skal gjenoppbygges.

### § 3.7 Anleggsperioden
Vekstjordlaget skal ivaretas i anleggsperioden til benyttelse på grøntanleggene.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### § 4.1 Utforming av bebyggelse og anlegg
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terreng med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes.

Ved nye tiltak på feltene skal hovedvolumer ha trekledning som harmonerer med eksisterende bebyggelse.

### § 4.2 Arker og takoppløft
Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

### § 4.3 Sekundærleilighet
Det kan tillates sekundærleilighet med bruksareal inntil 60 m2 på følgende vilkår:

Sekundærleilighet kan kun tillates innenfor planens gitte bestemmelser om utnytting og byggegrenser. Dette omfatter også boder, garasje og parkering.

### § 4.4 Krav til parkering

| TYPE VIRKSOMHET | BEREGNINGSGRUNNLAG | PARKERING | |
|---|---|---|---|
| | | BIL | SYKKEL |
| Bolig | pr. boenhet under 60 m² | 1 | 2 |
| Bolig | pr. boenhet over 60 m² | 2 | 2 |

Dersom det føres opp leilighetsbygg i felt BK1, skal det settes av 1 HC-parkeringsplass.

## § 4.5 Felt BK1: Konsentrert småhusbebyggelse

A. Innenfor feltet tillates det oppført frittliggende eneboliger eller tomannsboliger, rekkehus, kjedede boliger og leilighetsbygg. Øvre grense for utnyttelse skal være %-BYA: 40.

B. Leilighetsbygg kan være i 2 etasjer med 2 leiligheter i hver etasje.
- Parkeringsanlegg skal være i kjeller.
- Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 9 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +44.6.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 $m^2$.
- Bygget skal brytes opp i vertikalplanet for å unngå et massivt og tungt uttrykk og skal ha trekledning som harmonerer med den tradisjonelle saltaksbebyggelsen. Øverste etasje skal være inntrukket i retning øst og utgjøre maksimalt 90 % av underliggende etasje. Det tillates innglasset terrasse.

C. Rekkehus og kjedede boliger
- Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 6,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.5.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 150 $m^2$ hvorav minimum 50 m2 skal være sammenhengende med minimum bredde på 5 meter og være knyttet til boenhetens fasade, brukbare til opphold og ligge på bakken.

D. Frittliggende eneboliger og tomannsboliger
- For frittliggende eneboliger og tomannsboliger er maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde 7,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.0.
- For frittliggende eneboliger er minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet 200 $m^2$, for tomannsboliger er minste uteoppholdsareal 150 $m^2$.

## § 4.6 Felt BK2: Konsentrert småhusbebyggelse

A. Innenfor feltet tillates frittliggende boliger, rekkehus eller kjedede boliger.

B. Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 6,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.5.

C. Øvre grense for utnyttelse skal være %-BYA: 50.

D. For frittliggende eneboliger er minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet 200 $m^2$, for tomannsboliger er minste uteoppholdsareal 150 $m^2$.

E. For rekkehus og kjedede boliger er minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet 150 $m^2$ hvorav minimum 50 m2 skal være sammenhengende med minimum bredde på 5 meter og være knyttet til boenhetens fasade, brukbare til opphold og ligge på bakken.

F. Dersom det oppføres kjedehus / småhusbebyggelse med 3 eller flere horisontaldelte

boenheter som er knyttet til hverandre, skal det etableres et brudd i uttrykket ved naturlige sekvenser i volum og fasade. Sportsbod, garasje og lignende kan etablere variasjon gjennom ulik materialitet med hensikt å forhindre et monotont uttrykk.

### § 4.7 Felt BF1: Frittliggende småhusbebyggelse

A. Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 7,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.0.

B. Øvre grense for utnyttelse skal være %-BYA: 35.

C. Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 200 $m^2$ for eneboliger og 150 $m^2$ for 2-mannsboliger.

### § 4.8 Lekeplass f_LEK1
Lekeplassen er felles for feltene BK_1 – 2 og BF_1 – 2. Lekeplassen skal sikres gode solforhold - minst 50 % av lekearealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv. Lekeplassen skal skjermes mot sterk vind, trafikkfarer og helsefarlige forhold. Det skal legges til rette for allsidig og fysisk utfordrende lek, og plassen kan med fordel tilrettelegges med naturelementer som steiner, trær, liggende trestammer og liknende.

### § 4.9 Felles uteoppholdsareal (f_F1)
Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Fellesområdet skal opparbeides med plen og vegetasjon som skal detaljeres i utomhusplanen. Det skal være tilgjengelighet direkte fra lekeplassen. Plassen skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper.

### § 4.10 Felles uteoppholdsareal (f_F2)
Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Innenfor feltet er vegetasjon og gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiareals nivå ikke tillatt av hensyn til sikt i veien.

### § 4.11 Renovasjon (f_R)
Renovasjonsplassen er felles for felt BF1 – 2 og BK1 – 2. Renovasjonsbeholdere skal skjermes med vegger og tak.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 5.1 Kjørevei f_FV1
Veien skal være privat fellesadkomst fra Langgata med reguleringsbredde lik 5,0 meter inklusive grøft/snøopplag og fast dekke lik 3,5 meter.

### § 5.2 Kjørevei f_FV2
Veien skal være privat fellesadkomst med reguleringsbredde lik 4,0 meter inklusive grøft/snøopplag og fast dekke lik 3,0 meter.

### § 5.3 Gangvei/sti f_FV4

Gangvei/sti skal etableres fra f_FV1 og opp mellom felt BK1 og BK2 og helt ut til planens begrensning mellom Storgt. 144 og Borrevn. 2 med reguleringsbredde lik 2,0 meter.

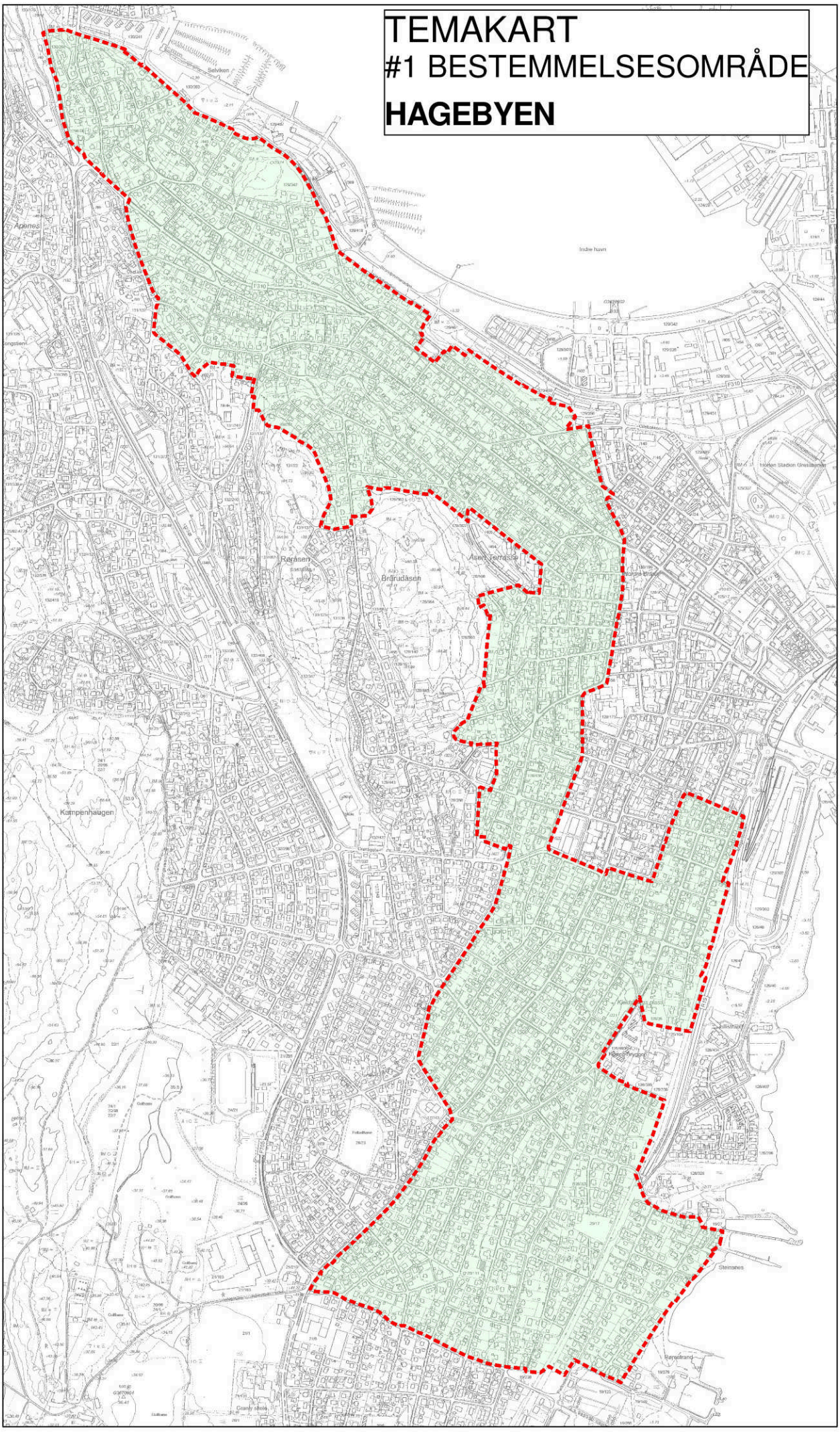
### § 5.4 Atkomst

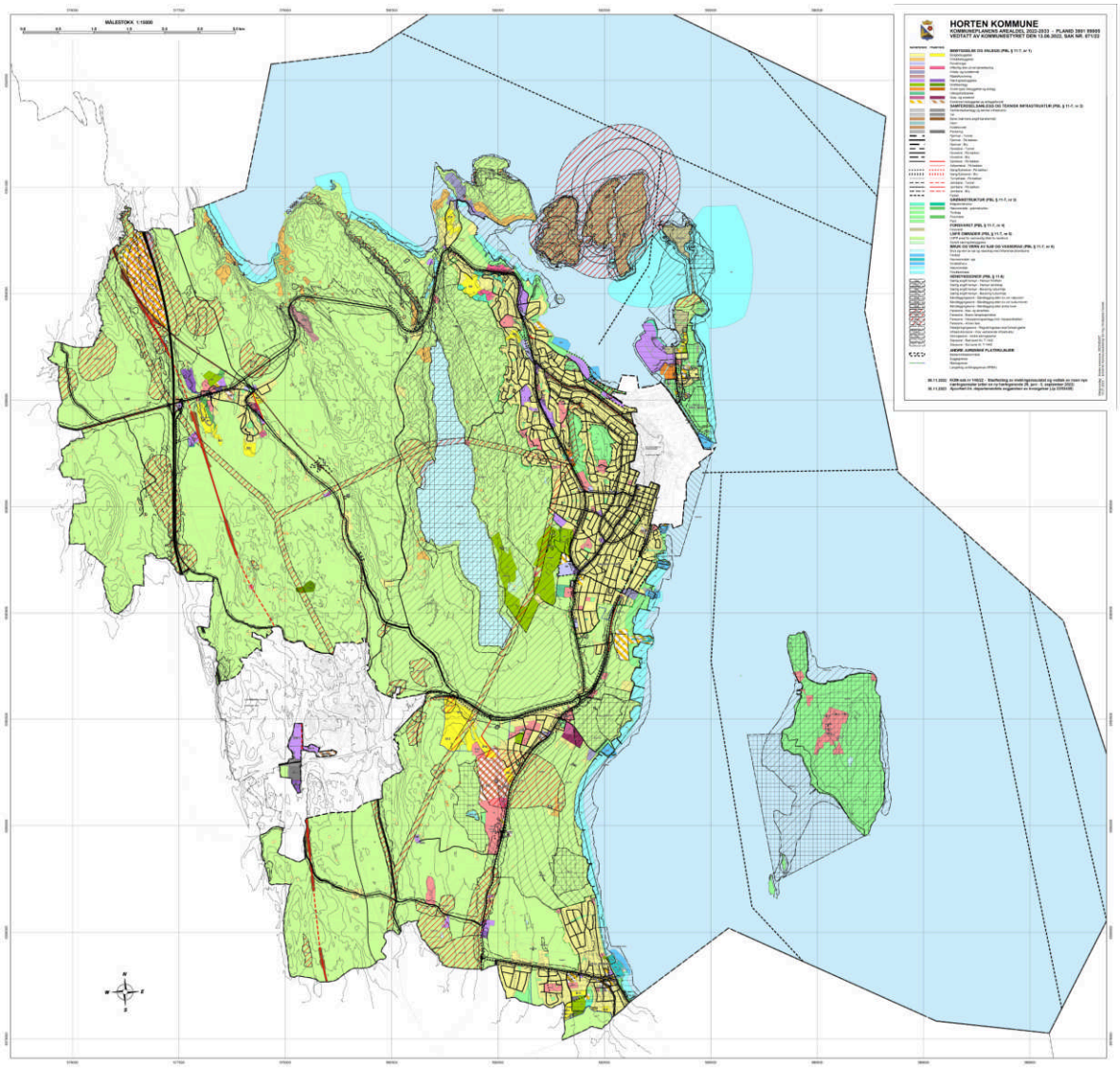
Atkomst til BK1 – 2 og BF1 skal skje via F_FV1 – 2. Veien er felles for disse feltene.
Allmennheten har rett til å gå og sykle på f_FV4.
Atkomstpilene langs f_FV1 – 2 på plankartet er retningsgivende, ikke eksakt plassering av atkomst.

### § 5.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 2.3.27.
Tillatt videreført overvannsmengde som kan ledes til kommunalt avløpsnett skal avtales med kommunen. Det skal sikres at tilgrensende eiendommer ikke får tilrenning av overvann fra planområdet.

# TEMAKART
## #1 BESTEMMELSESOMRÅDE
## **HAGEBYEN**




MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2033 – PLANID 3891 99005
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 15.06.2023, SAK NR. 071/23

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)<br>• Fv 311 (Kjærveien, Grev Wedels gate, N.C. Nielsens gate)<br>• Fv 325 (Hortensveien, Raveien, Kirkebakken)<br>• Fv 705 (Trimveien, Holtanveien)<br>• Fv 715 (Borreveien, Storgata) |
| Streng holdning | • Fv 680 (Kopstadveien) |
| Mindre streng holdning | • Fv 460 (Bakkegata, Stangs gate)<br>• Fv 530 (Adalsveien)<br>• Fv 665 (Solerødveien)<br>• Fv 666 (Tokerødveien, Pauliveien, Moskviveien)<br>• Fv 670 (Vikveien, Nykirkeveien, Kirkesvingen)<br>• 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.<br>• 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<br>Maks 1,5 | Min 1<br>Maks 2 |
| Bolig | Boenhet over 120 m2 BRA | Min 1<br>Maks 2 | Min 2<br>Maks 3 |
| Kontor | 100 m2 BRA | Min 0,5<br>Maks 2 | Min 0,5<br>Maks 2 |
| Forretning og service | 100 m2 BRA | Min 1,5<br>Maks 2 | Min 1,5<br>Maks 3,5 |

*I kommuneplanens arealdel er det kun område UN1, Campus Vestfold, som ligger innenfor sone 2. Øvrige deler av planområdet er sone 3. Sone 1 og sone 2 er for øvrig definert innenfor virkeområdet for kommunedelplanen for Horten sentrum.*

*Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.*

*For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.*

*Boligparkering bør samles og plasseres under bakken. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller kjeller.*

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 10 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

### 1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

Det skal etableres plasser for fastmontert, trygg og værbeskyttet sykkelparkering i alle tiltak hvor det bygges boligkompleks, større kontor / forretningslokaler eller offentlig eller privat tjenesteyting.

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m²-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m² BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet. I sone 2 kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt.*
- *Ved stasjoner og knutepunkt legges det til rette for innendørs sykkelparkering.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

## 1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommunedelplan for Horten sentrum vedtatt 7.9.2015.

## 1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

### 1.12.1 Bekker

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Bekkelukkinger skal gjenåpnes såfremt dette ikke kan føre til skade på eksisterende omkringliggende eiendommer og deres eksisterende bruk.

### 1.12.2 Støy

Alle boenheter skal minimum ha en yttervegg mot en stille side, og minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er et oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 1.9.2) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i T-1442/2016.

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdier for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.2.2. i T-1442/2016.

*Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.*

### 1.12.3 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk skal unngås.

Ved utforming og valg av belysning skal tas hensyn til Borreskåla som et viktig kulturlandskap og til stjerneobservatoriene ved Borrevannet og på Nykirke.

*Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektiv kan overflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere. Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset.*

### 1.12.4 Hule eiketrær

*Forekomster av hule eiker er en utvalgt naturtype etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlige hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlige hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.*
*Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldloven § 53 til § 56.*

## 1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner tilpasset strøket, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Samtidig skal man være åpne for nye arkitektoniske forslag og bygningsformer.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

## 1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7)

- Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdig og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart og ikke endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.
- Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
- Nye bygninger skal tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- Der oppfyllelse av energikrav i plan- og bygningsloven med forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.
- Tillatte byggehøyder for ulike byggeområder i sentrum skal underordnes hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, miljøkarakter og hensynssoner der disse kommer i konflikt.

*Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.*

### 1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

Arealer på land

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Arealer i vann

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

# 1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8)

## 1.15.1 Risiko og sårbarhet

*I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planen. For områder som er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr. 2/2011 revidert 22. mai 2014 "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)". I områder med forurenset grunn skal det ved regulering til annen arealbruk gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse og risikovurdering.*

*Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen skal legges til grunn, og følges opp ved framtidig regulering og utbygging.*

**Flom, stormflo og bølgepåvirkning**
I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i 1. etasje skal ikke settes lavere enn 2,6 m (høydereferanse NN2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.

**Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold**
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

**Teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning**
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning og restriksjoner for beskyttelse av dette.

*Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.*

*Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 3.1.4 i bestemmelsene.*

## 1.15.2 Flomveier

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom.

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

## 1.15.3 Blågrønn faktor

*Ved utbyggingsprosjekter i ytre byområder/småhusbebyggelse/rekkehus bør det legges til grunn en blågrønn faktor på minimum 0,8. Ved omdisponering fra regulert grøntområde til utbyggingsformål bør den blågrønne faktoren legges høyere for å kompensere for tap av blågrønn faktor. Med Høyere menes 0,9 eller mer. Hensikten med blågrønn faktor er å bidra til: å dempe skader fra kraftigere og mer nedbør / bærekraftig overvannshåndtering / fremme økologiske og estetiske kvaliteter / utvikle jordsmonnet / forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet / legge til rette for bedre uterom. Blågrønnfaktor beregnes på byggesaksnivå i henhold til «Blågrønn faktor, Veileder byggesak, 28.01.2014».*

### 1.15.4 Grønnstruktur

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

### 1.15.5 Transport

Ved utarbeidelse av område- og detaljplan og nye tiltak, skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forholdet til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående og syklende. Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

*I nye planer skal det sikres trygge gangveier (snarveier) mellom boligområder og bussholdeplasser, mellom lek og grønnstruktur og gjennom næringsområder.*

### 1.15.6 Krav til Matjordplan

I saker som medfører nedbygging av matjord og dyrkbar mark kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall $m^3$ med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet om at jorden er fri for floghavre.

### 1.15.7 Arealer på tak

*Tak kan utnyttes til energiproduksjon / solceller, overvannshåndtering / vannfordrøying, oppholdsrom og felles bruksareal, dyrking og matproduksjon (bier), biologisk mangfold, rensing av luft / binding av støv etc. Tak som areal utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.*

### 1.15.8 Områderegulering for KB1, KB2, B9, B10, TY5, UN1, TY1 og V1.

Områdereguleringen skal avklare de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening. Det skal vises hvordan området kan knyttes sammen med Borre og hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. Detaljregulering av delområder kan inngå som en detaljert del av områdereguleringen. Innenfor område KB1 skal fordelingen mellom næringsarealer og arealer til boligformål avklares.

Ved regulering av området skal:

- det settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat.
- salamanderdammer i området sikres.
- det gjennomføres tiltak som sikrer at grunnvannstanden i området ikke senkes.
- det sikres en grønn korridor øst – vest gjennom området for vilt og friluftsliv.
- ivaretagelse av naturtypen hagemark i områdene KB1, KB2, B9 og TY1, samt eiketrær som faller inn under forskrift om utvalgte naturtyper, utredes og avklares
- tilfredsstillende sikkerhet i forhold til ras- og skredfare dokumenteres, jfr. hensynssone, faresone ras- og skredfare (H310)
- kryssløsning ved Rv 19 avklares

### 1.15.9 Orerønningen B6

Det skal foreligge en plan for etablering og gjennomføring av anlegg for snowboard og skileik i Nordlibakken senest samtidig som plan for Orerønningen B6 fremmes.

### 1.15.11 Aasheim B4

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal aktuelle tiltak for å bedre sikkerheten for myke trafikanter avklares. Trafikksikker løsning for myke trafikanter, herunder skolevei for barn, skal dokumenteres. Adkomst fra fv.670 skal gis en tilfredsstillende utforming.
Forholdet til kirkestedet og Nykirke kirke skal belyses. Ny bebyggelse må utformes på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med kirkeloven eller kulturminnelovens bestemmelser.
Dersom det i reguleringsarbeidet legges til rette for utbygging av området mens dagens jernbane er i drift må området risikovurderes i forhold til økt trafikk over Nykirke planovergang.

*Adkomst til B4 skal utformes iht. SVV's vegnormal N100.*

### 1.15.12 Bjerketun N5

Før utbygging kan gjennomføres, skal det settes av areal til mulig rundkjøring i krysset Borreveien og Trimveien. Bygging av rundkjøringen avklares i reguleringsplan på bakgrunn av trafikkanalyse.
Det skal sikres en buffersone mot Borreveien. Alléen ved Sembsporten og selve Sembsporten skal bevares og tas hensyn til ved videre utvikling.

*Ved detaljregulering av område N6 skal det forhandles om utbyggingsavtale hvor utbyggers økonomiske bidrag til planlegging eller utbedring av krysset Borreveien x Trimveien avklares.*

### 1.15.13 Bakkemyra B16

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet.

### 1.15.14 Verftsbassenget N1

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal naturmangfoldregistreringer gjennomføres.

# 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

## 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5)

### 2.1.1 Handelsvirksomhet

- Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold.
- Utenfor definerte sentrumsområder (ref. kommunedelplan for Horten sentrum) tillates ikke oppført handelsvirksomhet større enn 1 000 m²-BRA og / eller flere enn ti butikker. Etablering av handelsvirksomhet eller detaljhandel skal bygge opp under eksisterende senterstruktur.
- Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan.

*Ved tiltak utover 1000 m² vil det gjøres en skjønnsmessig vurdering og kunne stilles krav om en handelsanalyse med vurdering av virkninger på etablerte sentrumsområder. Med handelsvirksomhet forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

### 2.1.2Byggegrenser langs sjø

I byggeområder er byggegrense langs sjø angitt på plankartet og skal gjelde foran pbl § 1-8.

### 2.1.3 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl § 1-8).

*Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for følgende mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel og vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ellers er oppfylt:*

*Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, levegger, oppmurte peiser og lignende mindre tiltak. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.*

*Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller lang. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.*

## 2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5)

### 2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse

*Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.*

*Spredning skal vektlegges ved anskaffelser av kommunalt disponerte boliger for å unngå konsentrasjon og opphopning i enkeltområder. For nye boligområder fastsettes det en arealutnyttelse med utgangspunkt i kategorier fra Regional plan for bærekraftig arealpolitikk(RPBA):*

*Lav. 1 – 2 boliger pr. daa.*
*Middels. 2 – 4 boliger pr. daa.*
*Høy. Minst 4 boliger pr. daa.*

*Fordeling av boligutbygging, felter og tid*

| Område: | Områdenavn: | Areal (daa): | Utnyttelse: |
|---|---|---|---|
| B1 | Sletterødåsen | 50 | Regulert (2012), PlanID: 355 |
| B2 | Sletterødåsen syd | 16 | Lav |
| B3 | Klokkerskogen | 34 | Regulert (2020), PlanID: 415 |
| B4 | Åsheim | 13 | Lav og middels |
| B5 | Skavli vest | 60 | Regulert (2006), PlanID: 319 |
| B6 | Orerønningen | 20 | Lav |
| B7 | Karljohansvern | 7 | Regulert (2015), PlanID: 385 |
| B8 | Karljohansvern | 5 | Regulert (2015), PlanID: 385 |
| B9 | Borre | 20 | Regulert (1955), PlanID: A0003 |
| B10 | Tonsåsen | 79 | Lav og middels |
| B11 | Tonsåsen | 115 | Lav og middels |
| B12 | Borre hageby | 106 | Lav og middels |
| B13 | Myrløkken | 15 | Regulert (2018), PlanID: 398 |
| B14 | Stang vest | 4 | Lav |
| B15 | Stang øst | 9 | Regulert (2018), PlanID: 398 |
| B16 | Bakkemyra | 21 | Lav |

| | | 2019-2022 | 2023-2026 | 2027-2030 |
|---|---|---|---|---|
| **Horten** | | | | |
| **Ferdig regulert:** | | | | |
| Indre havneby trinn 1 | 51 | 51 | | |
| Skavli | 120 | | 60 | 60 |
| Steinsnes gartneri | 90 | 90 | | |
| Storg 1 - 3 | 42 | 42 | | |
| Indre havneby | 350 | | 150 | 200 |
| Rørestrand | 75 | | 75 | |
| Golftunet | 50 | 50 | 0 | |
| **Regulering pågår:** | | | | |
| Orerønningen | 36 | 36 | | |
| **I k-plan:** | | | | |
| Horten havn | 300 | 50 | 100 | 150 |
| Annen fortetting | 186 | 86 | 50 | 50 |
| **Sum Horten** | **1 300** | **405** | **435** | **460** |
| | | | | |
| **Åsgårdstrand** | | | | |
| Diverse fortetting | **50** | 20 | 20 | 10 |
| Bakkemyra | **35** | | 35 | |
| **Sum:** | **85** | **20** | **55** | **10** |
| | | | | |
| **Skoppum** | | | | |
| Kommunedelplan Skoppum | 380 | 50 | 185 | 145 |
| **Sum:** | **380** | **50** | **185** | **145** |
| | | | | |
| **Borre** | | | | |
| Borre inkl Tonsåsen | 280 | | 100 | 180 |
| | | | | |
| **Nykirke** | | | | |
| Sletterødåsen | 25 | 25 | | |
| Klokkeråsen S | 25 | | 25 | |
| Åsheim | 20 | | | 20 |
| **Sum:** | **70** | **25** | **25** | **20** |
| | | | | |
| **Sum totalt:** | **2 115** | **500** | **800** | **815** |

### 2.2.2 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

*Adkomstens bredde bør, av trafikksikkerhetshensyn, normalt begrenses til maksimalt 5 meter.*

### 2.2.3 Garasje

Garasjer med port mot kommunal vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrense vei.

### 2.2.4 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 $m^2$ pr plass. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

*Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 $m^2$, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 $m^2$. Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8.*

### 2.2.5 Sekundærleilighet i bolig

I områder regulert til eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 $m^2$-BRA.

### 2.2.6 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha 15 kvm uteoppholdsareal 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel.

*Med hybel menes et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Alternativt, at hybelen har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.*
*Søknadsplikt inntrer ved oppdeling av boenhet til to eller flere hybler. Det er det totale antallet hybler i bygningen og/eller på eiendommen som medfører at oppdelingen omfattes av søknadsplikt, inkludert eksisterende hybler. Boenhet som deles opp i inntil en hybel utløser ikke søknadsplikt.*

### 2.2.7 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke.
Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

*Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy og eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy, kundetrafikk i særlig grad, eller økt behov for slokkevann.*

## 2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

### 2.3.1 Næringsområde N2

Innenfor område N2 tillates lager, logistikk og transportintensive virksomheter.

### 2.3.2 Næringsområde N4

Innenfor område N4 tillates etablert industri-, lager- og håndverksvirksomheter.

### 2.3.3 Næringsområde N5, Bjerketun

Det tillates etablert mindre næringsvirksomhet, samt handel for plasskrevende varer begrenset oppad til 3000 $m^2$ BRA.

*Med mindre næringsvirksomhet menes verksted og mindre servicebedrifter som for eksempel håndverkere.*

### 2.3.4 Næringsområde N6 og N10, Kimestad

Det tillates ikke etablert støyende og /eller forurensende virksomhet innenfor området.

### 2.3.5 Næringsområde N7, Kopstad

Innenfor området tillates entreprenørvirksomhet og transportintensiv næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablering av forretninger. Utvidelse av Kopstad Næringspark mot nord kan ikke finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401.

### 2.3.6 Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold UN1

Reguleringsplan for Høgskolen i Vestfold vedtatt 15.03.2004 med senere vedtatte endringer for område 3 og 4, gjelder med følgende utfyllende bestemmelser:
Innenfor området kan det i tillegg til gjeldende regulering bestemmelse § 4. a) plasseres boligbebyggelse (studentboliger), næringsformål, studentbarnehage og mindre forretnings- og servicefunksjoner på til sammen maks 1000 $m^2$ - BRA. BYA skal ikke overstige 35 % av regulert byggeområde. Det åpnes for bebyggelse i inntil kote 100 moh. Underordnede bygningsdeler som tekniske rom, overlystak med mer skal være tilbaketrukket fra gesims og kan være høyere. Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Innenfor byggeområdet skal ny bebyggelse etableres ved gate med inngang på gatenivå. Parkeringsplasser skal etableres i p-hus på minimum 3 etasjer over bakken og/eller under terreng. Campus Vestfold regnes innenfor sone 2 i henhold til punkt 1.10 Parkering, det tillates ikke etablert ny overflateparkering.

### 2.3.7 Utviklingsområde Campus KB1

Utviklingsområdet skal utnyttes til universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse.

### 2.3.8 Fogdeskogen KB2

Området kan utnyttes til bolig og næring.

### 2.3.9 Vestmannrød KB3

Området kan utnyttes til studentboliger og offentlig og privat tjenesteyting knyttet til Universitetet i Sørøst-Norge etter nærmere avklaringer i detaljreguleringsplan (ref pkt 1.1).

*Vestmannrød ligger i et verneverdig kulturlandskap og i en buffersone rundt Borreparken. Eiendommen har med sin bebyggelse og verdifulle vegetasjon stor kulturhistorisk verdi og betydning for landskapsrommet. Det skal samarbeides med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet i utformingen av planen. Fylkesmannen sin protokoll fra mekling 21.11.2011 skal legges til grunn i detaljreguleringen.*

### 2.3.10 Område KB4

Området kan utnyttes til bolig og næring.

### 2.3.11 Område KB5

Området kan nyttes til forretning og bolig.

*Området ligger noe eksponert til ved en bakketopp og på grensen til hagebyen Horten. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til omgivelsene.*

### 2.3.12 Område KB6

Området kan nyttes til bolig, næring, kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

*Ved en tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner kreves reguleringsplan / reguleringsendring.*

### 2.3.13 Område KB7

Området kan nyttes til bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur.

### 2.3.14 Område KB8

Etter endt pukkverksdrift kan området reguleres til industri-/næringsvirksomhet.

## 2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2)

### 2.4.1 Fritidsbebyggelse

I hele kommunen er det kun tillatt med én fritidsbolig pr. eiendom på områder avsatt til fritidsbebyggelse. Parkering for bebyggelsen vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Adkomst til fritidsbebyggelse skal utformes og etableres i henhold til godkjenning fra veieier.

Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer.

Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tillates kun tilknyttet bebyggelsen med samlet areal inntil 30 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge lavest mulig. Flaggstenger kan oppføres inntil 10 meter fra fasadelivet.

Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.

For fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet skal samlet areal ikke overstige 120 m²- BRA.

*Nye hytter og eller fortetting skal skje ut ifra følgende kriterier:*

- *Ny hytte tillates ikke dersom den vil være til hinder for allmenn ferdsel.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med trekkruter for vilt, områder vernet etter naturmangfoldloven, forekomster av nasjonalt prioriterte arter eller naturtyper samt lokaliteter som er kartlagt som viktige for biologisk mangfold.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med verdifulle landskaps- og kulturelementer.*

*Med eiendom menes også festetomt.*

### 2.4.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen

Innenfor de rammene som følger av pkt. 2.4.1 kan det gjennomføres tiltak i områdene avsatt til fritidsbebyggelse mellom 100-metersgrensen mot sjø og byggegrensen med følgende tillegg / begrensninger:

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.

Samlet areal skal ikke overstige 90 $m^2$-BRA. For disse områdene gjelder i tillegg:

a) Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4,0 meter. Bruksareal under 1. etasjes plan tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne. Etterfylling av sand på eksisterende strender er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf pbl § 1-6.

c) Badestamp, utedusj, levegger og lignende tillates som del av terrasse innenfor rammene i punkt 2.4.1.

d) Maksimal fasadelengde 14 meter. I eksponert retning mot sjøen maksimum 12 meter.

## 2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5)

### 2.5.1 Råstoffutvinning

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljreguleringsplan. Planen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift og deponier.

*Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.*
*Ved uttak over 500 $m^3$ masse skal det, senest 30 dager før oppstart av drift, sendes en melding til Direktoratet for mineralforvaltning.*

### 2.5.2 Grav- og urnelund ved Borre og Nykirke kirker

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger på gravlundene.

### 2.5.3 Fritids- og turistformål

*Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.*

*Tiltak bør ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.*

### 2.5.4 Idrettsformål SKB

*Området inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Hensikten med område avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en framtidig skytebane. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til dette formålet skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde / område for massemottak. Nødvendig areal til adkomstvei tas med i reguleringsplanen.*

### 2.5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, renseanlegg TY4

Det er krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), lokalisering av anlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. I reguleringsarbeidet skal det i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

### 2.5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, snøopplag ABA1

Område ABA1 kan benyttes til permanent snøopplag.

## 2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6)

### 2.6.1 Natur-, miljø – og frilluftsliv

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt, men det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### 2.6.2 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

*Ved planlegging av nye tiltak bør hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas.*

## 2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

### 2.7.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (pbl § 11-11 nr 1)

- I LNF- områder tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1 – 6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.

*Landbruksbebyggelse inklusive våningshus bør så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og bebyggelsen på eiendommen. Bygninger og konstruksjoner bør gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskap.*

### 2.7.2 Frittliggende boliger (vist med sirkelrunde byggeområder) (pbl § 11-11 nr 2)

Det tillates ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av sekundærleilighet (i boligen) inntil BRA = 60 m². Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

### 2.7.3 Semb hovedgård LSN, LNF spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr 2)

Eksisterende landbruksbebyggelse kan benyttes til kontor og næringsvirksomhet. Trafikksikker adkomst må utredes og sees i sammenheng med Golftunet og Bjerketun næringsområde. Det tillates ikke nybygg.
Utearealer skal ikke benyttes til lagring og/eller deponering.

### 2.7.4 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og fangst. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100metersbeltet. Det samme gjelder for tillatelse til å gjenoppføre våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for landbruksdriften av eiendommen, etter brann eller annen naturskade, med samme plassering og omfang som tidligere.

Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på landbrukseiendommen utenfor 100-meters beltet.
Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jfr. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

### 2.7.5 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl § 11-11 nr 5)

Langs Falkenstensvassdraget til og med Borrevannet og videre Sandeelva til Tønsberg grense og løpet mot Nykirke til Guttulsrød og vassdraget mellom Kopstadveien og E18 er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

## 2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3)

### 2.8.1 Ferdsel og farleder

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Installasjoner eller andre tiltak som hindrer fremkommeligheten eller svekker sikkerheten i farledene er ikke tillatt.

### 2.8.2 Småbåthavn

I planarbeidet skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Konsekvenser for nyttetrafikk, andre sjøfarende og andre brukere av farvannet skal belyses. Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser. Nye bryggeanlegg skal ha redningsstige og badeplass i tilknytning til båthavna. Bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn eller flerbrukshavn.

*Nye småbåthavner skal ha godkjent miljøvennlig løsning for fjerning, håndtering og oppbevaring av bunnstoff og andre forurensede stoffer, samt tømming av septikk fra båt.*

*Mudring bør unngås. Nye felles bryggeanlegg kan tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller i sjøen. Steder med enkel adkomst fra landsiden og med naturlig skjerming for vær og vind, er å foretrekke for å kunne unngå sprenging, planering og bygging av molo. Konflikter med viktige friluftsområder og naturverdier må unngås. Der det er naturlig bør det innpasses badetrapp og område for bad i forbindelse med nye bryggeanlegg.*

### 2.8.3 Akvakultur

Det tillates ikke etablering av akvakultur for matfisk.

### 2.8.4 Natur- og friluftsområder i sjøen

Naturområdene skal være inngrepsfrie. I natur- eller friluftsområdene er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

a) Naturmiljøet skal bevares.
b) Eksisterende brygger skal ikke endres.
c) Det tillates ikke VA-ledninger og moringer.
d) Mudring eller kunstige sandstrender er ikke tillatt.

# 3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

## 3.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)

### 3.1.1 SIKRINGSSONE MILITÆR VIRKSOMHET, H190

Innenfor sonen skal det ikke oppføres nye bygg for varig opphold.

### 3.1.2 RØD STØYSONE, H210

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til ny bebyggelse for støyfølsom bruk uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 55/58 dB fra henholdsvis veg og jernbane.

### 3.1.3 GUL STØYSONE, H220

Følgende vilkår skal alltid være oppfylt ved bygging i gul støysone:

- Alle boenheter skal være gjennomgående i den forstand at de har en fasade hvor støynivået utenfor vindu er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone,
- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone
- Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

### 3.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

Hensynssonene viser kjente områder med fare for kvikkleireskred. Innenfor sonene skal det utføres geotekniske undersøkelser før ethvert tiltak iverksettes. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Dette gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det skal foreligge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. I vanskelige og kompliserte saker kan kommunen kreve at det skal gjennomføres uavhengig kontroll.

### 3.1.5 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG, H310

Hensynssonene viser områder med både mulige løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Innenfor sonene skal det gjøres geotekniske undersøkelser for tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

### 3.1.6 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE, H350

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6.

### 3.1.7 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Det skal det ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynsonens avgrensning på plankartet.

### 3.1.8 FARESONE, FORURENSET GRUNN, H390

Innenfor hensynssone forurenset grunn hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og fastsette hvilke tiltak som skal gjennomføres i anleggsperioden og hvilke som skal gjennomføres etter at bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet for å minimere forurensning.

*Sonene er vist på temakart og er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til «Forskrift om begrensning av forurensning».*

## 3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b)

### 3.2.1 INFRASTRUKTURSONE – KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME, H410

Innenfor områder for fjernvarmekonsesjon, vist med hensynssone H410, skal nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 $m^2$ BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunens forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkrete byggetiltaket. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom det konkrete byggverket kan dokumentere en bedre miljømessig løsning, jf. § 27-5.

## 3.3 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c)

### 3.3.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

*Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T– 1442/2016 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.*

### 3.3.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP – KULTURLANDSKAP, H550

*I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, bør det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene bør ikke tillates. Ved vurdering av tiltak bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses stedets og landskapets karakter. Det bør ikke tillates ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.*

### 3.3.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

*Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.*

### 3.3.4 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE, H570

*Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vil vurderes strengt, områdene er nærmere omtalt i planbeskrivelsen i forhold til hva hensynet skal ivareta.*

*Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt og nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for*

*vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.*

*Generelle bestemmelser til Kulturminner og kulturmiljø pkt 1.14 og Byggeskikk pkt 1.13 også gjelder for hensynssonene.*

*I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares. Strandlinjen med dens naturlige formasjon og små eldre brygger skal bevares.*

*Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.*

*Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.*

*Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Særlig gjelder dette for fredede bygg/ anlegg og fornminner.*

*Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.*

*Tiltak innenfor landbruksdriften knyttet til faste driftsinstallasjoner og bygninger skal tiltakene utformes mht farge- og materialbruk, og plassering på tun og i landskap slik at de ikke kommer i unødig konflikt med bevaringshensynet.*

### 3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

#### 3.4.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD, H720

Området er båndlagt med hjemmel i lov om forvaltning av naturens mangfold.

*Tiltak i hensynssonene reguleres etter naturmangfoldloven og forskrifter gitt i medhold av loven.*

#### 3.4.2 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Området er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

*Tiltak i hensynssonene reguleres av kulturminneloven og forskrifter eller enkeltvedtak med vilkår gitt med hjemmel i loven.*

*Innenfor området Møringa (K1) er både bygninger / kulturminner og del av området fredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.*

#### 3.4.3 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER, H740

Området er båndlagt etter sikkerhetsloven § 7-5.

## 4. BESTEMMELSESOMRÅDER

### 4.1 Hagebyen Horten #1

I tillegg til fellesbestemmelsene under punkt 2.2 gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 $m^2$ sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

*Føringene i bestemmelsenes pkt. 1.13 «Byggeskikk» bør legges til grunn ved vurdering av «hagebyens» karakter, jfr. bokstav e) ovenfor.*

## 4.2 Andre områder for handel #2 og #3

Område #2 omfatter handelsvirksomheten i Horten Handelspark.
Innenfor område #3 ved nye Horten stasjon tillates det etablert ett varehus med et samlet bruksareal på 3.000 $m^2$.

## 4.3 Midlertidig massedeponi #4 - 6

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates i områdene # 4 – 6.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), deponiets omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen.
Det tillates kun oppfylling av rene masser. Etter endt deponering skal arealene tilbakeføres til landbruksformål.

*Med rene masser menes naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normverdier, jfr. Forurensningsforskrftens kapittel 2, vedlegg 1.*

## 4.4 Midlertidig byggeområde / båtopplag # 7 og 8

I område #7 tillates midlertidige lagerhaller o.l. for næringsvirksomhet i tilgrensende område. Dersom dette blir aktuelt kan etablert båtopplag flyttes midlertidig til område #8. Område #8 skal tilbakeføres til friområde når midlertidigheten opphører og senest innen 01.01.2025.

# 5. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer (pbl § 1.5)

- Bestemmelsesområde #3 med tilhørende bestemmelser i pkt. 4.2 supplerer kommunedelplanen for Skoppum (PlanID 90007).
- Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).
- Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel.
- Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.
- Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
  - Områdereguleringsplan for Karljohansvern (planID 00385), vedtatt 22.06.2015
  - Områderegulering for Åsgårdstrand (planID 00398), vedtatt 11.12.2018
  - Reguleringsplan IC Nykirke – Barkåker – detaljregulering for jernbane og deponier – konsekvensutredning for deponier (planID 00401), vedtatt 19.06.2018

  For følgende planer gjelder i tillegg:

  - Reguleringsplan for Langmyra Skoppum (planID B0042), vedtatt 07.05.1981: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA. Tiltak vil utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.
  - Reguleringsplan for Langmyra II (planID B0057), vedtatt 20.06.1984: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA.

*Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.*

*Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.*

HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2033

# Planbeskrivelse

*Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22*
*Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22.*

# Innhold

1. Innledning ..... 5
2. Arealene i Horten kommune ..... 6
3. Planforutsetninger ..... 7
2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer ..... 7
2.2 Kommuneplanens samfunnsdel ..... 9
2.3 Bærekraftig byutvikling ..... 10
2.4 Boligsosiale forhold ..... 11
2.5 Folkehelse ..... 13
4. Arealer til boligbebyggelse ..... 14
5. Skoler og barnehager ..... 17
6. Natur- og friluftsområder ..... 18
7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ..... 20
8. Hensynssoner ..... 21
9. Vestfoldbanen ..... 22
10. Pistolbane ..... 23
11. Trafikk og vei ..... 23
12. Utviklingen i de enkelte tettsteder ..... 25
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn) ..... 25
12.2 Nykirke ..... 27
12.3 Borre ..... 28
12.4 Skoppum ..... 30
12.5 Åsgårdstrand ..... 31
13. Langsiktig utviklingsperspektiv ..... 32
13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune ..... 33
14. Forslag til ny arealplan ..... 35
14.1 Generelt om planforslaget ..... 35
pla14.2 Næringsarealer ..... 37
14.3 Andre områder for handel ..... 51
14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet ..... 55
14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum ..... 59
14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6 ..... 60
14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø ..... 62
14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer ..... 63
14.9 Andre områder ..... 64

14.10 Justeringer i plankartet ..... 69
15. Konsekvenser av forslaget ..... 74

# 1. Innledning

I kommuneplanen fra 2019 utgjør følgende punkter hovedsatsingen i arealdelen:

- Satsing på Horten sentrum (kommunedelplan for Horten sentrum) – en levende by med mange nye boliger.
- Satsing på Universitetet i Sørøst-Norge med utvikling av Campus Vestfold med kunnskapsbasert næringsutvikling, studentboliger og nødvendig infrastruktur med vegløsning mot nord
- Sikring av Hagebyen Horten med strengere regler for fortetting i typiske småhusområder,
- Boligutvikling i Horten og på Skoppum og Borre
- Satsing på offentlig tjenesteyting og gode skoler
- Utvikling av eksisterende tettsteder
- Hensyn til naturverdier og kulturlandskap
- Ingen nye byggeområder på dyrket mark
- Ingen nye byggeområder i Hortensmarka

Arealdelen er basert på hovedprinsippet om **spredt konsentrasjon**. Prinsippet betyr at det skal satses på å videreutvikle eksisterende tettsteder, og det er et mål å unngå spredt utbygging og tiltak som er konfliktfylte i forhold til landbruk og miljø.

Ved behandling av kommunal planstrategi for perioden 2021-2023 vedtok kommunestyret (KOM-176/20) at det skulle foretas en mindre revisjon av kommuneplanens arealdel. Planprogrammet ble fastsatt 17. juni 2021 (KOM-78/21) og inneholder følgende hovedpunkter for revisjonsarbeidet:

- Næringsarealer
  herunder søke å endre arealformål på allerede ferdig regulerte boligarealer (som ikke er tatt i bruk) med nærhet til E18 og Rv19, utrede muligheten for utvidelse av eksisterende næringsareal på Ra, samt en ny vurdering av område BN6 fra Kommunedelplanen for Skoppum
- Andre områder for handel
- Arealer til kommunens egen virksomhet
- Etterbruk av jernbanen
- Areal for deponering av rene masser
- Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø og vurdering av behov for permanente eller midlertidige snødeponier
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, spesielt punkt 2.2.5 vedrørende Hagebyen Horten

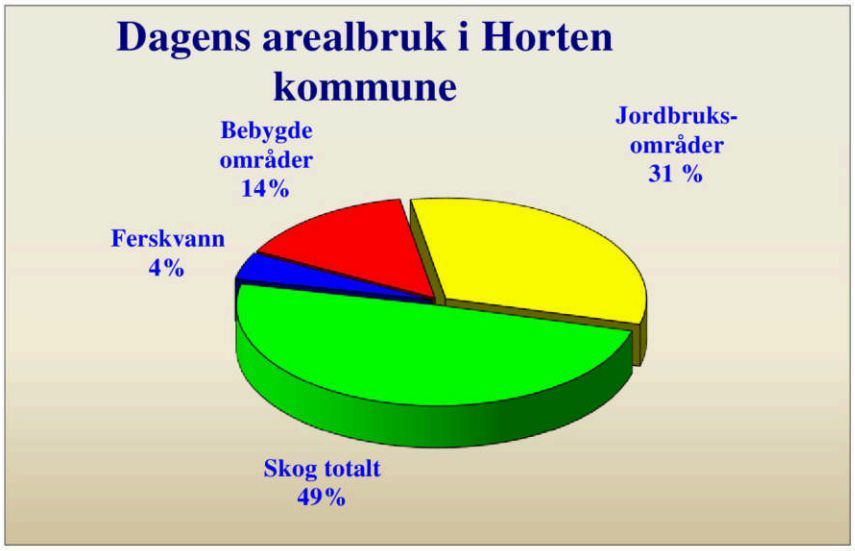
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

Kapitel 14 og 15 er nye kapitler som omhandler endringer i denne revisjonen. Endring av arealbruk som ikke direkte er forankret i planprogrammet framgår av kapitel 14.9. Dette gjelder området ved Fagerheim skole på Nykirke og Bakkemyra i Åsgårdstrand, samt for to eiendommer i Horten. Områder med endret arealbruk er utredet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder» mens de samlede virkningene av planendringene framgår av kapitel 15.

# 2. Arealene i Horten kommune

Horten kommune er en liten kommune i utstrekning. Kommunen har et areal på bare 69 kvadratkilometer og er Vestfolds minste kommune i areal. Samtidig har Horten kommune 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019) og er Vestfolds fjerde største kommune regnet etter folketall. Kommunen har Vestfolds høyeste befolkningstetthet med 396 innbyggere pr kvadratkilometer. Horten har betydelige jordbruksressurser med dyrket mark av god kvalitet og viktige skogressurser. I tillegg har kommunen store naturverdier med et rikt biologisk mangfold.

Til sammen fører dette til et betydelig press på arealene i Horten. Arealfordelingen er vist i figuren under.



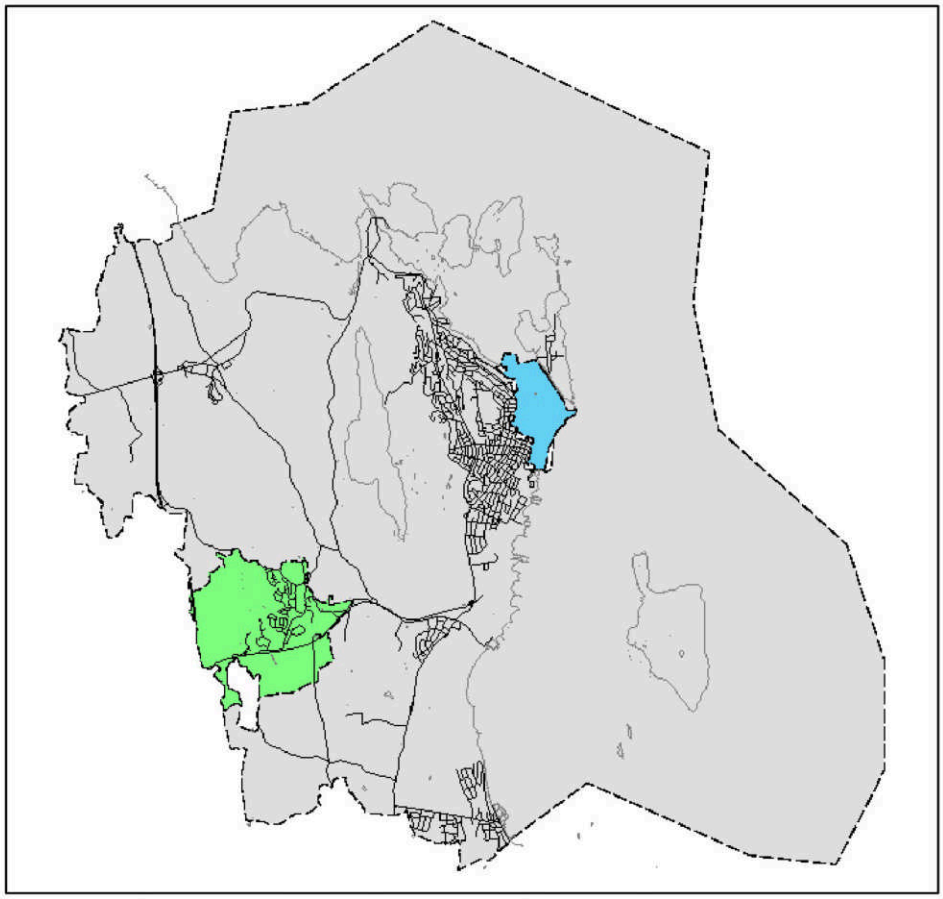

*Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.*



*Jordbrukslandskapet ved Adal*

# 3. Planforutsetninger

I Horten har vi tre overordnede arealplaner som til sammen dekker hele kommunens areal. Områdene som inngår i kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum er vist med blå og grønn farge på figuren nedenfor. Resterende områder omfattes av kommuneplanens arealdel.



*Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum.*

## 2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

Kommuneloven og plan- og bygningsloven er det formelle utgangspunktet for arbeidet med kommuneplaner. Arealplanen er en del av den langsiktige delen av kommuneplanen. Planen omfatter forvaltning av arealer og andre naturressurser. Gjennom plan- og bygningsloven gis de overordnede rammene for kommuneplanarbeidet. Lovverket pålegger kommunene å drive arealplanlegging og fastsetter saksbehandlingsregler og innhold.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har gitt forskrifter og utarbeidet rundskriv og veiledningsmateriell som er viktig for arbeidet. Sentralt er en forskrift om konsekvensutredninger. Den slår fast at det skal utarbeides konsekvensutredning også for kommuneplanens arealdel. Rammene for dette arbeidet er gitt i planprogrammet som ble vedtatt av kommunestyret.

Denne planbeskrivelsen skal sammen med vedlagte «Konsekvensutredning av enkeltområder» og temakart dekke kravet til konsekvensutredning.

Regjeringen har også vedtatt en forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister. Den fastsetter nøyaktig hvordan arealplankartet skal se ut.

I medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser er det gitt statlige planretningslinjer som er sentrale for arealplanarbeidet. Disse retningslinjene er ikke juridisk bindende privatrettslig, men skal legges til grunn ved kommunens planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Følgende statlige planretningslinjer er viktige for arealplanarbeidet i Horten:
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Gjeldende regionale planer:
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA (2019)
- Regional plan for folkehelse (2019)
- Regional plan for verdiskaping og innovasjon (2015)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014)

I tillegg til plan- og bygningsloven er det en rekke andre lover som har betydning for arbeidet med arealplanen. Særlig aktuelle er jordloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven og kulturminneloven.

I jordlovens *§ 1* (formålsparagrafen*)* står det bl.a.:

> *"..... Forvaltninga av arealressursane skal væra miljøforsvarleg og mellom anna ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter."*

Bestemmelsen legger bl.a. til rette for praktisering av et strengt jordvern knyttet til matproduserende areal, og understreker at jordvernspørsmål må ses i et langsiktig perspektiv. I 2021 la Regjeringen fram en oppdatert jordvernstrategi med en målsetning om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 dekar.

Tilrettelegging for alle og retningslinjer for universell utforming er viktige nasjonale føringer. Kravet til universell utforming er kraftig styrket i den nye plan- og bygningsloven.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) angir hvordan støy skal behandles i plan og byggesaker. De støyutsatte områdene er delt i en rød og en gul sone. Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I sentrumsområder og kollektivknutepunkt kan det defineres avviksområde for støy. I disse områdene kan arealbruk i støyfølsomme bruksformål vurderes i rød og gul støysone, dersom de tilfredsstiller konkrete krav til tiltak.

Rød og gul støysone er vist som hensynssoner og på eget temakart.

## 2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2015-2027 er det vedtatt fire fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

- Attraktivitet
- God oppvekst
- Trygghet for innbyggerne
- Natur og miljø




Det er definert overordnede målsettinger og strategier for hvordan målene skal oppnås til hvert enkelt fokusområde.

"**Innovasjon" og "engasjement**" er verdier og egenskaper som skal gjennomsyre både holdninger og metoder for hvordan kommuneorganisasjonen skal møte utfordringene som står fremfor oss. Det er et mål i seg selv at både politisk miljø, ansatte i alle nivåer og innbyggerne skal verdsette dette fra sine ulike ståsteder, til felles beste.

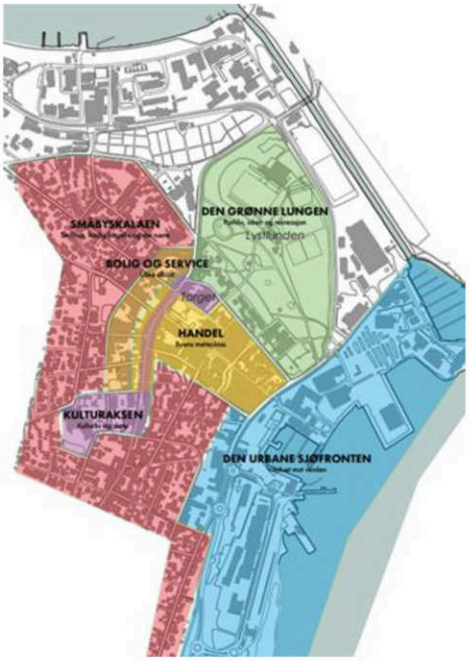
"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

"**Bærekraft**" er også et begrep som skal være gjennomgående. Med dette menes her både økonomisk, sosial, kulturell og miljømessig, slik at vi bevarer, foredler og forvalter tilgjengelige ressurser på en god måte for kommende generasjoner.

## 2.3 Bærekraftig byutvikling

Ved bærekraftig utvikling menes det en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens forbruksbehov, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine. Horten kommune har ulike overordnede strategier som bygger opp under en bærekraftig byutvikling for fremtiden.

Hovedprinsippet om spredt konsentrasjon, der en videreutvikler de eksisterende tettstedene fremfor å åpne opp for spredt boligutvikling er viktig for å sikre et mer bærekraftig samfunn. Fortettingen skal primært forekomme på såkalt «grå arealer» i sentrum. Med det menes bl.a. parkering og transformasjons-områder. På den måten får en høy utnyttelse av sentrumsnære arealer som har nærhet til gode kollektivakser og knutepunkt. Satsingen på knutepunktutvikling og tilhørende fortetting i de nærliggende arealene, er viktig for å redusere utslipp fra personbiler og tilrettelegge i størst mulig grad for offentlig transport. Samtidig som det er arealeffektivt, reduserer en også klimautslippene og muliggjør en infrastruktur med «grønn» mobilitet som er bærekraftig for fremtiden.




*Illustrasjon pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet» - Lala*

Satsingen på Campus Vestfold med utredning av autonome kjøretøy mellom campus og nye Horten stasjon, er et viktig signal for fremtidens arealdisponering i sammenheng med utvikling av infrastruktur, sett fra et klima- og miljø ståsted. Det skal heller ikke tas av LNF – arealer (Landbruk, natur og friluftsområde) og omregulere det til andre arealformål. Beliggenheten til tettstedene, sett i forhold til topologien og landskapet som omkranser de, medfører at jordvernet har stått sterkt og er noe som blir videreført i Horten kommune, i samsvar med nasjonale retningslinjer.



*Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan*

Horten kommune står ovenfor en fremtid med store utviklings-muligheter. Det er viktig med en enda større bevissthet og fokus på en bærekraftig utvikling. Eksempler er satsing på miljøhus med lave utslipp og et positivt eller lavt klimaavtrykk.

*Klimatilpasning*
Klimatilpasning er viktig for å sikre seg mot de endringene en ser i klimaet. Dette er derfor en viktig og sentral del av planen. For eksempel kan innarbeiding av «blågrønn faktor» i nye reguleringsprosesser sikre en bedre drenering av overvann ved intens nedbør og sikre tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp. I de utfyllende bestemmelsene er det innarbeidet noen viktige klimatilpasningstiltak. Det er bestemmelser om vann og overvann. Dette er en tilpasning til et klima med større og mer intensive nedbørsperioder. Videre er det bestemmelser om bygging i forhold til forventet havnivåstigning og stormflo samt bestemmelser og hensynssoner om ras og skred.



*Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan*

## 2.4 Boligsosiale forhold

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de aller fleste bor godt i Horten kommune i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp.

Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Vi vil derfor forsterke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi må løse oppgavene sammen. Horten kommune har fire kommunalområder som jobber sammen om det boligsosiale arbeidet;

- Kommunalområde Helse og velferd; Utrede boligbehov for vanskeligstilte grupper, oppfølging av brukere for mestring av boforholdet og formidle husbankens virkemidler
- Kommunalområde Teknisk; Eiendomsforvaltning, vurderer kjøp og/eller nybygg, oppfølging av eksisterende boligmasse og Husbankens by- og tettstedsprogram
- Kommunalområde Kultur og samfunn; Arealplanlegging, folkehelse, by- og samfunnsutvikling
- Kommunalområde NAV; Midlertidig bolig, akuttplasseringer og økonomiske virkemidler

Oppgaver og ansvar legges til kommunalområder og enheter etter kompetanse og tilsvarende ansvarsområder. Kommunen mener boligarbeidet styrkes gjennom tydelig ansvarsdeling, noe som fører til tettere tverretatlig samarbeid og forankring i kommunens administrative og politiske ledelse. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Innbyggerne, lokale velforeninger samt brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal høres i utviklingen av egen kommune.

Temaplan for boligsosialt arbeid ble revidert i 2018, grunnet ny intern organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen. Arbeidet bygger på KOM-136/16 Vedtak: «Temaplan boligsosialt arbeid 2016-2019 vedtas. Foreslåtte tiltak følges ved rullering av Økonomi- og handlingsplan. Anskaffelse av nye boliger for vanskeligstilte, ut over det boligstiftelsen kan tilby innenfor stiftelsens egne budsjettrammer, skal skje i regi av Horten kommune, med kommunen som eier. Horten kommune skal samarbeide med Boligstiftelsen for å sikre at stiftelsens eksisterende boligmasse til enhver tid er tilpasset kommunens behov.»

Hensikten med arbeidet er også å øke samhandlingen internt og eksternt. Gjeldende temaplan er ikke godt nok forankret i kommuneplanens arealdel.

Dette søkes bedret gjennom revisjon av begge planene, som foregår parallelt.

Planen bygger blant annet på den nasjonale strategien «Bolig for velferd 2014 – 2020» og Husbankens by- og tettstedsprogram, som Horten kommune er en del av.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver fire fokusområder som alle har innvirkning på det boligsosiale arbeidet. Under hovedutfordringer fremover (s. 29) står det:
" Utfordringer med et begrenset botilbud for sårbare grupper som bl.a. flyktninger, innvandrere og andre med spesielle behov fører til at en må være oppmerksom på at en uheldig manglende integrering kan medføre en uønsket oppdeling av boområder."

Nye boliger kan erverves ved oppkjøp av brukte boliger. I tillegg er det mulig å sette av en mindre del av nybygde boliger i et område. Begge delene bør skje ut fra et prinsipp om spredning av slike boliger.

Kommunen solgte det meste av boligmassen til Horten kommunale boligstiftelse på 1990-tallet. Siden har behovene for boligtyper endret seg. Blant annet har behovet for store boliger til barnerike familier økt. Anskaffelse av slike og andre kommunale boliger kan skje på flere måter, etter behov og hensiktsmessighet. Med hensyn til store boliger kan kommunen kjøpe bruktboliger fortløpende i det åpne markedet, og eventuelt tilpasse boligen etter behov. Kommunen kan regulere og bygge på tomter i kommunalt eie, og/eller kjøpe areal. Samtidig eier kommunen lite areal utover grøntområder. På Borre, Skoppum og Nykirke er det regulert areal til boliger. Her kan kommunen sette av areal til boliger til utbygging i kommunalt eie. Det er også mulig å benytte ordninger via Husbanken, som blant annet sikrer kommunal tildelingsrett i boligprosjekter. Kommunen kan også benytte seg av utbyggingsavtaler som gir kommunen rett til å kjøpe en andel av boliger i nye prosjekter til markedspris. Muligheter for kjøp av kommunale boliger gjennom utbyggingsavtale er nedfelt i bestemmelsene.

I tråd med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel om å legge til rette for integrering er det viktig med spredning av kommunale boliger. Spredning bidrar til at kommunen disponerer boliger i flere områder.

Det er mange hensyn som må avveies, og kommunen har utarbeidet noen prinsipper som skal ligge til grunn ved anskaffelse av kommunale boliger. Den kommunale boligsosiale strategien skal bidra til:

- Stabilitet
- Spredning
- integrering

I kommuneplanen er det mulighet for å gi bestemmelser eller retningslinjer som gir kommunen fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris. Det sikrer en mulighet for kommunalt oppkjøp av boliger. Dette er ivaretatt i de utfyllendebestemmelsene, og gjennom utbyggingsavtale kan kommunen sikres fortrinnsrett til å kjøpe boliger til markedspris.

## 2.5 Folkehelse

Hvordan arealene disponeres er av stor betydning for folkehelsen. Et av målene i folkehelsearbeidet er å redusere sosiale forskjeller i helse, samt øke opplevelsen av mestring, tilhørighet og trygghet for innbyggerne. Kvaliteter i nærmiljøet ar av stor betydning for befolkningens trivsel og helse, og har potensiale for å motvirke de negative helseeffektene som følger av sosial ulikhet. Folkehelseperspektivet er søkt ivaretatt gjennom hele planen, men av spesiell betydning kan nevnes:

**Nærhet og tilgang til natur- og rekreasjonsområder:** Tilgang til natur- og rekreasjonsområder er av stor betydning for den er enkeltes helse og livskvalitet. Å ivareta naturområder, og legge til rette for økt bruk, er av betydning for folkehelsen. I kommuneplanens arealdel vil grensen til Hortensmarka ivaretas. Ved å hindre videre utbygging unngås fragmentering og forringelse av rekreasjonsområder. Utbygging skjer etter et prinsipp om spredt konsentrasjon, hvilket bidrar til å ivareta landbruks-, natur- og friluftsområder. Fra forskning vet vi at utsatte grupper i mindre grad oppsøker naturområder utenfor sentrum. Det er derfor viktig å ivareta grøntområder, som egner seg til fysisk aktivitet, lek og sosialt samvær, også i sentrumsnære områder.

**Gode kollektivtilbud:** Spredt konsentrasjon åpner for en satsning på transportknutepunkter. Det gir mulighet for et bedre kollektivtilbud, hvilket er av betydning både for å begrense biltrafikk, og for god tilgjengelighet til kommunens fasiliteter - også for de som ikke disponerer bil. Et universelt utformet transporttilbud øker befolkningens mulighet for inkludering og deltakelse i samfunnslivet, noe som er av stor betydning for innbyggernes livskvalitet, helse og trivsel.

**Satsing på aktiv transport:** Det ligger store folkehelsegevinster i økt fysisk aktivitet i befolkningen. Aktive hverdagsliv skapes blant annet gjennom tilrettelegging for aktiv transport. Kommuneplanens arealdel ivaretar en satsning på sammenhengende gang- og sykkelveier, samt hensiktsmessige stier og traseer. Dette motiverer til, og muliggjør, valg av aktiv transport til skole / jobb, offentlige tjenester og til transportknutepunkter.



*Horten har en lang strandlinje*

# 4. Arealer til boligbebyggelse

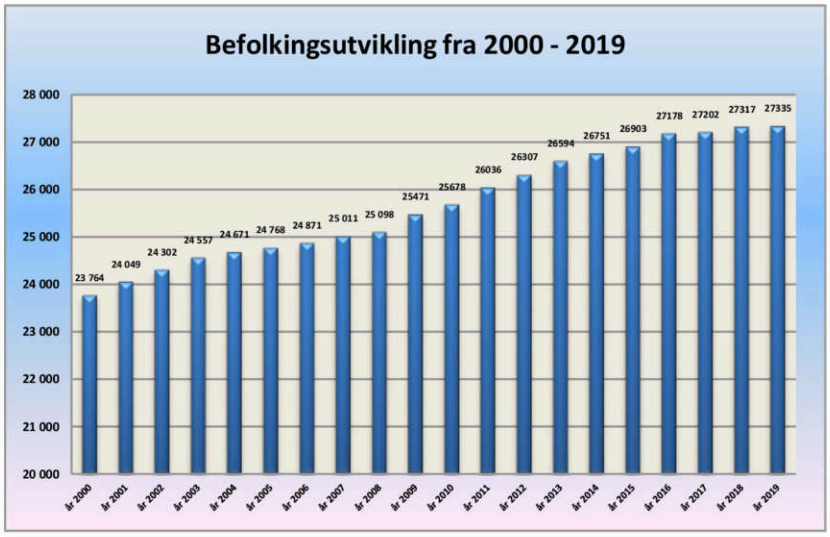
Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

Horten kommune har hatt befolkningsvekst hvert år siden sammenslåingen i 1988. Den årlige veksten har variert fra 0,04 % til 1,49 % med 0,67 % veskst som gjennomsnitt for hele perioden. Tabellen under viser gjennomsnittlig vekst for de siste fem, ti, femten og tyve år. Fra 2009 var det fem år med høy befolkningsvekst i Horten. I den perioden var gjennomsnittlig vekst rundt 1,2 %. Antall innbyggere i Horten kommune har økt med ca 5.000 de siste 25 år.

De siste fem årene er den gjennomsnittlige veksten redusert til 0,43 %. I 2018 var veksten bare 0.07 %. Samtidig er også prognosene fra Statistisk sentralbyrå (SSB) justert ned.

Befolkningsvekst:

| | | |
|---|---|---|
| Snitt siste 5 år | 117 | 0.43 % |
| Snitt siste 10 år | 186 | 0,71 % |
| Snitt siste 15 år | 202 | 0,64 % |
| Snitt siste 20 år | 188 | 0,74 % |




I forbindelse med behandlingen av mål og strategier for areal- og sentrumsutvikling i 2015 ble det lagt til grunn et mål for befolkningsveksten i Horten på rundt 1 % i gjennomsnitt.

Dette synes høyt i dag. Det er også et spørsmål om det er riktig å knytte målet til en prosentvis vekst. Et annet alternativ er å ha et vekstmål knyttet til et fast antall hvert år. En slik tilnærming samsvarer bedre med prognosene fra SSB. I den siste prognosen fra SSB i juni 2018 viser hovedalternativet et forventet befolkningstall på 30 800 innbyggere i 2040. Det er en gjennomsnittlig vekst på 158 innbyggere pr år tilsvarende en gjennomsnittlig årlig vekst på rundt 0,6 %. Kommunen bør imidlertid være mer ambisiøs enn middelalternativet til SSB. Det er derfor tatt utgangspunkt i en vekst på **250 innbyggere pr år.** Det tilsvarer en gjennomsnittlig vekst med rundt 0,8 % pr år og gir ca. 32 800 innbyggere i 2040. Dette gir et behov for rundt 125 nye boliger pr år (totalt ca. 1500 boliger i planperioden på 12 år). Planen omfatter en periode på 12 år med rullering hvert fjerde år. Derved er det gode muligheter for å korrigere tallene underveis.

Boligbyggingen har variert over tid. Siden år 2000 har det i gjennomsnitt blitt bygget 111 boliger pr år. Da er studentboliger medregnet. Uten studentboliger er gjennomsnittet 91boliger pr år.

Tidligere har det vært lagt til grunn at det skal bygges ut boliger med en gjennomsnittlig tetthet på 1,5 bolig pr dekar, dvs 667 kvadratmeter pr bolig. Det er imidlertid ønskelig med en betydelig differensiering av dette. I sentrumsområdene er det aktuelt med en tettere utbygging, mens andre områder bygges mindre tett.

I regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er det lagt til grunn en tetthet på 4 boliger pr dekar. Dette er et gjennomsnittstall for alle områdene. I Horten sentrum er det flere store utviklingsområder hvor det er lagt opp til en høy tetthet. Det er et mål å få en gjennomsnittlig tetthet som tilfredsstiller kravene i RPBA.

Det er et ønske om å kunne tilby boliger eller tomter av ulik størrelse og standard. For eksempel mener næringslivet at det ikke er tilstrekkelig med attraktive boliger eller tomter i kommunen. Det er ønskelig å ha tomter med ulik pris og størrelse. Det er også behov for leiligheter med god beliggenhet, utsikt og høy standard.

Utbyggingen vil dessuten kunne påvirke bruktmarkedet. For eksempel vil bygging av leiligheter ofte være interessant for eldre mennesker. Dette kan føre til at flere brukte eneboliger blir tilgjengelige på boligmarkedet.

Det er fortsatt betydelige arealer som er satt av til boligformål, men som ennå ikke er utbygd. Derfor er det ikke behov for et stort antall med nye boligområder. I Horten kommune er det nå arealer for bygging av mer enn 1500 boliger. Av dette er det i overkant av 1000 i Horten by. Det omfatter Indre havneby, flere fortettingsprosjekter i sentrum samt prosjektene Skavli vest og Drasundodden. I tillegg kommer planlagte boligområder på Skoppum, på Nykirke og litt i Åsgårdstrand.

Regionalanalysen fra Telemarksforskning viser at bostedsattraktiviteten har vist en synkende tendens de siste årene. Denne utviklingen må snus, dersom kommunen skal få den ønskede befolkningsvekst.

Tabellen nedenfor viser planlagt boligbygging i perioden 2019 til 2031. Den største boligbyggingen er planlagt i Horten. I tillegg kommer en satsing på Borre i tilknytning til utviklingen ved Campus Vestfold og en satsing på Skoppum med et nytt knutepunkt i forbindelse med nye Horten stasjon. Utgangspunktet er et boligbehov i perioden på 1500 boliger. Erfaringsmessig er det alltid noen områder som ikke blir utbygd eller blir utsatt i lang tid. Det er derfor tatt med flere boliger i oversikten.

| Sted: | Ant. boliger | 2019-2022 | 2023-2026 | 2027-2030 |
|---|---|---|---|---|
| **Horten** | | | | |
| **Ferdig regulert:** | | | | |
| Indre havneby trinn 1 | 51 | 51 | | |
| Skavli | 120 | | 60 | 60 |
| Steinsnes gartneri | 90 | 90 | | |
| Storgt. 1 - 3 | 42 | 42 | | |
| Indre havneby | 350 | | 150 | 200 |
| **Regulering pågår:** | | | | |
| Rørestrand | 75 | | 75 | |
| Orerønningen | 36 | 36 | | |
| Golftunet | 50 | 50 | 0 | |
| **I k-plan:** | | | | |
| Horten havn | 300 | 50 | 100 | 150 |
| Annen fortetting | 186 | 86 | 50 | 50 |
| **Sum Horten:** | **1 300** | **405** | **435** | **460** |
| **Åsgårdstrand (div. fortetting)** | | | | |
| Diverse fortetting | 50 | 20 | 20 | 10 |
| Bakkemyra | 35 | | 35 | |
| **Sum Åsgårdstrand:** | **85** | **20** | **55** | **10** |
| **Skoppum (kommunedelplan)** | **380** | **50** | **185** | **145** |
| **Borre( inkl. Tonsåsen)** | **280** | | **100** | **180** |
| **Nykirke** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sletterødåsen | 25 | 25 | | |
| Klokkeråsen S | 25 | | 25 | |
| Åsheim | 20 | | | 20 |
| **Sum Nykirke** | **70** | **25** | **25** | **20** |
| **Sum totalt** | **2 115** | **500** | **800** | **815** |

I tabellen er det vist en planlagt fordeling mellom de ulike tettstedene og en fordeling i tre fire års perioder. 1300 boliger er planlagt i Horten, 280 i Borre, 380 på Skoppum, 70 på Nykirke og 85 i Åsgårdstrand. Alle tettstedene, unntatt Åsgårdstrand, har tilstrekkelig med ikke realiserte boligområder. Åsgårdstrand er omkranset av dyrket mark og vanskelig finne nye byggeområder som ikke er dyrket eller dyrkbar mark. Da kommunestyret har godkjent et privat planinitiativ vedrørende regulering av boligområde ved Bakkemyra er dette området tatt med i oversikten.

Ordningen med byggesirkler for eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF videreføres. Dette forenkler behandlingen av kurante byggesaker. Dette gjelder ikke innenfor strandsonen. Der varslet fylkesmannen innsigelse ved forrige rullering. Byggesaker for eksisterende boliger og fritidsboliger i strandsonen må derfor fortsatt behandles som dispensasjonssaker.

# 5. Skoler og barnehager

Skoler

I dag er det seks barneskoler og tre ungdomsskoler i kommunen. Det er fire innenfor Horten by, en på Nykirke (Fagerheim), en på Skoppum (Lysheim) og en i Åsgårdstrand (Åsgården). Det er god kapasitet på Fagerheim, Lysheim og Åsgården, mens det er begrenset kapasitet på skolene i Horten. Situasjonen er bedret nå som Granly er utbygd til tre paralleller. Ny skole på Nykirke er under bygging.

Barnekullet ligger nå mellom 300 og 350 elever hvert år. Selv om det er forventet en befolkningsvekst på rundt 250 innbyggere i året, vil ikke barnekullene øke vesentlig. Det er fordi prognosene viser at befolkningen blir eldre. Etter MMMM prognosen fra Statistisk sentralbyrå skal barnekullet i gjennomsnitt for aldersgruppen 6 – 12 år være 326 i 2020 og 339 i 2040. Det er sannsynlig at den største veksten kommer i deler av Horten. I noen områder må man forvente en nedgang i elevtallet.

Det er også et mål at alle tettsteder skal ha en barneskole. I dag er det ikke barneskole på Borre. Innbyggerne på Borre har et klart ønske om en ny barneskole. Borre er det tettstedet som nå har størst befolkningsvekst. Det er imidlertid god skolekapasitet på Lysheim og etter hvert som Borre bygges ut vestover vil avstanden dit forkortes.

Barnehager

Horten kommune har tilnærmet full barnehagedekning. Det har vært noen utfordringer med dårlig bygningsmasse og varierende uteområder. Med barnehagen på Baggerødbanen og på Nykirke er situasjonen blitt bedret.

# 6. Natur- og friluftsområder

Sikring av viktige natur- og friluftsområder er en viktig del av kommuneplanen. Disse områdene er vist på kartet som LNF-områder. Det viktigste grepet for å ta vare på disse områdene er den langsiktige utviklingsstrategien. I tillegg kommer markagrenser og strengere vern av strandsonen. Det er et eget temakart om friluftsliv og rekreasjon, om naturverdi og om landskap.

Det er også vist soner med særlig hensyn til friluftsliv, landskap og bevaring av naturmiljø. For soner med særlig hensyn til friluftsliv er det tatt med viktige strandområder i tillegg til Hortensmarka med Borrevannet. For hensynssone landskap er det kulturlandskapet med Falkensten, Borrevannet og Borreskåla og Fjugstadområdet som er tatt med. For hensynssone bevaring av naturmiljø er det tatt utgangspunkt i naturtypekartleggingen. Alle A-områder er vist med hensynssone. Det fanger bl.a. opp en god del gamle og hule eiker.



*Misteltein er en fredet plante som er svært vanlig i Horten*

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen omfatter vesentlige deler av Horten kommune. Virkeområdet følger tidligere FV 670 fra Res grense til RV 310. Derfra følges RV 310 inn til Horten. Tettbebyggelsen i Horten og Åsgårdstrand omfattes ikke av retningslinjene. Fra Rørestrand følges bebyggelsen opp til Borreveien og fram til RV 19. Fra RV 19 går grensen for virkeområdet sørover midt på Tonsåsen slik at Adalstjern og det foreslåtte verneområdet kommer innenfor virkeområdet. En slik linje følges sørover til Adalsveien. Derfra går grensen for virkeområdet østover til grensen for bebyggelsen i Åsgårdstrand. Virkeområdet er fastsatt av Klima og Miljødepartementet.

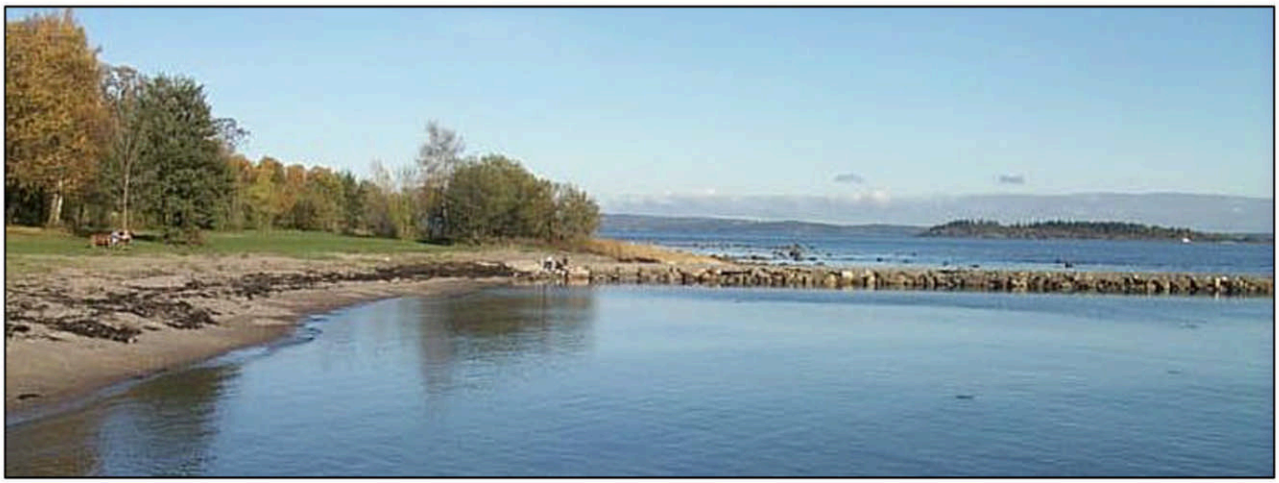
**Naturgrunnlag**
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill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

Det er viktig å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av sjømat uten helserisiko.

**Kulturminner og kulturmiljøer**
Det legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

**Rekreasjon**
Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

Det er nå blitt større fokus på 100 meters sonen og fastsatte byggegrenser. Byggegrenser er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplaner og omfatter bare byggeområder.



*Sikring av strandsonen er et viktig tema i Vestfold*

Det er et generelt byggeforbud i hundre meters beltet med mindre byggegrense er fastsatt i plan. I byggeområdene i Horten by og Åsgårdstrand samt hytteområder på Løvøya, Falkensten og Frebergsvik er det fastsatt byggegrenser. Grensene er vist på arealplankartet.

Markagrense mot Hortensmarka i vest i er vedtatt tidligere og det foreslås ingen endring.



*Hortensskogen og Lystlunden*

# 7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Horten kommune har mange vakre og viktige kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap. Disse stedene er kilder til opplevelse og gjør kommunen attraktiv. Regionalt verneverdige kulturlandskap er vist på temakart landskap og med hensynssone knyttet til plankartet

Kommunen har flere områder som er fredet etter kulturminneloven. Det gjelder blant annet områder på Karljohansvern og ved Borrehaugene. Fredete områder er vist med hensynssone båndlagt etter annet lovverk. Her gjelder fredningsbestemmelsene foran kommuneplanen. Automatisk fredete kulturminner er også vist på kart.

Området rundt Borrehaugene er  et viktig område for veiledning og opplevelse av kulturminner. Midgard historiske senter med den nye Gildehallen er viktig i så måte. Dette sammen med kyststien og mye bruk, gjør dette til et viktig område for både natur, kultur og friluftsliv.

Horten kommune har tre middelalderkirker som representerer viktige kulturminner.

Sone med særlig hensyn bevaring av Kulturmiljø er benyttet for å markere områder med bevaringsverdig bebyggelse. Det er tatt utgangspunkt i de kartlagte områdene fra sentrumsplanen. I tillegg kommer et område i øvre Keisemark som Riksantikvaren har kartlagt.

I tillegg er eksisterende områder som er regulert som spesialområde for bevaring markert med hensynssoner.  Det er utarbeidet retningslinjer til disse hensynssonene.

Regionalt viktige kulturmiljøer i by og i andre områder er vist på eget temakart.



*Borrehaugene med kulturlandskapet omkring av viktig for kultur, opplevelser og friluftsliv i Horten kommune*

# 8. Hensynssoner

Plan- og bygningsloven av 2009 innfører hensynssoner som et nytt virkemiddel i kommunal arealplanlegging. Formålet med sonene er å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av arealene. I lovens § 11-8 gis det hjemmel for å angi ulike typer hensynssoner og rammer for å knytte utfyllende retningslinjer og bestemmelser til dem. Sonene angis på plankartet med ulike skravur og nummereres etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner og digitalt planregister.

Følgende hensynssoner er brukt:

a) Sikrings-, støy og faresoner
   - Faresone, ras og skredsone (kvikkleire)
   - Faresone, ras og skredsone (steinsprang)
   - Faresone springflo
   - Faresone Forurenset grunn
   - Faresone høyspentanlegg
   - Støysone 1 (rød sone)
   - Støysone 2 (gul sone)
   - Sikringssone ammunisjonslagring

b) Sone med særlig krav til infrastruktur
   - Sone som skal sikre muligheten for gjennomføring av ny dobbeltsporet jernbane
   - Sone med særskilt krav til vannbåren varme (område som skal forsynes med fjernvarme)

c) Sone med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
   - Sone med særlig hensyn til landskap
   - Sone med særlig hensyn til friluftsliv
   - Sone med særlig hensyn til naturmiljø (naturmangfold)
   - Sone bevaring kulturmiljø

d) Sone for båndlegging
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om naturvern
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om kulturminner

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
   - Sone med krav om felles planlegging for eiendommer tilhørende Horten kommune og Bane NOR eiendom.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

For sikrings-, støy og faresonene er det fastsatt bestemmelser om tiltak i sonene. For sone b om krav til infrastruktur er det også fastsatt bestemmelser om krav til vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme. Det er også bestemmelser som sikrer avklaring av veitrase og jernbanetrase før nærliggende boligområder utbygges.

Til sone c med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø er det knyttet retningslinjer for å signalisere kommunens holdning til arealbruk og hensyn som bør ivaretas ved eventuelle tiltak etter loven.

Sone d med båndlegging etter annet lovverk viser soner hvor annet lovverk fastsetter arealbruken. Det gjelder 15 områder som er vernet etter naturmangfoldsloven. Her er det vernebestemmelser til hvert område som styrer arealbruken. Det er også 4 områder som er fredet etter kulturminneloven. Her er det fredningsbestemmelser for hvert område.

# 9. Vestfoldbanen

Utbygging av Vestfoldbanen er et sentralt tema for den videre utviklingen i Horten kommune.

Fastlegging av trase og valg av stasjon skjedde gjennom en kommunedelplan for InterCity Nykirke - Barkåker. Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret 31.10 2016. Da ble alternativ 3 med den vestligste korridoren (Skoppum vest) og stasjon på Viulsrød på Skoppum valgt.

Deretter har BaneNor utarbeidet en detaljreguleringsplan som ble vedtatt i kommunestyret 19.juni 2018.

Jernbanetraseen fra BaneNors detaljregulering er vist som planlagt jernbane på plankartet.




*Utbygging av Vestfoldbanen. Nye Horten stasjon ved Viulsrød.*

# 10. Pistolbane

Horten og omegn pistolklubb hadde tidligere en øvingsbane for pistolskyting ved Skavli i Hortensmarka. Etter hvert som bebyggelse kom nærmere og det ble mye turtrafikk i området, måtte banen legges ned. Pistolklubben har i lang tid arbeidet for å finne en ny bane. Andre steder har man hatt gode erfaringer med å bruke deponiområder for stein eller jordmasser. Et eksempel er jernbaneparsellen mellom Larvik og Porsgrunn.

Pistolklubben har vært i kontakt med BaneNor og en grunneier om å etablere en pistolbane i et deponiområde nord for Snapsrød. BaneNor skal bruke området til anleggsvirksomhet og deponi av masser. Når anlegget er avsluttet skal området tilbakeføres til LNF. I planen er nå området satt av til idrettsformål. Det er en bestemmelse som sier at reguleringsplanen for jernbane gjelder foran ved motstrid. I tillegg sikrer en rekkefølgebestemmelse at pistolbanen ikke kan etableres før jernbaneanlegget er avsluttet.

# 11. Trafikk og vei

Nordoverveien

Fra Horten sentrum har det i mange år ligget inne en ny veiforbindelse mot nord. Det er fv. 310 som skulle følge Strandpromenaden og komme ut på den gamle veien rett nord for Dampejordet. Tanken var at fergetrafikken mot nord skulle følge denne veien. Etter at fergeoppstillingsplassen er flyttet og ny rv. 19 er ferdig, går fergetrafikken på nye rv. 19. Det er ikke ønskelig å lede fergetrafikk nordover gjennom Horten sentrum.

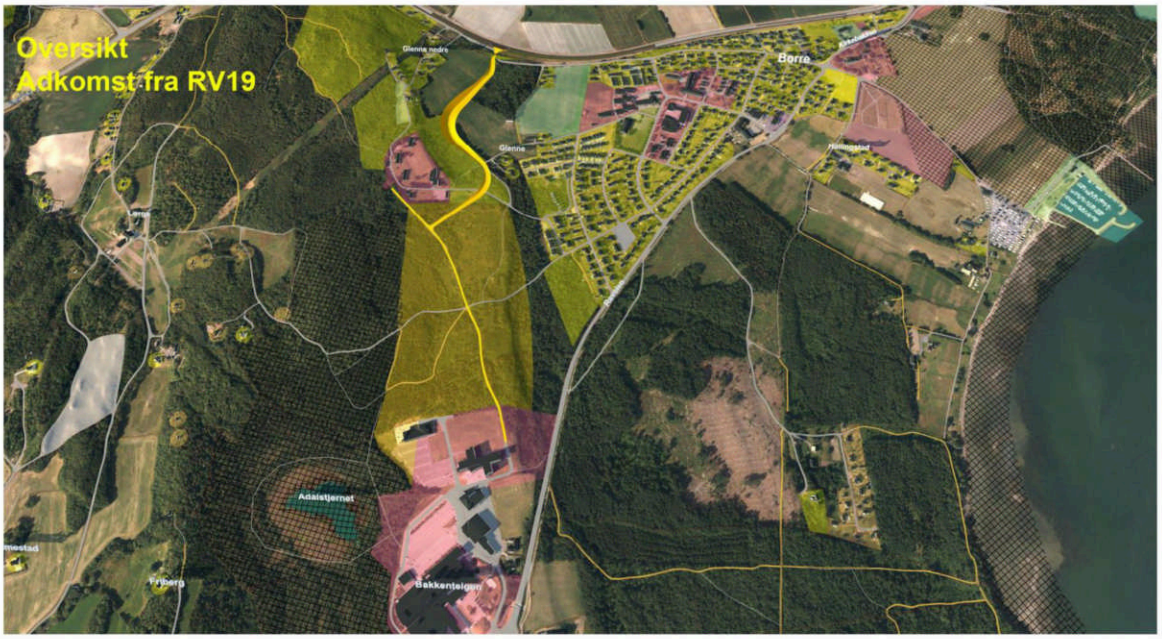
Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en slik veg de nærmeste tiårene. En nedgradering av denne veien er også positivt for planløsninger i Indre havneby.

Selv om den store nordoverveien er uaktuell, vil fortsatt den indre delen fra sentrum til Falkenstensveien få betydning som en avlastningsvei ut fra sentrum. Deler av trafikken fra Karljohansvern, ny videregående skole og fra Indre havneby vil kunne bruke denne veien. De kritiske arealene mellom Major Wetlesens gate og Falkestensveien er kommunalt eide. Denne forbindelsen er vist som framtidig vei i plankartet.

Ny veiløsning for Campus Vestfold

I kommuneplanen har det ligget inne et forslag til en veiforbindelse mellom fv. 325 i Gunnerødbrekka til rv. 19 ved Glenneundergangen. Dette forslaget hadde to hensikter. Det var en ny vegforbindelse mot nord for campus og næringsområdene, og den skulle fjerne ulempene med trafikken gjennom Kirkebakken. Det har vært stor motstand mot forslaget og mange har ment at man bare flytter et problem.

Horten kommune har i samarbeid med Vestfold fylkeskommune engasjert Rambøll AS til å utarbeide en trafikkanalyse for Campus Vestfold. Analysen viser at den fylkesvegen som har ligget inne i kommuneplanen er en dårlig løsning. Den vil få stor trafikk og bli en vesentlig barriere i det nye tettstedet. I tillegg vil trafikken på rv. 19 fra Glenneundergangen til rundkjøringa ved Borre bli så stor at det må anlegges fire felts veg på den strekningen. Dette er ikke aktuelt. Kostnadene er også svært høye ved denne løsningen.




*Planlagt ny atkomstveg (gult) fra Campus til Glenneundergangen*

Rambøll har også utredet en atkomstveg fra Glenneundergangen til campus, næringsområder og nye boligområder. USN og grunneierne i området er positive til denne løsningen. Framtidig veiforbindelse ligger inne i planen og vil gi en god forbindelse til den nye stasjonen for buss og gang / sykkel.

<u>Omkjøringsvei Åsgårdstrand</u>
Det har i mange år vært en diskusjon om en omkjøringsvei for å hindre gjennomgangstrafikk gjennom Åsgårdstrand. Kommunestyret har fattet et vedtak om å kontakte Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune med sikte på å planlegge en ny vei fra Blixekilen og ut til fv. 325. En slik vei går i sin helhet i Tønsberg kommune.

# 12. Utviklingen i de enkelte tettsteder

Horten kommune har to byer og tre tettsteder med til sammen 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019). Det er Horten by med 19 454 innbyggere, Åsgårdstrand med 3 205 innbyggere, Borre med 1 455 innbyggere, Skoppum med 2 145 innbyggere og Nykirke med 1 216 innbyggere.

De siste tiårene har Horten blitt utvidet betydelig vestover og nordover i Hortensmarka. I tillegg har en del utbygging skjedd som fortetting. Skoppum har hatt en betydelig utbygging vest for jernbanestasjonen. Åsgårdstrand og Kirkebakken har blitt bygget ut noe vestover, mens det bare har vært mindre utbygging på Nykirke.

Generelt er det et stort utbyggingspress sør og øst i kommunen. På Skoppum, Nykirke og nord i Horten er det områder som har vært planlagt for boligbygging uten at områdene har blitt bygget ut.

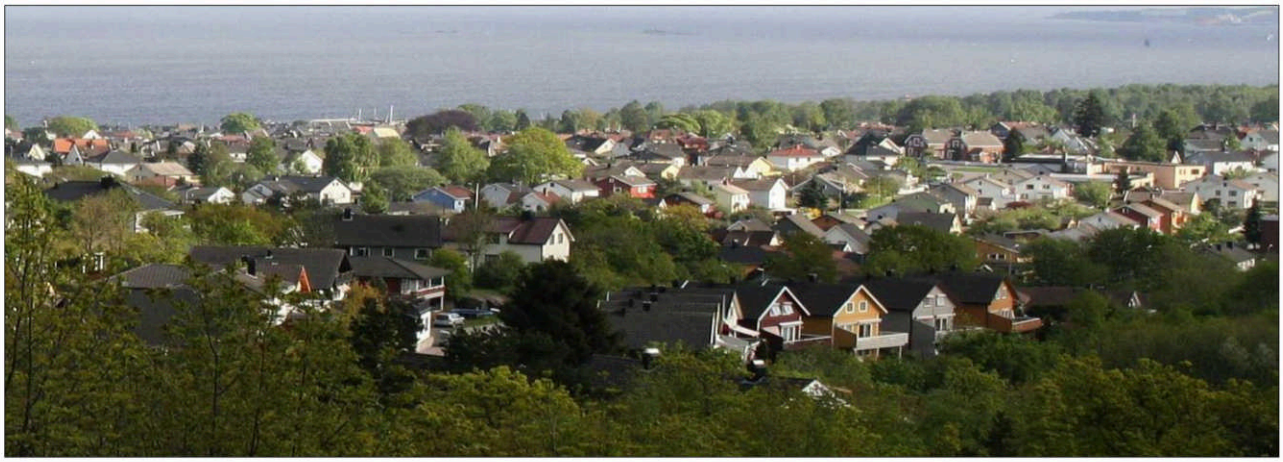
## *12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)*

I Horten by bor det rundt 19.000 mennesker. På lengre sikt kan det være mulig å bygge 2.000 – 2.500 nye boliger ved transformasjon av «grå» arealer i sentrum.

I områdereguleringsplanen for Indre havneby er det lagt til rette for 600 – 800 nye boliger. Første delområde med boliger er realisert og sjøfronten mot Indre havn er opparbeidet. Det er også etablert en ny småbåthavn i dette området. Reguleringsarbeid for «Indre Havneby midtre» og «Indre Havneby øst» er igangsatt.

Områdereguleringsplanen for Horten Havn ble vedtatt i 2020. Havneplanen legger til rette for at Horten by kan knytte seg tettere mot sjøen, blant annet gjennom en trinnvis utvikling av sjønære områder, transformasjon av «grå» områder og gjennom å stimulere til flere boliger i sentrum.

Utenom sentrum kan det etableres rundt 180 boliger på områder som tidligere er avsatt til boligbygging, men ennå ikke utbygd (Skavli og Drasundodden). I løpet av de siste årene er det etablert leiligheter ved Golfkroa, det pågår utbygging på Rørestrand (Parkveien) og regulering av den gamle slalombakken ved Orerønningen er igangsatt.



*Store deler av Horten har utsikt til sjøen*

For å unngå at Horten etter hvert gror sammen med de andre tettstedene i kommunen er det viktig å beholde klare grenser mot LNF-områdene omkring. Hortensmarka og kyststien er spesielt viktige

friluftsområder for Hortens befolkning. Derfor har kommunestyret vedtatt en markagrense mot vest og mot sør. Den har i hovedsak vært uendret siden 1991.

Det bør fortsatt satses på fortetting i Horten. Dette bør imidlertid gjennomføres på en slik måte at Horten beholder preget av å være en grønn hageby. Det betyr at man må ta vare på de grønne lungene som finnes. I tillegg bør forholdene legges til rette for å beholde private hager som en del av kommunens grønnstruktur. Fortetting bør særlig skje på «grå arealer» og ved å bygge tettere i sentrumskjernen.

## Hagebyen Horten

Som en del av befolkningsveksten og utviklingen av Horten, utvikles det nye boligområder samt fortetting i de eksisterende. Fortetting av eksisterende boligområder kan være utfordrende for berørte parter og kan frembringe en del spørsmål i prosessen. Et av de spørsmålene er hvordan en skal sikre identiteten og særegenheten til de ulike områdene, samtidig som en legger til rette for videre utvikling.



*Eksempel på boligstruktur med tilhørende grøntstruktur i Horten*

Boligstrukturen i Horten har blitt til ved en tydelig og helhetlig planlegging helt tilbake til slutten av 1800-tallet. Strukturen og egenskapene den helhetlige planleggingen har gitt byen, er en sterk identitet som «hagebyen» Horten. Eneboliger med private hager danner en overordnet grønnstruktur som strekker seg gjennom hele byen, fra Apenes og Keisermark, gjennom sentrum og ut til Tveiten. Det gir byen et særpreg og en idyll som er til stor verdi for innbyggerne og tilreisende. Det er nettopp den identiteten, særpreget og kvaliteten det gir, som er en sterk bidragsytere til å gjøre Horten attraktiv for innbyggere og tilflyttere. Fortetting i de eksisterende boligområdene kan gå på bekostning av den eksisterende bolig- og grøntstrukturen. Områdene kan sakte men sikkert miste sitt særpreg, da større hager kan blir bygget ned med rekkehus og lavblokker.

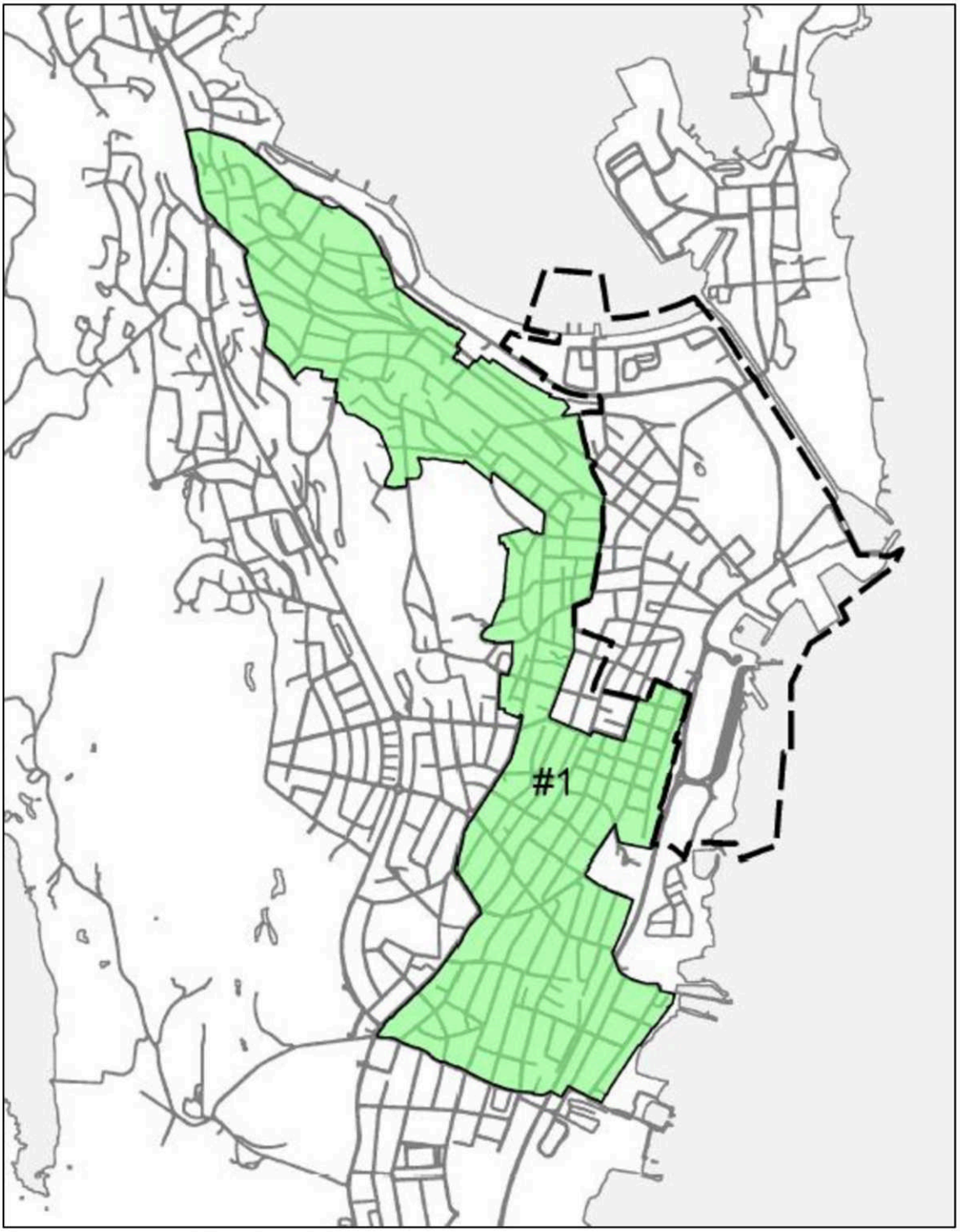
*Hensikten med bevaringen*

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, vil det være nødvendig å sikre bevaring av «hagebyen Horten», samtidig som det legges til rette for modernisering og fortetting der det er forsvarlig. Hensikten med virkemiddelet er å bevare bebyggelsen med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Det skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter. Dette er knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, grønnstruktur og bomiljø. Det skal sikre at fremtidig fortetting er tilpasset omgivelsene og harmonerer med områdets karakter.

*Avgrensning*

Det geografiske området som utgjør «Hagebyen Horten» er avsatt som bestemmelsesområde #1 på plankartet. Området har bestemmelser som er mer restriktive enn arealdelen generelt. Se arealdelens tilhørende reguleringsbestemmelser, for de eksakte bestemmelsene.

Grepet med bevaring av hagebyen Horten, gir en forutsigbarhet for både innbyggerne og utbyggere. Horten kommune har allerede en eksisterende overordnet strategi om at fortetting skal skje på såkalt «grå» arealer i sentrumsområdene. Med dette grepet bygger vi opp under og forsterker den eksisterende strategien. Vi unngår fortetting i «eple hagene» rundt sentrum og får kanalisert fortettingen til de store utviklingsområdene i sentrum.




*Avgrensning av «Hagebyen Horten».*

## 12.2 Nykirke

Nykirke er det minste av tettstedene i Horten. Rundt 1230 personer regnes med til Nykirke.
Av disse bor ca. 670 i selve tettstedet. Dette er i minste laget for å kunne opprettholde et lokalsamfunn med de ønskelige servicefunksjoner. Det er derfor ønskelig med flere innbyggere i Nykirke.

Områdereguleringsplanen fra 2012 legger til rette for boligbygging i Sletterødåsen, hvor det også er etablert barnehage. Ved kommuneplanrevisjon i 2019 ble det lagt til rette for tre nye boligområder på Nykirke; et mindre område i forlengelsen av Sletterødåsen i syd, Klokkerskogen og Aasheim sør for jernbaneovergangen. Detaljreguleringsplan for Klokkerskogen ble vedtatt i 2020.

Etablering av ny Fagerheim skole ved idrettsplassen åpner for at tidligere skolearealene kan benyttes til andre formål.



*Området rundt butikken og Oleanestua på Nykirke*

## 12.3 Borre

I kommuneplanen fra 2007 ble det vedtatt et nytt utbyggingsområde på Borre fra forskningsparken og nordover til Glenne senter. Bakgrunnen er behovet for å styrke Borre som tettsted. Nå bor det bare drøye 1000 mennesker i selve tettstedet og det er for lite til å kunne opprettholde et lokalsamfunn med vanlige service-institusjoner. I arealplanen fra 2011 ble det lagt til rette for bygging av rundt 240 nye boliger ved Glenne / Tonsåsen. Dette er et område som ligger godt til rette for bygging av attraktive eneboliger. Det ble også vedtatt to nye boligområder med til sammen 188 dekar i dette området. I tillegg kommet et mindre utfyllingsområde på 17 da ved Gunnerødbrekka.

USN – campus Vestfold

Universitet i Sørøst-Norge (USN) består av åtte campus, hvor Campus Vestfold med om lag 5000 studenter og 600 ansatte er størst. Sammen med forskningspark og planlagt teknologipark er campus et nav for utvikling og innovasjon, både for kommunen og regionen i helhet. Campus er et satsingsområde i kommuneplanen og det er et strategisk viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

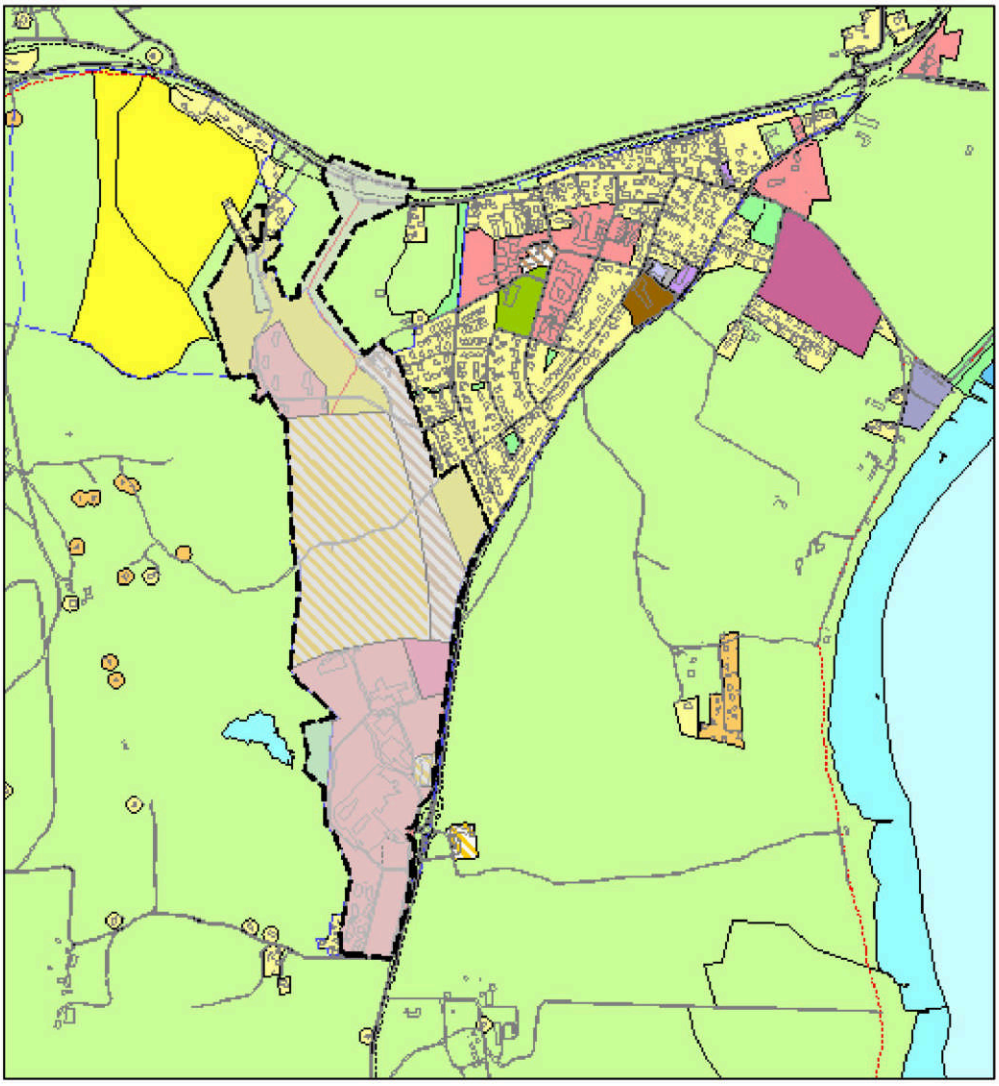
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold*. Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling vil kunne utløse videre utbygging av området. Også fra andre campus har man gode erfaringer med å utvikle en kombinasjon av forskningspark, næring og bolig.

Område KBA2 har tidligere vært avsatt til en veiforbindelse mellom fv. 325 og rv. 19. Denne vegen er ikke lenger aktuell ettersom det er planlagt ny veg fra Glenneundergangen til Campus. Området er avsatt til blandet planformål, men det kan være aktuelt med en større boligandel i dette feltet enn i område KBA1. Det er utfordringer med viktig naturmangfold og en kvikkleireforekomst.

På sikt er tanken at campusområdet og boligområdet Borre skal vokse sammen til en ny bydel. Dette prinsippet ligger til grunn for mulighetsstudiet som ble laget i forbindelse med campusplanen i 2013.

Lokalisering av jernbanestasjonen til Skoppum Vest har imidlertid gitt nye utfordringer for campus som også påvirker utviklingen av Borresamfunnet. Det er veg mot nord og det er forbindelse til nye Horten stasjon på Skoppum. Utfordringene søkes løst gjennom å utarbeide en helhetlig områdeplan for Campus

Vestfold og tilliggende områder. Utarbeidelse av en områdereguleringsplan som dekker arealet som er vist på kartet nedenfor er igangsatt. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor disse områdene skal det foreligge en områdereguleringsplan.



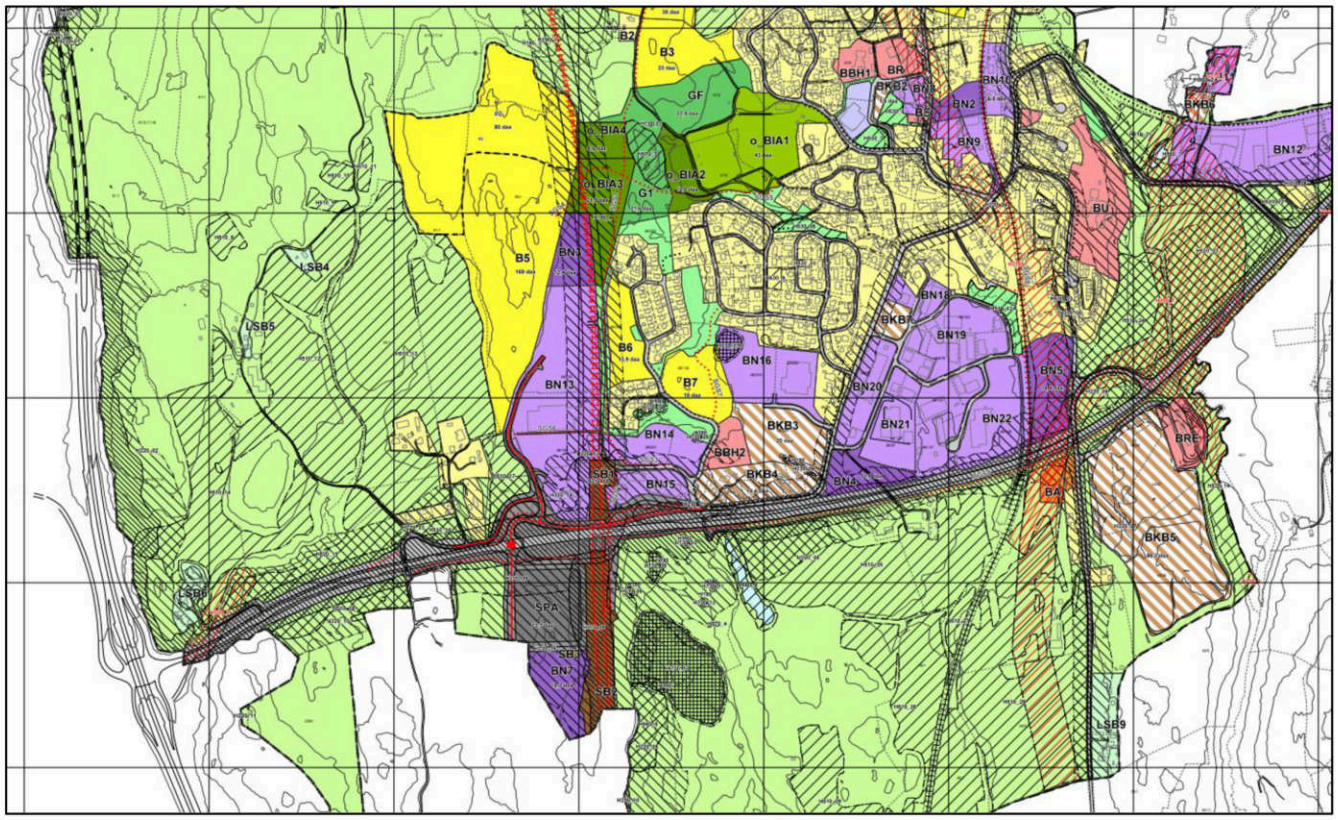
*Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.*



*Utsikt fra Glenne mot Borrevannet*

## 12.4 Skoppum

Kommunedelplan for Skoppum 2021-2032 ble vedtatt av kommunestyret i 2021.




*Utsnitt av kommunedelplan Skoppum.*

Kommunedelplanen legger til rette for knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon, blant annet ved at nye bolig- og næringsarealer er lokalisert i nærheten av det nye stasjonsområdet. Det er lagt til rette for at Skoppum kan utvikles videre med 350-400 nye boenheter vest for tettstedet og i regulerte boligområder i Viulsrødåsen. Nord for idrettsplassen planlegges det etablert et «nullutslippsområde». Tilrettelegging for grønn mobilitet er et prioritert tema i planen.

## 12.5 Åsgårdstrand

Åsgårdstrand er regnet som et av de mest attraktive boområdene i kommunen. Det er ønske om flere boliger i Åsgårdstrand. I en tidligere rullering av arealplanen ble Myrløkken endret fra næringsområde til planlagt bolig og offentlig formål. Dette er nå bygd ut. Det er fortsatt noen mindre boligprosjekter igjen i Åsgårdstrand.

Med unntak av Åsgårdstrand har alle tettstedene i kommunen tilstrekkelig boligarealer som ennå ikke er utbygd. Det er vanskelig å finne nye boligprosjekter uten å komme i konflikt med jordvern eller viktige lekeområder for barn og unge.

Det har vært gjennomført et omfattende planarbeid med en områderegulering i Åsgårdstrand. Den har bl.a. hatt fokus på kulturmiljø, bystrategi og trafikk. Åsgårdstrand er derfor i liten grad behandlet i denne arealplanen.

Det vises for øvrig til områdereguleringen for Åsgårdstrand. Områdeplanen ble vedtatt i desember 2018.

Det er bestemmelser som sikrer at områdereguleringen vil den gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.



*Småhusbebyggelse med god utsikt er typisk for Åsgårdstrand*

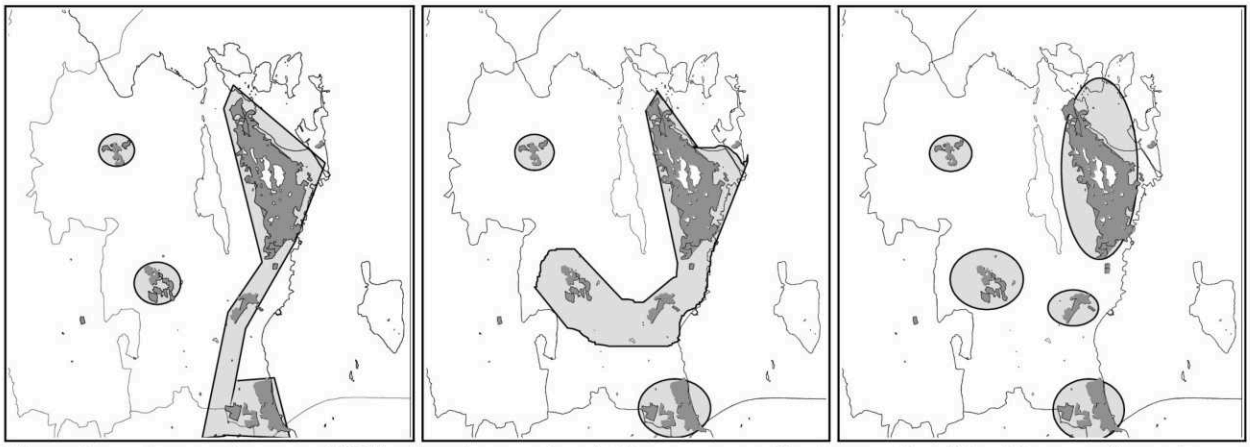
# 13. Langsiktig utviklingsperspektiv

Det kan tenkes flere muligheter for videre utvikling av tettstedene i Horten kommune. I tidligere kommuneplan har det vært drøftet følgende tre alternativer. Det er "Båndbyalternativet", "J-alternativet" og "Spredt konsentrasjon".

Dersom bare markedet skal styre utviklingen, er det sannsynlig med en betydelig utbygging sørover i kommunen. Med begrensning på strandområdene vil en utbygging langs FV 325 være sannsynlig. Utviklingen på Universitetet i Sørøst-Norge på Campus Vestfold forsterker en slik trend. I løpet av noen tiår kan det være etablert en sammenhengende bebyggelse mellom Horten og Tønsberg. Byene vil gro sammen til en større båndby. For fylkesmyndighetene har det vært et klart mål å unngå en slik båndby.

Alternativt kan man tenke seg en utbygging sørover som ikke er knyttet til FV 325. De siste årene har det vært mye diskusjon om utbygging av boligområder på Eik, Langgrunn, Kirkebakken og Tonsåsen. Dersom slike planer realiseres, kan tettstedene Horten, Borre og Skoppum kunne gro sammen. I løpet av noen tiår vil man få en sammenhengende tettbebyggelse fra Horten gjennom Kirkebakken og til Skoppum. Dette er det såkalte "J-alternativet" hvor man får et stort tettsted som ser ut som en J. En utvikling med bygging sørover fra Horten mot Borre er imidlertid konfliktfylt i forhold til jordvern, kulturminner og strandsonen.

I første fase er det sannsynlig at tettstedet Borre vokser mot Skoppum. Vedtatte utbyggingsområder i Tonsåsen og nye forslag vestenfor illustrerer en slik utvikling.



*Utbyggingsalternativer med "Båndbyalternativet" til venstre og "J-alternativet" i midten og "spredt konsentrasjon" til høyre. Eksisterende tettbebyggelse er vist med mørk gråfarge, mens framtidig utbygging er grovt illustrert med lyst grått. ". Det må understrekes at dette er en illustrasjon av et prinsipp og det betyr f.eks. ikke at det skal bygges i Hortensmarka og på Mellomøya.*

I rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging legges det vekt på et utbyggingsmønster som reduserer det totale transportbehov og legger til rette for bruk av kollektivtransport. Båndbyalternativet vil være klart i strid med disse retningslinjene. I SPR for strandsonen i de såkalte åpne områdene skal skje i tilknytning til eksisterende tettsteder. Områdene sør for Horten, Borre og langs FV 325 omfattes av disse retningslinjene. Båndbyalternativet, og delvis også J-alternativet er derfor i strid med SPR for strandsonen.

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*. Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder.



*Ved å satse på utbygging etter prinsippet med "spredt konsentrasjon" er det større mulighet for å ta vare på kulturlandskapet utenfor tettstedene.*

## 13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune

Mål og strategier for kommuneplanens arealdel ble vedtatt av formannskapet i januar 2015.

**Verdier: Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune.**

**Mål og strategier for arealutviklingen i Horten kommune:**

**Mål for kommuneplanens arealdel**

- **Arealbruken skal gjøre Horten til en bærekraftig kommune**
- **Arealbruken skal gjøre kommunen attraktiv**
- **Arealbruken skal styrke folkehelsen**

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

1. **Satsing på byer og tettsteder**
2. **Satsing på grønn mobilitet**
3. **Knutepunktsutvikling**
4. **Sikre arealer til næring og vekst**
5. **Skape attraktive og helhetlige bomiljøer**
6. **Sikre trygghet for alle**
7. **Ta vare på dyrket mark**
8. **Sikre tilgang til natur- og friluftsområder**
9. **Bevare verdifulle kulturmiljø**

**"*Spredt konsentrasjon*" skal fortsatt være en langsiktig utbyggingsstrategi**

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*.

Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre/Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder. Dette er en naturlig oppfølging av en satsing på en bærekraftig arealbruk og styrking av folkehelsen. Det bidrar også til å sikre en attraktiv kommune med gode natur og friluftsområder

**Satsing på Campus Vestfold**

Campus Vestfold er en motor for framtidig verdiskapning i regionen og i Horten kommune. Sammen med en moderne forskningspark og den planlagte teknologiparken er dette et nav for utviklingen i kommunen. I kommuneplanen er 196 dekar avsatt til universitet og forskningspark (eksisterende område), og 181 dekar til framtidig universitetsrettet næring (område KBA1). I tillegg kommer betydelige boligområder i Tonsåsen. På sikt vil Campus vokse sammen med tettstedet Borre til en ny kraftfull bydel i kommunen. Det er startet et arbeid med en overordnet plan for utvikling av Campus Vestfold.

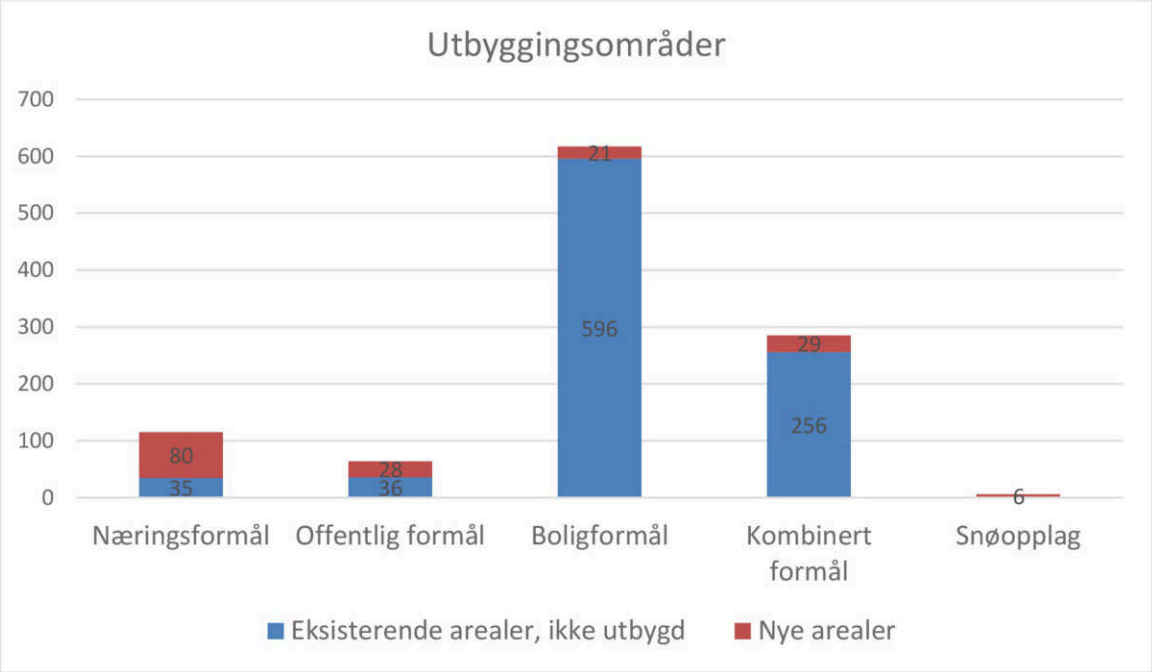
**Satsing på Horten sentrum**
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene for Indre havneby og Horten Havn, samt andre sentrumsprosjekter, har et potensial for rundt 2.500 boliger.

I hovedsak er det godt samsvar mellom nasjonale mål, målene i fylkesplanen og de overordnede retningslinjer som kommunen har vedtatt å legge til grunn for arealplanen.

# 14. Forslag til ny arealplan

## 14.1 Generelt om planforslaget

Arealer som tidligere er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, men som enda ikke er utbygd, er vist som eksisterende arealer (blå farge) i diagrammet nedenfor. Nye arealer som tas inn i denne kommuneplanrevisjonen er vist med rødt. Områder som ligger innenfor kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum inngår ikke i denne oversikten.




Oversikten viser at det er relativt godt med boligområder som ikke er utbygd i kommuneplanen. Det samme gjelder arealer avsatt til kombinerte formål, hvor områdene KB1 og KB2 nord for USN / forskningsparken utgjør 234 dekar av de eksisterende ubebygde arealene.

Områder som tidligere er avklart til utbyggingsformål, men ikke utbygd er listet opp i tabellen nedenfor. For å synliggjøre utbyggingspotensialet er alle områdene vist som «framtidige / planlagte» utbyggingsområder på plankartet.

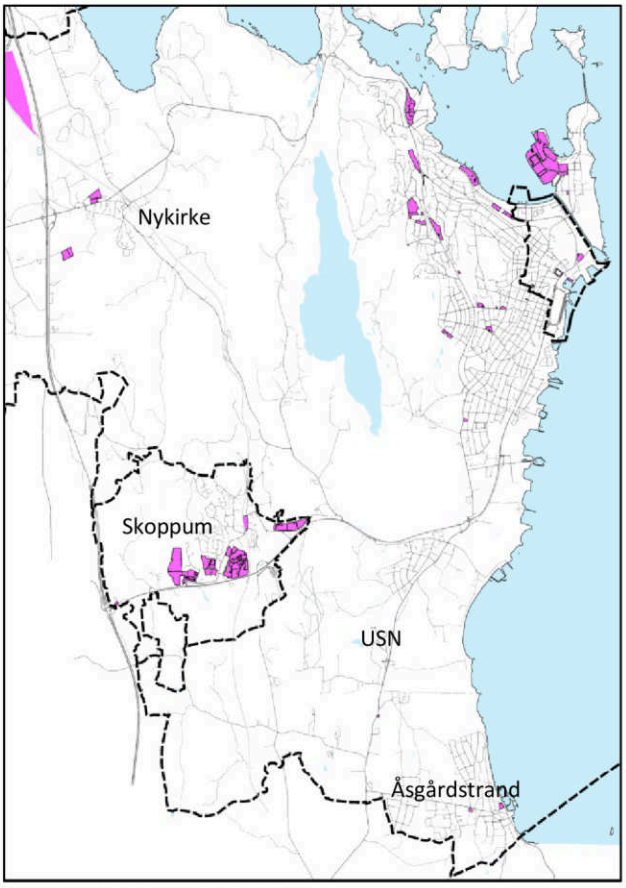
| Arealformål: | Område nr (plankartet) | Areal (daa): | Merknader: |
|---|---|---|---|
| **Næringsformål:** | N5 | 6 | Bjerketun v/Horten handelspark |
| | N7 | 19 | Kopstad næringsområde (regulert) |
| | N8 | 5 | Ved Nordbetong på Nykirke |
| | N9 | 5 | Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert) |
| **Sum:** | | **35** | |
| **Offentlig formål:** | TY1 | 13 | Forskningsparken, USN (regulering igangsatt) |
| | TY2 | 7 | Klokkeråsen syd, Nykirke |
| | UN2 | 16 | Skavli (regulert skoletomt) |
| **Sum:** | | **36** | |
| **Boligformål:** | B1 | 51 | Sletterødåsen, Nykirke (regulert) |
| | B2 | 16 | Sletterødåsen syd, Nykirke |
| | B3 | 34 | Klokkerskogen, Nykirke (regulert) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | B4 | 13 | Åsheim, Nykirke |
| | B5 | 60 | Skavli vest (regulert) |
| | B6 | 20 | Orerønningen (regulering igangsatt) |
| | B7-B8 | 12 | Karljohansvern (områdereguleringsplan) |
| | B9 | 20 | Borre (regulering igangsatt) |
| | B10 | 79 | Tonsåsen (regulering igangsatt) |
| | B11 | 115 | Tonsåsen |
| | B12 | 106 | Borre hageby |
| | B13 | 15 | Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan) |
| | B14 | 3 | Åsgårdstrand syd |
| | B15 | 9 | Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan) |
| | B19 | 43 | Drasundodden |
| **Sum:** | | **596** | |
| **Kombinerte formål:** | B/F/K/T | 11 | Gamle herredshuset på Borre (regulert) |
| | KB1 | 181 | Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt) |
| | KB2 | 53 | Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt) |
| | KB3 | 6 | Vestmannrød |
| | KB4 | 5 | Gannestad |
| **Sum:** | | **256** | |

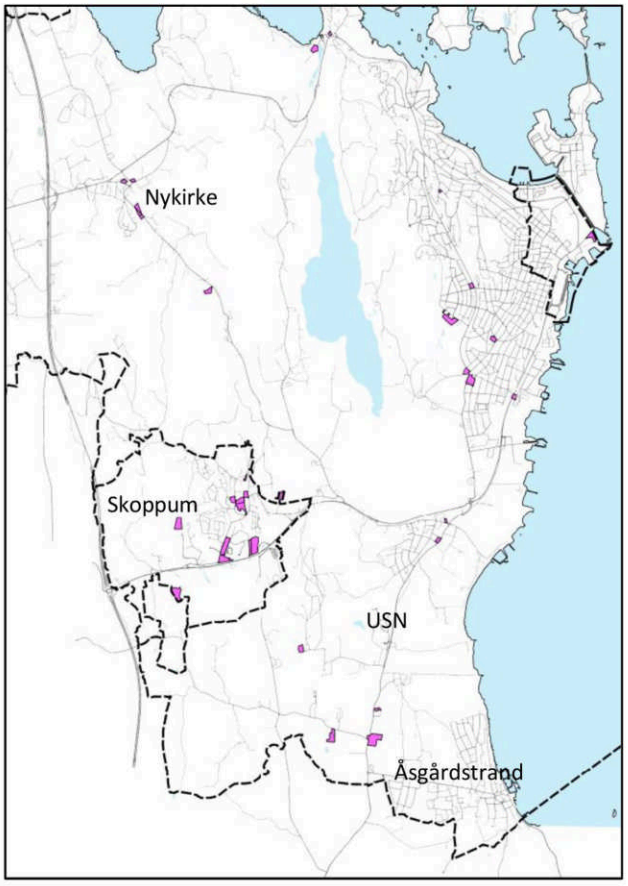
## 14.2 Næringsarealer

I Horten kommune er totalt 1202 dekar avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende arealplaner. 953 dekar omfattes av gjeldende reguleringsplaner. Av de uregulerte områdene på 249 dekar utgjør framtidige / planlagte næringsområder avsatt på kommuneplannivå 72 dekar.

Lokalisering av næringsarealene er vist på kartskissene nedenfor. Tykk stiplet strek viser avgrensning av kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum, samt kommunegrensen.




*Regulerte næringsarealer*




*Uregulerte næringsarealer*

73 prosent av næringsarealene er lokalisert til følgende tre steder:

- 23% er lokalisert til Kopstad Godsterminal (272 daa)
- 16% er lokalisert til Horten Industripark (196 daa)
- 34% er lokalisert til Skoppum (409 daa)

Reguleringsplanen for Kopstad Godsterminal legger til rette for etablering av godsterminal i tilknytning til Vestfoldbanen. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt at området hovedsakelig skal benyttes av bedrifter som bruker jernbanen i sin godstransport i dag eller som på sikt skal benytte jernbanen. Utvikling av godsterminal er således viktig for logistikkbasert næringsvirksomhet. Kopstad Godsterminal er utpekt som et regionalt viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). Horten og Holmestrand kommuner har igangsatt et interkommunalt plansamarbeid for å regulere et toplanskryss på E18 ved Helland, og adkomst til godsterminalen er et sentralt tema i dette reguleringsarbeidet. Det forventes at forslag til reguleringsplan vil bli lagt fram for 1. gangs behandling våren 2022. Finansiering av et framtidig toplanskryss er ikke avklart.

Horten Industripark (HIP) er et svært viktig næringsområde for kommunen, og gjeldende reguleringsplan for Karljohansvern legger til rette for videre utvikling av området. Potensiale for ny næringsbebyggelse på HIP er betydelig, både i form av produksjons- og kontorlokaler. Næringsarealene i Strandpromenaden, på Bekkajordet, i Knudsrødveien og i Kongeveien er eksempler på andre næringsarealer som ligger i tilknytning til Horten by.

På Skoppum utgjør Tverrmyra/Langmyra/Origo og Sande Næringspark hovedtyngden av næringsarealene. Arealene ligger med god tilgjengelighet til riksveg 19, og avstanden fra E18 er mellom 1,1 og 2,8 kilometer. 93 prosent (67 daa) av områder avsatt til «framtidig / planlagt» næringsbebyggelse på kommuneplannivå er lokalisert innenfor avgrensningen av kommunedelplanen for Skoppum (vedtatt 2021).

Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold

Universitetet er regulert til «offentlige bygninger» og inngår således ikke i oversikten over arealer avsatt til «næringsbebyggelse». Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at det i tillegg til «skolebygg» kan plasseres «bygg for forskning» og «beslektet næringsrettet virksomhet» innenfor området. USN / forskningsparken utgjør totalt 162 dekar.

USN har ca. 5000 studenter og 600 ansatte. Horten kommune har klare målsetninger om å styrke universitetet og legge til rette for en positiv utvikling. I kommuneplanens samfunnsdel er det blant annet beskrevet at man ser for seg at Campus Vestfold utvikles som en regional, nasjonal og global innovasjonsarena og kunnskapssenter for utdanning og forskning. I RPBA er Campus Vestfold løftet fram som et strategisk viktig område for næringsutviklingen i Vestfold, og universitetet er beskrevet som en viktig motor for næringsutvikling i regionen. Området har også en moderne forskningspark.



I kommuneplanens arealdel er det avsatt et utbyggingsområde (KB1) på 181 dekar nord for USN / forskningsparken. I de utfyllende bestemmelsene er det forutsatt at dette området skal utnyttes til *«universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse».* I dette området vil det være viktig å prioritere virksomheter som styrker klyngesatsingen innen teknologi og maritime næringer. Horten kommune legger opp til at Campus og tettstedet Borre etter hvert vil gro sammen, og det er blant annet lagt til rette for nye attraktive boligtomter i området mot Tonsåsen.

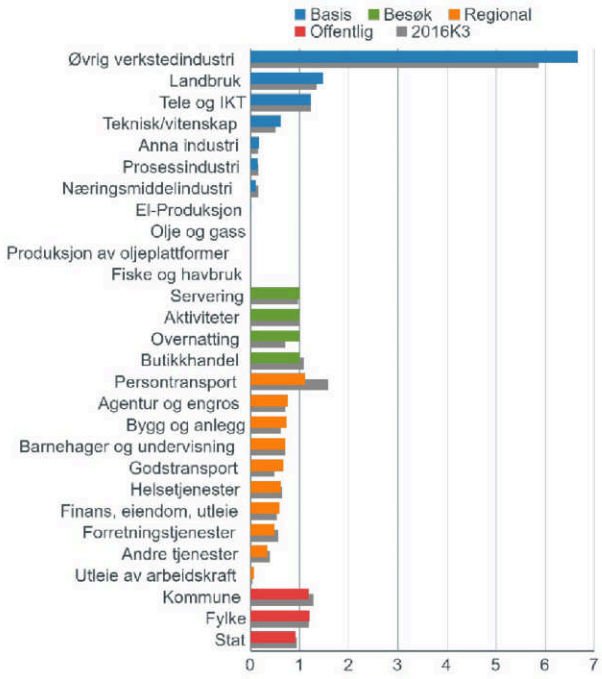
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat, sikres en grønn korridor for vilt og friluftsliv øst-vest gjennom området, naturtypen «hagemark» og viktige eiketrær skal ivaretas, samt at registrerte salamanderdammer skal sikres. Utførte kartlegginger av naturmangfold, friluftsliv og kulturminner i reguleringsprosessen har avdekket ytterligere arealinteresser i området. Alle disse arealinteressene må vurderes i reguleringsprosessen og konsekvensene av framtidig arealbruk skal belyses. Pågående reguleringsprosess vil således avklare den endelige fordelingen av arealformålene i området. Det forventes at forslag til områdereguleringsplan vil bli lagt fram til 1. gangs behandling våren 2022.

Bransjestruktur

Lokaliseringskvotientene til de ulike bransjene til næringslivet i Horten i 2. kvartal 2021 framgår av figuren til høyre. Bransjer med lokaliseringskvotient over 1 er bransjer som Horten kommune har relativt mye av.

En svært stor andel av arbeidsplassene i Horten er innenfor bransjen «øvrig verkstedsindustri», som omfatter elektronikkindustrien. Det er også en relativt høy andel innenfor «tele og IKT», mens det er relativt små andeler i de andre bransjene. Horten har således et ganske sterkt spesialisert næringsliv.

Horten har landets mest konsentrerte bedriftsmiljø innen mikroteknologi og marineelektronikk (SensoNor, Kongsberg Maritime, Kongsberg NorSpace, GE Vingmed sound, Norautron m.fl.). Universitetet i Sørøst-Norge satser sterkt på mikro- og nanoteknologi, autonomi og ingeniørutdannelse og har et godt samarbeid med bedriftene i området.




*Bransjestrukturen i Horten (Telemarksforkning, Regional analyse). De grå søylene viser lokaliseringskvotienten bransjen hadde i starten av 2016.*

**Arealreserver i gjeldende arealplaner**

I arealdelen fra 2019 er det beskrevet at ca. 350 dekar er avsatt til framtidig / planlagt næringsbebyggelse, og at de største arealene er knyttet til Campus Vestfold og Haugan næringspark. Etter en justering av kommunegrensen i 2020 ligger Haugan næringspark nå i Tønsberg kommune.

I forbindelse med denne kommuneplanrevisjonen er det utarbeidet et eget faktagrunnlag som inneholder en oversikt over alle næringsarealene som er avsatt i gjeldende arealplaner, samt en redegjørelse for hvilke arealer som er vurdert som udisponerte / ledige for framtidig næringsbebyggelse. Oppsummeringen av udisponerte arealer fra faktagrunnlaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

| | | Kort sikt (regulert) | | Lengre sikt ( - 12 år) |
|---|---|---|---|---|
| | | **Dekar** | **Bruksareal (BRA)** | **Dekar** |
| Regulert | Ledige næringstomter | 75 daa | | |
| | Kopstad godsterminal | 272 daa | | |
| | Horten Industripark (fortetting) | | 90.000 $m^2$ | |
| | 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:

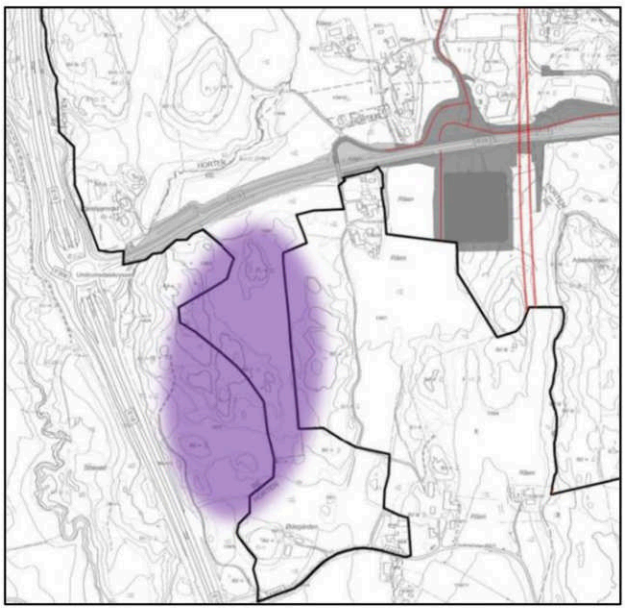
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

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.

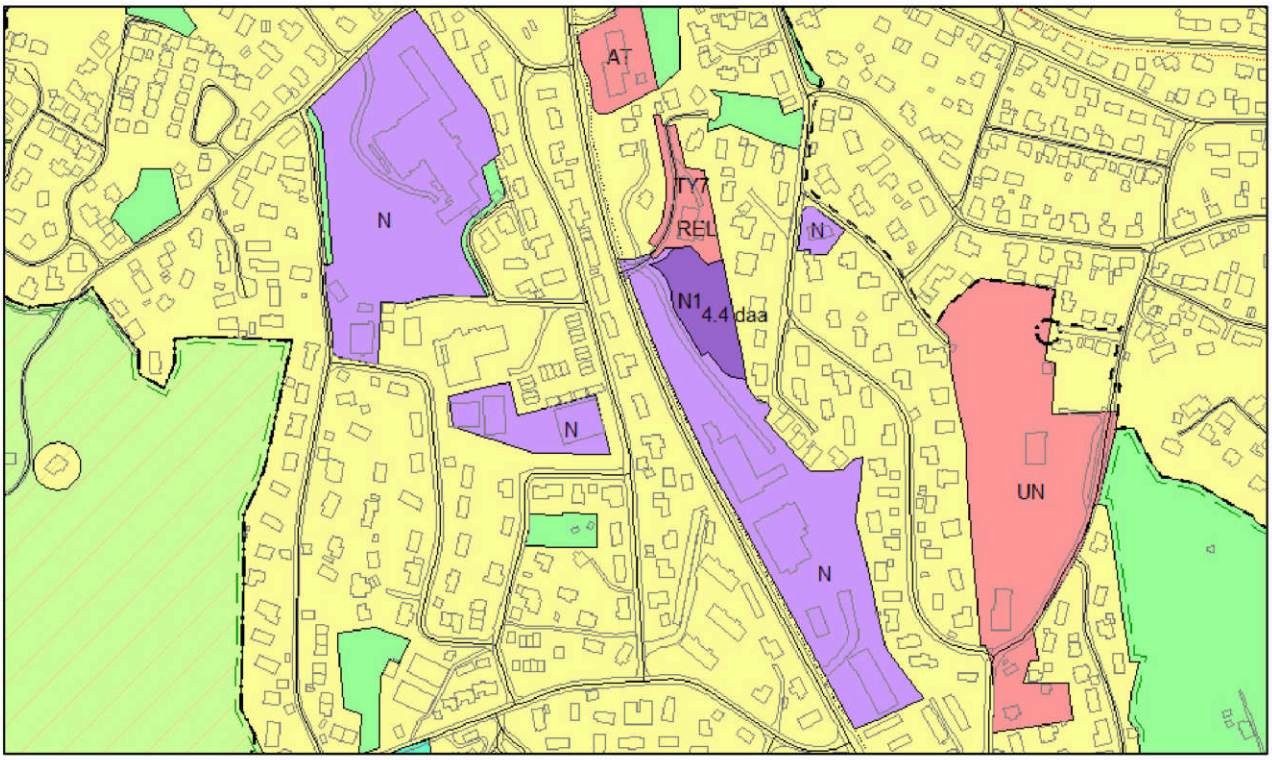
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar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

**Nye næringsarealer**

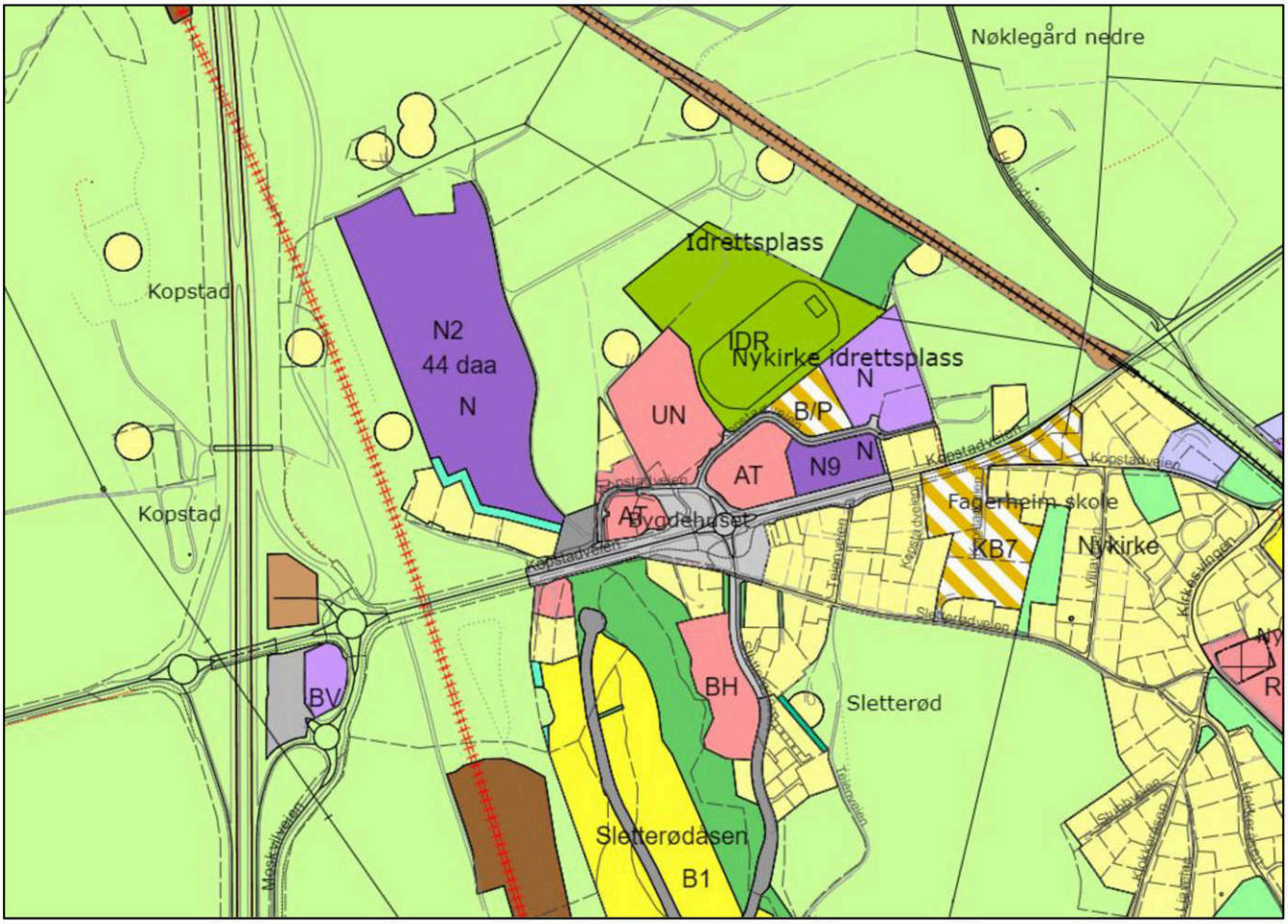
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

| **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.

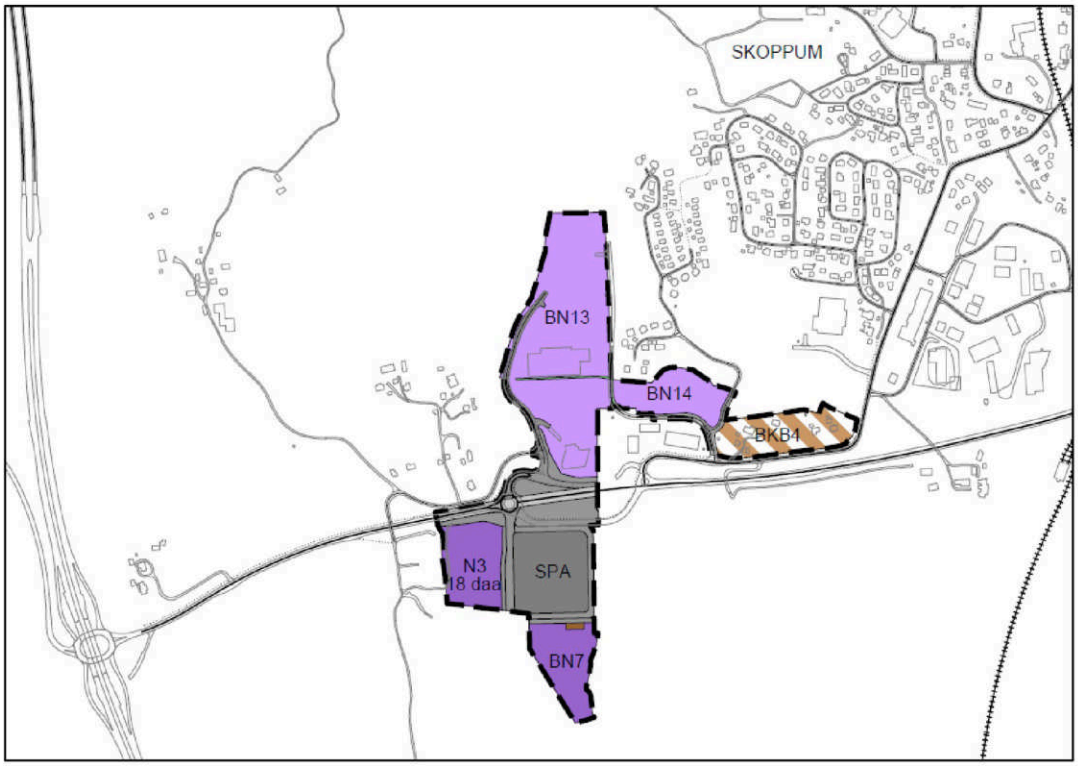



Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt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

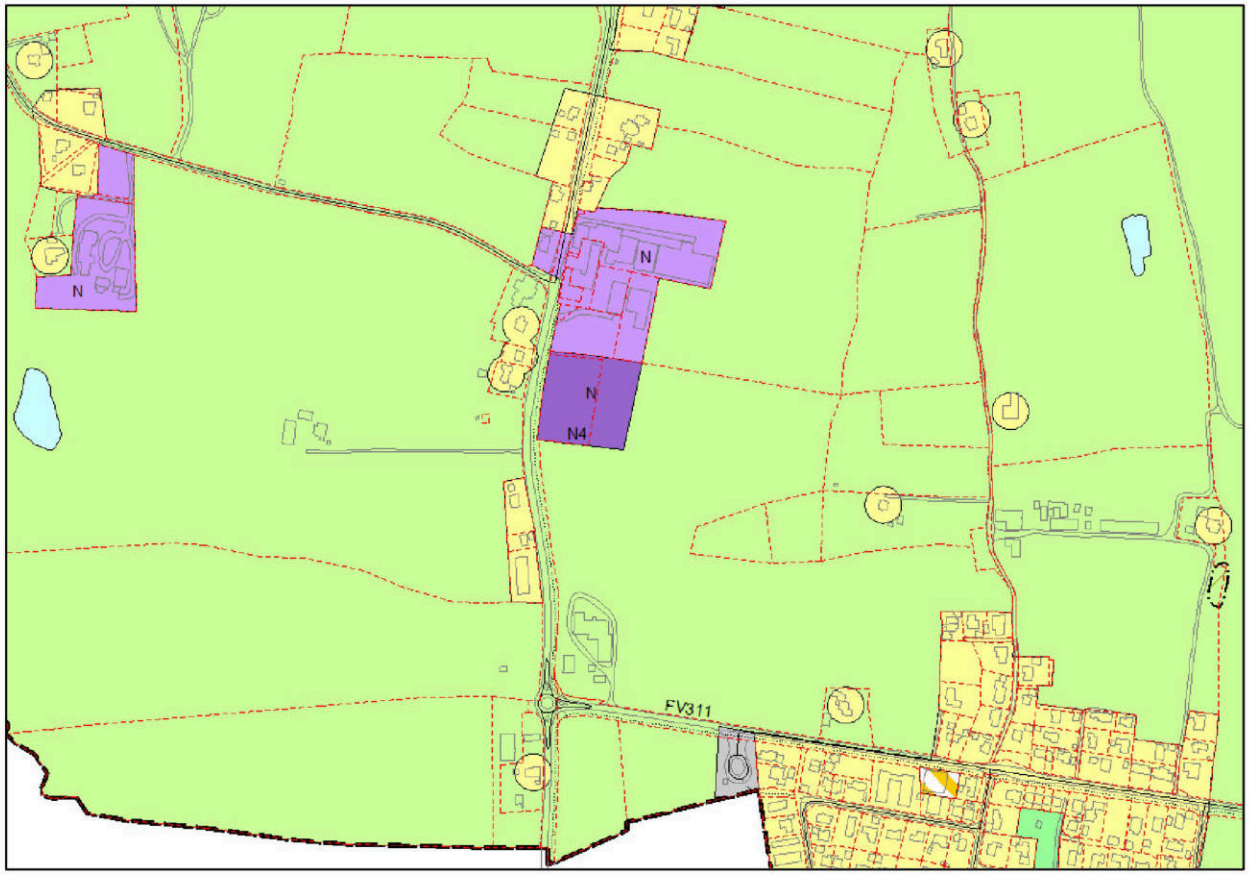
*Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)*
*Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging»,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

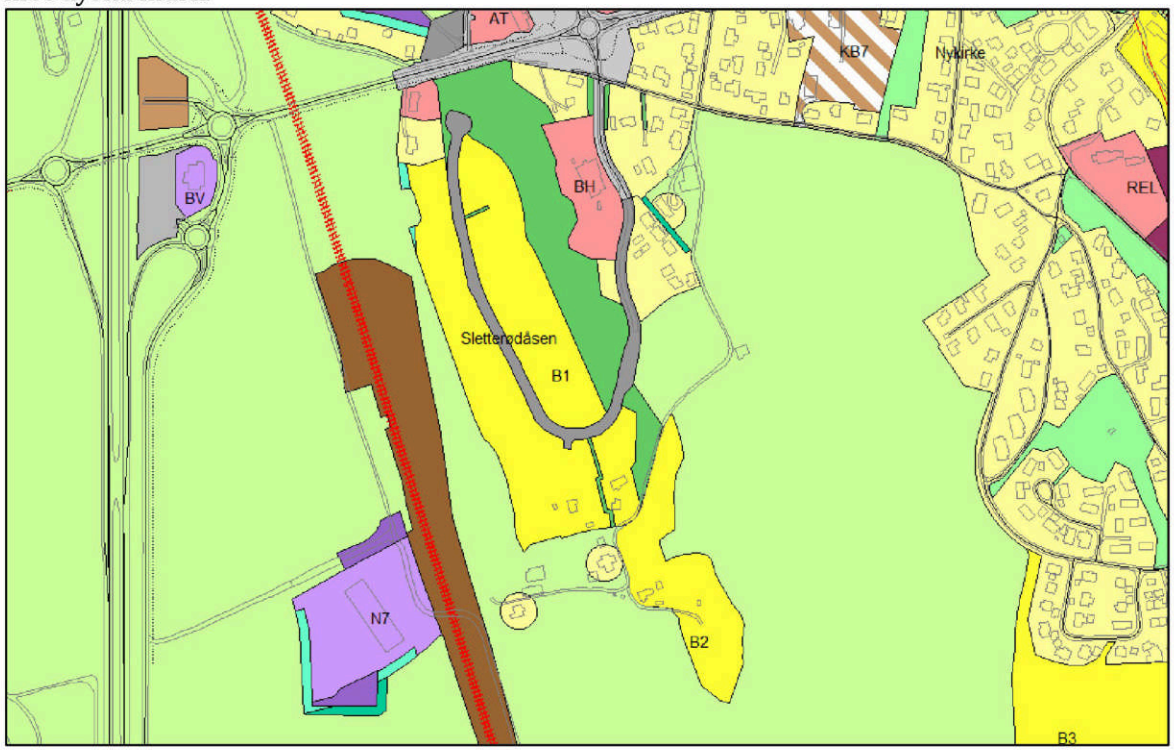
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte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

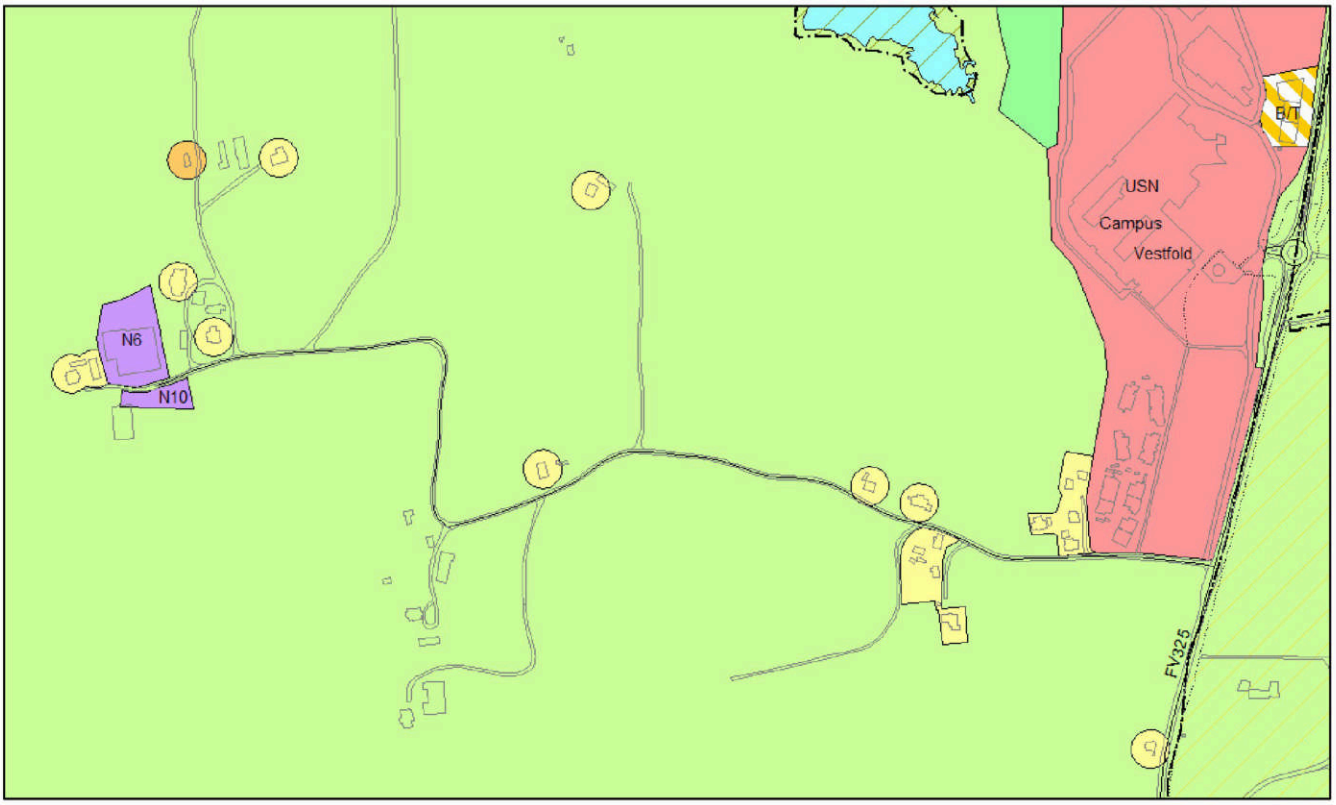
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen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



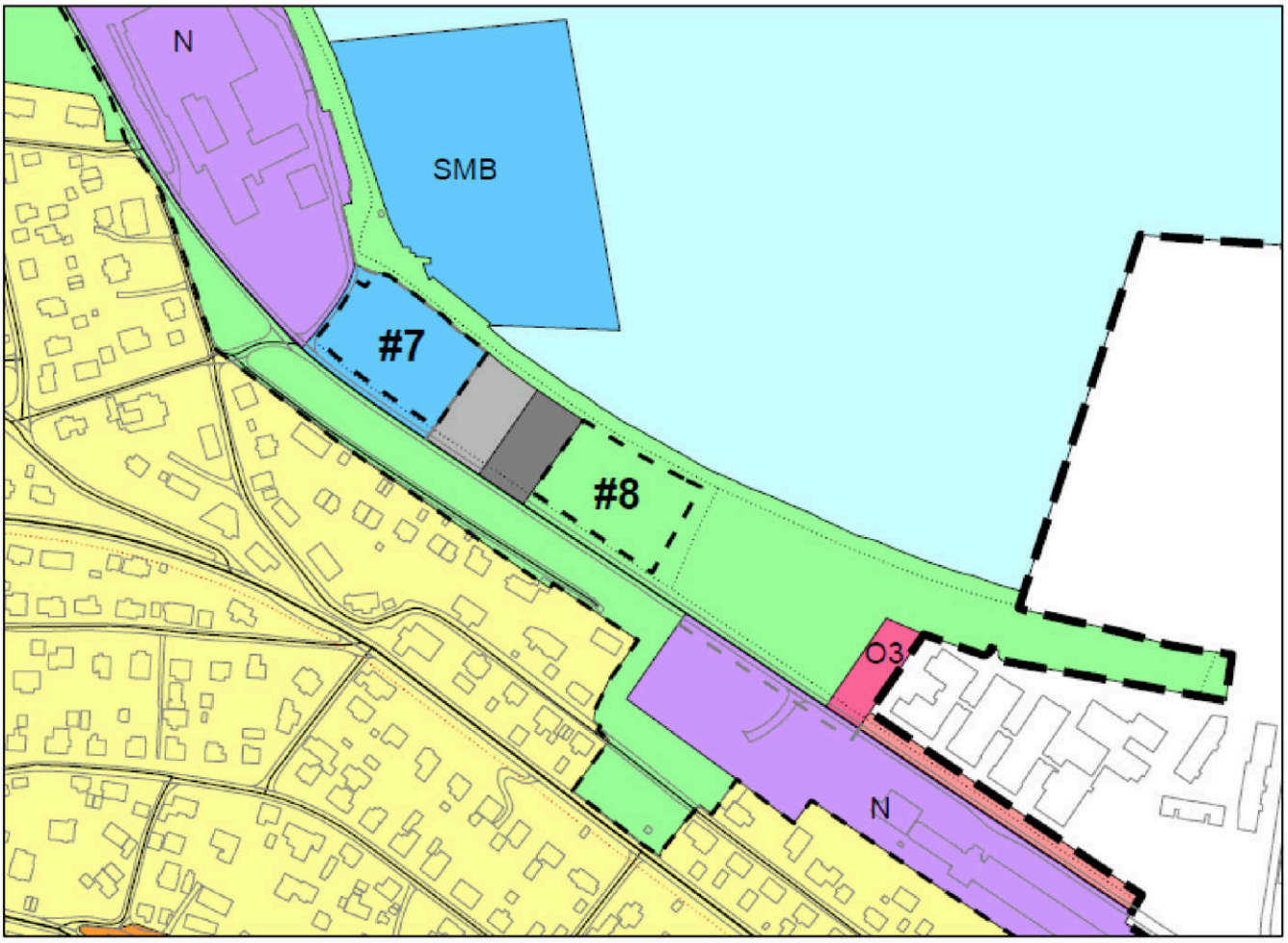
Område N10 (1,5 daa)

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

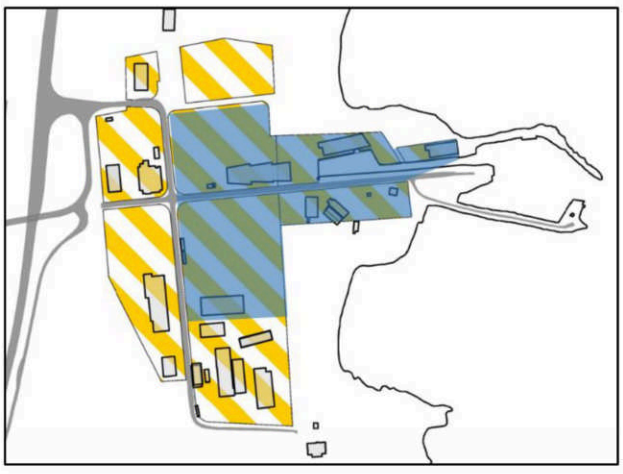
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig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



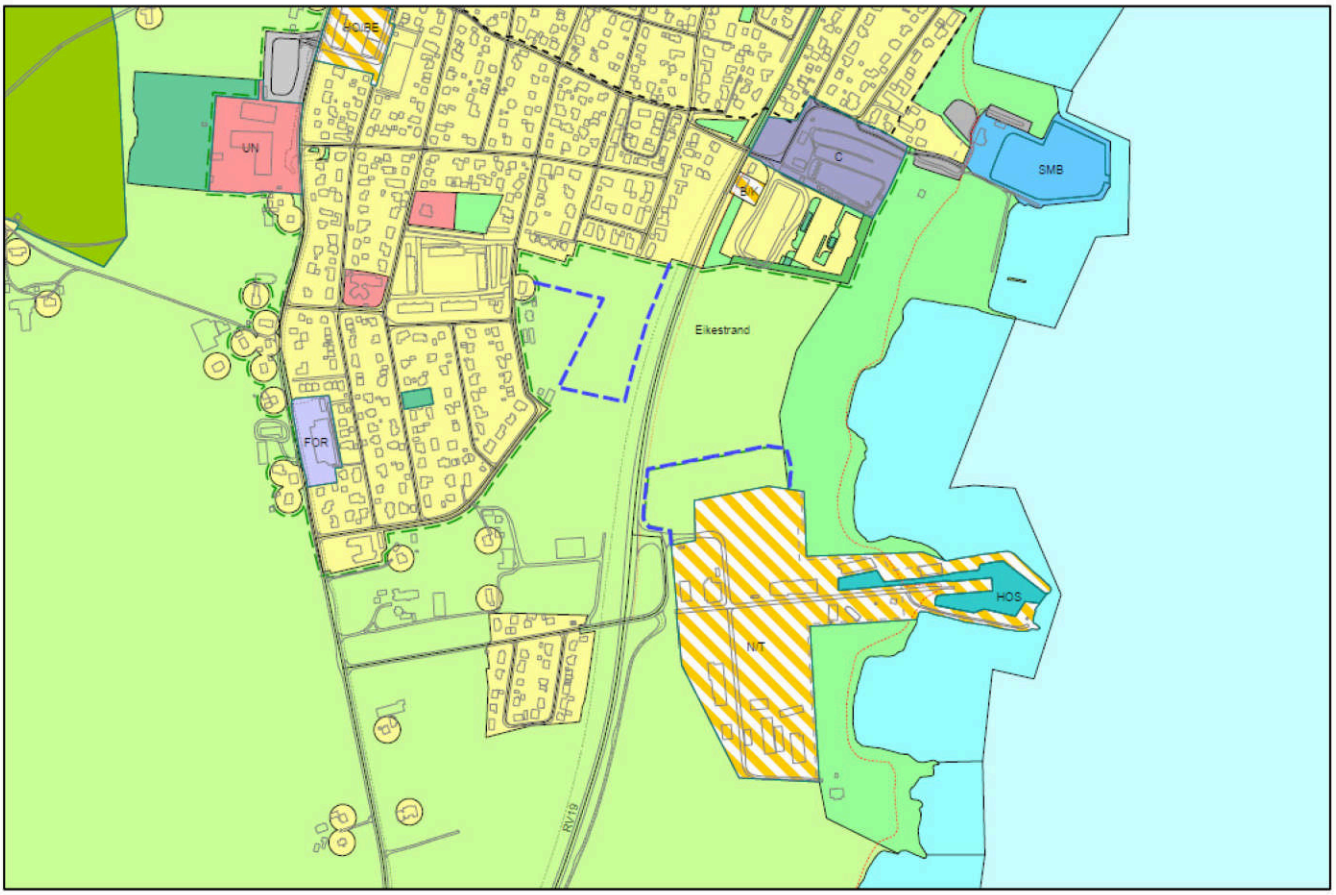

I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en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



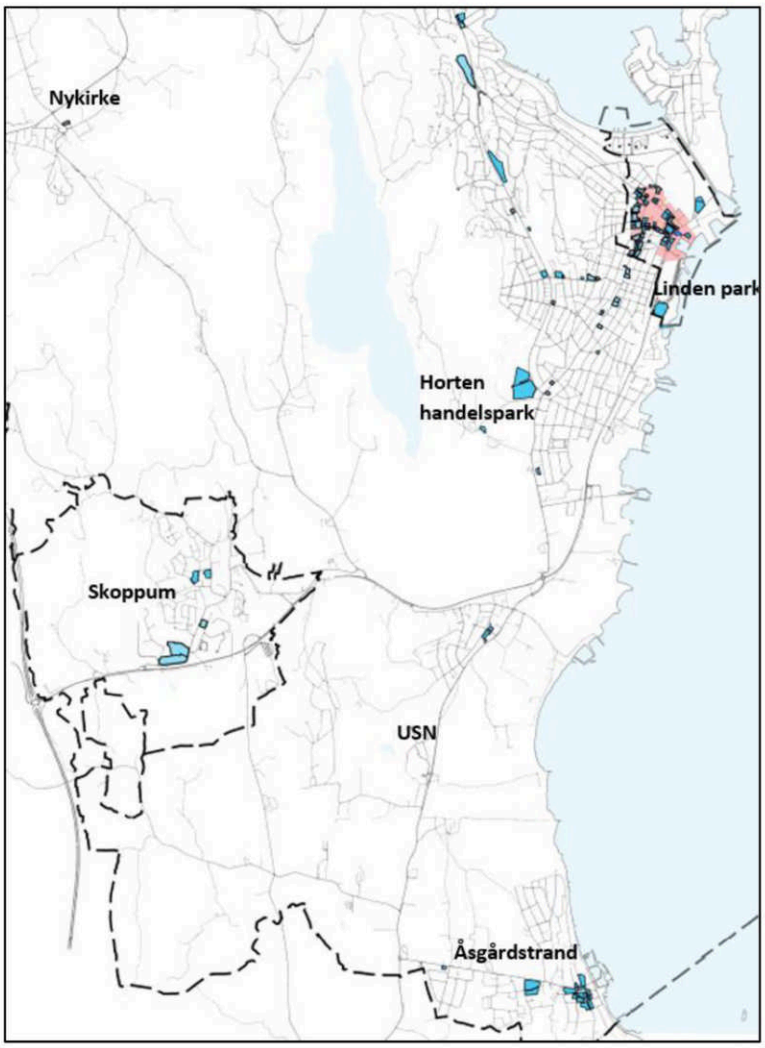

På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

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.



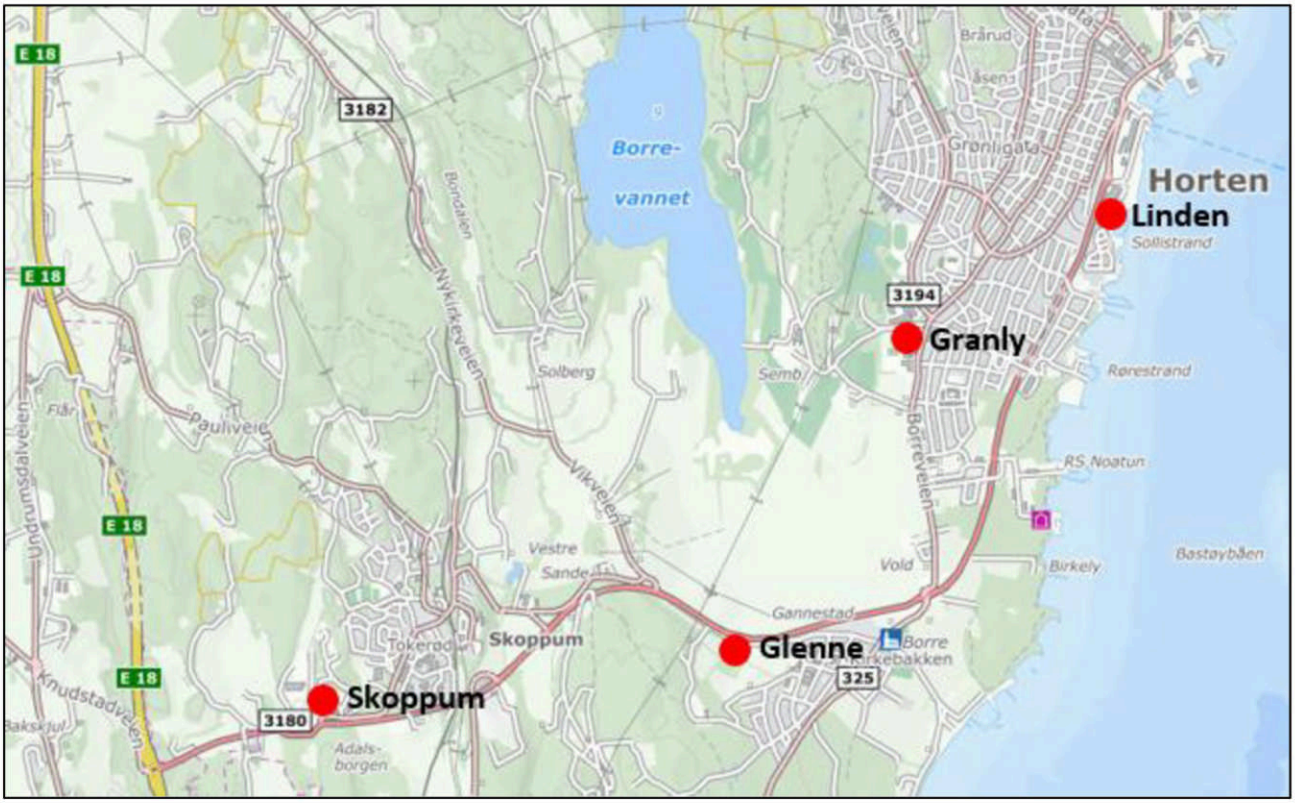

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

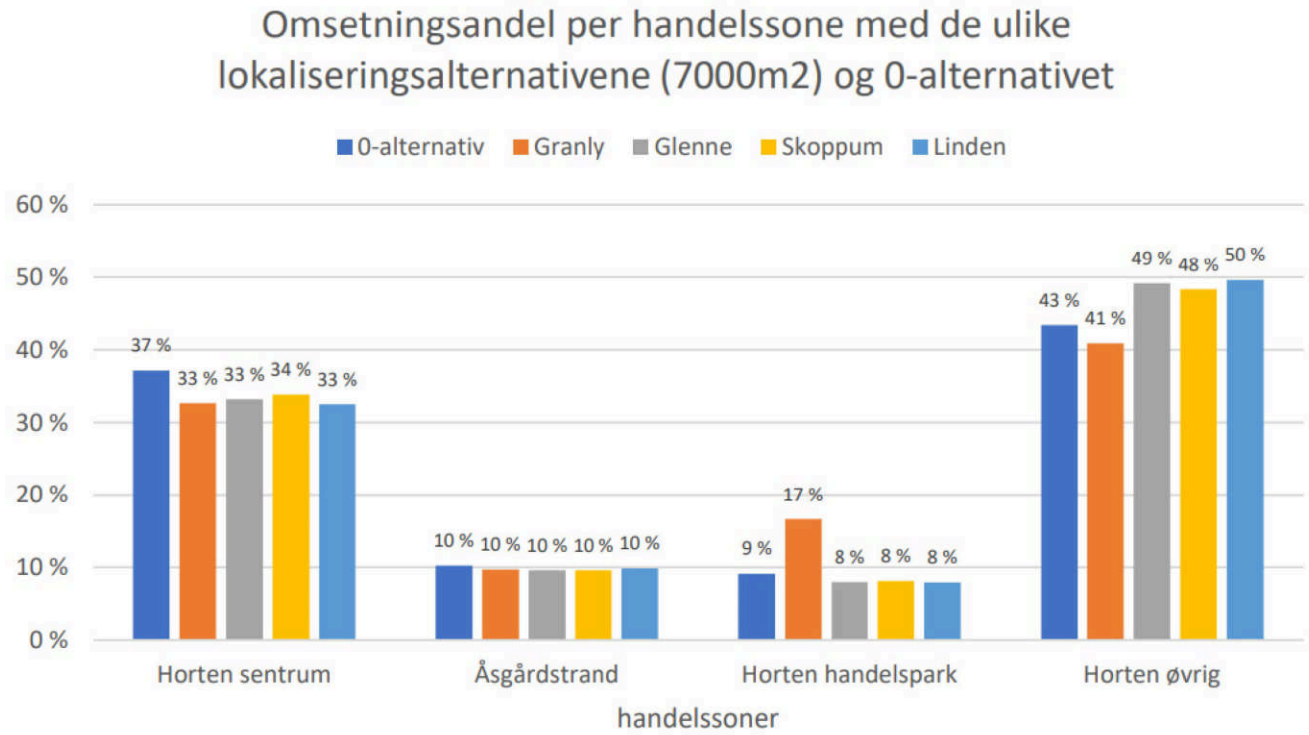
*«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6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

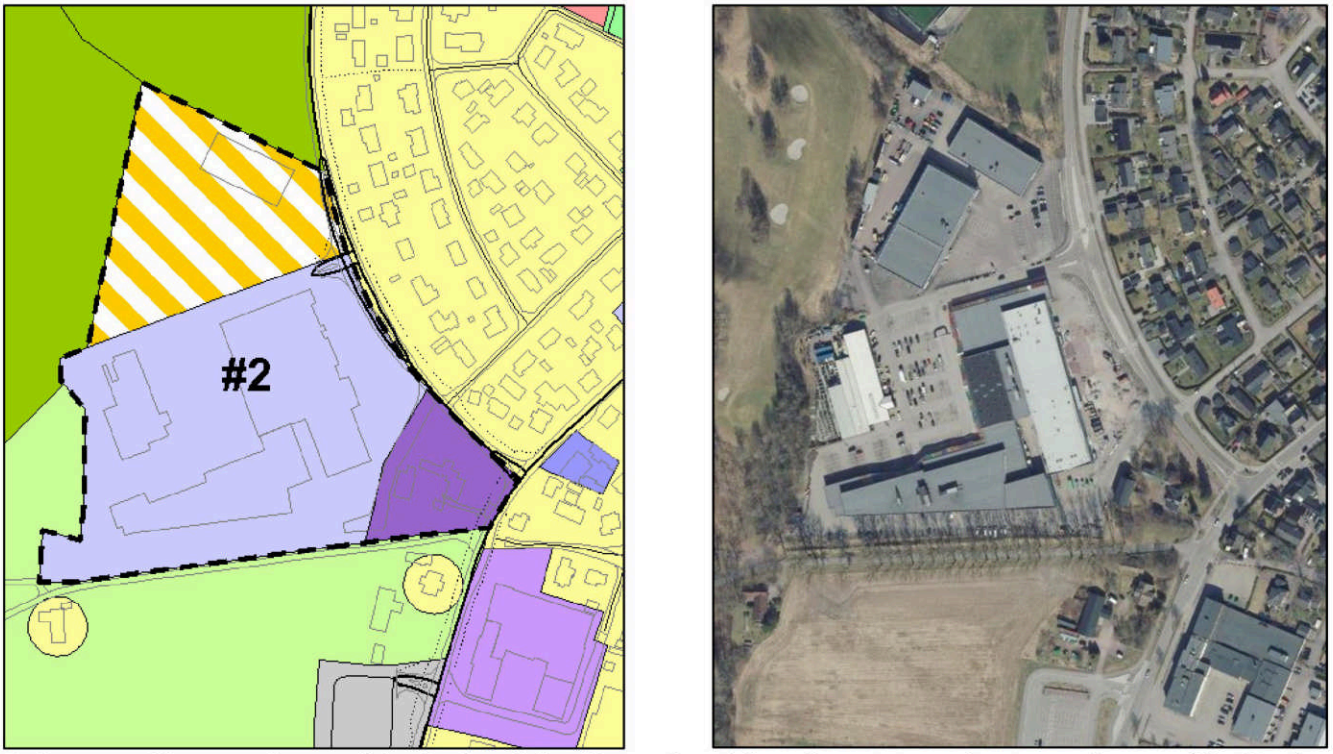
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor,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



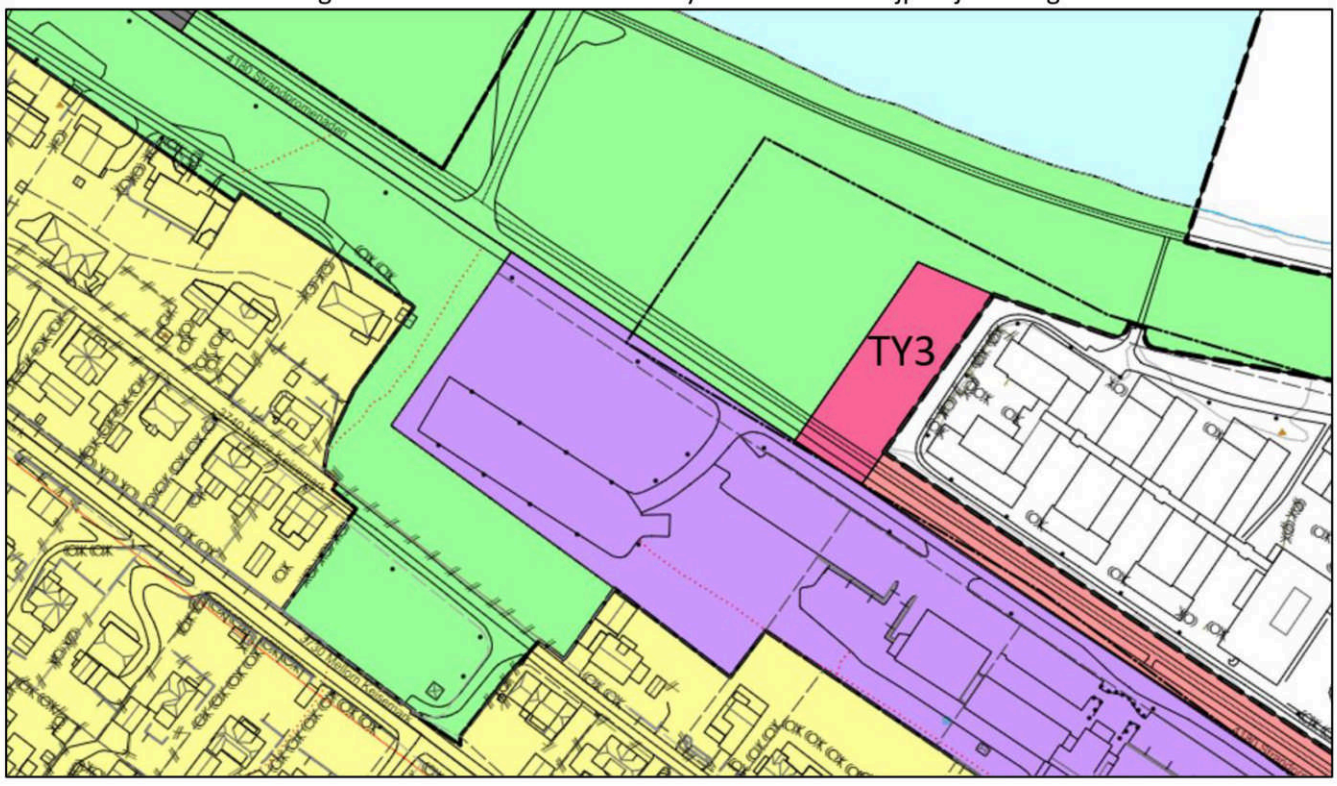

*Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.*

## 14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

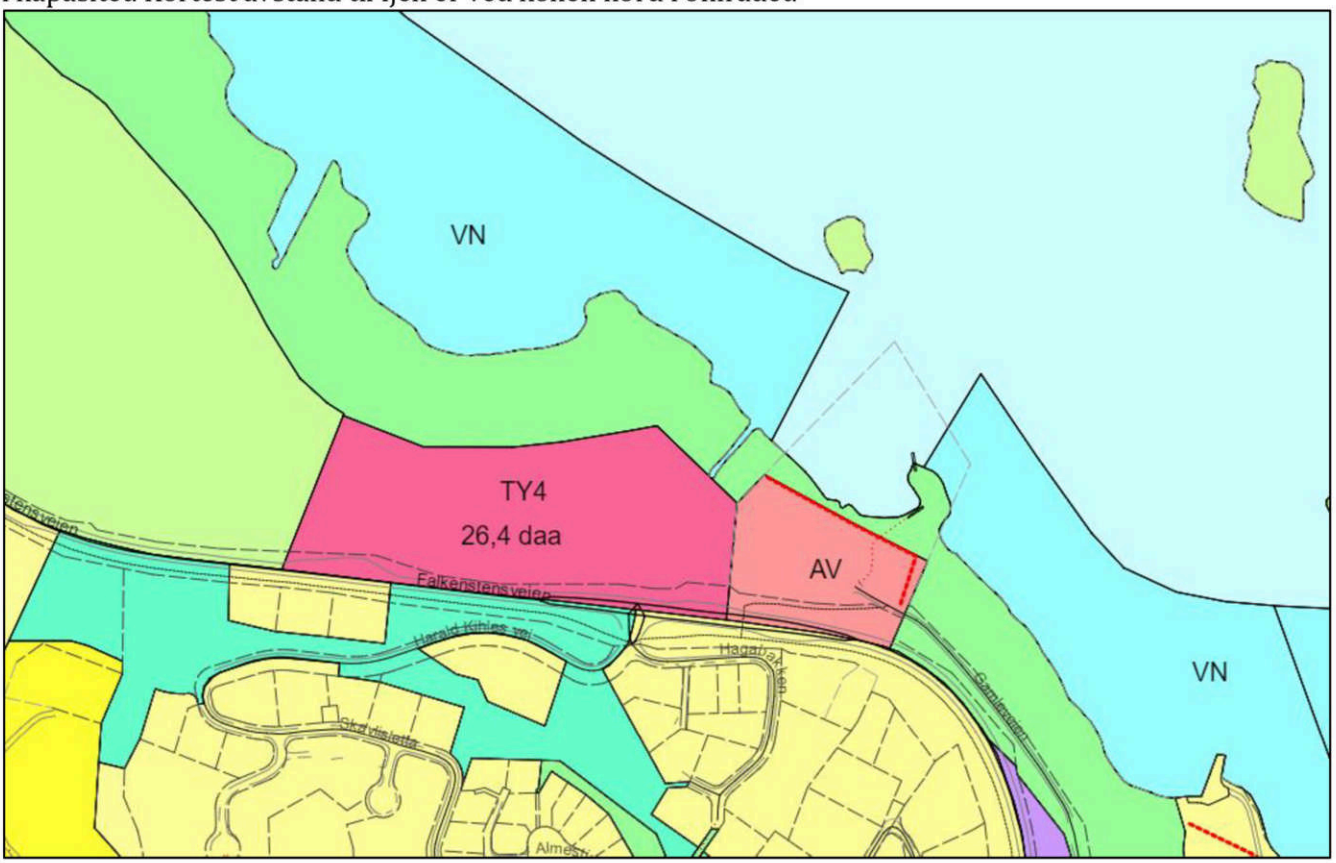
| Arealformål: | Område nr (plankartet) | Areal (daa): | Merknader: |
|---|---|---|---|
| **Offentlig formål:** | TY3 | 1,5 | Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse |
| | TY4 | 26,4 | Utvidelse Falkensten renseanlegg. |
| **Sum:** | | **27,9** | |

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.

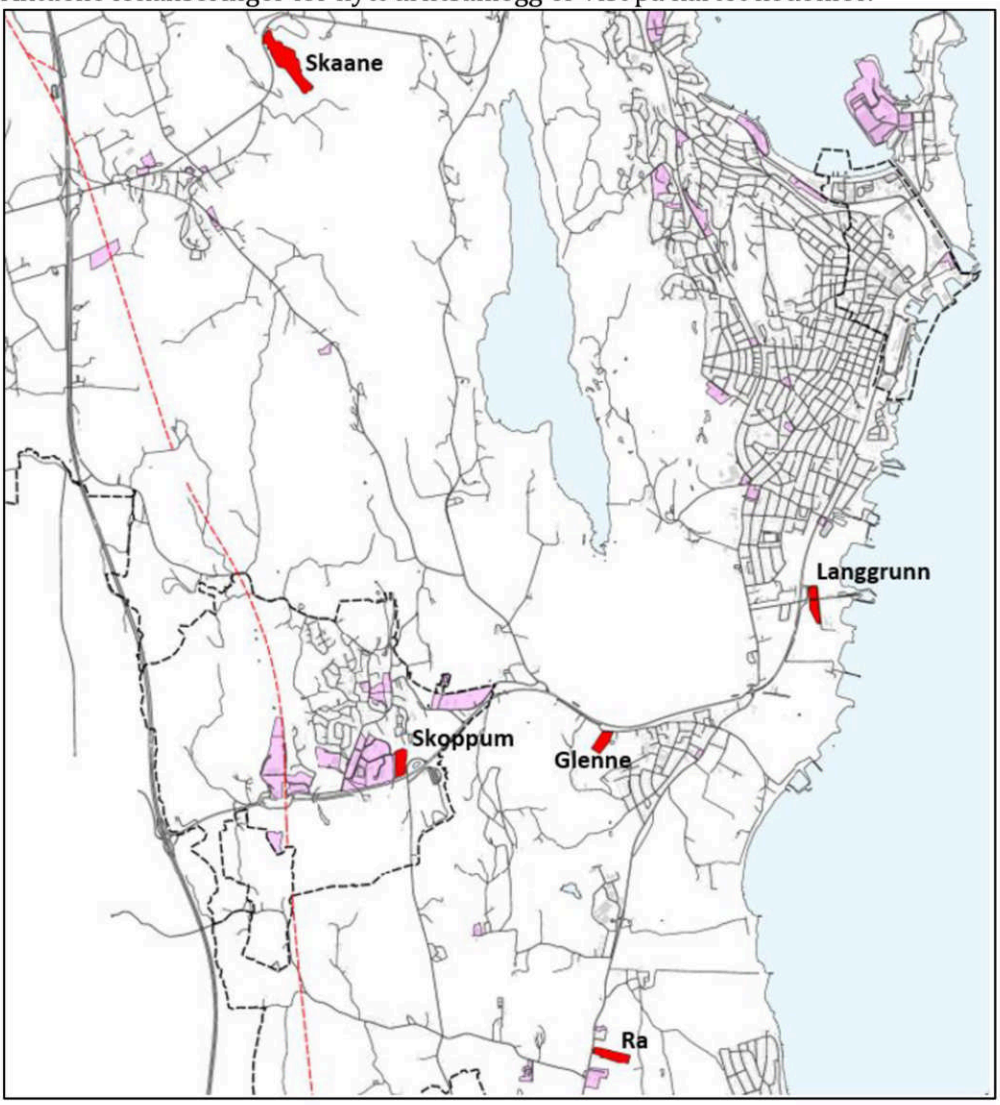
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

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.



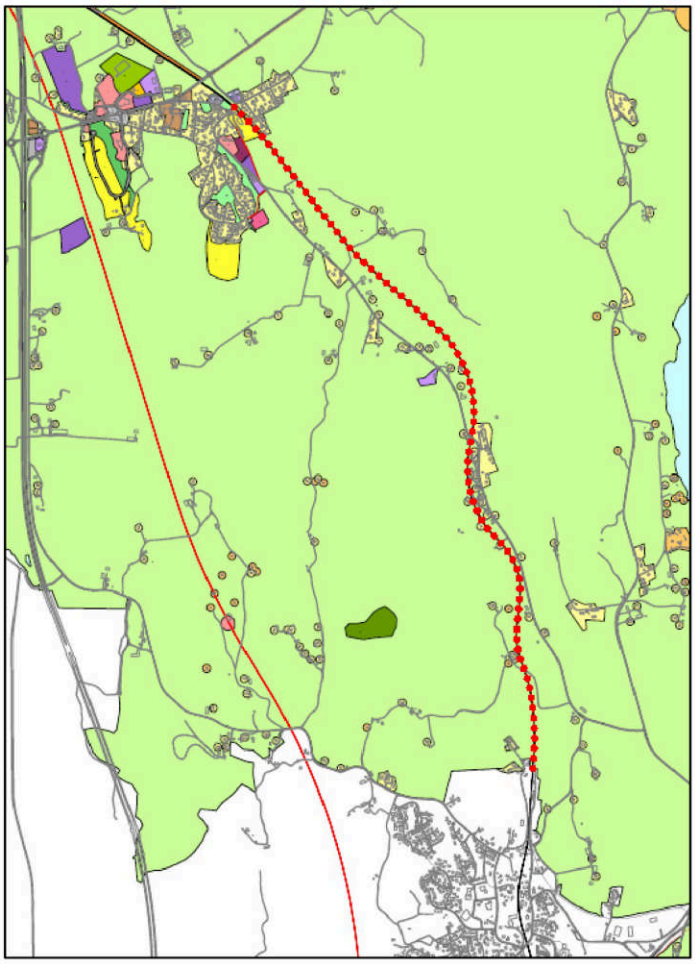
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

| Alternativ lokalisering: | Fordeler: | Ulemper: |
|---|---|---|
| **Skaane**<br>(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**<br>(3 min reisetid til Rustadbrygga) | - Tilstrekkelig areal (ca. 20 daa)<br>- Nærhet til sentrum<br>- Ferdig regulert tomt eid av Horten kommune<br>- Teknisk infrastruktur | |
| **Glenne / Sandeveien** | - Tilstrekkelig areal (17 daa) | - Omdisponering av LNF-område / må reguleres<br>- Tomt må erverves<br>- Større tiltak for å håndtere overvannsproblematikk i området må påregnes<br>- Stor mulighet for marin leire i området |
| **Skoppum**<br>(10 min reisetid til Rustadbrygga) | - Tilstrekkelig areal<br>- Horten kommune eier en tredjedel av et samlet areal på ca. 18 daa<br>- 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**<br>(8 min reisetid til Rustadbrygga) | - Tilstrekkelig areal (ca. 21 daa)<br>- Tomt eid av Horten kommune<br>- Ingen kjente konflikter knyttet til kulturminner eller rekreasjonsinteresser | - Omdisponering av LNF-område / må reguleres<br>- Ikke tilrettelagt for vann og avløp eller bredbånd<br>- Adkomst til offentlig vei kan være utfordrende<br>- 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

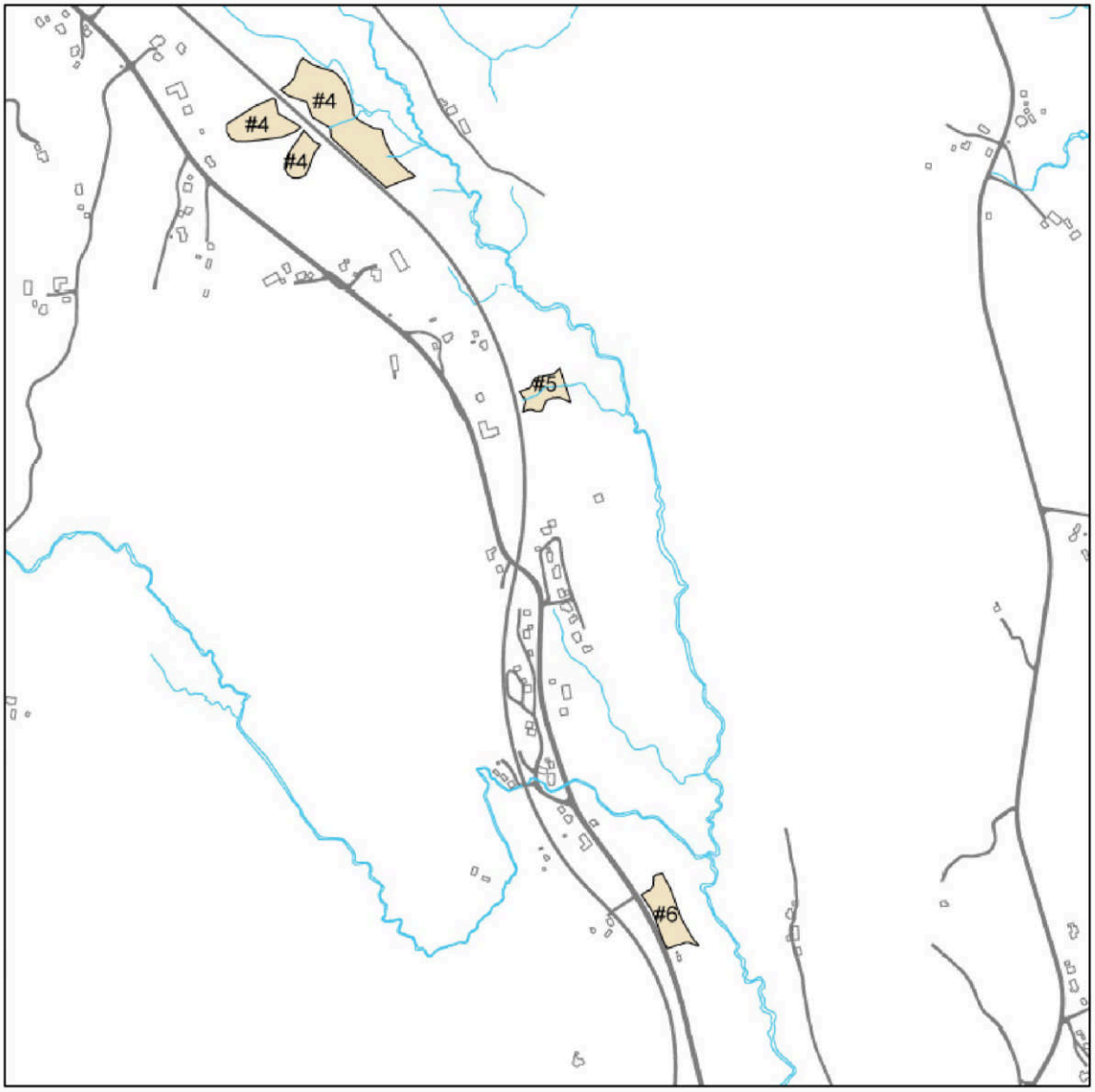
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom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

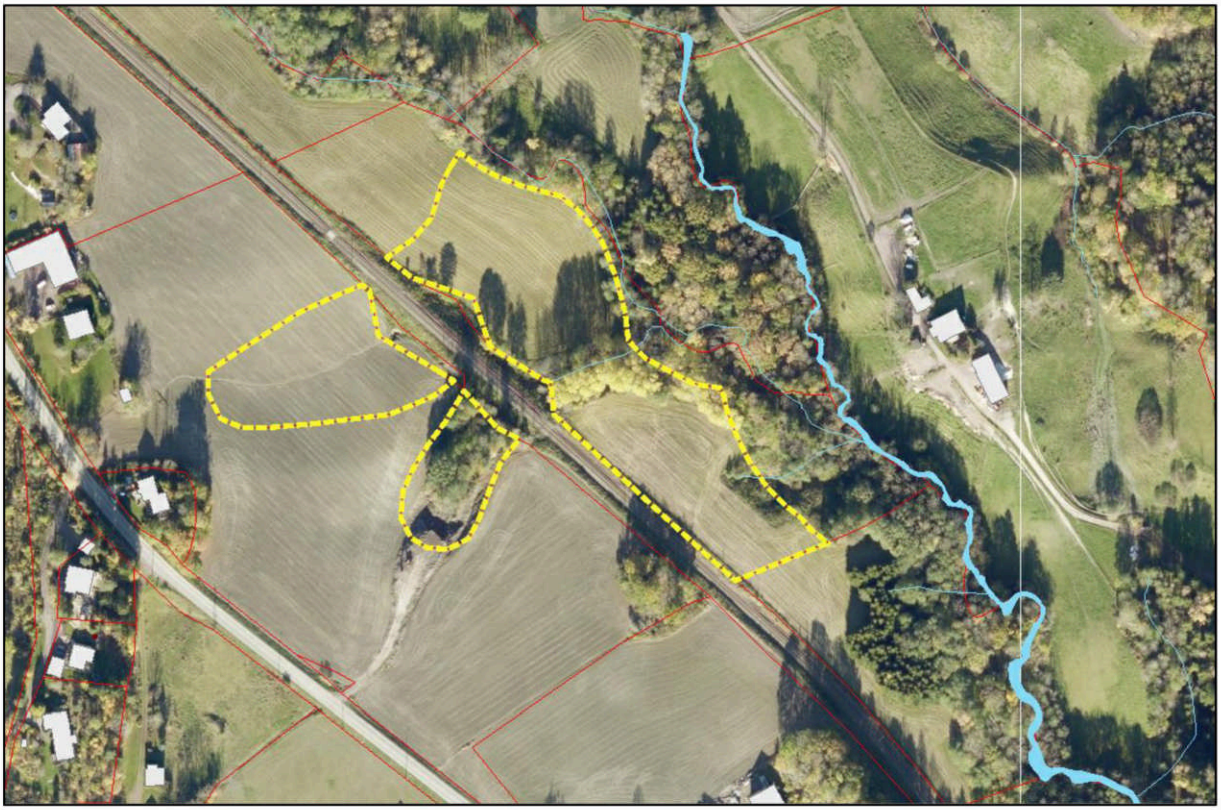


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien,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

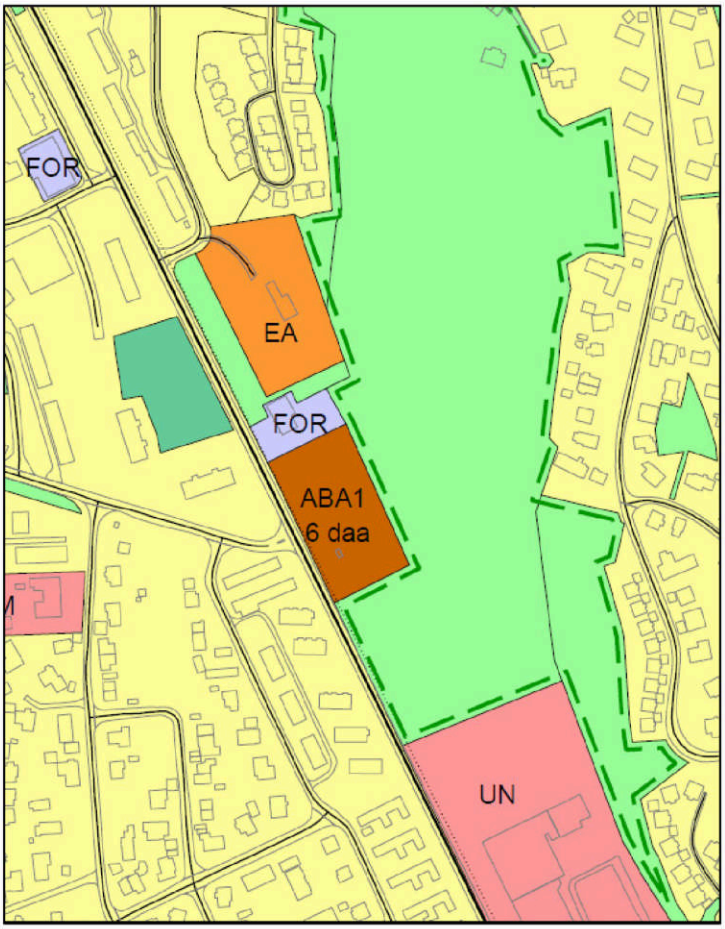


Område #6, 4,2 dekar

## 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).

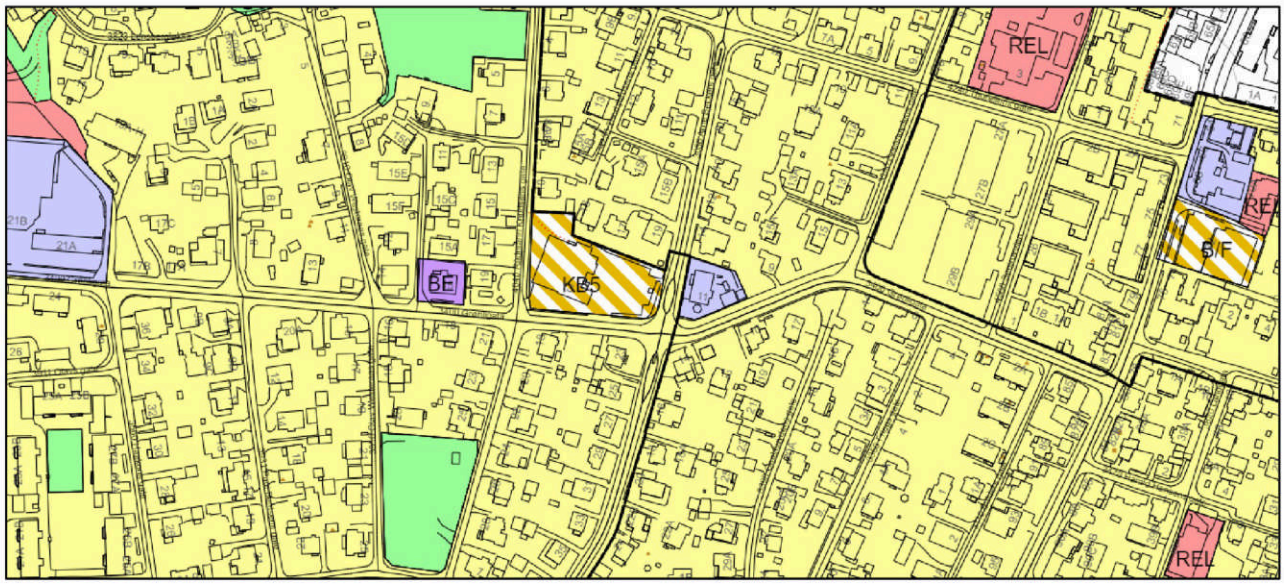
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

## 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** | |

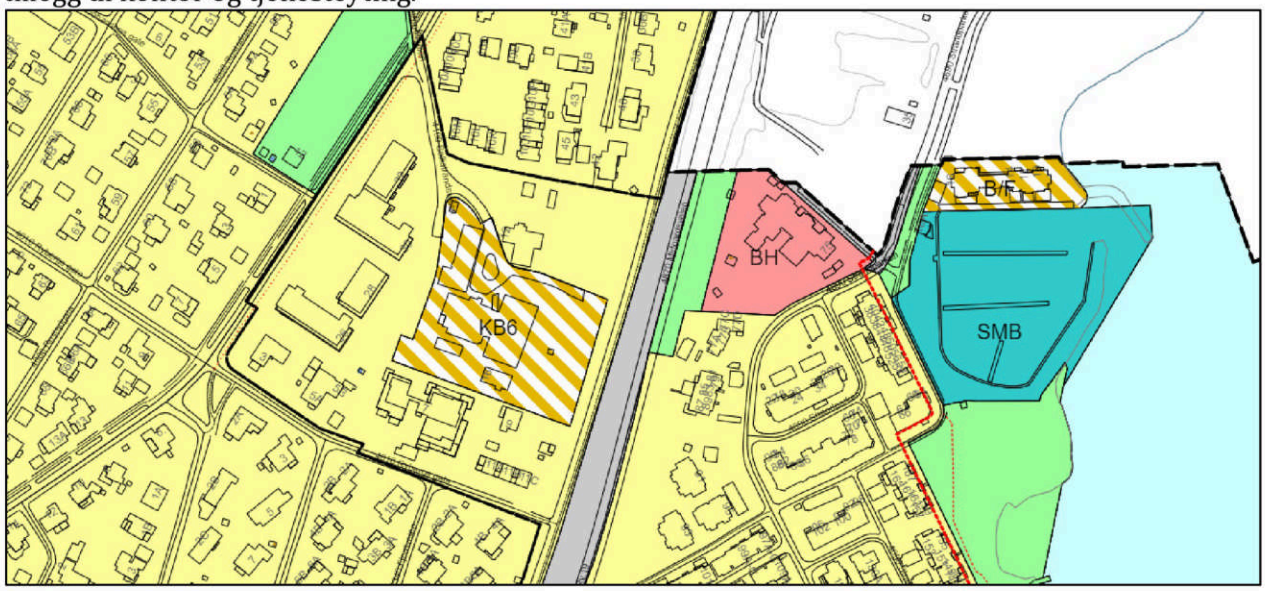
Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan,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

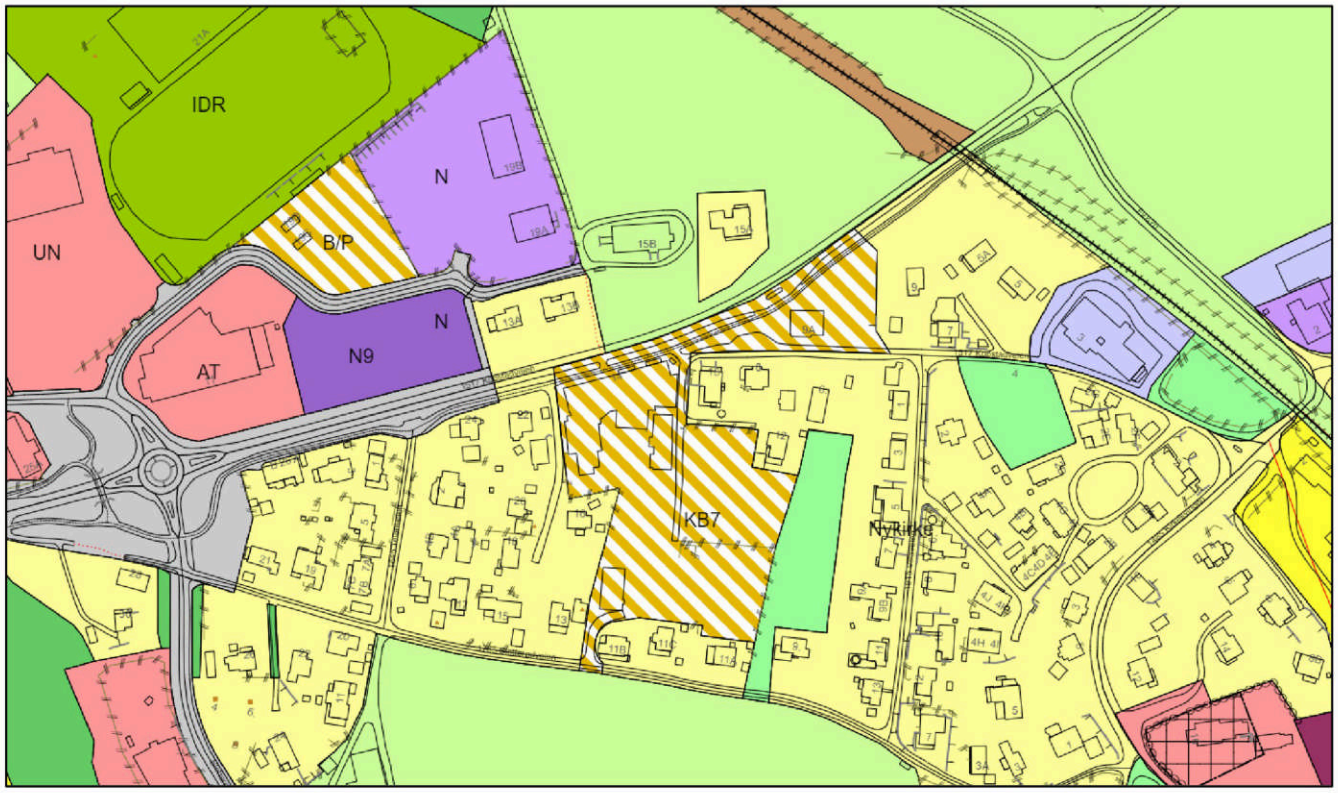
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.




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)

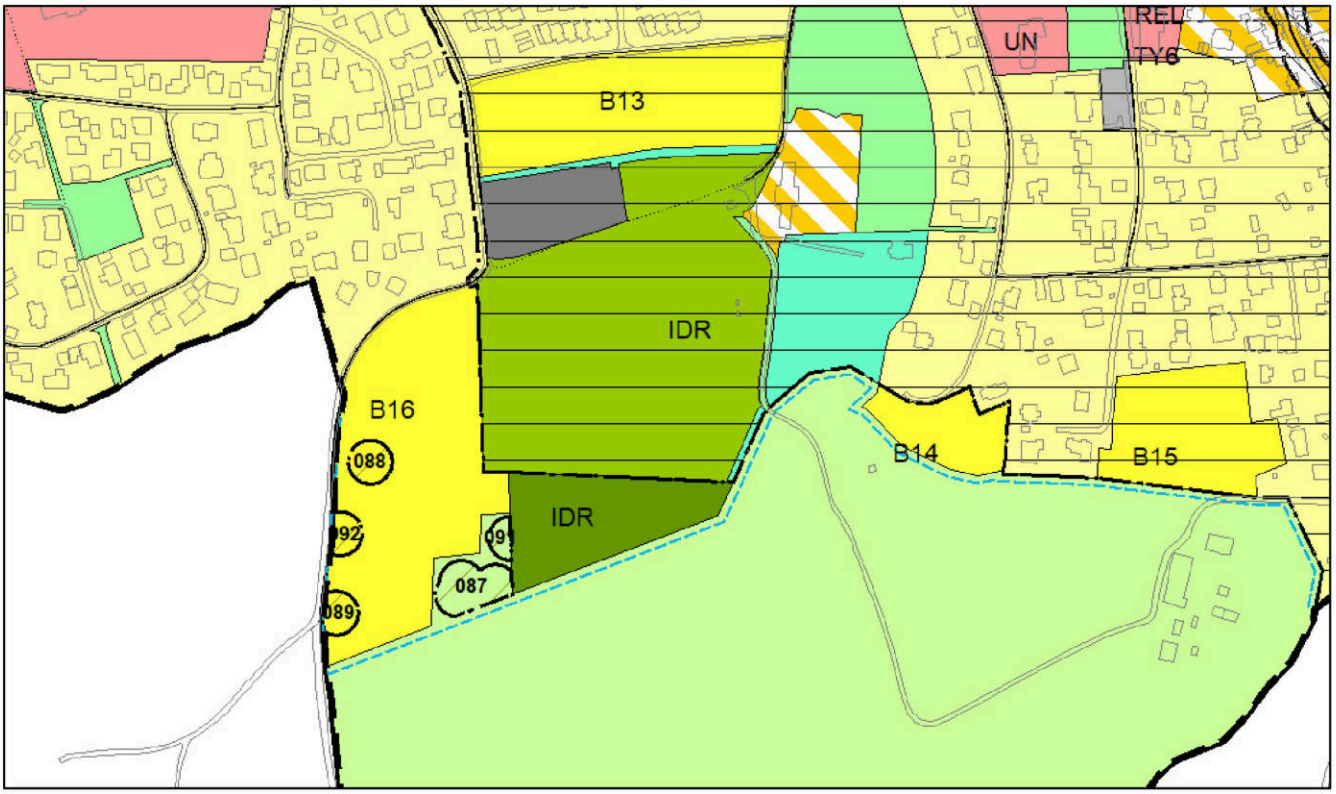
Område KB7 omfatter området ved dagens skole (Fagerheim) på Nykirke. Ny skole er under etablering ved idrettsanlegget, og når denne tas i bruk kan den gamle skoletomta transformeres til andre formål. Området som i dag er avsatt til offentlig formål er endret til kombiner formål; bolig, næring, tjenesteyting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



Område B16 (21,4 daa)

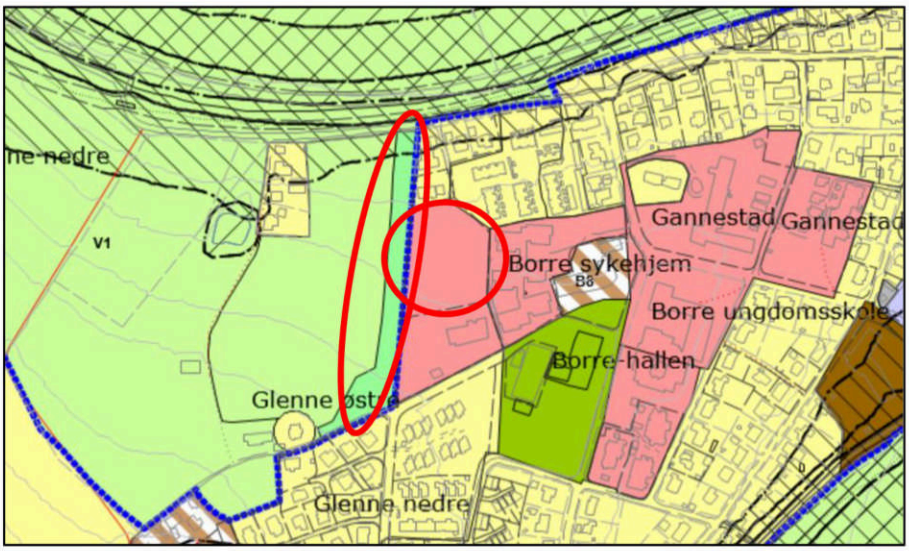
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i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

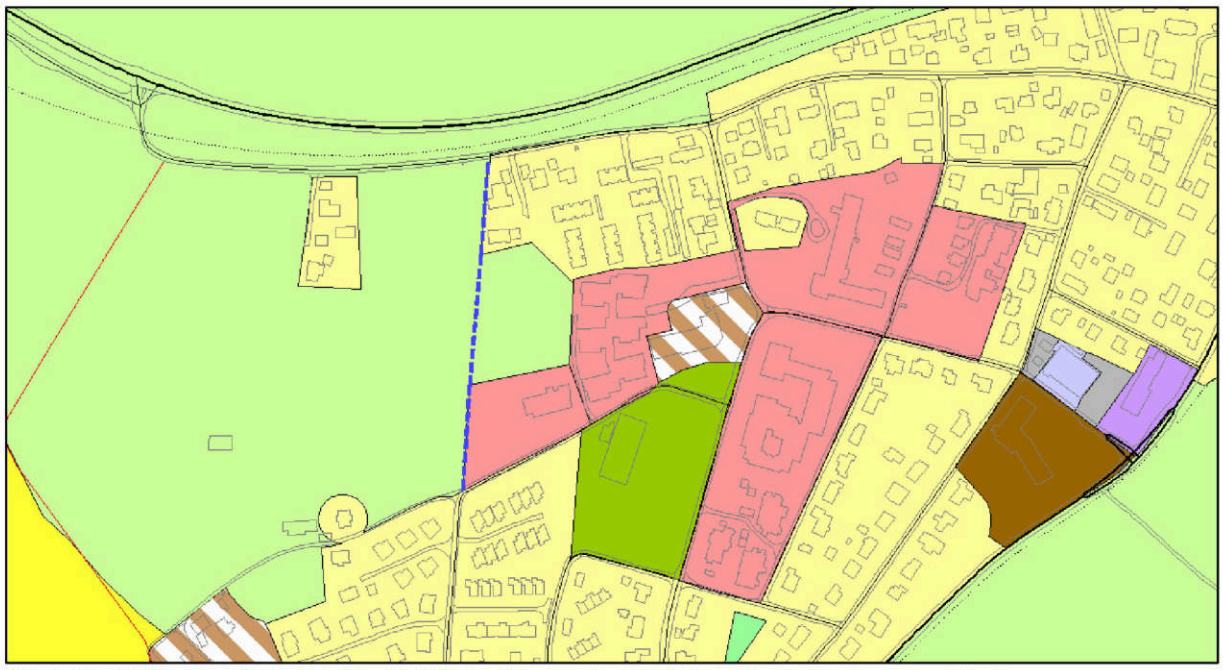
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til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

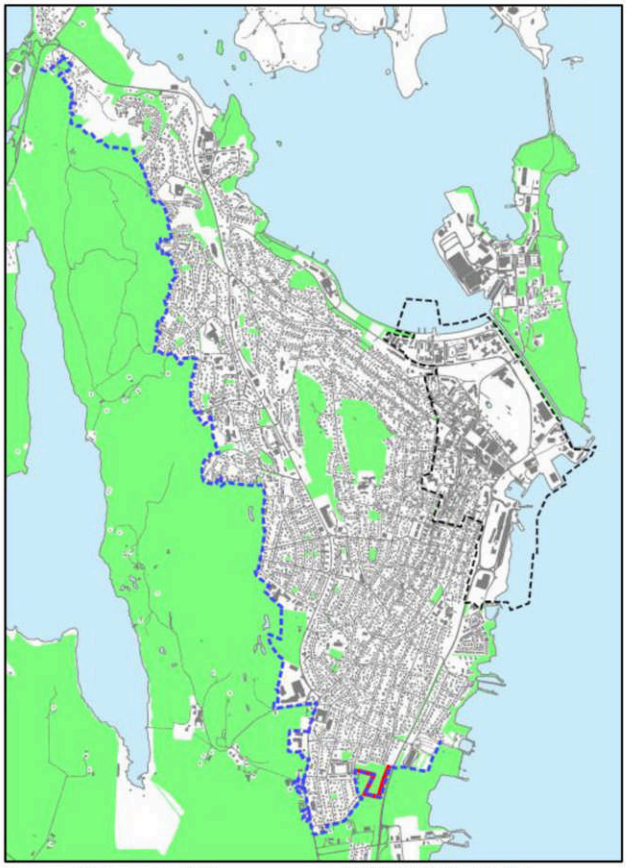
| | |
|---|---|
| ABA | Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi) |
| AT | Annen offentlig eller privat tjenesteyting |
| AV | Avløpsanlegg |
| B/F | Bolig/forretning |
| B/F/K/T | Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting |
| B/N | Bolig/næring |
| B/P | Bolig/parkering |
| B/T | Bolig/tjenesteyting |
| 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.

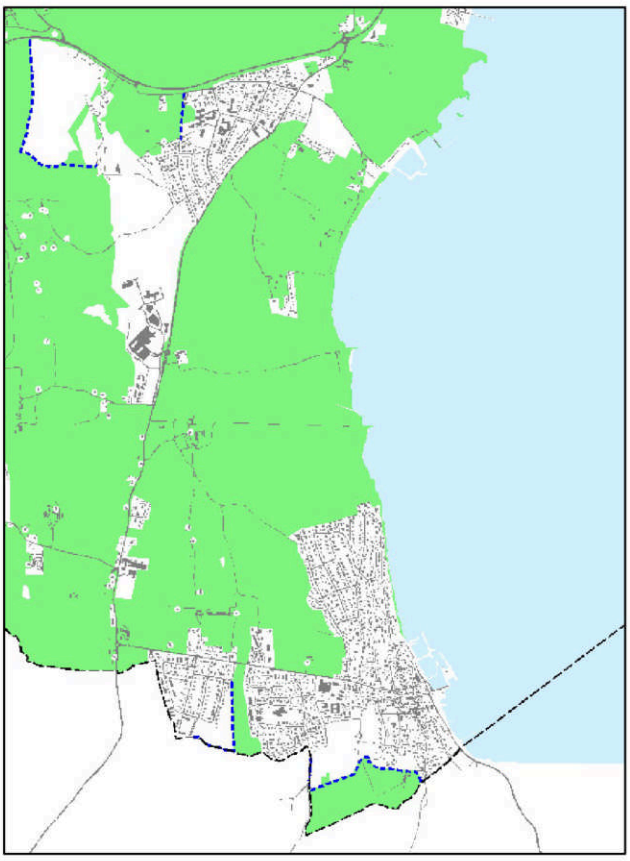


*Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten*



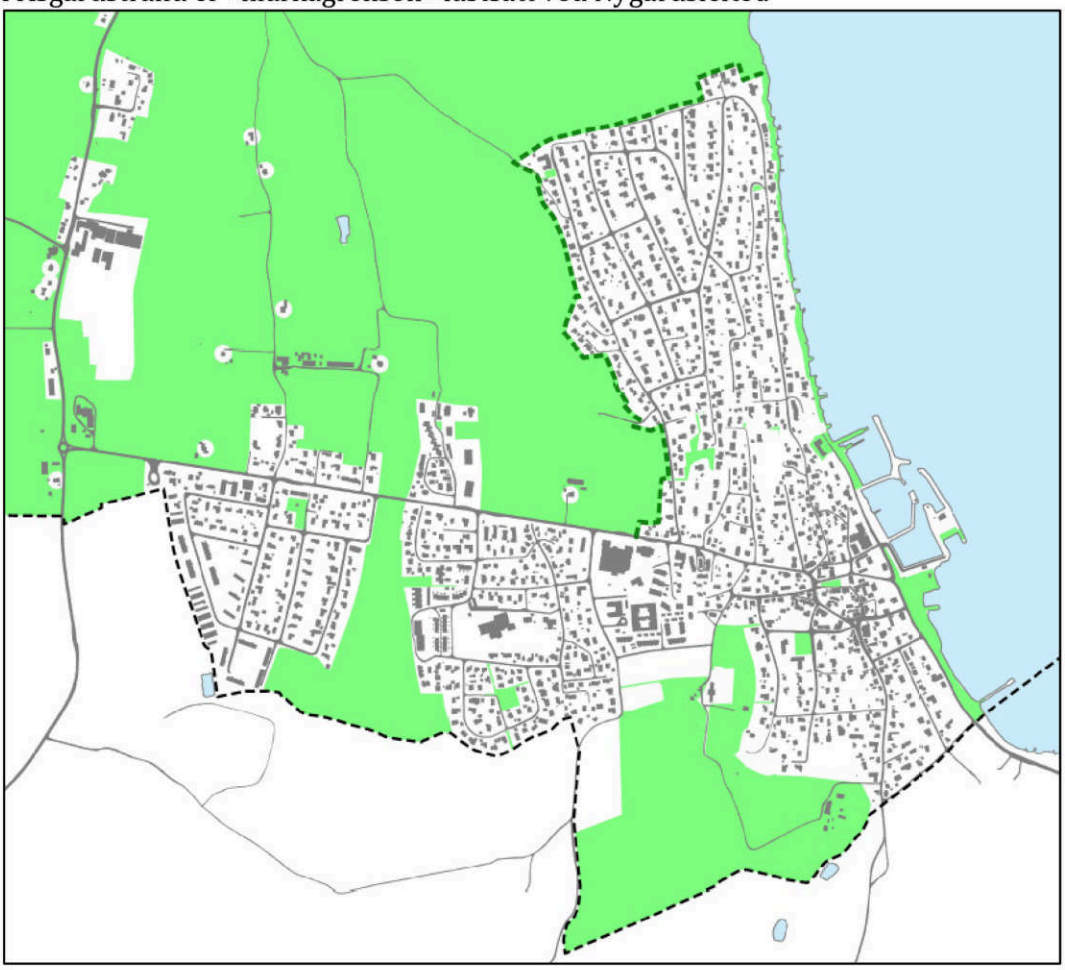
*Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten*

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.



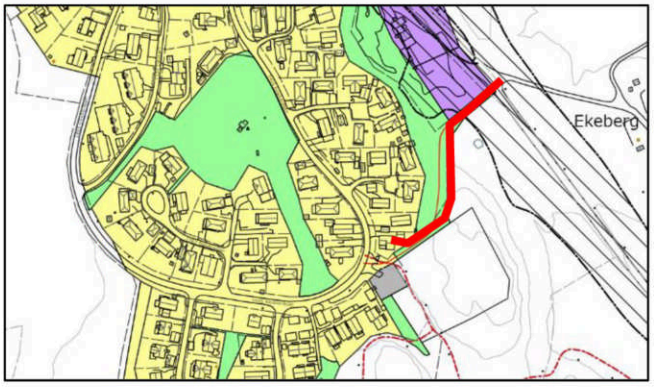
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



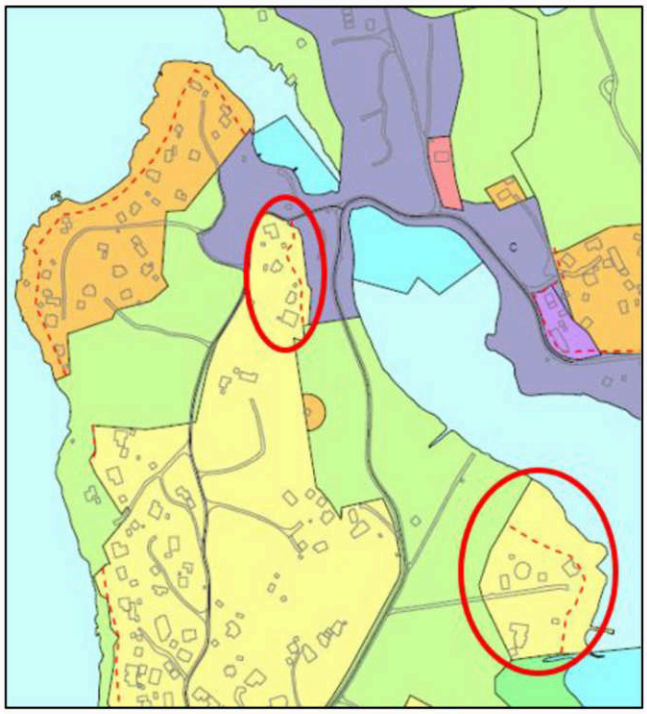
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

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.



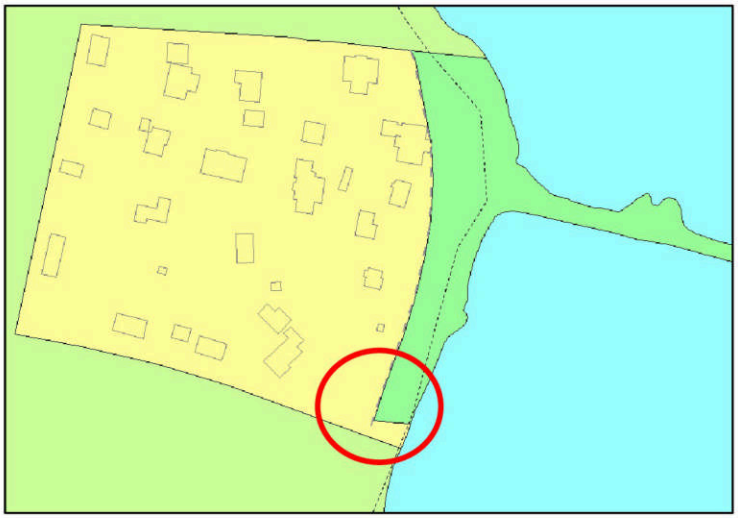

Byggegrense mot sjø

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.

# 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.

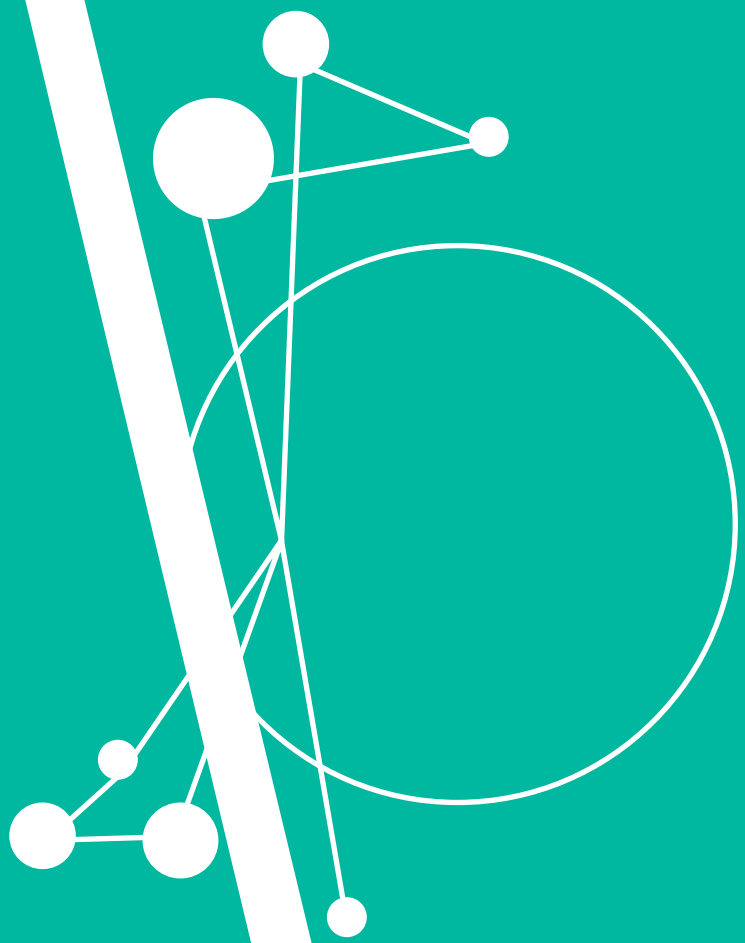
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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