PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE BÅHUSVEIEN 2

Vedlegg

Budskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Bygningsdata

Formuesverdi

Oversiktskart for arealoverføring

Opplysninger om kommunale avgifter samt vei, vann og avløp

Løsøreliste

Oversiktskart med VA

Matrikkelkart/Oversiktskart

Tegninger fra kommunen

Utskrift fra Matrikkelen

Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Tinglyste dokumenter

Planstatus

Kommuneplan

Kart over Hagebyen Horten

Kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Båhusveien 2, 3186 Horten
Gnr. 20, Bnr. 101, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250176

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
Båhusveien 2
3186 Horten



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 01/10/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:20, Bnr: 101
Hjemmelshaver:	Andrea Nærsnes og Atle Aulesjord
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	- m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke vuirdert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	ca. 1930 (ikke verifisert)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.09.2025
Forutsetninger:	Værforhold: Sol, 15 * C. Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Oppdragsgiver:	Ole William Nærsnes (fullmakt)
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gressplen og busker. Asfaltert gårdsplass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Frittliggende enebolig i 1 ½ etasje pluss kjeller med lav takhøyde. Opprinnelig byggeår ca. 1930, uten at det kan verifiseres. Tilbygg og påbygg i 1995.
Fundamentert høyst sannsynlig med grunnmur av betong med sparestein etter hva som var vanlig i byggeåret. Tilbygg har ringmur av blokker i lettklinker.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger i trekonstruksjon, med fasader av liggende dobbelfalset trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og karmer av tre.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall.
Overbygget kjellernedgang.
Terrasse i trekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre enebolig som er omfattende ombygget i 1995. Boligen fremstår med behov for utbedringer og generelt vedlikehold.
Det er råteskader rundt stuevinduer og kjellernedgang. Det kan ikke utelukkes skader i bakenforliggende konstruksjoner.
Drenering og fuktsikring av grunnmur har tegn til funksjonssvikt. Garasje og uthus har behov for vedlikehold.
Loftet er ikke innredet bortsett fra ett rom ved trappen.
Kjøkken og bad ser ut til å være oppgradert "i nyere tid" uten at det kan tidfestes mer nøyaktig.
Boligen er ikke like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
For øvrig vises det til vurdering av de forskjellige bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe i stuen.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Kjeller: 1,84 m.
1.etasje: Vindfang: 2,24 m, Kjøkken: 2,36 m. Stue: 2,51 m. Gang: 2,36 m. Bad: 2, 33 m. Sov.1: 2, 53 m. Sov. 2: 2,52 m.
Loftetasje: Innredet rom: 1,02-2,06 m. Uinnredet loft er ikke målt.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere og gulv på grunn kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom i hver etasje.
Kjeller:
Det er grovstøpt gulv og derfor ikke foretatt skjevhetsmåling.
1. etasje:
Kjøkken: Fra døråpning mot vindfanget og til åpning mot stuen ble det målt ca. 3 mm. høydeforskjell. Det er ca. 15 mm. nedbøyning i bjelkelaget.
Stue: Fra balkongdør og til døråpning mot soverom ble det målt ca. 12 mm. høydeforskjell. Det er merkbar skjevhet i område ved ildsted.
Loft:
Innredet rom: Fra vindu og til døråpning mot loft ble det målt ca. 10 mm. høydeforskjell.
Lokale skjevheter må påregnes. Se også punkt 1.1 i rapporten.

PIPE OG ILDSTED:
Elementpipe fra ca. 1995. Peisovn installert i stuen.
Det er ukjent når det sist var tilsyn med pipe og ildsted. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Ved kontroll av fyringsanlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.,

DOKUMENTKONTROLL:
Godkjente tegninger.
Propcloud.no
Kartverket.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Kjeller: Betonggulv.
1. etasje: Gulvbelegg.
Loftetasje: Gulvbelegg og sponplater.

VEGGER:
Kjeller: Malt betong.
1. etasje: Malt tapet og malt trepanel.
Loftetasje: Tapet.

TAK/HIMLING:
Kjeller: Trepanel.
1. etasje: Malte takplater.
2. etasje: Trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

BAD:
Fra ukjent årstall.
Vinylbelegg på gulv. Vegger med baderomsplater. Himling med malte, folierte takplater.
Innredning med slett front og heldekkende servant.
Gulkvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming med panelovn.

KJØKKEN:
Innredning fra ukjent årstall, med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Ventilator med avtrekk over yttertak.
Nisje for frittstående komfyr og oppvaskmaskin.
Plass til frittstående kjøleskap.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er fremlagt tegninger og godkjent byggesøaknd for tilbygg og påbygg i 1995.
Bad og kjøkken ser ut til å være oppgradert "i nyere tid", uten at det kan tidfestes mer nøyaktig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme 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
1. etasje	92	0	0	14	92	0
Loft	26	0	0	0	5	21
SUM BYGNING	118	0	0	14	97	21
SUM BRA	118					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	10	0	0	0	10
Uthus	0	11	0	0	0	11
SUM BYGNING	0	21	0	0	0	21
SUM BRA	21					

BRA-i:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad, 2 soverom.
Loftetasje: 1 innredet rom, 1 uinnredet rom.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Kjelleren er ikke målbart areal pga takhøyde under 1,90 m. Gulvareal er ca. 38 m2.
Mesteparten av loftet er ikke innredet men er likevel medregnet som BRA-i.
Sørvendt terrasse er angitt som TBA.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
Frittstående garasje fra ca. 1986.
Fundamentert med ringmur og støpt plate.
Vegger i bindingsverk, med fasader av liggende dobbelfalset trekledning. Takkonstruksjon i tre, med yttertekking av asfaltpapp.
Vippeport i tre.
Garasjen har behov for vedlikehold.

UTHUS:
Frittstående uthus fra ukjent årstall.
Fundamentert med ringmur og støpt plate.
Vegger i bindingsverk, med fasader av liggende dobbelfalkset trekledning.
Saltak i trekonstruksjon med yttertekking av betongtakstein.
Det er sprekker i gulvdekke og enkelte råteskader i veggene.

Garasje og uthus er ikke vurdert med tilstandsrapport i denne rapporten.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

01/10/2025



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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.

Fundament og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult under bakken, og er derfor ikke undersøkt.
Boligen har høyst sannsynlig grunnmur av betong med sparestein etter det som var vanlig i byggeåret. Tilbygg har ringmur av blokker i lettklinker og krypekjeller.
Det observeres skråriss/sprekker i grunnmuren. Indiekrer at det har vært bevegelser som følge av setning.

Drenering og fuktsikring av grunnmur:
Det foreligger ingen dokumenterte opplysninger om drenering og fuktsikring av grunnmur er skiftet siden byggeår. Det er synlig fukt på gulv i kjelleren, noe som indikerer at drenssystemet har funksjonssvikt. Det er synlig saltutslag og fuktskjolder til midt opp på grunnmuren. Det må også påregnes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Det var ikke vanlig med plast under gulvstøp i byggeåret.
Det er delvis synlig knotteplast på ringmur. Det er ikke klemlist i overgang mot mur. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.

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

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er 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.

Krypekjeller med utvendig tilkomst via luke og fra vindu i kjelleren.
Oppfylte jordmasser på grunn. Ingen fuktsperre montert. Noen veggventiler for luftgjennomstrømning, men det vurderes å ikke være tilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgte steder i bord under vindtettplater viste 14,3-15,1 vektprosent fuktighet.
På generelt grunnlag betraktes krypekjellere som fuktrisiko konstruksjon. TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig renne vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Dette kan over tid gi opphav til fuktskader, redusert levetid på dreneringssystem og økt risiko for biologiske skadegjørere

---

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er 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 er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig kan det ikke sies noe sikkert om isolasjon og vindsperre.
Pga. råteskade i kledning rundt vinduer kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i veggkonstruksjonen.
Fuktmåling med pigg i veggkonstruksjon ved stuevindu viste 21,3 vektprosent fuktighet, noe som indikerer fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Kledning:
Det er punktvise råteskader og sprekker i ytterkledningen. Spesielt rundt stuevinduer og kjellernedgang.
Kledningen har ikke luftespalte i nedkant. Konsekvens av for dårlig ventilering er risiko for fuktskader i og bak kledningen.
Kledning og belistning på vinduer og overganger er stedvis montert helt tett mot vannbrett.

Merknader: Forventet levetid på malt trekledning er 50 år
Kledningen er kun inspisert fra bakkeplan, med de begrensninger det medfører.

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.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags glass og karmer av tre, hovedsakelig fra produksjonsår 1995. Vinduene har punktvis høy slitasje.
Det ble ikke påvist punkterte glass på befaringsdagen, men vinduenes alder tilsier at det kan oppstå plutselig. Vinduene har ikke den komfort og energivennlighet som nyere vinduer gjerne har.
Kjellervinduer hovedsakelig fra byggeår.

Ytterdører:
Balkongdør er ikke fuktsikkert montert med beslag under terskel. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Døren har punktvis høy slitasje.
Hoveddør med malt/lakkert overflate fra ukjent årstall. Dørkarm har skade i nedkant mot terskel.

Vinduer og dører gis TG 2 som følge av alder og slitasje.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i prefabrikkert trekonstruksjon fra 1995. Ingen vesentlig skjevhet observert ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan.
Ved innvendig inspeksjon fra loftet observeres det fuktskjolder i undertaket rundt rørgjennomføringer. Fuktmåling med pigg viste ingen unormale fuktverdier.
Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering av skråtak i innredet rom. Tak over vindfanget er lukket og det finnes ingen dokumenterte opplysninger om hvordan konstruksjonen er bygget opp med hensyn til isolasjon og ventilering.
Konsekvens av manglende ventilering er risiko for skader i konstruksjonen. TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved manglende ventilering av takkonstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekking:
Taktro av rupanel, undertak av asfaltpapp og yttertekking av betongtakstein fra 1995. Taktekkingen har passert halvparten av forventet levetid.
Det observeres noe mose på takstein.
Pga. undertegnedes personlige vurdering rundt sikkerhetsmessige forhold på befaringsdagen er taktekkingen kun inspisert fra bakkeplan og fra toppen av takstige ved pipa, med de begrensninger det medfører. Stikkprøve av undertak, sløyfe og lekte viste normal slitasje i forhold til alder. Det bemerkes at sløyfer og lekter er av mindre dimensjon enn anbefalt og det er derfor dårlig ventilering mellom takstein og undertak. Konsekvens er risiko for fuktskader og høy belastning på undertak.
Det er noen ødelagte takstein i gradrenner. Bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Takrenner, nedløpsrør og andre beslag:
Av lakkert og plastbelagt metall fra 1995. Alder tatt i betraktning kan det ikke utelukkes drypplekkasjer i skjøter.
Takvann ledes dels til terreng. På generelt grunnlag anbefales det å lede takvann minst 200 cm. vekk fra bygningen for å redusere fuktbelastning på grunnmuren.
Det er ikke montert snøfanger i hele takets lengde, noe som avviker fra dagens forskriftskrav.

Merknader: Forventet levetid på betongtakstein er 50 år.
Forventet levetid på takrenner, nedløpsrør og andre beslag i lakkert og plastbelagt metall er 30 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft med tilkomst via trapp. Ett innredet rom.
Se punkt 4.1 for beskrivelser av loftkonstruksjonen.
TG 2 gis etter helhetsvurdering av observerte fuktskjolder,usikker ventilering av isolerte skråtak og alder på taktekking.
Ref punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse i trekonstruksjon. Punktfundamentert med betongpilarer.
Det er noe skjevhet i bjelkelaget. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Rekkverket har punktvis høy slitasje og begynnende råteskader. Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 84 cm, og oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.

Merknader: Rekkverk vurderes ut ifra gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Ref. Avhl.§ 2-13

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 BAD

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater:
Baderomsplatene er ikke korrekt montert mot sokkellist i nedkant. Platene er ikke fuget mot sokkellister. Innvendige hjørner er ikke fuget og fuktsikret. Konsekvens av manglende fuktsikring mot sokkellister og i hjørner er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Overflate:
Vinylbelegg fra ukjent årstall. Fremstår i normalt god stand. Se også punkt 7.1.3-Membran.

Fallforhold:
Lokalt fall til sluk er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm fra sluket. Fall fra avgrensende vegger er mindre enn 1:100. Noe ujevnt. Konsekvens av for dårlig fall er risiko for vannansamlinger og derav større belastninger på tettesjiktet over tid.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 10 mm. Dette betraktes som for lite som sikkerhet mot vannlekkasje fra badet og ut i resten av boligen.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran:
Vinylbelegg og baderomsplater "av nyere dato" uten at det kan tidfestes mer nøyaktig. Membranen har derfor usikker restlevetid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider.
Baderomsplatene er ikke fagmessig montert og mangler fuktsikring i nedkant og i hjørner. Konsekvens er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Sluk:
Sluk av plast med klemring av metall.

Fuktmåling:
Det er foretatt visuell kontroll og fuktmåling fra undersiden av sluket, fra kjelleren. Ingen unormale fuktverdier registrert ved måling med pigg i bjelkelag og bærende gulv rundt sluket. Det er imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være forhøyede fuktverdier i andre tilliggende konstruksjoner mot badet.

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

8. Kjøkken

8.1 KJØKKEN

TG 1 8.1 KJØKKEN

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

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

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

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

Innredning:
Fra ukjent årstall. Det er enkelte sår i overflate på benkeplate og fronter. Det ble ikke påvist mekaniske skader eller unormal slitasje av vesentlig betydning for innredningens funksjon. Derav TG 1.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.

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

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.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Overflater:
Det er saltutslag og avflasset maling på vegger. Indikerer at drenering og fuktsikring av grunnmur har funksjonssvikt.
Det er ingen utlektede yttervegger under terreng, og skadepotensiale er mindre enn i kjellere med utlektede trekonstruksjoner. Kjelleren må ikke innredes med organiske materialer før drenering og fuktsikring av grunnmur er utbedret. Ref punkt 1.1
Se også punkt 9.1.3-Fuktmåling.

Ventilasjon:
Det er kun ventilering via vinduer. Kjelleren er ikke tilstrekkelig ventilert.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Grovstøpt gulv. Sprekker observert.
Det er fuktskjolder på gulvet. Fuktinntrengning i overgang gulv/vegg i det største rommet. Se punkt 9.1.3-Fuktmåling.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Pågående fuktinntrengning i overgang gulv/vegg. Fuktmåling med pigg på tilfeldig valgte steder i himlingen viste 16,7-18,9 vektprosent fuktighet. Registrerte fuktverdier er i et sjikt hvor det kan oppstå skader som feks. muggdannelse. Tilstanden må ses i sammenheng med funksjonssvikt i drenering og fuktsikring av grunnmur samt kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Se punkt 1.1

Merknader: Sjablonmessig beregning av utbedringskostnader på siste side i rapporten omfatter ytterligere undersøkelser og utarbeiding av tiltaksplan.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør i kobber og plast fra ukjent årstall. Røropplegget har derfor usikker restlevetid. Drypplekkasjer og andre svakheter kan ikke utelukkes på eldre røropplegg.
Avløpsrør i kjelleren er ufagmessig montert med teipet skjøtemuffe. Tiltak kan bli nødvendig.
Stoppekran fra 2022 er plassert i kjelleren.

Toalett:
Gulvmontert toalett fra ukjent årstall.

Stikkledninger:
I følge kommunale dokumenter er utvendige vann- og avløpsrør til kommunal tilkobling fornyet i 2022.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra produksjonsår 2007. Plassert i kjelleren.
Berederen har passert forventet levetid. Det kan derfor plutselig oppstå behov for reparasjoner eller utskifting.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Luft-til-luft varmepumpe fra produksjonsår 2017. Valgt tilstandsgrad gis som følge av alder.
Selger opplyser at det ikke er nedgravet oljetank.

Merknader: Forventet levetid på varmepumper er 15 år.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers veggventiler for tilluft og luftsirkulasjon. Oppfyller forskriftskrav i byggeåret.

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 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Fra ukjent årstall. Hovedsikring på 50 A. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Det er ukjent når Det Lokale El-tilsyn sist kontrollerte og godkjente el-anlegget. Det bør foretas en utvidet kontroll av hele el-anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf NEK 405-2. Ved kontroll av el-anlegget kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med 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:

Innvendig trapp:
Innvendig trapp mangler to-sidig rekkverk/håndløper.

Planløsning og fasader:
Det er fremlagt godkjente plantegninger. Ingen vesentlige endringer påvist ved kontroll av dagens planløsning.
Fasadene samsvarer ikke med krav i byggetillatelsen. Tilbygg med soverom mot nord er ikke forskjøvet i forhold til fasadeliv mot øst slik det er beskrevet på fremlagte tegninger.

Ferdigattest:
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Annet:
Avstand mellom bolig og uthus er mindre enn 2,00 m. Det er ukjent om det foreligger krav til brannskillekonstruksjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det bør foretas radonmåling så snart det er gunstige forhold. Vanligvis i perioden oktober-april.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
1.3	Terrengforhold
	Det er ikke påvist tilstrekkelig terrengfall i en avstand på 3,00 meter ut fra grunnmuren på alle sider av boligen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Balkongdør er ikke fuktsikkert montert med beslag under terskel. Vinduer og dører gis TG 2 som følge av alder og slitasje.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG 2 gis for å belyse fuktskaderisiko ved manglende ventilering av takkonstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekkingen har passert halvparten av forventet levetid. Det er noen ødelagte takstein i gradrenner. Bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning. Det er ikke montert snøfanger i hele takets lengde, noe som avviker fra dagens forskriftskrav.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG 2 gis etter helhetsvurdering av observerte fuktskjolder, usikker ventilering av isolerte skråtak og alder på taktekking.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er noe skjevhet i bjelkelaget. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Rekkverket har punktvis høy slitasje og begynnende råteskader. Rekkverkshøyde ble på tilfeldig valgt sted målt til ca. 84 cm, og oppfyller ikke dagens forskriftskrav på 100 cm.
7.1.1	BAD Overflate vegger og himling
	Baderomsplatene er ikke korrekt montert. Konsekvens av manglende fuktsikring mot sokkellister og i hjørner er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
7.1.2	BAD Overflate gulv
	Fallforhold er ikke tilfredsstillende.
7.1.3	BAD Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeider. Baderomsplatene er ikke fagmessig montert og mangler fuktsikring i nedkant og i hjørner.
9.1.1	KJELLER Veggenes og himlingens overflater
	Det er saltutslag og avflasset maling på vegger. Kjelleren er ikke tilstrekkelig ventilert.
9.1.2	KJELLER Gulvets overflate
	Det er fuktskjolder på gulvet. Fuktinntrengning i overgang gulv/vegg
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vann- og avløpsrør i kobber og plast fra ukjent årstall. Røropplegget har derfor usikker restlevetid. Avløpsrør i kjelleren er ufagmessig montert med teipet skjøtemuffe. Tiltak kan bli nødvendig.
10.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert forventet levetid. Det kan derfor plutselig oppstå behov for reparasjoner eller utskifting.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er synlig fukt på gulv i kjelleren og fuktmerker til midt på grunnmur, noe som indikerer at drenssystemet har funksjonssvikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger
	Det er stedvise råteskader i kledningen og symptom på fuktskade i bakenforliggende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	KJELLER Fuktmåling og ventilasjon
	Pågående fuktinntrengning i overgang gulv/vegg. Registrerte fuktverdier er i et sjikt hvor det vil oppstå skader som muggdannelse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250176

Selger 1 navn
Ole William Nærsnes

Gateadresse
Båhusveien 2

Poststed	Postnr
HORTEN	3186

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Andrea Nærsnes og Atle Aulesjord

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250176

Tilleggskommentar

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

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: 141250176

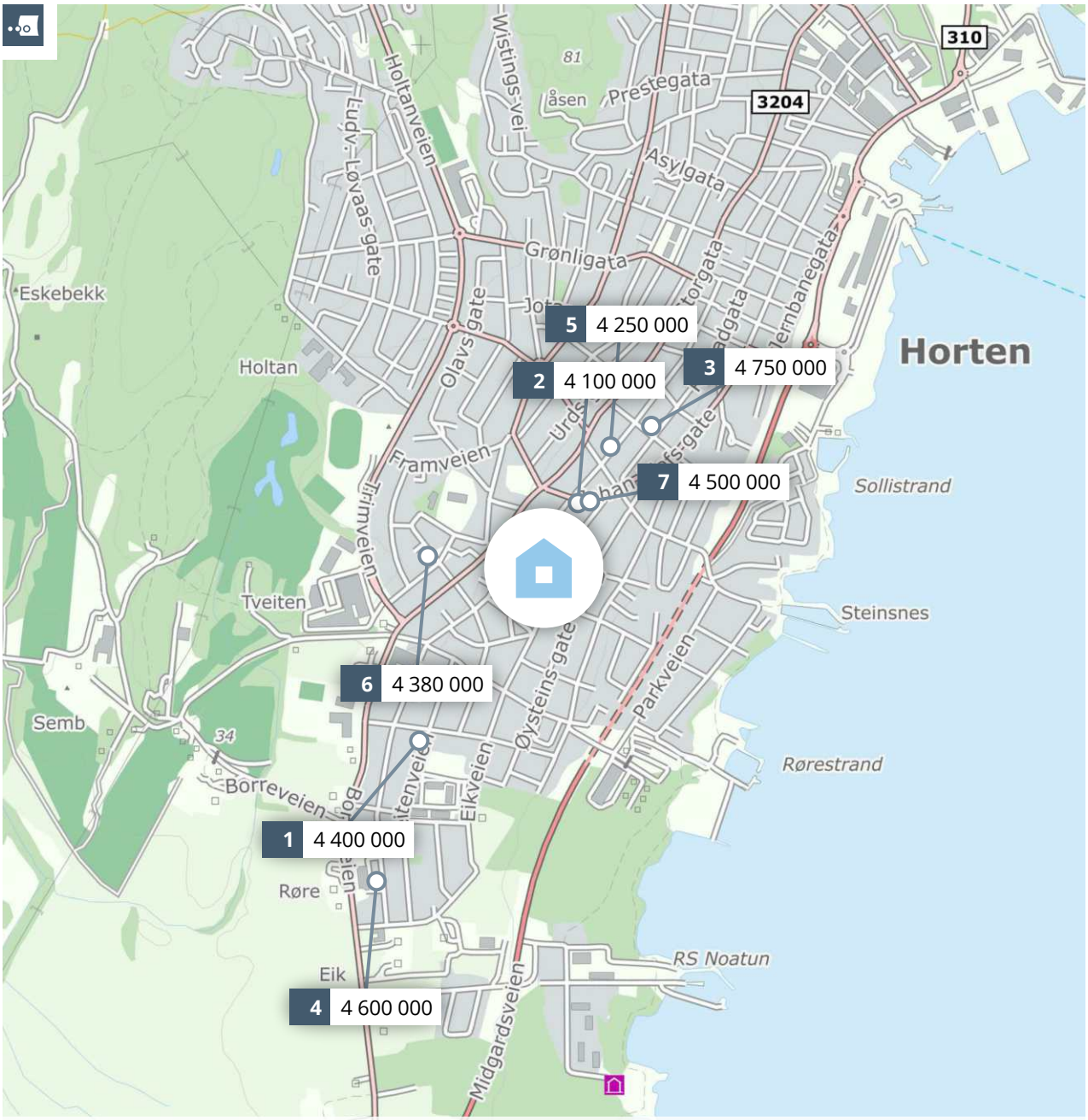
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole William Nærsnes	91e3c42c5775746bdee51 c9b06ee06da017805be	24.09.2025 07:05:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250176

- 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



Meglers verdivurdering

BÅHUSVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 23.10.2025

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

Båhusveien 2, 3186 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 20 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Tveiten

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	33 051
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	21 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Tomt					675 m²	
Byggeår					1930	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tveitenveien 19 B				02.05.2025	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**22 111**
	199 m²	1954	406 m²	4 sov						
2	Johan Riefs gate 26				12.03.2025	4 490 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**19 340**
	212 m²	1921	670 m²	4 sov						
3	Rustadgata 61				03.02.2025	4 950 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**28 614**
	166 m²	1920	771 m²	3 sov						
4	Strømsveien 43 E				24.03.2025	4 350 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**30 464**
	151 m²	1999	530 m²	2 sov						
5	Langgata 69				12.05.2025	3 700 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**26 074**
	163 m²	1937	446 m²	1 sov						
6	Blix gate 6				26.05.2025	4 480 000	**4 380 000**	0	4 380 000	**22 234**
	197 m²	1958	568 m²	3 sov						
7	Johan Riefs gate 22				01.09.2025	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**33 582**
	134 m²	1928	449 m²	3 sov						

Dette er en sjarmerende enebolig med oppussingsbehov beliggende på en idyllisk hagetomt på Tveiten. Boligen går over to plan i tillegg til kjeller - så boligen bør passe perfekt for den nevenyttige som ønsker å skape "drømmehjemmet". Her er det bare å finne frem snekkerbuksene... Boligen ligger på populære Tveiten med kort vei til det meste, og få minutters gange ned til Rørestrand og bussforbindelse. Et populært, veletablert og barnevennlig boligstrøk med kort vei til Granly barneskole.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med vedovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en solrik, sørvendt terrasse med markise.
Loftetasje: gang og romslig uinnredet rom.
Kjelleren har utvendig adkomst og har et gulvareal på ca. 38 kvm og takhøyde under 1,90 m.

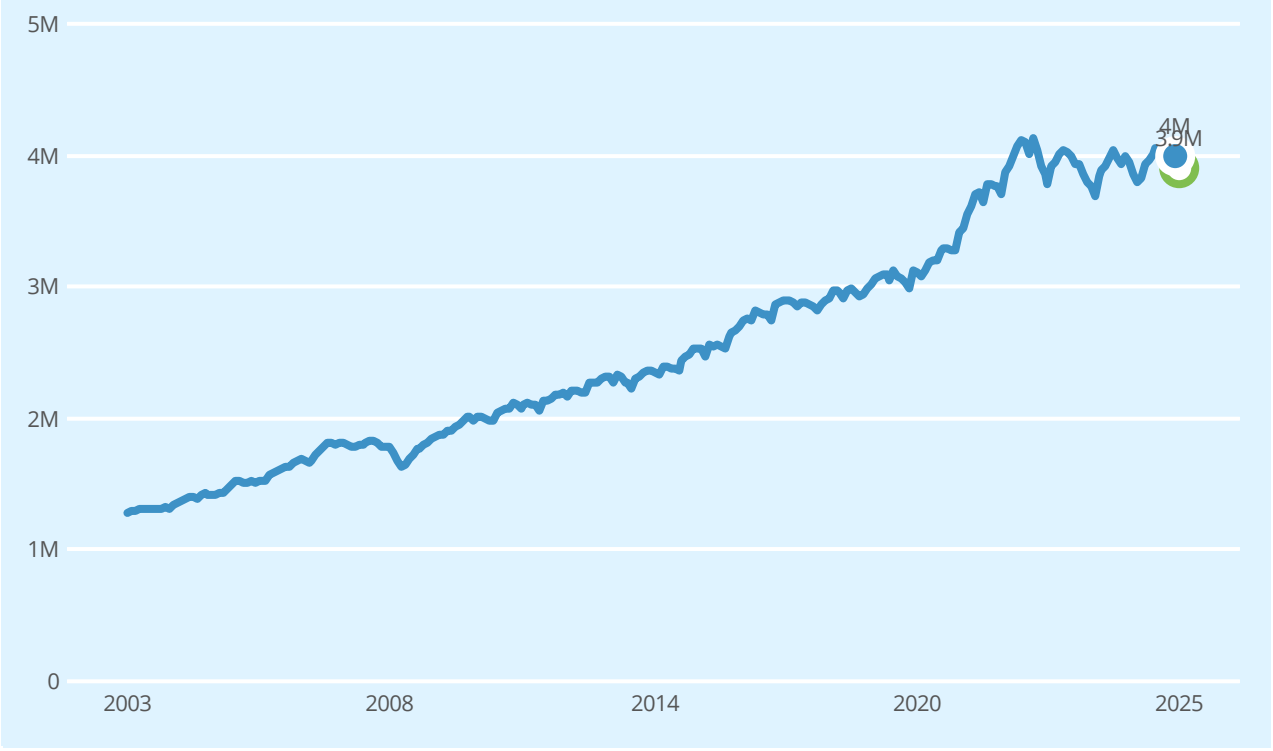
Garasje. Uthus.
Velkommen til visning av en spennende eiendom på Tveiten!

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.09.2025		11.09.2025	-	4 000 000	-	4 000 000

Eneboliger til salgs i 3186 HORTEN nå

8
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 088 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Eneboliger solgt i 3186 HORTEN siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

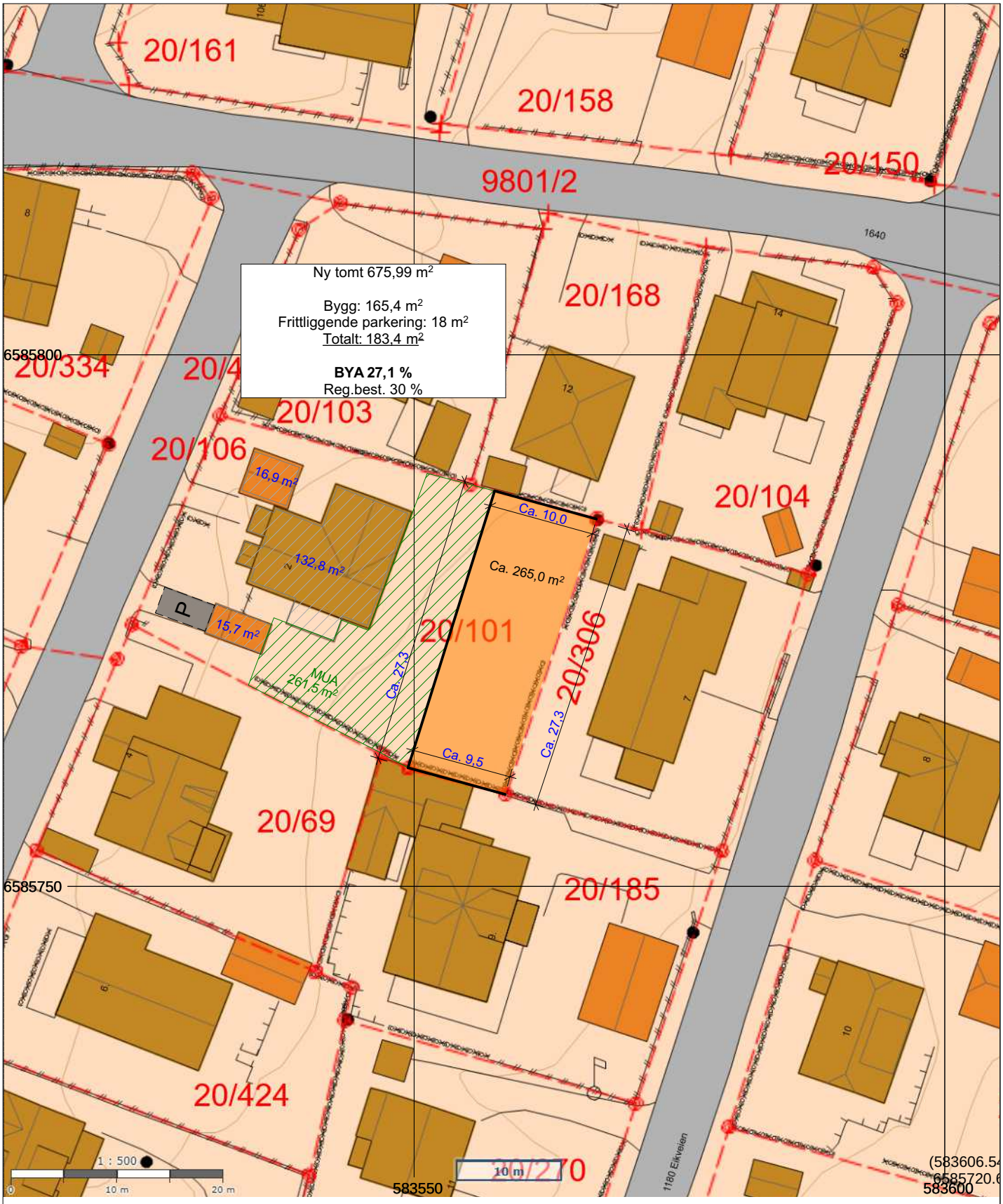
5 450 000 Prisantydning i snitt
5 434 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 051 Båhusveien 2 Totalpris 3 900 000
30 737 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
30 137 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd



A	AREALOVERFØRING	STL	26.09.2025

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
11336, BÅHUSVEIEN 2

MAXBO Tekniske tjenester

TILTAKSHAVER
Andrea Nærsnes

KOMMUNE
Horten

BYGGEPLASS
Båhusveien 2, Horten

Gnr./Bnr.
20/101

TEGNINGSNAVN
Arealoverføring

PUBLISERING TID
26.09.2025 - 12:41

SKALA

FORMAT
A4

TEGN.-NR.

Uteoppholdsareal
Eksisterende kotelinjer
Nye kotelinjer

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

○ Søknad om oppretting eller endring av matrikkelenhet med lovpålagt oppmålingsforretning etter ML § 5 herunder påkrevd tillatelse etter PBL § 20-1 m

○ Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter PBL § 20-1 m, eller oppmålingsforretning etter ML § 33; (ML § 5, siste ledd og matrikkelforskriftens §§ 31, 32, 43-48)

⊗ Rekvisisjon av oppmålingsforretning Matrikkellovens § 33

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester
Postboks 10
3181 Horten

Rekv. nr.

Journalføringstempel

Søknaden/rekvisisjonen gjelder :

Matrikkelenheter

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bruksnavn/adresse
20	101			Båhusveien 2
20	306			Eikveien 7

Oppretting eller endring av matrikkelenhet med lovpålagt oppmålingsforretn. etter ML §§ 5 og 33 herunder påkrevd tillatelse etter PBL § 20-1 m eller godkjenning etter EL § 7

Tiltakstype :

- ○ oppretting av ny grunneiendom
- ○ oppretting av ny anleggseiendom
- ○ oppretting av ny festegrunn
- ⊗ arealoverføring

Tiltak er i hht. :

- ☐ regulerings-/bebyggelsesplan
- ☒ privat forslag
- ☐ annet .....

☐ Tillatelse etter PBL § 20-1 m er gitt, se vedlegg

Det søkes om dispensasjon jf. PBL § 19-1 :

- ☐ Plan- og bygningslov
- ☐ kommuneplan
- ☐ reguleringsplan
- ☐ bebyggelsesplan

○ seksjonering/reseksjonering med utearealer, eget skjema nr. 703035 vedlegges

A Er ikke alt. "B" eller "C" avkrysset gjennomføres omsøkt tiltak innen lovpålagt frist. Fristen er 16 uker regnet fra vedtaksdato/melding om oppfylling av vilkår fastsatt i vedtaket og kan være utsatt i vinterperioden jf lokal forskrift om unntak fra tids-frister i saker som krever oppmåling (matrikkelforskriftens § 18).

☐ **B** Jeg/vi ønsker å utsette oppmåling og matrikulering i inntil 3 år og er selv ansvarlig for å kreve oppmåling. Etter 3 år faller tillatelsen etter PBL bort.

☐ **C** Av **særlige grunner** ønsker jeg/vi å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålings-forretningen (jf MF § 25). Matrikuleringsmyndigheten fastsetter frist for fullføring.

For alt. C Angivelse av særlige grunner (eventuelt i eget vedlegg)

.....
.....
.....

Matrikulering av enheter som ikke krever behandling etter Pbl § 20-1 m., eller oppmålings-forretning etter ML § 33; ML § 5, siste ledd og matrikkelforskriftens §§ 31, 32, 43-48

- ☐ matrikulering av enheter, herunder retter (festeforhold o.l.) etablert etter tidl. regelverk (ML § 5 siste ledd)
- ☐ sammenslåing av matrikkelenheter; eget skjema for sammenslåing vedlegges (matrikkelforskriftens § 43)
- ☐ føring av opplysninger med referanse til avtale om eksisterende grense (matrikkelforskriftens § 44)
- ☐ matrikulering av eksisterende umatrikulert enhet (matrikkelforskriftens § 31)
- ☐ matrikulering av uregistrert jordsameie (matrikkelforskriftens § 32)
- ☐ seksjonering/reseksjonering uten utearealer; eget skjema nr. 703035 vedlegges

Nærmere beskrivelse; hjemmel

- ☐ annet .....

Oppmålings-forretning Ml §33

- ☐ klarlegging av eksisterende grenser (matrikkelforskriftens § 36)
- ☐ grensejustering (matrikkelforskriftens § 34)
- ☐ uteareal til eierseksjon (Eierseksjonslovens § 7, matrikkelforskriftens § 35)

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Spesifikasjon av matrikkelenhet(er)/parsell(er) som søkes opprettet/endret :

Enhet nr.	Areal m²	Tilleggsarel til gbnr	Selvstendig bruksenhet	Evt. kjøpers/festers navn og adresse
20/101	265 m2	20/306	☐	Andrea Nærsnes&Atle Aulesjord
			☐	Eikveien 7, 3186 Horten
			☐	
			☐	
			☐	
			☐	
			☐	
			☐	
			☐	
			☐	
			☐	
			☐	

Opplysninger om omsøkt tiltak; bruk, adkomst, vannforsyning og avløp :

	⊗ bolighus ○ offentlig virksomhet ○ offentlig friluftsområde ○ fritidshus ○ landbruk/ fiske ○ offentlig vei ○ industri/ bergverk ○ naturvern ○ kommunikasjonsareal/ tekn. anlegg ○ varehandel/ bank/ forsikring/ hotell /restaurant
Adkomst PBL § 27-4 Veglovens §§ 40-43	○ riks-/fylkesvei ⊗ kommunal vei ○ privat vei
	○ ny avkjørsel fra offentlig vei ○ utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
	○ avkjørselstillatelse er gitt (vedlegges søknaden) ○ søknad om avkjørsels-tillatelse vedlegges ○ adkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vannforsyning PBL § 27-1	⊗ offentlig vannverk ○ privat fellesvannverk, tilknyttingstillatelsen vedlegges ○ annet .....
Avløp PBL §§ 27-2, 27-3	⊗ offentlig avløpsanlegg ○ privat fellesanlegg ○ privat enkeltanlegg Beskrivelse : .....
	○ utslippstillatelse er gitt (vedlegges søknaden) ○ søknad om utslipps-tillatelse vedlegges ○ avløp sikret ifølge vedlagte dokument

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Vedlegg :	Nr. fra - til	Ikke relevant
Naboliste eller kvitteringsskjema for rekommandert sending (alternativt benyttes side 4)	C1	☐
Kart og situasjonsplaner	D1	☐
Avtale om veg/adkomst, inkl. kart		☒
Private servitutter		☒
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter		☒
Andre avtaler, dokumentasjon		☒
Andre vedlegg		☒

Andre opplysninger (f. eks. rettighetshavere av betydning) :

.....
.....
.....
.....

Hjemmelshaverens/festerens underskrifter :

Navn	Tlf	Adresse
Eieforhold	Mobil	E-post
Sted, dato; < underskrift >		
Andrea Nærsnes & Atle Aulesjord	47673875	Eikveien 7,3186 Horten
⊗ hjemmelshaver ○ fester		andrea.nersnes@outlook.no
○ hjemmelshaver ○ fester		
○ hjemmelshaver ○ fester		
○ hjemmelshaver ○ fester		
○ hjemmelshaver ○ fester		

Merknader :

.....
.....
.....
.....
.....

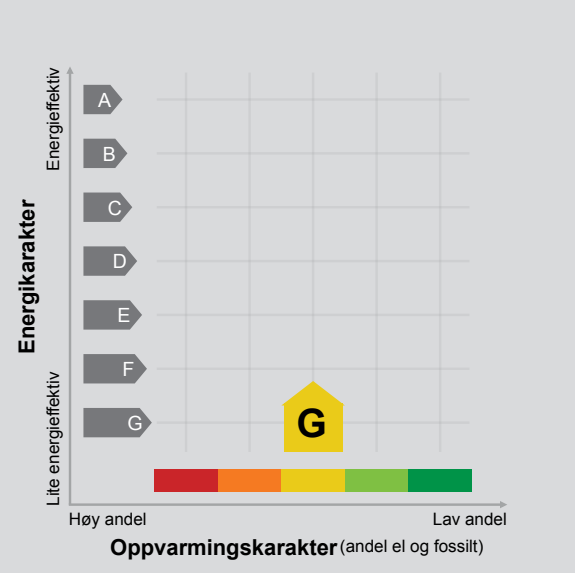
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Partsliste - Naboer, rettighetshavere, andre som er varslet :

Navn Adresse		Navn Adresse	
Gnr/ bnr/ fnr/ snr	Partstilling	Gnr/ bnr/ fnr/ snr	Partstilling
Sted, dato; < underskrift >		Sted, dato; < underskrift >	

ENERGIATTEST

Adresse	Båhusveien 2
Postnummer	3186
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161734187
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175942
Dato	02.10.2025



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)

- Isolere varmtvannsrør
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Båhusveien 2

Nabolaget Tveiten/Baggerød - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	5 min 2.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Pedersgata Linje 02, N02, 70	2 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	8 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Espira Baggerødbanen barnehage (1-... 160 barn	8 min 0.6 km
Trimveien barnehage (0-5 år) 35 barn	10 min 0.9 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Horten Handelspark	8 min
Kiwi Grønligata	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Linden Park	16 min
Boots Apotek Horten Handelspark	8 min
Horten Vinmonopol	21 min

SPORT

Baggerødbanen Søndre Fotball Gras	8 min
Borre idrettsplass	9 min
MOVA Horten	9 min
MOVA Horten sentrum	13 min

«Barnevennlig, nære alt, spesielt havet»

— Sitat fra en lokalkjent

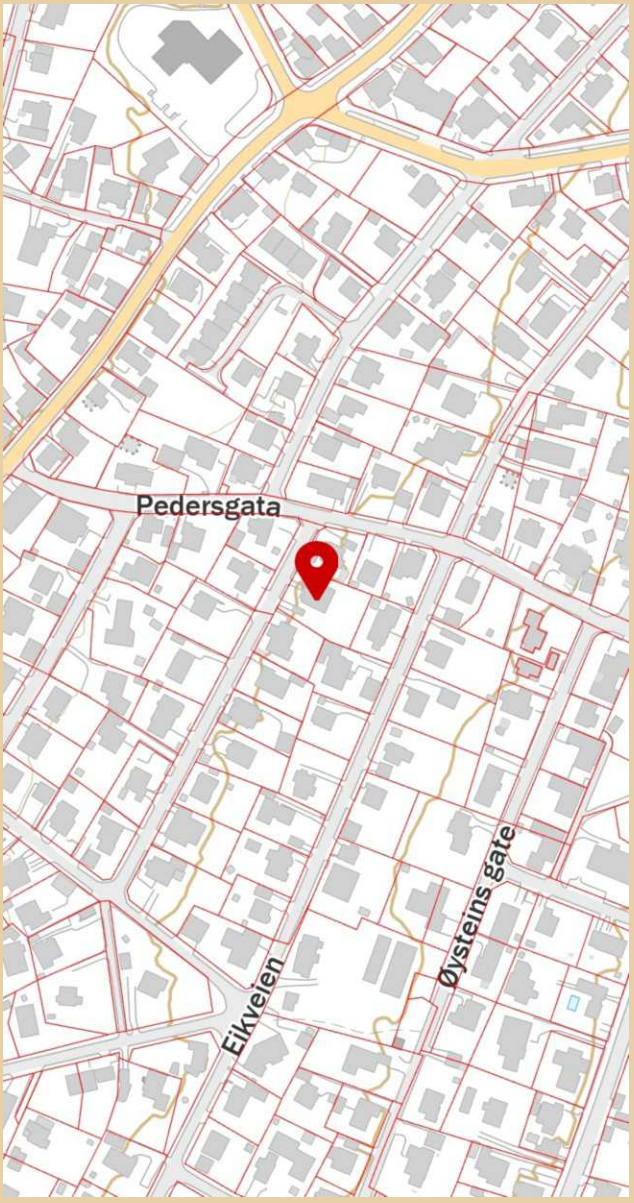
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brannvern	brannceller/inndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
BF 87 Del 3	slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	brannvent./sjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	form	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 23:2, 41 og 43.2	tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
42	grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 43	bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 44	trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 45	heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 46	gjerdeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 47	ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 48	elektriske installasjoner og anlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 49	røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 51	bæreevne og stabilitet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 52	lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 53	varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 54	tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

Blankettene er utformet i samsvar med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

D-204/95, Bnr. 161734187-01 R 95 02382

Søknad om byggetillatelse

for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

20020012637

Stempel: 4 95 02382 BORRE TEKNISKE ETAT 20 JUN 1995 Arkiv 20/101

Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ varige konstruksjoner og anlegg, § 84

☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): BORRE

Til Arbeidstilsynet: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/byggested — Gnr. 20 Bnr. 101 Festenr. Seksjonsnr.

Adresse: BÅTHUSVEIEN 2, 3186 HORTEN

Arbeidets art — ☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling — beskriv:

Byggets art — ☒ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning — beskriv:

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter ☐ Plan ☐ Forskriftet til AML

Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger
☒ Snitt
☒ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelse/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU vernemidd.
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Knut Nilsen	Navn: KJELL KRISTIANSEN
Adresse: Båthusveien 2	Adresse: ØRSTEDSGATEN 3d
Postnr: 3186 Poststed: Horten	Postnr: 3189 Poststed: HORTEN
Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/samvirke	Tlf: 33 43976 / 94477642
Dato: 13/6-95 Underskrift: Knut Nilsen	Dato: 16/6-95 Underskrift: Kjell Kristiansen

Kolonnett: 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7491

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	4 M		

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst Vegloven, pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

- [ ] Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? [X] Ja [ ] Nei
- [X] Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? [X] Ja [ ] Nei
- [ ] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [X] Nei

5. Byggegrunn

- [ ] Fjell
- [X] Sand
- [ ] Annet — beskriv:
- [X] Grus
- [ ] Leire
- [ ] Rasfare?

6. Fundament

- [X] Grunnmur
- [ ] Peler
- [ ] Annet — beskriv:
- [X] Bankett/såle

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet
- [X] offentlig vannverk
- [ ] privat vannverk
- [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

beskriv:

8. Avløp pbl §§ 66, 67

- [X] Offentlig avløpsanlegg
- [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42

Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	2	1	
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	1	
Bruksareal (NS 3940)	52,5 m2	35,6 m2	88,1 m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjon – horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	[X] 1 Tre; [ ] 2 Lett-betong; [X] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet	[X] 1 Tre; [ ] 2 Lett-betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 9 Annet	[X] 1 Tre; [ ] 2 Lett-betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet	[X] 0 Ved; [ ] 1 Oljefyr-anlegg; [ ] 2 Oljefyr ildsted; [ ] 3 El.; [ ] 4 Oljefyr-anl./el.; [ ] 5 Oljefyr-anl./ved; [ ] 6 Oljefyr ildst./el.; [ ] 7 Oljefyr ildst./ved; [X] 8 El./ved; [ ] 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn / Gulv over kryperom — BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
48 x 198 M/M BJ. LAG, ASFALTPL. MELLOM BJELKER, 20 CM ISOL, 22 M/M GULVSPON

Kjeller-yttervegger — BF 87 kap. 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
25 CM LECA I BETONGMUR,

Yttervegger — BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
13 M/M SPON, 0,15 M/M PLAST, 36 x 148 M/M BINDING VERK, 15 CM ISOL. 9 M/M GIPS-GIPS. 18 M/M STILER, 15 M/M PANEL.

Vinduer — BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53

Materialer, konstruksjoner:
HOVEDSAKELIG VINDUER, TREKRYSTALL GLASS

Innvendige vegger — BF 87 kap. 30:511, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leligheter/brannceller):
36 x 148 M/M BINDING, SVERK, 13 M/M SPON PÅ 2 SIDER.

Etasjeskille — BF 87 kap. 30:41, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leligheter/brannceller):
BRETTING TREKK. TAKBESPR, 0,15 M/M PLAST, 23 x 148 M/M LEKTER, 20 CM ISOLASJON

Tak — BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims:
PRETAK, I-BJELKER, TAKTEKKE M 15 M/M RUSPAK, D-RAPP 11 M/M SLISSER, 23 x 148 M/M LEKTER, DEKKE, KRYSS BETONG STEIN.

Takets, loftets ventilasjon m.v.:
LUFTING VIA GRESIKSER.

Taktekking:
- [X] Takstein
- [ ] Takpapp
- [ ] Naturskifer
- [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

A

BORRE KOMMUNE

Knut Nilsen v/Kjell Kristiansen
Orrfuglstien 31

3189 HORTEN

L42
95 021030
95 02382

TUM

Deres ref.: Vr ref.:

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0204 /95 .

BÅHUSVEIEN 2, 20/101 - TILBYGG BOLIG

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår (jfr. vedlegg) og følgende særvilkår:

- Tilbygget forskyves ca 30 cm mot vest for å lage et "sprang" på fasaden mot øst.
  Hjemmel for vedtaket er PBL § 74.2 jfr. bygningsrådets krav til god byggeskikk.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 06.07.95

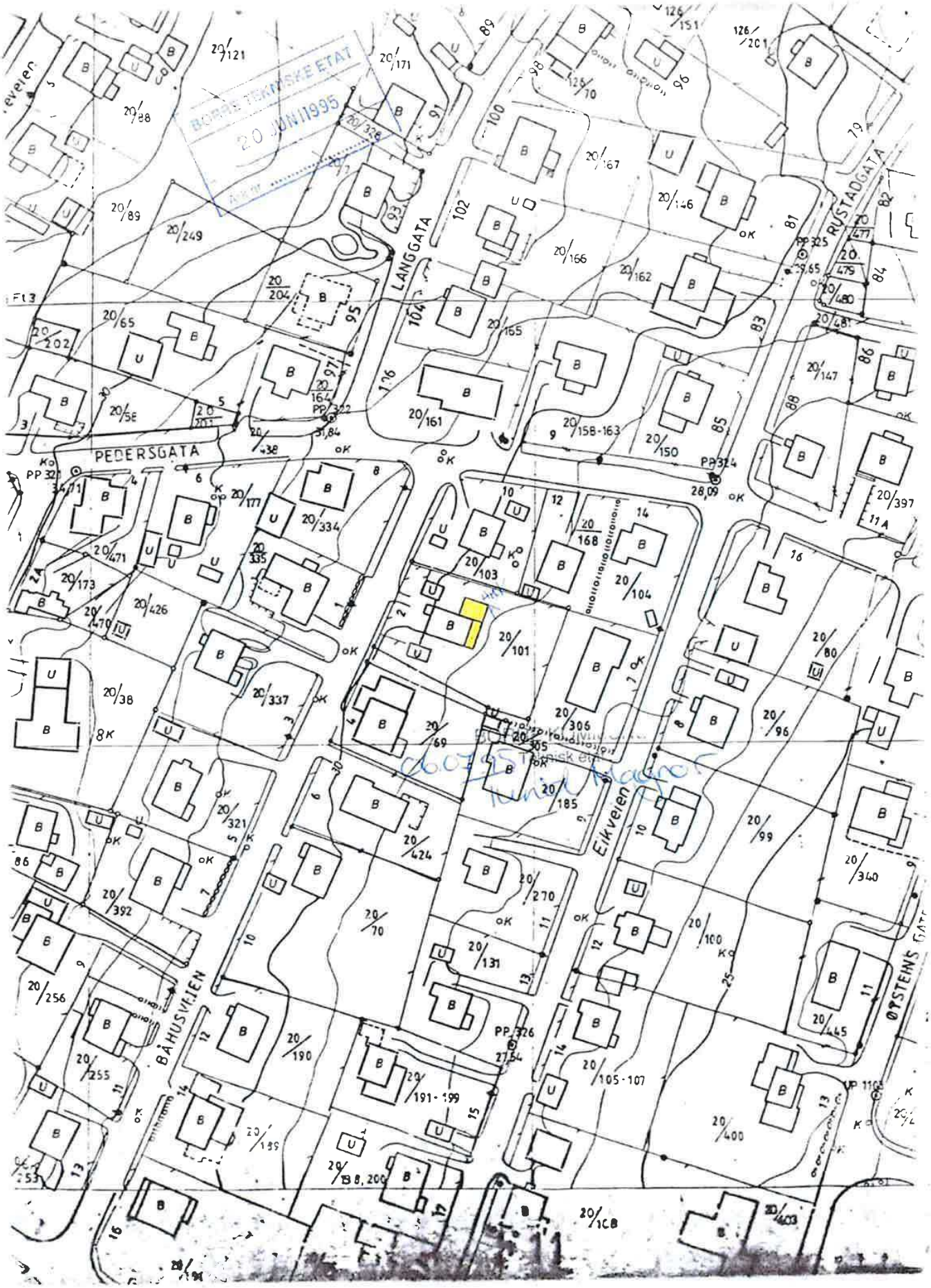
Turid Magnor
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082


BORG TEKNISKE ETAT
20 JUNI 1995
LANGGATA
RUSTADGATA
PEDERSGATA
Eikveien
BÅHUSVEIEN
ØSTEINS GATE
20/121
20/171
20/88
20/89
20/249
20/65
20/202
20/204
20/167
20/146
20/166
20/162
20/165
20/161
20/158-163
20/150
20/147
20/334
20/335
20/471
20/173
20/426
20/38
20/337
20/321
20/392
20/256
20/255
20/190
20/191-199
20/185
20/424
20/70
20/69
20/101
20/103
20/104
20/168
20/306
20/305
20/270
20/131
20/100
20/99
20/96
20/80
20/340
20/445
20/105-107
20/400
20/403
20/397
PP 321
PP 322
PP 324
PP 325
PP 326
PP 110

A

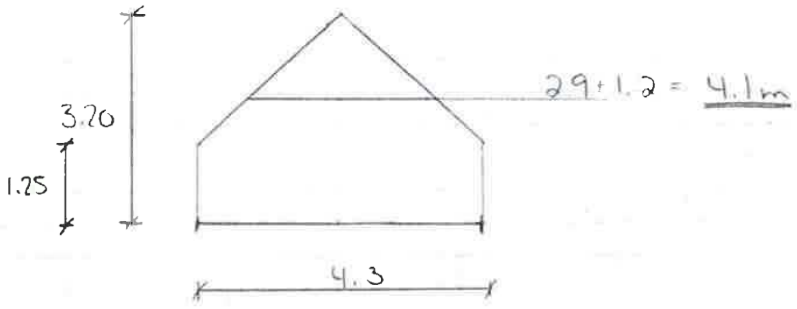
Bårnsveien 2

Gnr 20, bnr. 101

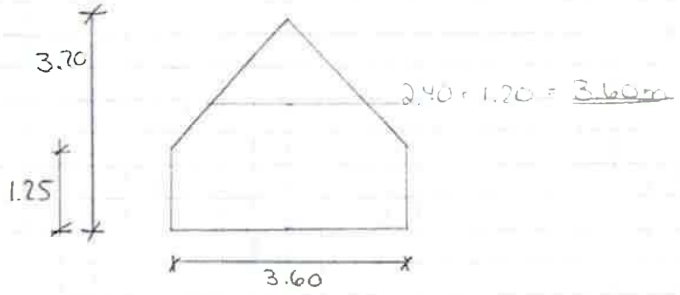
Arealer 2. etg: $4.1 \times 8.20 + (3.60 \times (6.40 - 4.30))$

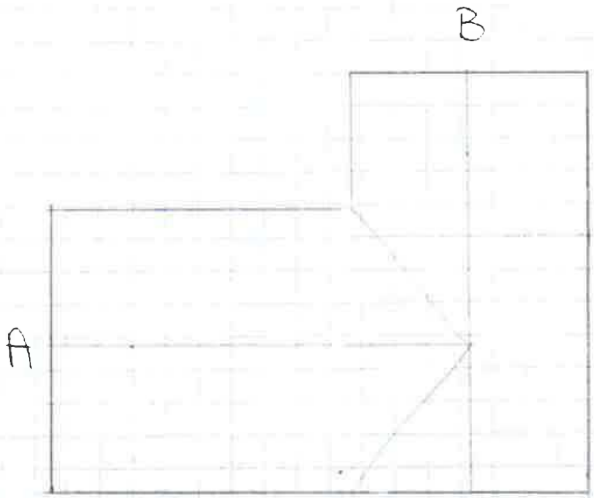
$= 41 m^2$

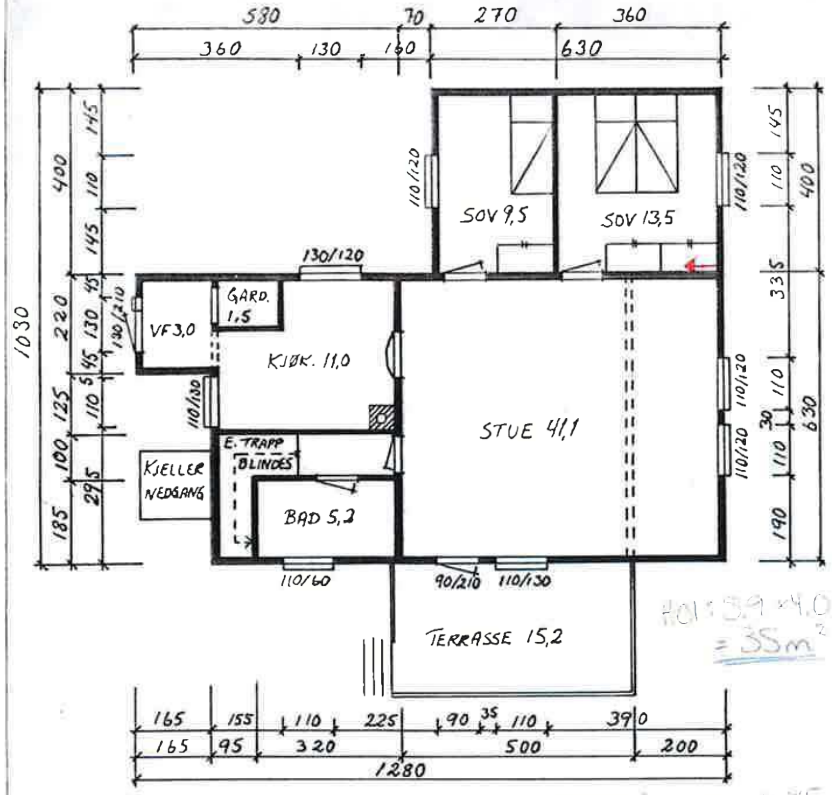
A



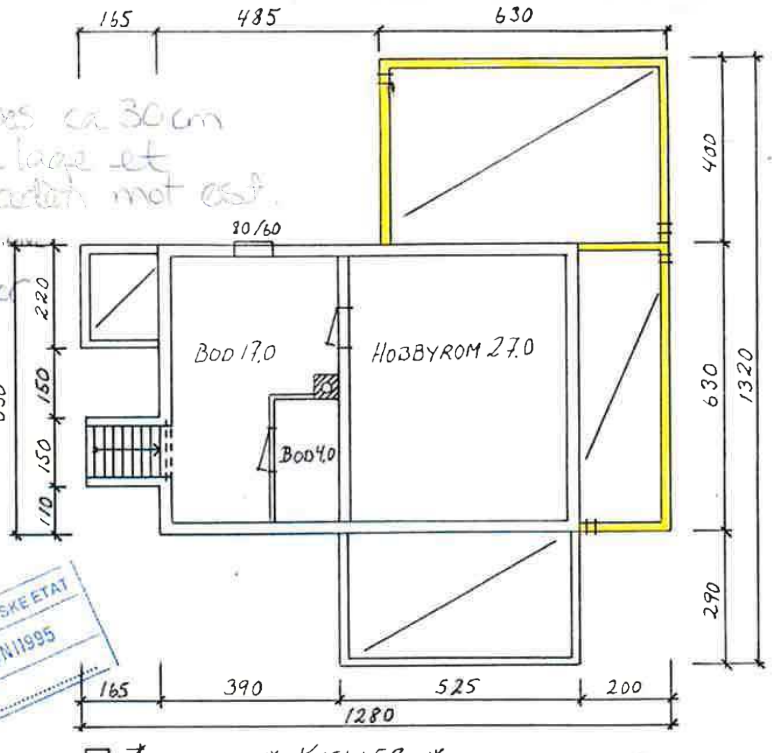
B



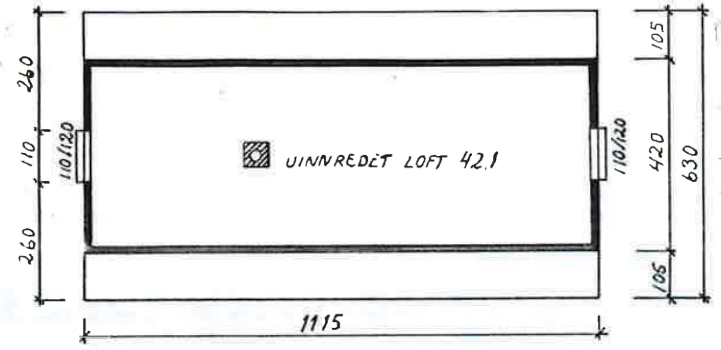




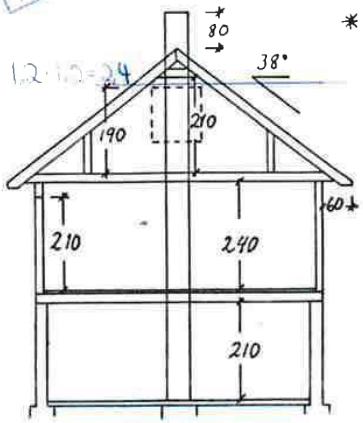
* HOVEDETG. *



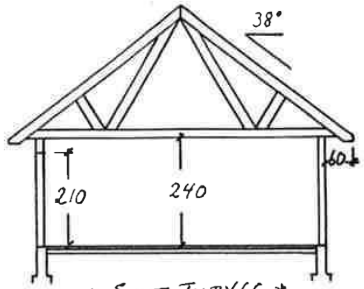
* KJELLER *



* LOFTSETG. *



* SNITT HOVEDHUS *



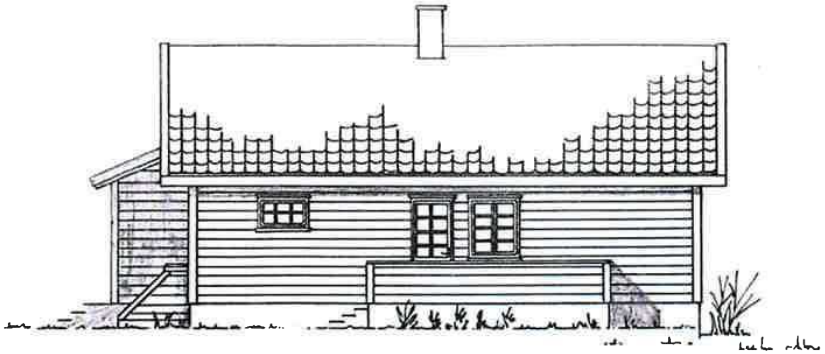
* SNITT TILBYGG *

Tilbygget forskyves ca 30 cm mot vest for å lage et 'sprang' på fasaden mot øst.
06.04.95
Turid Meyer

BRA loft: 2,4 × 10,75 = 25 m²
Brutto areal = 41 m²

Bruttoareal = 35 m² + 25 m² + 41 m² = 19 m²

KNUT NILSEN, BÅHUSVN. 2, HORTEN	06.06.-95
PLANER OG SNITT ENEBOLIG	M=1:100
RESTAURERING OG TILBYGG	



* FASADE MOT SØR *



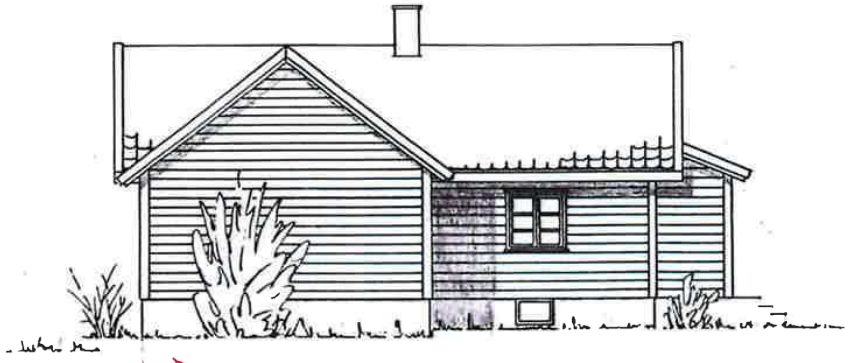
* FASADE MOT VEST *

BORRE TEKNISKE ETAT
20 JUN 1995

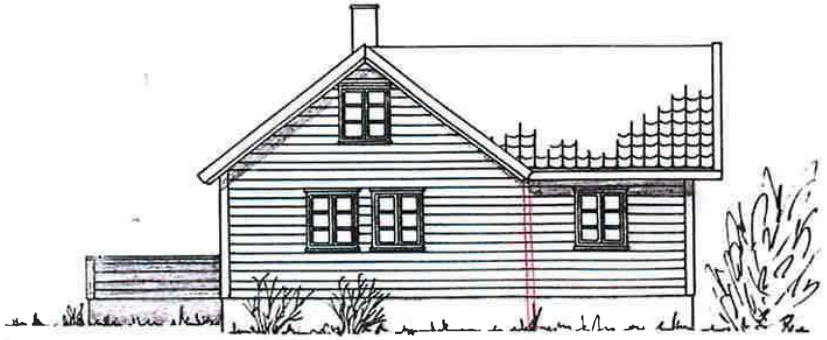
Tilbygget forskyves ca 30 cm mot vest for å lage et "sprang" på fasaden mot øst
dette?
Turid Magnor

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat

BORRE TEKNISKE ETAT
20 JUN 1995



* FASADE MOT NORD *



* FASADE MOT ØST *

Her føres rett fram
men det blir en
"knekk" i tømmerrek., hjørnekasse
13.07.95, TuM

KNUT NILSEN. BÅHUSVN 2. HORTEN	06.06.95
FASADER ENEBOLIG	M = 1:100
RESTAURERING OG TILBYGG	K.F. Gregersen

BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Saksbehandler:

Vår dato: 14.10.83
Deres dato:

Vår referanse:
Deres referanse:

Knut Nilsen
Båhusveien 2
3190 Horten

GODKJENNING AV BYGGEMELDING

Arbeidssted Båhusveien 2	Gnr. 20 Bnr. 101
Arbeidets art Flytting	Sak nr. D- 164/83
Bygningens art Garage midlertidig	Anmelder Knut Nilsen
Byggherre Knut Nilsen	Ansvarshavende Knut Nilsen

Ovennevnte byggemelding er behandlet i henhold til fullmakt etter bygningslovens § 14.2.

VEDTAK:

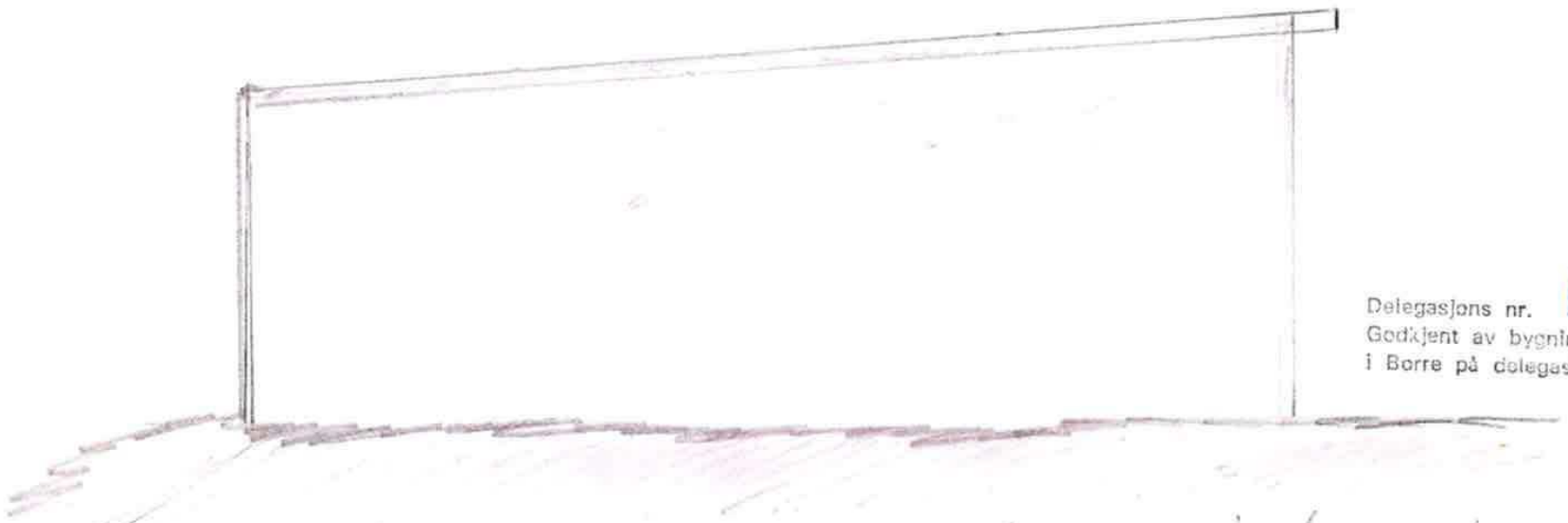
Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:

1. Bygningsloven med forskrifter nøye følges
2. Det anordnes min. 6 m biloppstillingsplass foran garage og på egen eiendom.

Med hilsen
BYGNINGSSJEFEN I BORRE

Per E. Lædre

Adresse: POSTBOKS 83 3195 BORRE
Telefon: (033) 81 951
Bankgiro: 2505 07 00014
Postgiro: 5 54 14 04



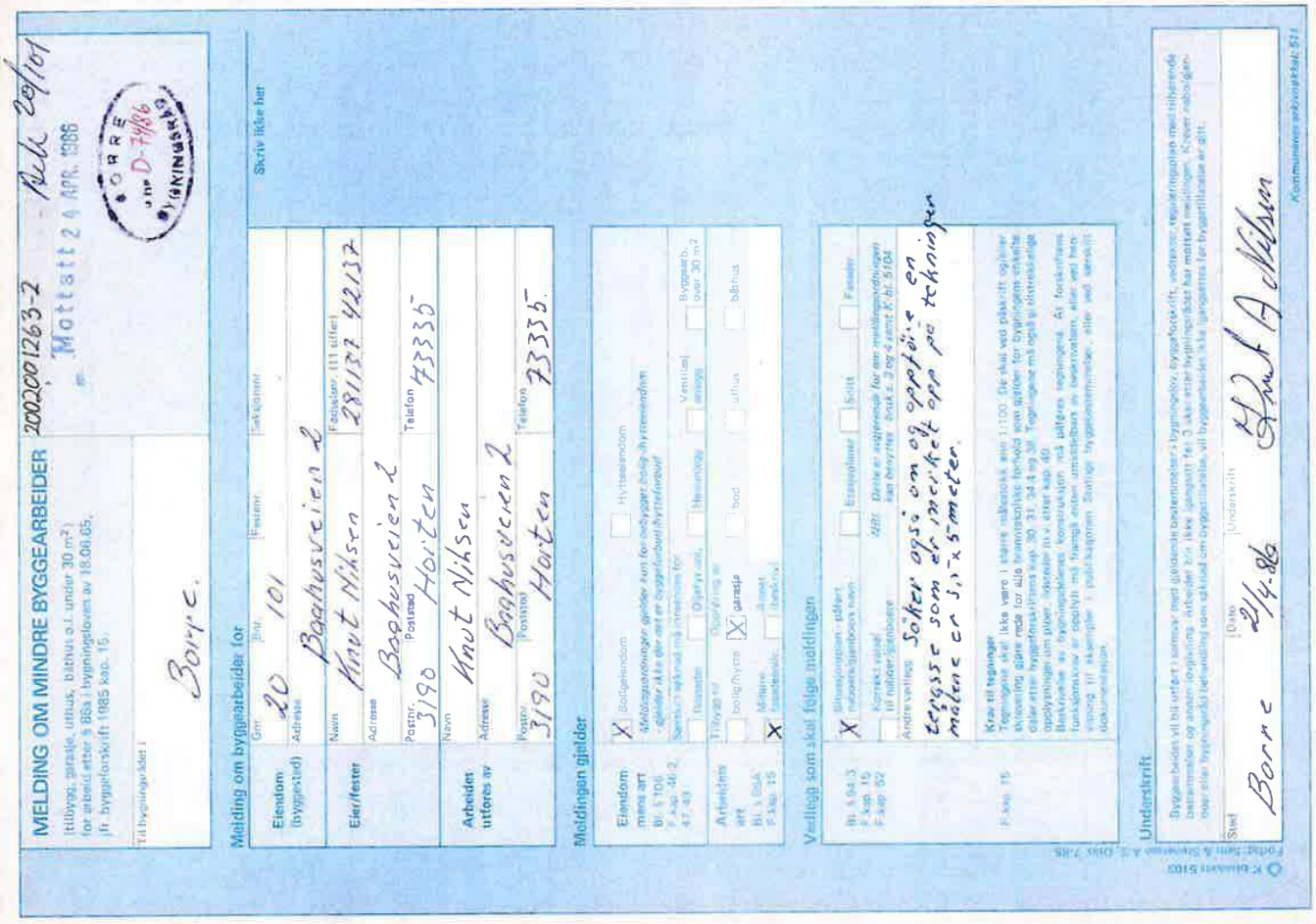
Delegasjons nr. 164/83
Godkjent av bygningssjefen
i Borre på delegasjon den 14/10.83

Ingen vinduer, bare garasjeport.

Lengde 5 meter

Bredde 2 m 20 cm

Höyde foran 2 m 20 cm. Höyde bak 1 m 20 cm.



MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER 2002001263-2

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

Til byggherre/eier i Borre

Mottatt 24 APR. 1986 BORRE D-7486 BYGNINGSRÅD

Kvittering 20/101

Melding om byggearbeider for

Skriv ikke her

Eiendom (byggested): Gnr. 20 Bnr. 101 Festenr. Bygningsnr.
Adresse: Boahusveien 2

Eier/fester: Navn Knut Nilsen Fødselsnr. (11 siffer) 28113242132
Adresse: Boahusveien 2 Telefon 73335
Postnr. 3190 Poststed Horten

Arbeider utføres av: Navn Knut Nilsen
Adresse: Boahusveien 2 Telefon 73335
Postnr. 3190 Poststed Horten

Meldingen gjelder

Eiendommens art (bl.a. § 106 2. kap. nr. 2, 47, 48): X Boligeiendom; Hytteeiendom
Tiltaket (Arbeidene/meldingen gjelder kun for bebygget/ubebygd eiendom - gjelder ikke ett enkelt bygg/bygningsdel): Nybygg; Tilbygg; Påbygg; Underbygg; Ombygging av: X garasje; bod; uthus; båthus
Samlet bruksareal (må innholdes for): Boenheter; Oljefyrt anlegg; Varmtvann; Bygget b. over 30 m²
Arbeidene skal: Bli brukt til: bolig/hytte; Miljørist. tiltak; Annet (beskrives): X
Arbeidene gjelder: Bl.a. BoA 2. kap. 15; ifølge:

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl.a. § 94-3 2. kap. 15 2. kap. 62: X Situasjonsplan, påført nabogrense/gjenboers navn; Etasjeplaner; Snitt; Fasader
Kortere saksgang til nabo/gjenboere: Dersom vedleggene har en merkingsordningen kan benyttes denne: § og 4 annet K. dir. 5/84
Andre vedlegg: Søker også om og oppføre en teigsse som er innenfor møne og takvinkelen

Krav til tegninger (§ 15): Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal vedlegges opplysninger som gjør rede for alle bygningstekniske forhold som gjelder for byggningens sikkerhet eller etter byggeforskriftenes kap. 30, 31, 34-8 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om plan, konstruksjon og utførelse av vedkommende arbeider. Bæreevne av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. Av forskriftens funksjonskrav er oppgitt må framgå enten umiddelbart av tegningene, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggesaksmidler, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtektene, reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet kan ikke igangsettes før 3 uker etter byggesaken har mottatt meldingen. Kopier nabolistene og eller byggemeldingen som vedlegg om byggearbeidene, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted: Borre Dato: 21/4-86 Underskrift: Knut Nilsen

Kommunenes sentralforbund 514

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og nr. samt gnr./bnr./festenr./seksj.nr. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Postvesenets reg.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
Boahusveien 1. 20/335.	Finn Lorentzen		24/-86	Finn Lorentzen
Pedersgl 10. 20/103.	Jenny Fegstad			Jenny Fegstad
Boahusveien 4. 20/69.-	Eddy Solberg			Eddy Solberg
20/460.				

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

Sign. .....

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Opplysninger til meldingen

				Skriv ikke her
Regulering	Er området regulert? ☒ Ja ☐ Nei		Tillatt utnyttelsesgrad	
Oppmåling	Er tomta oppmålt ☐ Ja ☐ Nei		Tomteareal m²	
Bebyggelsen Bl. § 70 - 77 F.kap. 28 F.kap. 30 - 39		Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum
	Bruttoareal	m²	m²	m²
	Antall etasjer			
	Antall leiligheter			
	Bruksareal	m²	m²	m²
	Kjeller under tilbygg ☐ Ja ☐ Nei			Kjeller regnes ikke med under tilbygg til bolig/hytte
Atkomst Bl. § 60 - 67	Tomta har tilfredsstillende og sikret adkomst til offentlig veg/sti:			
	Bilveg/ fylkesveg: Er byggets kvalifiseringsklasse gitt ☐ Ja ☐ Nei			
	Kommunal veg: Er kommunens godkjenning gitt ☐ Ja ☐ Nei			
	Privat veg: Er adkomsten sikret ved tinglyst avtale ☐ Ja ☐ Nei			
	Er det behov for andre offentlige tillatelser ☐ Ja ☐ Nei			
	Ved endring av forutsetninger må det søkes på nytt			
Vann Bl. § 65	Fjerner endringen egnet adkomst for brannvesenet ☐ Ja ☐ Nei			
	Hvis ja, må følgende besvares:			
	Vann-forsyning fra: ☒ Off. vannverk ☐ Privat/felles vannverk ☐ Egen/felles brønn ☐ Tekvann-anlegg			
	☐ Annet (beskriv)			
Avløp Bl. § 66:2 F.kap. 47:2	Gjelder endringen også avløpsforhold ☐ Ja ☐ Nei			
	Hvis ja, må følgende besvares:			
	Avløp skal slik ordnes ☒ Off. anlegg ☐ Privat avløpsanlegg			
	Annen avløpsordning (for eksempel til offentlig avløpsnett). Kravet innebærer tilkobling til fellesledning/ny ledning.			
	Skal det installeres vannklosett ☐ Ja ☐ Nei			
	☐ Annet (beskriv)			
Minste avstand Bl. § 31 F.kap. 30	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Veg/ridde	Annen bygning
	Mindre avstand er avtalt på grunnlag av situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei			
	Går det høyspent kraftlinje over tomta ☐ Ja ☐ Nei			
Brannvern F.kap. 35 - 39 F.kap. 31-4	Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ingen			
	☐ Annet (beskriv)			
	Tegningene skal vise ☐ Brann-vegger ☐ Brannceller			
	☐ Dørenes dreieretning (rømning) og sylinderlås			
	☐ Plassering av slokkevann			
	Trapper ☐ Åpen ☐ Lukket			

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

For eiendom (byggeplass)

Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherrens navn	Adresse		Tlf.	

er det i henhold til bestemmelsene i § 94-3 i bygningsloven av 18.06.65 sendt nabovarsel med følgende ordlyd til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema:

☐ Melding om mindre byggearbeider - Ref. bl. a. § 80A og 94

NB: Kopi eller fjernkopi av dette skjema godkjent av tiltakshaver, kan brukes til erklæring fra naboene. Skal bruk av kopi kommer frem på byggesøknad innen 2 uker etter at den ble sendt, anses...

Eiendommens art	☐ Boligeiendom	☐ Hyttefeltområde					
Arbeidets art	☐ Tilbygg til bolig/hytte	Oppføring av ☒ garasje	☐ bod	☐ uthus	☐ båthus		
	☐ Mindre fasadeendring	☐ Annet (beskriv)					

☐ Søknad om byggetillatelse - Ref. bl. a. § 93

Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Tilbygg	☐ Påbygg	☐ Underbygning	☐ Endring	☐ Riving	
	☐ Annet (beskriv)						
Byggets art	☐ Bolig	☐ Hytte	☐ Garasje	☐ Uthus	☐ Skole	☐ Forsaml.-lokale	☐ Driftsbygn. for jordbr.
	☐ Kontor/ industribygn.	☐ Bil-verksted	☐ Annet (beskriv)				

☐ Søknad om bruksendring - Ref. bl. a. § 93

Fra: Til:

☐ Søknad om dispensasjon - Ref. bl. a. § 7

Det søkes om dispensasjon fra:

☐ bygnings- ☐ deplass- ☐ veglov ☐ reguleringsplan

☐ Melding om anlegg - Ref. bl. a. § 94-1

☐ Kai	☐ Molo	☐ Lysk	☐ Bru	☐ Transformator	☐ Tank-/bilholderanl.	☐ Underjordisk anl.	
☐ Heller og bratter i fjell	☐ Tribuner	☐ Idrettsanlegg	☐ Annet (beskriv)				

Søknaden/nabovarselet skal sendes til bygningsrådets kontor: Adresse

Eventuelle kommentarer fra naboene kommer til bygningsrådet direkte og ikke via oss.

Sted	Dato	Underskrift

BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Saksbehandler: [illegible]

Vår dato: 23 05 1990

Deres dato:

Vår referanse:

Deres referanse:

Knut A. Nilsen
Saahusveien 2
3190 Horten

GODKJENNING AV BYGGEMELDING

Arbeidssted	Saahusveien 2	Gnr. 20	Bnr. 101
Arbeidets art	nybygg	Sak nr.	D-74/90
Bygningens art	garasje	Anmelder	Knut A. Nilsen
Byggherre	Knut A. Nilsen	Ansvarshavende	" "

Ovennevnte byggemelding er behandlet i henhold til fullmakt etter bygningslovens § 14.2.

VEDTAK: Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:

1. Bygningsloven m/forskrifter nøye følges.
2. Garasjen må ha tette sider mot nord og syd.
3. Vegg mot syd ligger 70 cm fra tomtegrense.
4. Vegg mot vest ligger 6,5 m fra tomtegrense.

Med hilsen
TEKNISK ETAT

T. Hansen
avd.ing.

SITUASJONSKART. GNR.: 20 BNR.: 101

Byggherre: Knut Nilsen

Byggeplassens adr.: Båhusvn. 2

Arbeidets art: dybygg

Byggets art: garasje

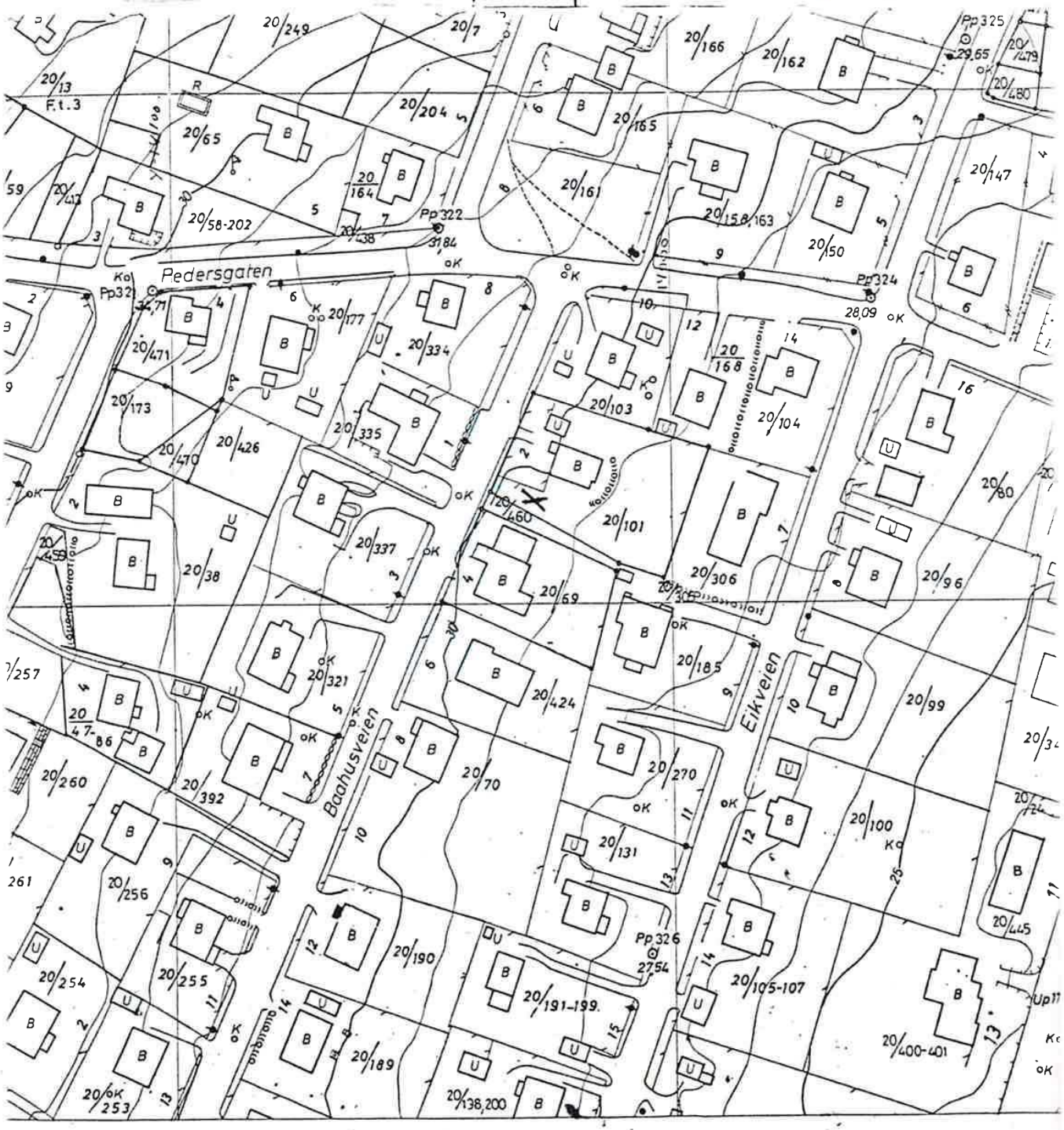
Saksbehandler: Odd Andresen

BORRE ELVERK
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se baksiden)

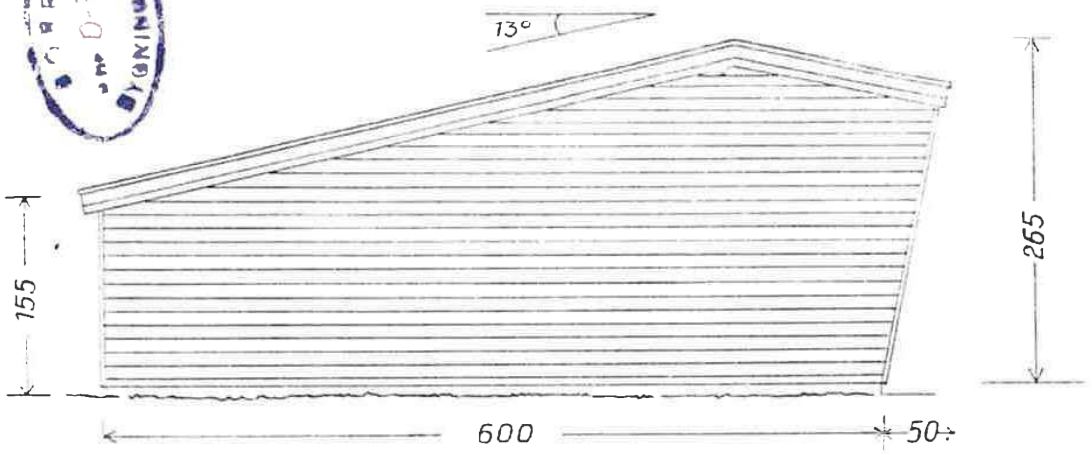
7/5-86 J. Sparre
Dato Sign.

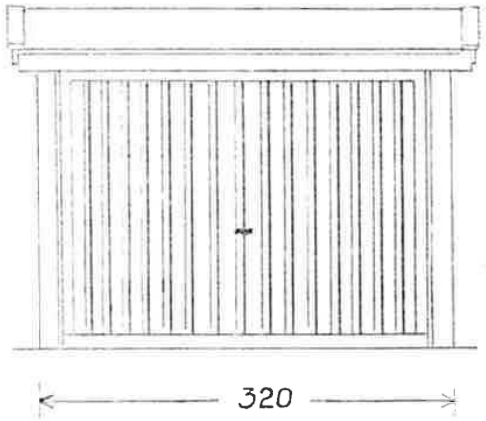
BORRE INGENIØRVESEN
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se baksiden)

5/5-86 G. Nedler
Dato Sign.



BYGNINGSRÅ
Nr. 0-7486





Type 1: Lengde 525 cm × bredde 280 cm
Portstørrelse: B 260 × H 210

Type 2: Lengde 600 cm × bredde 320 cm
Portstørrelse: B 260 × H 210
eller: —— " —— B 300 × H 210

Begge typer:

Bindingsverk	3" × 1½"
taksviller	2" × 4"
taklemmer	3/4" rupanel
kledning	3/4" Weatherboard
Icopalpapp	

Port: Begge typer leveres med vippeport.
Panel: Stående / liggende rustik.
Sparkeplate i aluminium.

Seksjonene skrus sammen med låseskruer.
Ganadør eller vindu på bestilling.

Grunnarbeider og gulv.

Vi anbefaler at det støpes 15 eller 20 cm tykke fundamenter i betong (kval. D) som føres ned til frostfri dybde eller fjell.

eller
grøfter graves ned til frostfri dybde eller fjell og fylles med kult.
Toppen avrettes med et 10-15 cm tykt betonglag (kval. C) armert med langsgående jern. (3 stk. 10 mm)
Båndjern eller tynt flatjern, 4 stk. på tvers langside av garasjen, fastestøpes. Jernene bøyes over bunnsvillene og skrues fast for å binde begge sidens avstand.

A/S NORSK CONTACTOR,
N. SLOTTSGATE 7, OSLO. TELEFON 416537

Ordre: **81521**

Eiendom: **3901-20/101/0**
Båhusveien 2
3186 Horten

K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 15.09.2025 07:35:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i vårt arkiv.

HORTEN
KOMMUNE

R&E MASKIN AS
Att: Elstad Robin
Elgfaret 53
3089 HOLMESTRAND

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
CLQU4508	GID 20/101	2022/802	Adem Mujaric	Horten, 17.01.22

Godkjenning av melding om utført vann- og avløpsarbeid

Melding om utført vann- og avløpsarbeid for eiendom 20/101 - Båhusveien 2 er godkjent.

HJEMMEL
Med hjemmel i sanitærreglement gis tillatelsen under følgende forutsetninger:

For håndtering av overvann til annen resipient enn kommunalt overvannsnett, skal grunneier gi tillatelse. Sanitærmeldingen gir ikke aksept for utslipp av overvann til areal eller vannvei utenfor egen eiendom.
Takvann skal kobles av overvannsnettet og føres på egen grunn.

Dersom det må installeres vannmåler er det egne skjemaer for dette.

Korrigeringer til sanitærmelding
Ingen korrigeringer til søknad.

BAKGRUNN

Faktiske forhold
Det er sendt inn sanitæranmeldelse for utbedring av privat vann og avløps-anlegg i tilknytning til kommunalt nett.
Spillvannsledning for eventuelle tilbygg tilknyttes privat stikkledning utomhus.

Vurdering
Tilknytning til offentlig vann og avløp er direkte til kommunale hovedledninger.

Lover og forskrifter
Kommunedelplan
Plan og bygningsloven
Kommunal VA-norm. www.va-norm.no
Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Administrative bestemmelser. http://va-jus.no/standard-abonnementsvilkar/
Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – Tekniske bestemmelser. Må kjøpes av kommuneforlaget.

Andre opplysning til eier
Dersom overvann ikke håndteres lokalt kan det medføre skader på annen grunn som følge av flom.

Underdimensjonert eller dårlig vedlikeholdt fettavskiller kan medføre gjentetting av eget avløpsnett og problemer på kommunalt anlegg.

Det skal leveres elektronisk ferdigmelding straks arbeidet er utført.

Kommunen kan nekte et ansvarlig foretak som ikke overholder det til enhver tid gjeldende abonnementsvilkårene (administrative og tekniske bestemmelser),å utføre arbeid på slike anlegg hvis forholdene ikke blir brakt i orden innen rimelig tid.Jf.vedtat standard abonnementsvilkårene for vann- og avløp pkt.1.5.

Ved godkjent sanitæranmeldelse ved nyetablering påløper det tilknytningsavgift for vann/avløp.
Kommunale gebyrer påløper 3 mnd. etter godkjent sanitæranmeldelse ved nyetablering.

Med hilsen

Adem Mujaric
Saksbehandler


20/103
Bahnsveien
20/48/106
A
2
3
20/101
2
1
B
20/69
20/460
1:110

Dato: 14.01.2022

Horten kommune

Melding om utført vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: CLQU4508

Foretak

R&E MASKIN AS
Org.nr: 827571652
Elgfaret 53
3089 HOLMESTRAND

Kontakt
Robin Elstad

Telefon
40762143

Mobil
40762143

Epost
roge-maskin@epost.no

Kontaktperson

Elstad Robin

Telefon
94062241

Telefon
94062241

Epost
Roge-maskin@epost.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Båhusveien 2

Gårds- og bruksnummer
20/101

Bygningsnummer
161734187

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Nilsen Gerd
Båhusveien 2
3186 Horten
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
90249971

Arbeid utført

Type tiltak
Reparasjon/endring/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg

Bygningstype
Bolig

Beskrivelse av tiltaket
fornyelse av VL/OV/SP etter pålegg om fornyelse. OV er kun lagt inn til grunnmur og ikke tilkoblet.

Type arbeid
Vann, utvendig
Spillvann, utvendig
Overvann, utvendig

Beskrivelse av stikkledninger

Vann
Utskifting av ledning
Ny ledning PE80 på 32 mm
Eksisterende ledning MGA på 40 mm
Kobles til ledning av type VL SJK på 150 mm

Spillvann
Utskifting av ledning
Ny ledning PVC på 110 mm
Eksisterende ledning BET på 150 mm
Kobles til ledning av type SP PVC på 160 mm

Overvann
Utskifting av ledning
Ny ledning PVC på 110 mm
Eksisterende ledning
Kobles til ledning av type OV DV på 250 mm

Utstyr

Stake- og spylekum for avløp (1)
KLT, dimensjon: 110 mm

Utkobling av slamavskiller (1)
Antall: 1

Skisse

Generert skisse



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.

SOSI-fil
Skisse.sos

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
09.09.2021

Tilleggsopplysninger
-

Vedlegg

Filer (4)

20210728_194859.jpg
20210728_194904.jpg
20210729_113948.jpg
CCF14012022_0002.pdf

Andre opplysninger
-

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

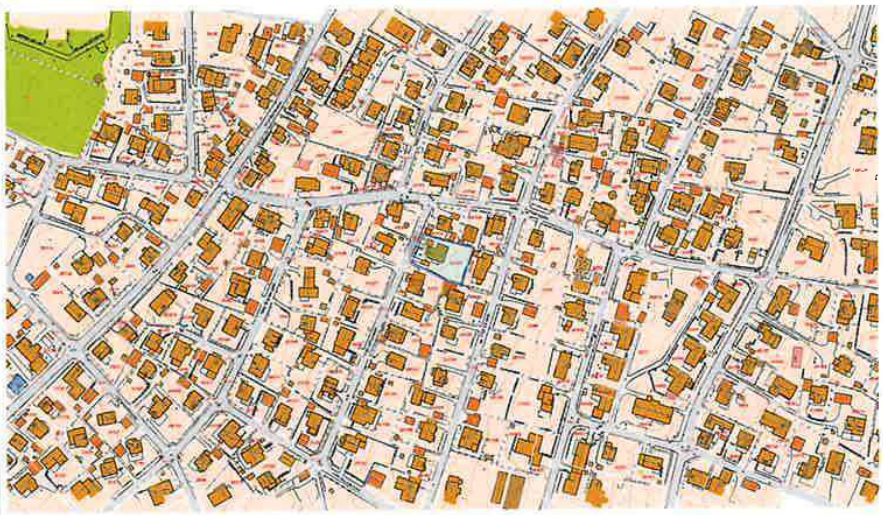
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/20/101/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: FREDHØI
- Beregnet areal : 942
- Oppgitt areal: 943
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8255482
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161734179
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161734187
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161734187-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - 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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.09.2025 22:41

Eiendom 3901-20/101 Fredhøi

Bruksnavn	Fredhøi				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.12.1920	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	943 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	20	Beregnet areal	942	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	101	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Båhusveien 2	3186 Horten	Tveiten	Borre	Borre

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.12.1920	Skylddeling	3901-20/48	Avgiver	-943
		3901-20/101	Mottaker	943
17.01.1957	Kart- og delingsforretning	3901-20/101	Avgiver	-564
		3901-20/306	Mottaker	564
17.01.1957	Skylddeling	3901-20/101	Avgiver	-45
		3801-20/305	Mottaker	45
09.10.1979	Kart- og delingsforretning	3901-20/460	Mottaker	74
		3901-20/101	Avgiver	-74
01.01.2020	Omnummerering	3901-20/101	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-20/101	Mottaker	0
06.05.2025	Oppmålingsforretning	3901-20/424	Berørt	0
		3901-20/69	Berørt	0
		3901-20/101	Berørt	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8255482			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.1986	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.08.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	17/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	17/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	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	17/0	17/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	161734187			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161734179			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	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Skatteetaten

Dato
06.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 20 Bnr 101 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Båhusveien 2, 3186 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 738 922
Som sekundærbolig:	kr 2 955 686

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-20/101/0
Adresse
Båhusveien 2
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 24.01.18 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	Det er varslet nytt tilsyn i ovennevnte adresse den 24.09.25

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	24.01.18	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Marie Thorup Surlien
Direkte tlf: 40 62 85 64
Vår ref.: 01/516
Deres ref.:

Vår dato: 26.01.2018

Gerd Nilsen
Båhusveien 2
3186 HORTEN

BÅHUSVEIEN 2 - 0020/0101 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 24.01.18 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:	Gerd Nilsen
For VIB:	Marie T. Surlien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

Dato: 17.09.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	20	Bruksnr.	101	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Båhusveien 2						

	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

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.08.2025
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/mnd.
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 599,-

	Beløp/mnd.
Eiendomsskatt	172,-

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.

Oversiktskart

Adresse: **Båhusveien 2, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/20/101/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 942 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.09.2025

N



Matrikkelkart

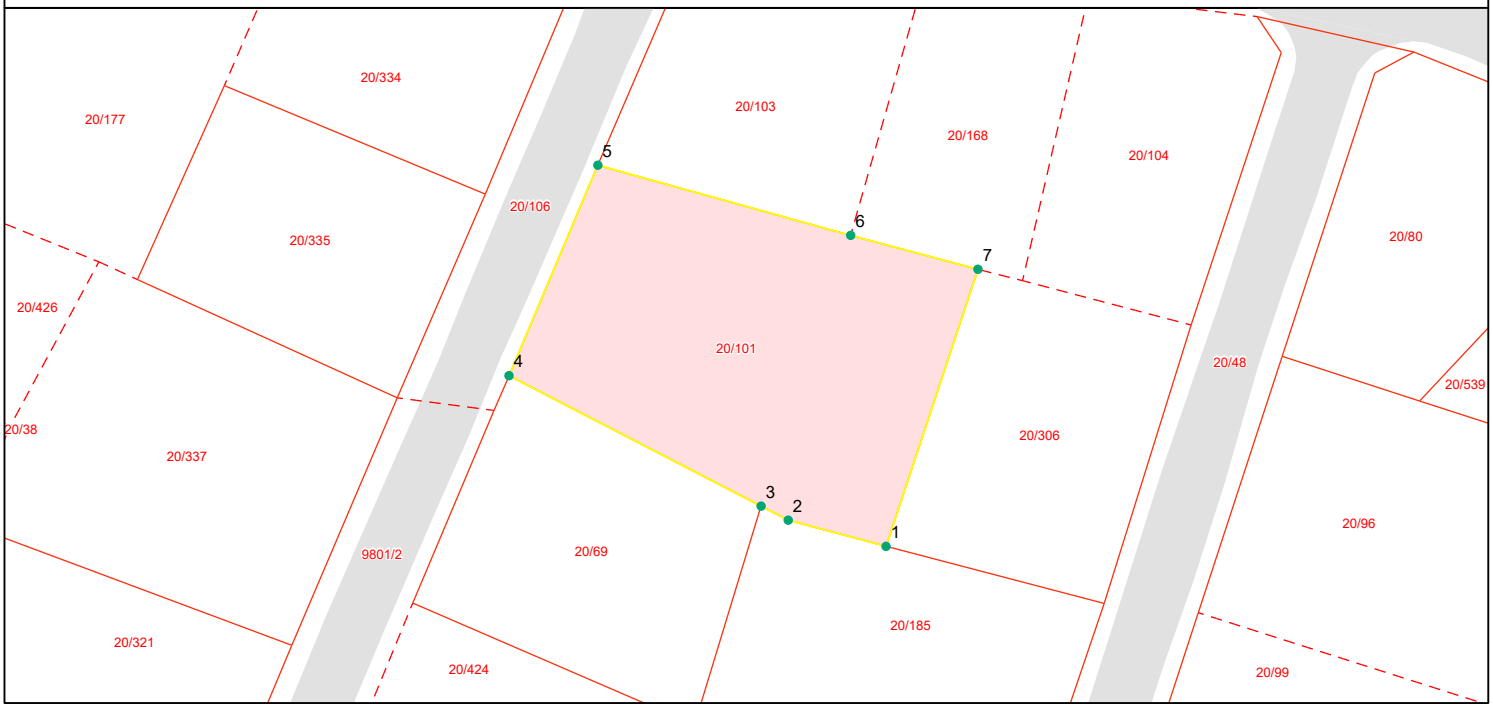
Adresse: **Båhusveien 2, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/20/101/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 942 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.09.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 942 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

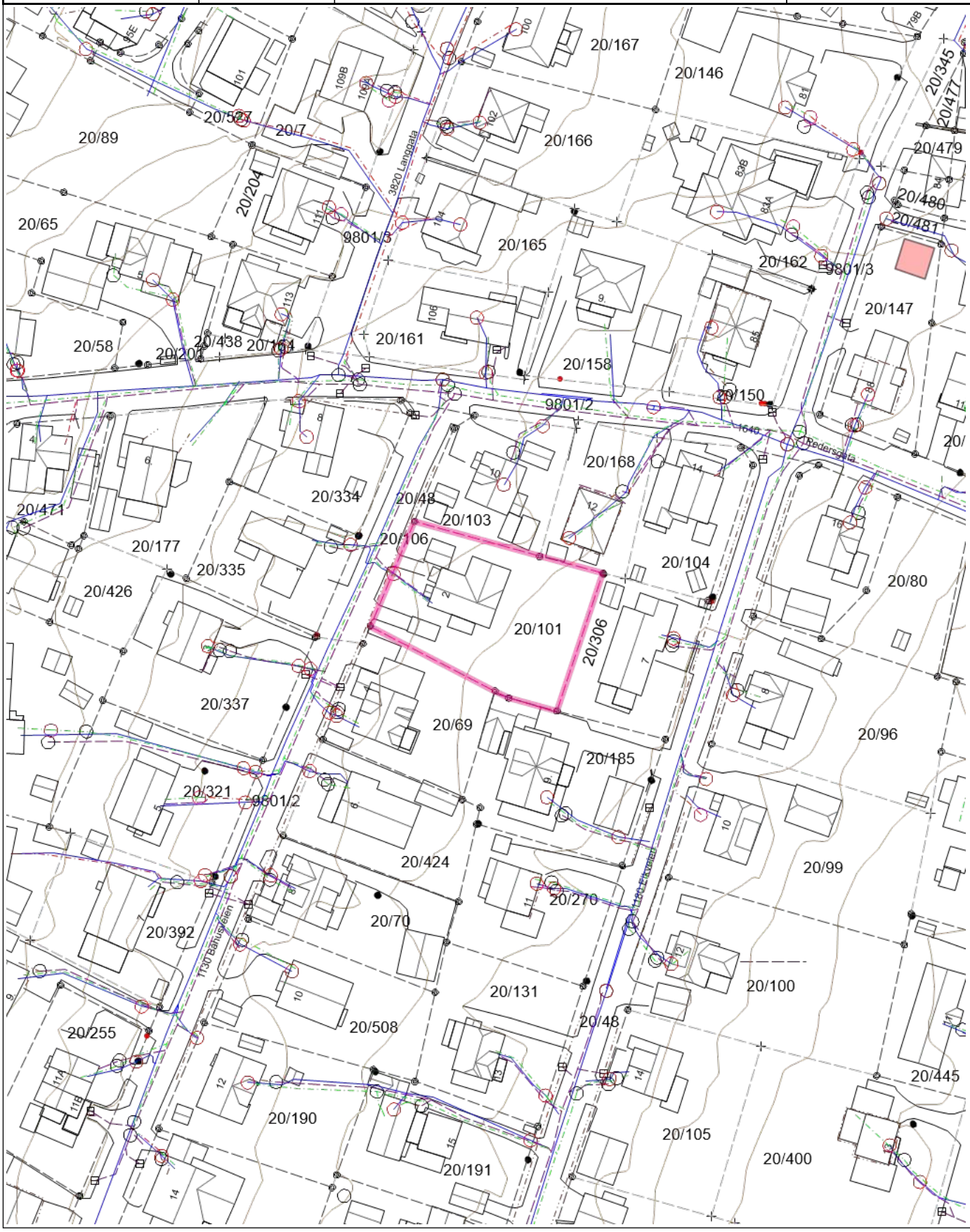
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6585758.79	583558.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.46	0
2	6585761.24	583549.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.85	0
3	6585762.55	583546.87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	26.52	0
4	6585774.75	583523.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	21.37	0
5	6585794.43	583531.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	24.51	0
6	6585787.87	583555.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	12.3	0
7	6585784.7	583567.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	27.31	0

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Båhusveien 2 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
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve

Dagbok nr. 100 19 57 17/1
Herten sorenskriverembete

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
2-55

Fi... departementets formular

Henvisning:
J.nr.
Kart 989
Tekst 267

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

TORSdag den 10/1 1957 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården FREDHÖI gr.nr. 20 br.nr. 101 av skyld mark 0.04 i BORRE herred.

Forretningen er forlangt av FRU THORA HANSEN

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

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene J. NORDAAS TH. RÖNNINGEN

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

Ved forretningen møtte.[4])

Av partene: SVERRE HANSEN KJÖPER ER SÖNNEN P. SKODDEN HANSEN

Av naboer: E. THORSRUD DE ØVRIGE VAR LOVLIG VARSLET

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

---

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

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

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

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

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

GRENSER: MOT SYD TIL VYKSTAD 2 20 –
" – " VEST " HOVEDBØLET 20 – 101
" – " NORD " KVELLE 20 – 168 OG AUNE 20 – 104
" – " ØST " EIKVEIEN

PARSELLEN ER INNGJERDET PÅ 2 KANTER FOR ØVRIGT MERKET MED JERNPÅLER.

Parsellen skal anvendes til:[1] BYGGETOMT

skylden for de fraskilte del ble bestemt til 2 ØRE

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,02 De N fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] SØLTUN

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

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

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

Forretningen sluttet.

C. Lahausen

J. NORDAAS (sign) TH. RØNNINGEN (sign)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

C. Lahausen

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

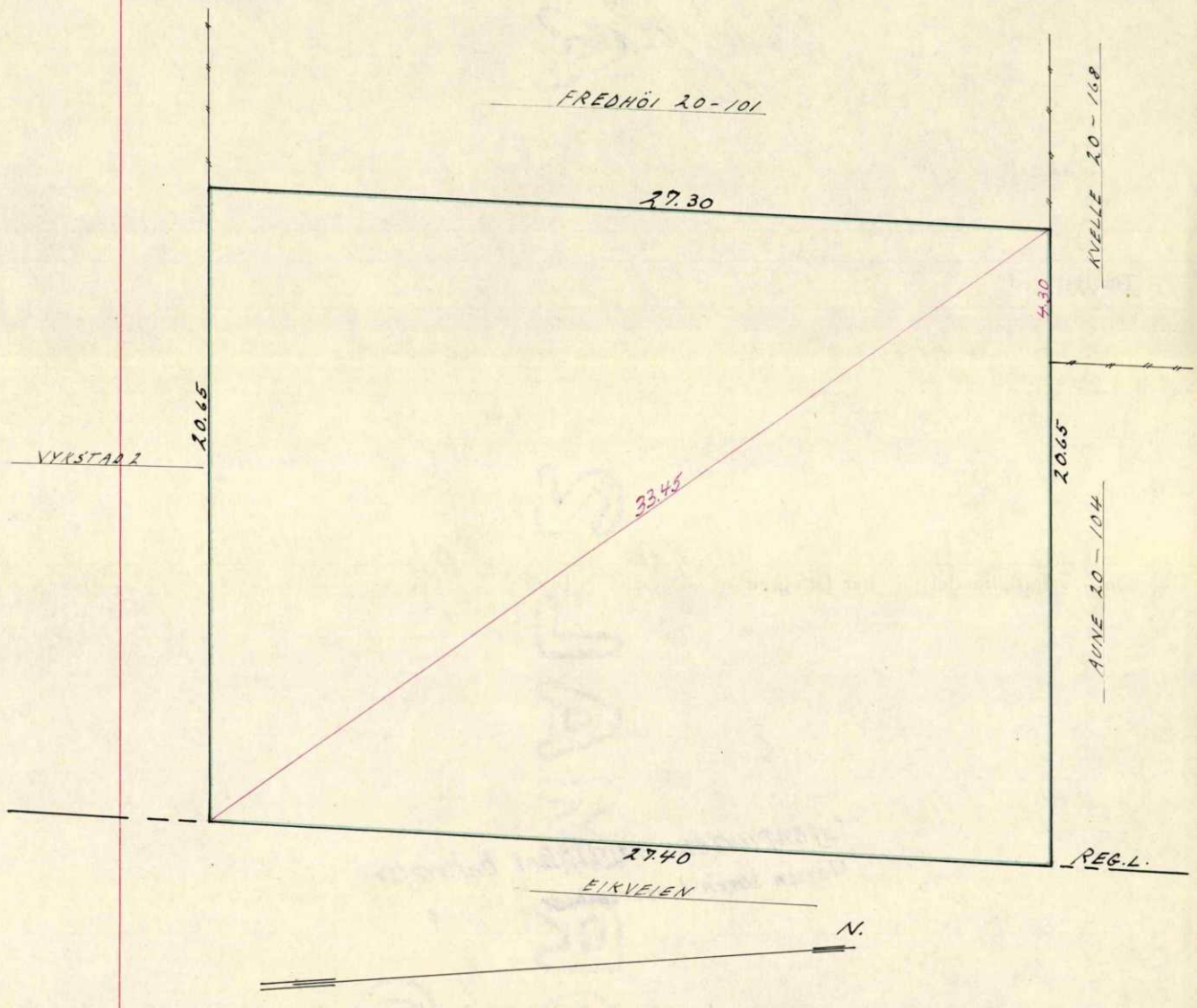
Kart

over parsell nr. av gr.nr. 20 br.nr. 101

FREDHÖI i BORRE
(eiendommens navn)

M: 1: 200

AREAL: 564.09 m²



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja

Antatt til tinglysing 17. jan. 19 57.
Thorvald Selland
sekr.

Tinglyst ved

De N fraskilte del har fått gr.nr. 20 br.nr. 306

Gjenpartens rigtighet bekreftes
Harstad sorenskriverembede 22/1 1957
V.S.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/99/28
Attesteringstidspunkt 2025-09-15 11:58

Dagbok nr. 99 19 57 17/1
Horten sorenskriverembete

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
2-55

Finansdepartementets formular

Henvisning:
J.nr.
Kart 988
Tekst 168

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

TORS dag den 10/1 1957 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården FREDHÖI gr.nr. 20 br.nr. 101

av skyld mark 0.05 i BORRE herred.

Forretningen er forlangt av FRU THORA HANSEN

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

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

J. NORDAAS TH. RÖNNINGEN

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

Ved forretningen møtte.[4]

Av partene: SVERRE HANSEN OG RJÖPEREN E. THORSRUD

Av naboer: INGEN NABOER

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

---

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

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

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

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

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

GRENSER: MOT VEST OG NORD TIL HOVEDBØLET 20-101
—"— ØST TIL EIKVEIEN
—"— SYD " VYKSTAD 20-185

PARSELLEN ER MERKET MED JERNPÅLER.

Parsellen skal anvendes til:[1] TILLEGSTOMT TIL VYKSTAD 20-185

skylden for de ..... fraskilte del ..... ble bestemt til 1 ØRE

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04 De N fraskilte del ..... er gitt bruksnavn:[2] VYKSTAD 2

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

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

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

Forretningen sluttet.

E. Lahaugen

J. NORDAAS (Utgår) TH. RØNNINGEN (Utgår)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

E. Lahaugen

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

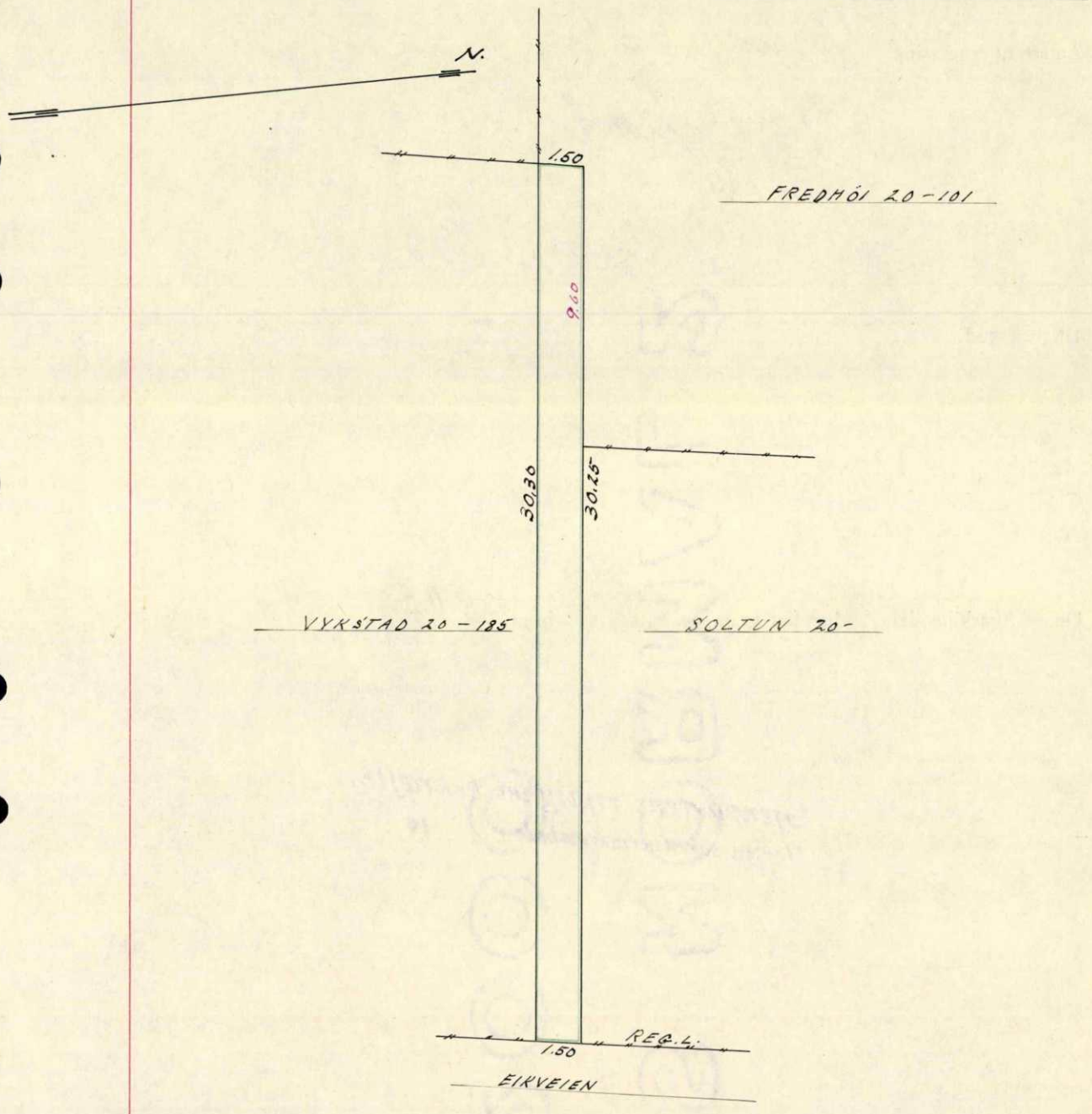
Kart

over parsell nr. av gr.nr. 20 br.nr. 101

FREDHÖI i BORRE
(eiendommens navn)

M: 1: 200

AREAL: 45,41 m²



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja

Antatt til tinglysing 17. jan. 19 57.
Sivert Skaland
ekspd.

Tinglyst ved

De 4 fraskilte del har fått gr.nr. 20 br.nr. 305

Gjenpartens rigtighet bekræftes
Horten sorenskriverembede 14. 1. 57
A. S.

Dagbok nr. 1410 1977 12/4
Horten sorenskriverembete

Naboerklæring

Undertegnede eier av eiendommen
gårdsnr. 20 bruksnr. 101 i Borre,
som er naboeiendom til eiendommen
gårdsnr. 20 bruksnr. 69 i Borre,
hvor der er anmeldt oppført Garasje
samtykker herved i at bygget oppføres 0,70 meter
fra min nabogrense.
Denne erklæring kan tinglyses.

Borre, den 12/4-77.

Thora Hansen
navn

10/12-1900.
født

Herved attesteres at egenhendig
i vårt nærvær har underskrevet erklæringen og at underskriveren er over 20 år.

Anne-Kaari Halvorsen

Fritz Harald Halvorsen

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 13/4 1977

Prt.koll side
J. nr. 3452
L. nr.

DAGBOKFØRT
09.OKT79 05115
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

Borre kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Fredhøi (eiend. navn), gr. nr. 20 br. nr. 101

Parsellen er gitt br. nr. 460 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Bakke II gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 79 den 25/9 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av G.nr.20, b.nr.101.

Forretningen er forlangt av Gerd og Knut Nilsen.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingsvesenet.

i nærvær av kartvitne

T.Kristiansen. E.Brudvik.

Bl. 540 b. 8000. ANDVORD - 1861/74.

Ved forretningen møtte: [1])

For G.nr.20, b.nr.101, Gerd Nilsen.
For G.nr.20, b.nr.185, Svea Rønstad.
For G.nr.20, b.nr.69, Eddie Solberg.

GRENSEBESKRIVELSE.

Grensene er rette linjer mellom punktene A-B-C-D-A
og måler:

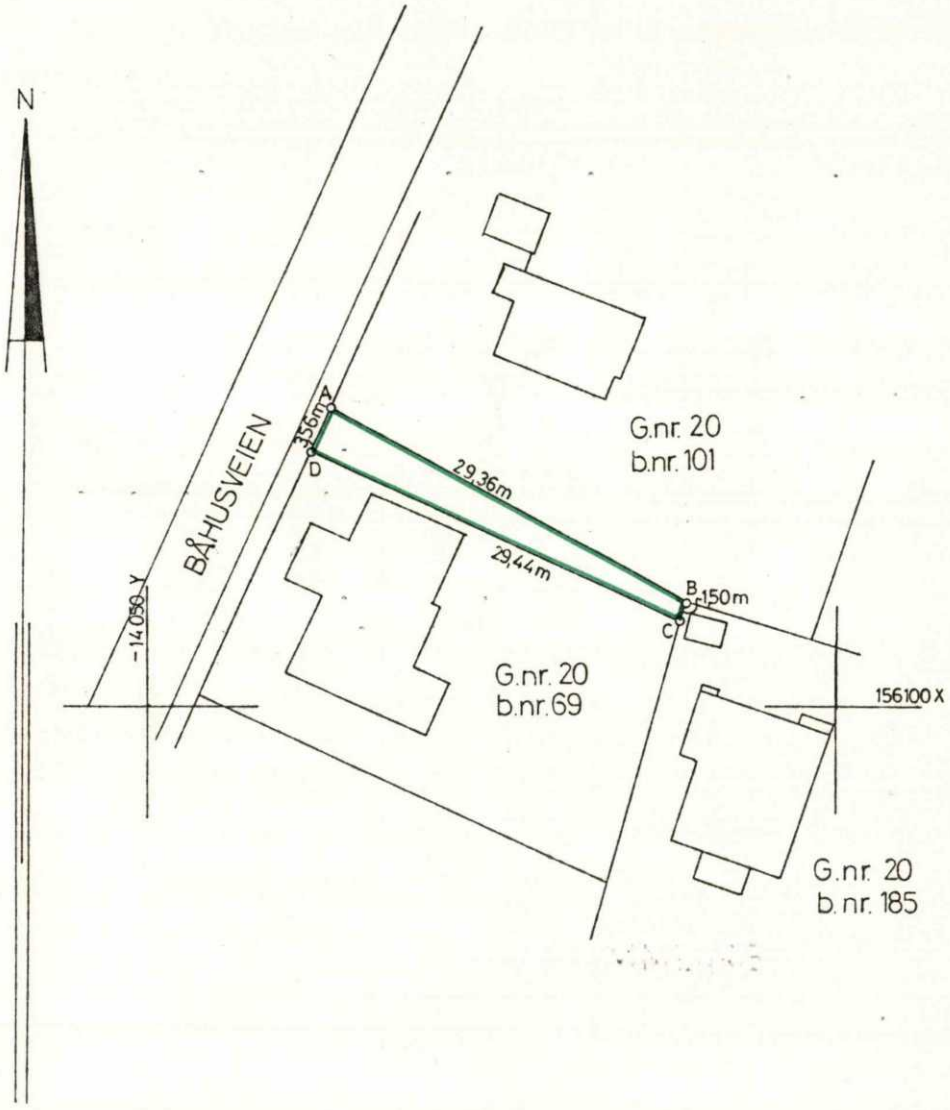
i nord mot	G.nr.20, b.nr.101	etter A-B =	29,36 m
i øst "	G.nr.20, b.nr.185	" B-C =	1,50 m
i syd "	G.nr.20, b.nr.69	" C-D =	29,44 m
i vest "	Båhusveien	" D-A =	3,56 m

Arealet utgjør 73,8 m^2.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

For inntegning eller innliming av kart.

Kart over en parsell av
g.nr. 20 b.nr. 101
M=1:500
Areal = 73,8 m^2



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til tilleggsareal til G.nr.20,b.nr.69.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 1 øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2 øre.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Bakke II.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Roar Hansen. E. Brudvik. T. Kristiansen.
R.Hansen. E.Brudvik. T.Kristiansen.

Påtegninger: [3]

Delingen er godkjent av Borre bygningsråd i møte den 6/9-79. sak 200/79.

Målebrevet er i orden for tinglysing.

BORRE OPPMÅLINGSVESEN, den 26.09.79.

E. Brudvik
E.Brudvik.
avd.ing.

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**20**	**101**	**0**	**0**	Båhusveien 2, 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)	942.01m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	942.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

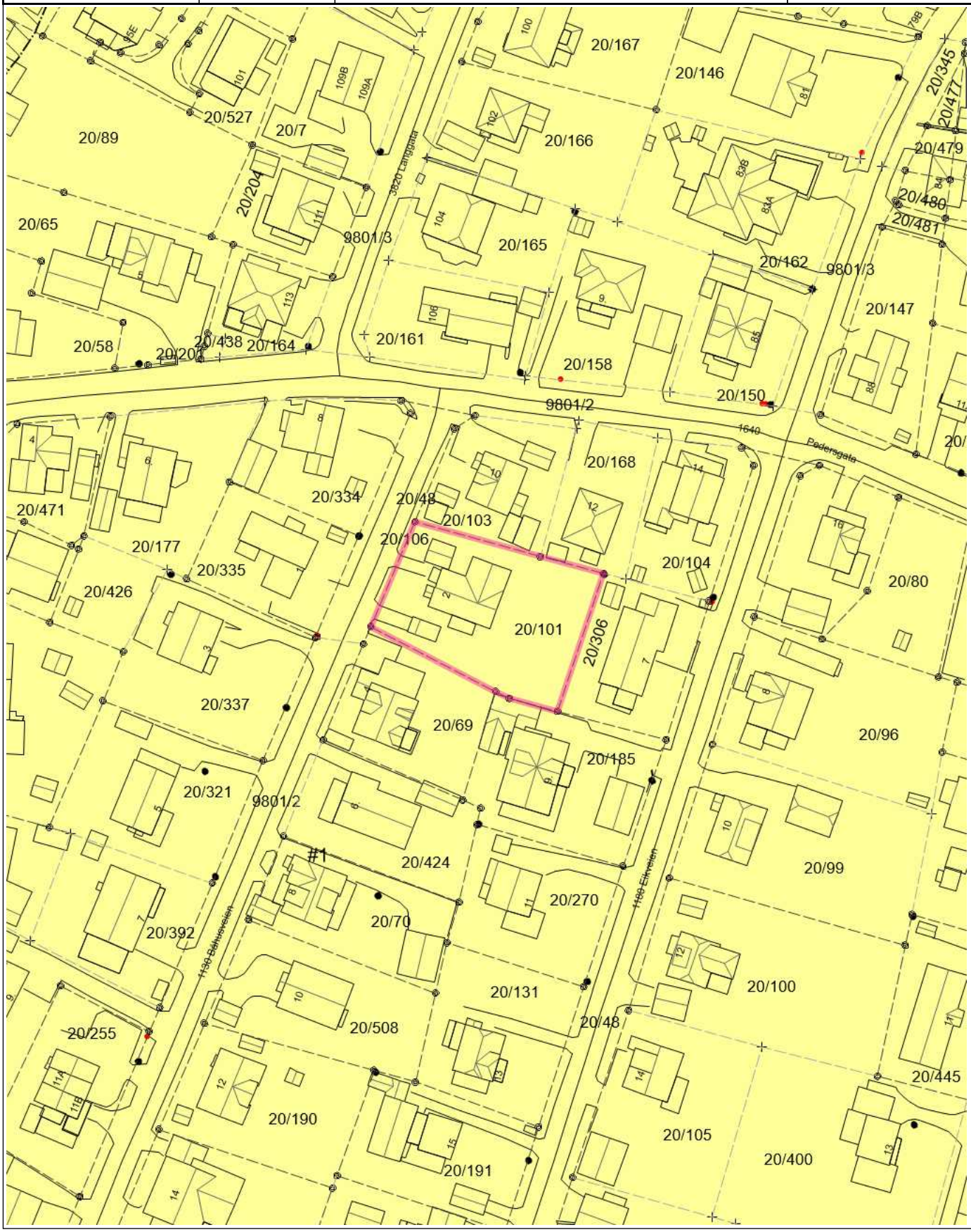
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Båhusveien 2 3186 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

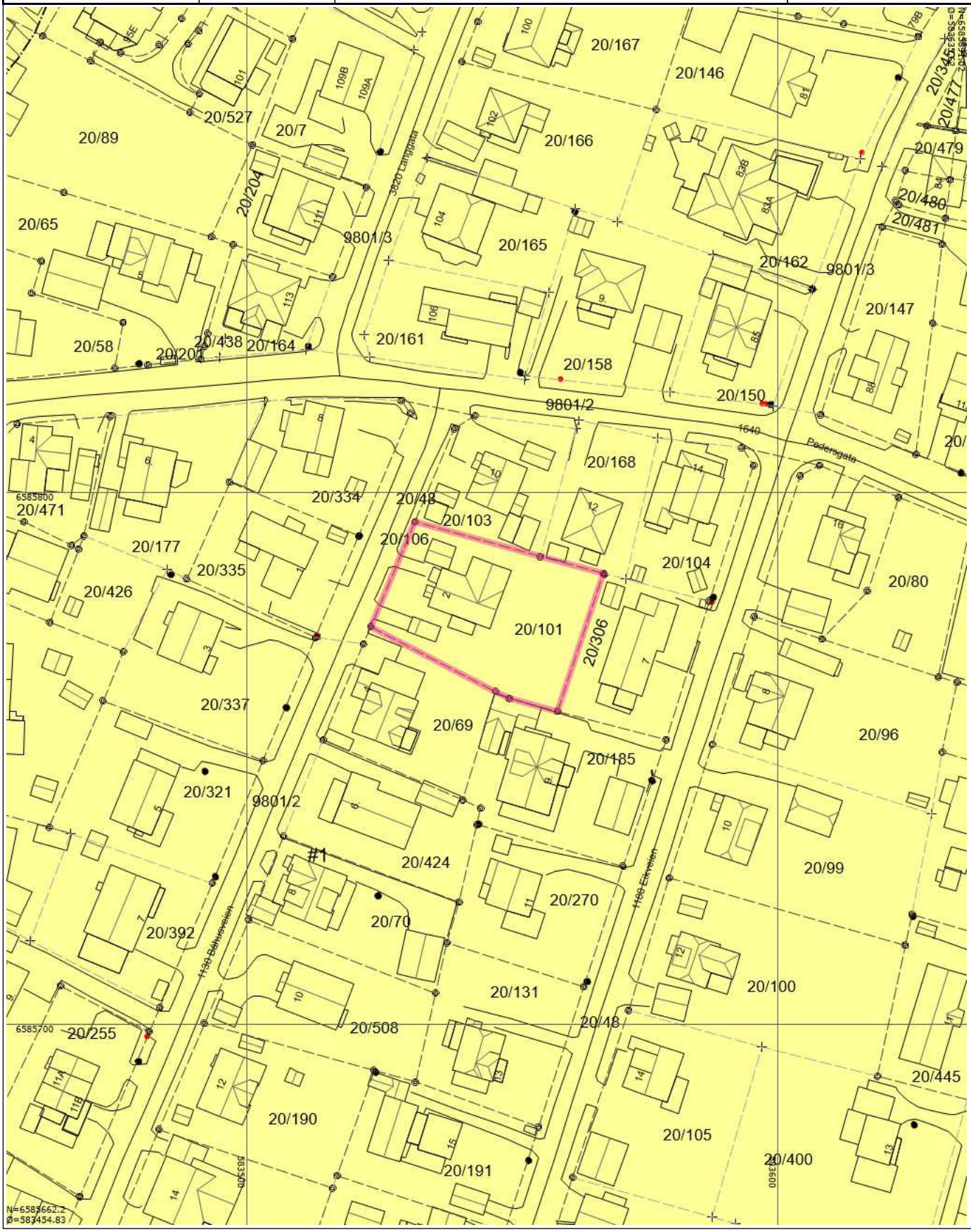


Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Båhusveien 2 3186 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

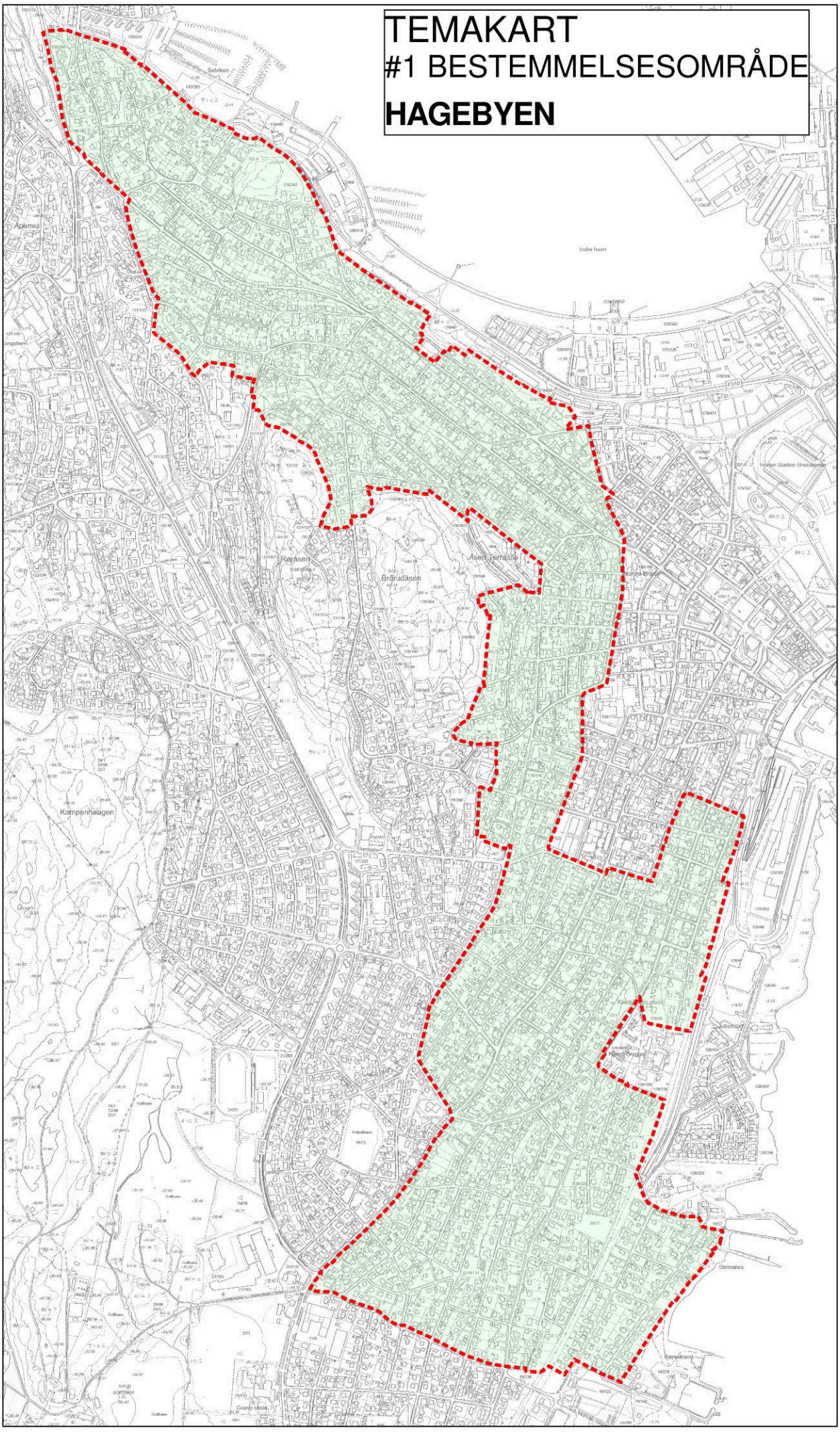
Målestokk
1:1000

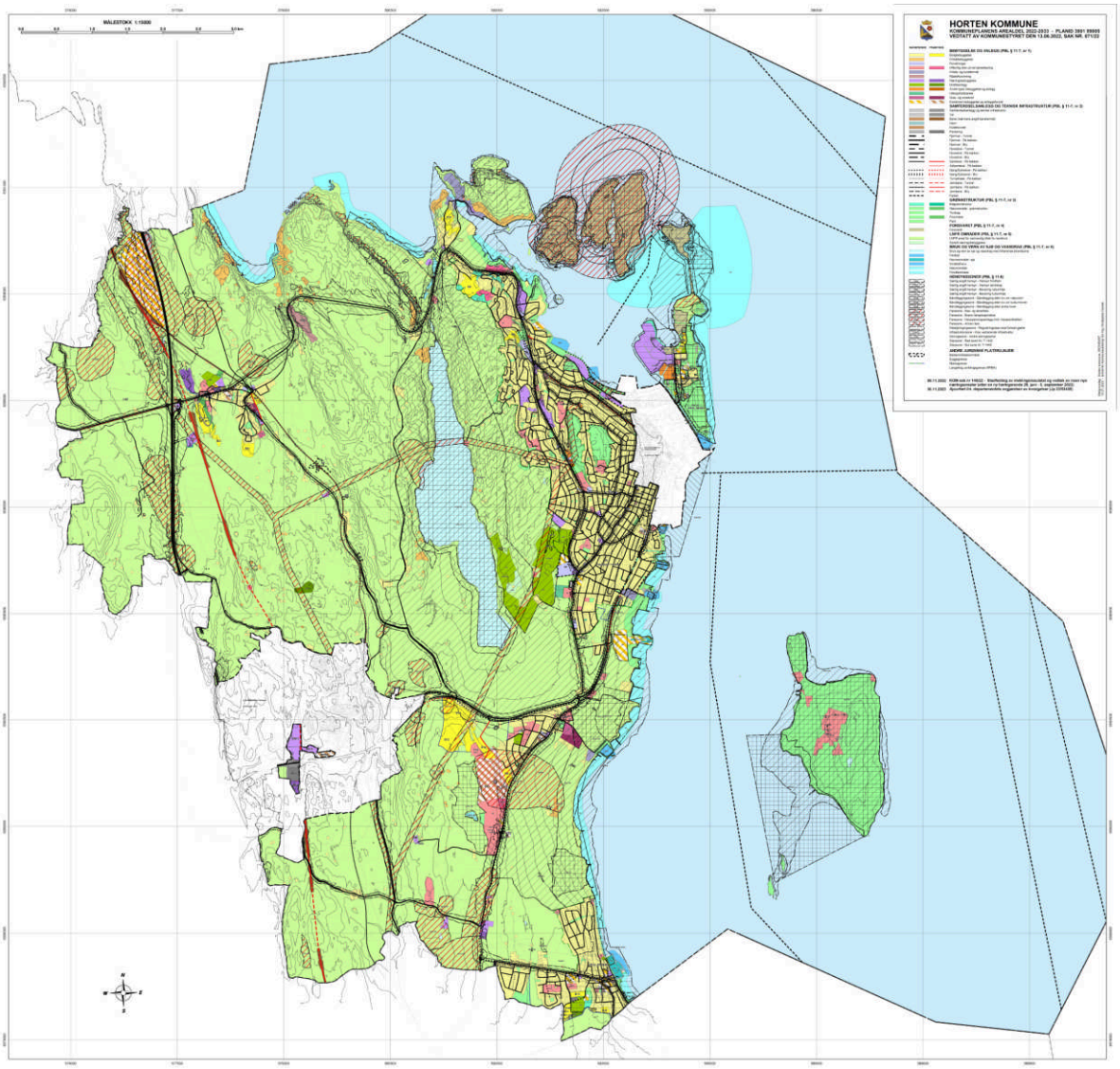


Tegnforklaring



TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN




MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2033 – PLAND 5501 5503
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2023, 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) • Fv 311 (Kjærveien, Grev Wedels gate, N.C. Nielsens gate) • Fv 325 (Hortensveien, Raveien, Kirkebakken) • Fv 705 (Trimveien, Holtanveien) • Fv 715 (Borreveien, Storgata)
Streng holdning	• Fv 680 (Kopstadveien)
Mindre streng holdning	• Fv 460 (Bakkegata, Stangs gate) • Fv 530 (Adalsveien) • Fv 665 (Solerødveien) • Fv 666 (Tokerødveien, Pauliveien, Moskviveien) • Fv 670 (Vikveien, Nykirkeveien, Kirkesvingen) • Fv 675 (Bruserudveien)

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

Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5)

1.7.1 Byggegrense langs fylkesvei

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

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

Byggegrense i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

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

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

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

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

1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

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

1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

	MUA, m²/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m²/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Lavblokk og høyblokk	20	15
Småhusbebyggelse	50	30
Enebolig	100	50

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

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

1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

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

1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafikksikker adkomst.

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

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

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

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

1.9.5 Erstatningsareal

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

1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 2	Sone 3
Bolig	Boenhet inntil 120 m2 BRA	Min 0,5 Maks 1,5	Min 1 Maks 2
Bolig	Boenhet over 120 m2 BRA	Min 1 Maks 2	Min 2 Maks 3
Kontor	100 m2 BRA	Min 0,5 Maks 2	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 1,5 Maks 2	Min 1,5 Maks 3,5

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

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

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

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

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

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

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

1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

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

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

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

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

1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

1.12.1 Bekker

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

1.12.2 Støy

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

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

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

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

1.12.3 Lysforurensning

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

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

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

1.12.4 Hule eiketrær

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

1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

Arealer på land

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

Arealer i vann

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

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

1.15.1 Risiko og sårbarhet

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

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

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

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

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

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

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

1.15.2 Flomveier

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

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

1.15.3 Blågrønn faktor

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

1.15.4 Grønnstruktur

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

1.15.5 Transport

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

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

1.15.6 Krav til Matjordplan

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

1.15.7 Arealer på tak

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

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

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

Ved regulering av området skal:

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

1.15.9 Orerønningen B6

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

1.15.11 Aasheim B4

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

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

1.15.12 Bjerketun N5

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

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

1.15.13 Bakkemyra B16

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

1.15.14 Verftsbassenget N1

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal naturmangfoldregistreringer gjennomføres.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

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

2.1.1 Handelsvirksomhet

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

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

2.1.2Byggegrenser langs sjø

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

2.1.3 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø

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

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

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

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

2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5)

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse

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

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

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

Fordeling av boligutbygging, felter og tid

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

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

2.2.2 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

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

2.2.3 Garasje

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

2.2.4 Fortetting i boligområder

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

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

2.2.5 Sekundærleilighet i bolig

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

2.2.6 Hybler

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

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

2.2.7 Næringsvirksomhet i bolig

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

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

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

2.3.1 Næringsområde N2

Innenfor område N2 tillates lager, logistikk og transportintensive virksomheter.

2.3.2 Næringsområde N4

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

2.3.3 Næringsområde N5, Bjerketun

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

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

2.3.4 Næringsområde N6 og N10, Kimestad

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

2.3.5 Næringsområde N7, Kopstad

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

2.3.6 Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold UN1

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

2.3.7 Utviklingsområde Campus KB1

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

2.3.8 Fogdeskogen KB2

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.9 Vestmannrød KB3

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

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

2.3.10 Område KB4

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.11 Område KB5

Området kan nyttes til forretning og bolig.

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

2.3.12 Område KB6

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

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

2.3.13 Område KB7

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

2.3.14 Område KB8

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

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

2.4.1 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Med eiendom menes også festetomt.

2.4.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1 Råstoffutvinning

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

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

2.5.2 Grav- og urnelund ved Borre og Nykirke kirker

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger på gravlundene.

2.5.3 Fritids- og turistformål

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

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

2.5.4 Idrettsformål SKB

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

2.5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, renseanlegg TY4

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

2.5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, snøopplag ABA1

Område ABA1 kan benyttes til permanent snøopplag.

2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6)

2.6.1 Natur-, miljø – og frilluftsliv

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

2.6.2 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

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

2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.1 Ferdsel og farleder

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

2.8.2 Småbåthavn

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

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

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

2.8.3 Akvakultur

Det tillates ikke etablering av akvakultur for matfisk.

2.8.4 Natur- og friluftsområder i sjøen

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

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

3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

3.1.1 SIKRINGSSONE MILITÆR VIRKSOMHET, H190

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

3.1.2 RØD STØYSONE, H210

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

3.1.3 GUL STØYSONE, H220

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

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

3.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

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

3.1.5 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG, H310

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

3.1.6 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE, H350

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

3.1.7 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

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

3.1.8 FARESONE, FORURENSET GRUNN, H390

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

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

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

3.2.1 INFRASTRUKTURSONE – KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME, H410

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

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

3.3.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

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

3.3.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP – KULTURLANDSKAP, H550

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

3.3.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

3.4.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD, H720

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

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

3.4.2 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Området er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

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

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

3.4.3 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER, H740

Området er båndlagt etter sikkerhetsloven § 7-5.

4. BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Hagebyen Horten #1

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

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

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

4.2 Andre områder for handel #2 og #3

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

4.3 Midlertidig massedeponi #4 - 6

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

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

4.4 Midlertidig byggeområde / båtopplag # 7 og 8

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

5. EKSISTERENDE PLANER

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

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

  For følgende planer gjelder i tillegg:

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

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

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

HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2033

Planbeskrivelse

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

Innhold

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

14.10 Justeringer i plankartet 69
15. Konsekvenser av forslaget 74

1. Innledning

I kommuneplanen fra 2019 utgjør følgende punkter hovedsatsingen i arealdelen:

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

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

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

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

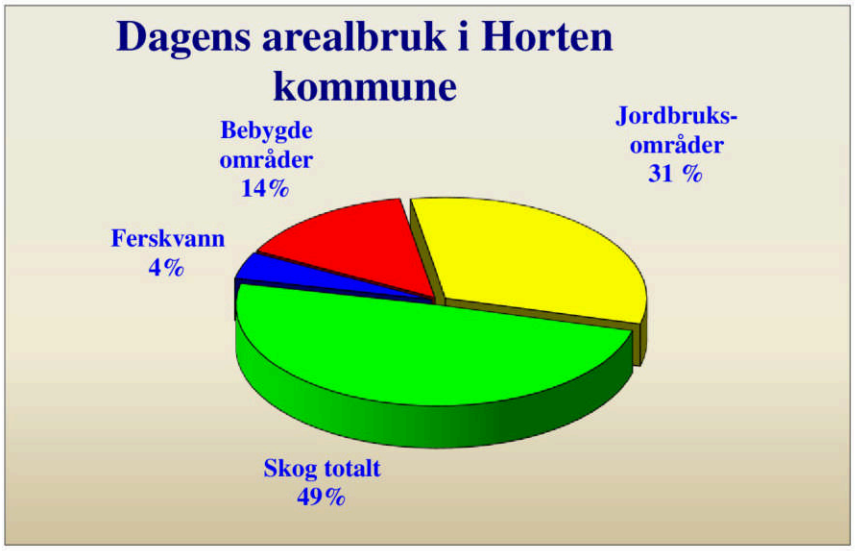
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

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

2. Arealene i Horten kommune

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

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



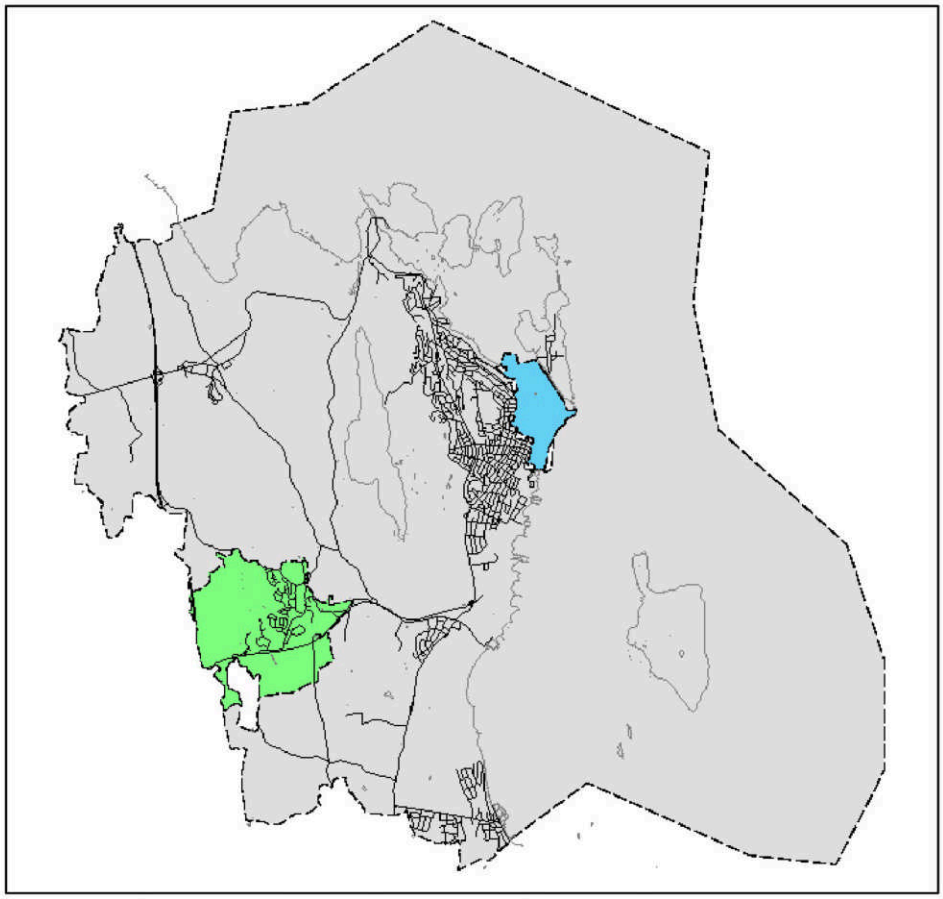
Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.



Jordbrukslandskapet ved Adal

3. Planforutsetninger

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



Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum.

2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

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

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



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

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

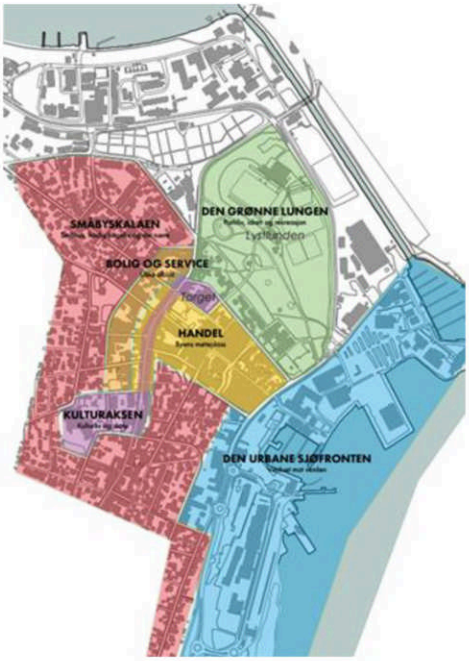
"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

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

2.3 Bærekraftig byutvikling

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

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



Illustrasjon pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet» - Lala

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



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

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

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



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

2.4 Boligsosiale forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Stabilitet
- Spredning
- integrering

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

2.5 Folkehelse

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

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

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

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



Horten har en lang strandlinje

4. Arealer til boligbebyggelse

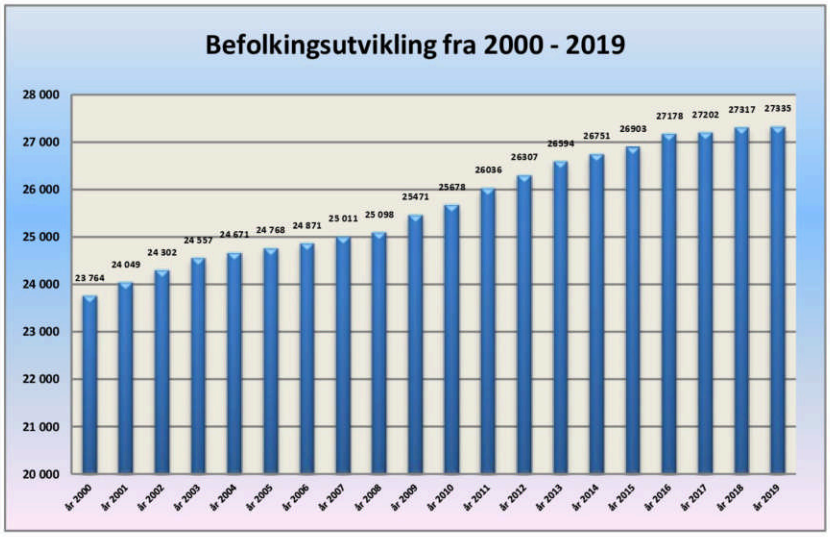
Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

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

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

Befolkningsvekst:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Skoler og barnehager

Skoler

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

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

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

Barnehager

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

6. Natur- og friluftsområder

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

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



Misteltein er en fredet plante som er svært vanlig i Horten

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

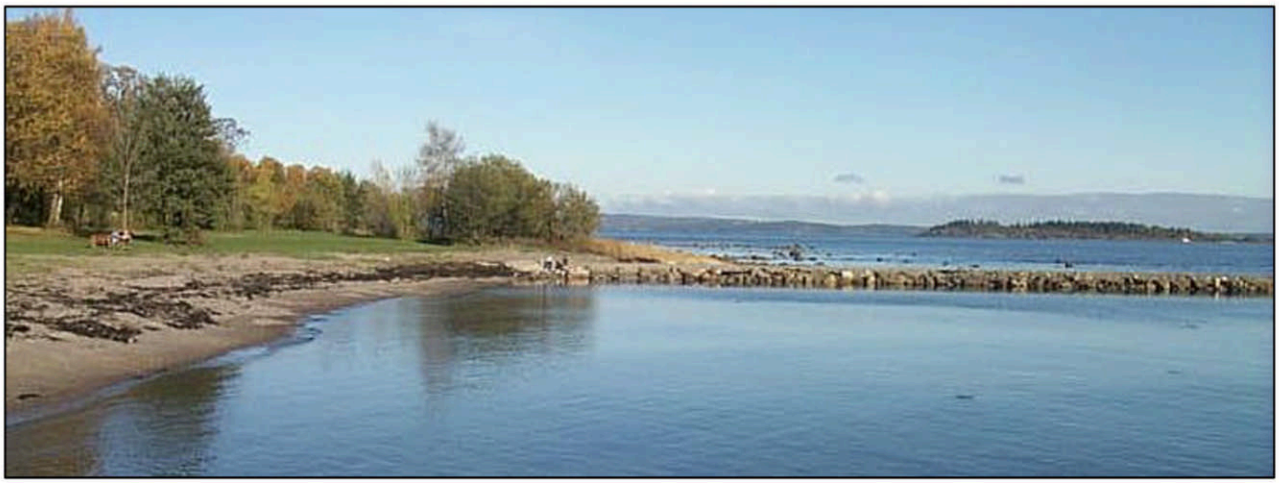
Naturgrunnlag
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill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

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

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

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

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



Sikring av strandsonen er et viktig tema i Vestfold

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

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



Hortensskogen og Lystlunden

7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

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

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

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

Horten kommune har tre middelalderkirker som representerer viktige kulturminner.

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

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

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



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

8. Hensynssoner

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

Følgende hensynssoner er brukt:

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

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

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

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

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

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

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

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

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

9. Vestfoldbanen

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

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

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

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



Utbygging av Vestfoldbanen. Nye Horten stasjon ved Viulsrød.

10. Pistolbane

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

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

11. Trafikk og vei

Nordoverveien

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

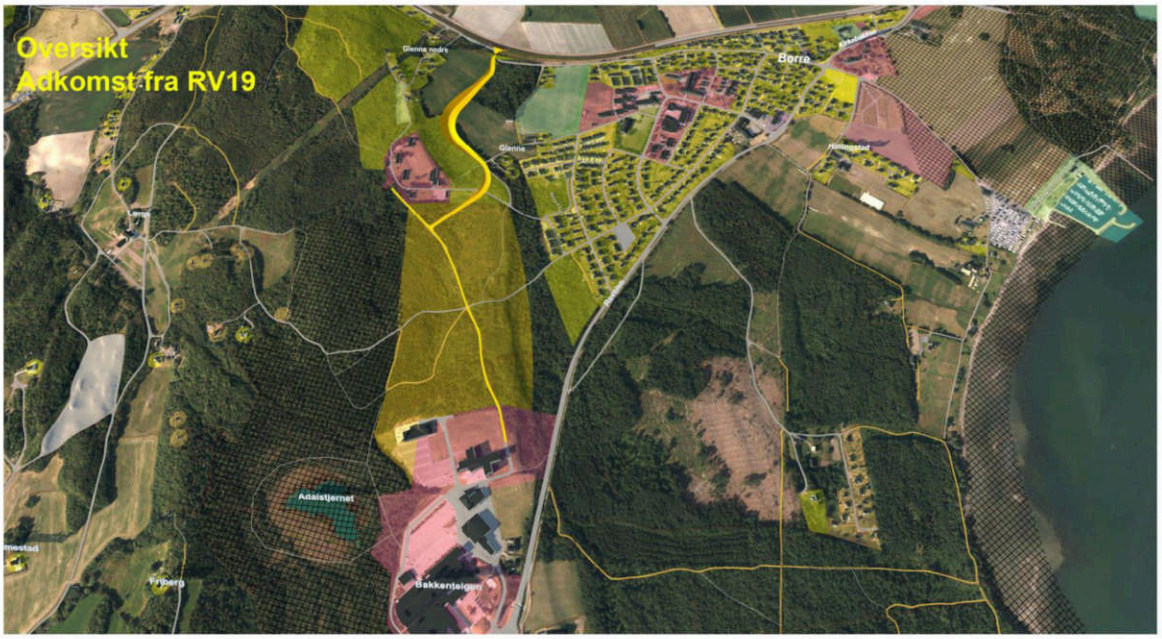
Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en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

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

Ny veiløsning for Campus Vestfold

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

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



Planlagt ny atkomstveg (gult) fra Campus til Glenneundergangen

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

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

12. Utviklingen i de enkelte tettsteder

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

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

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

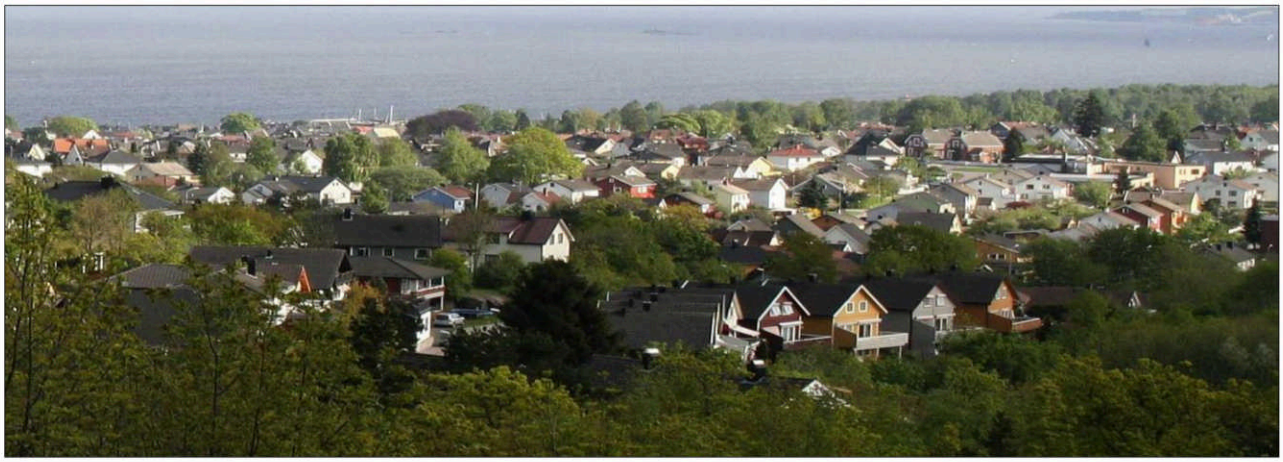
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)

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

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

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

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



Store deler av Horten har utsikt til sjøen

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

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

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

Hagebyen Horten

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



Eksempel på boligstruktur med tilhørende grøntstruktur i Horten

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

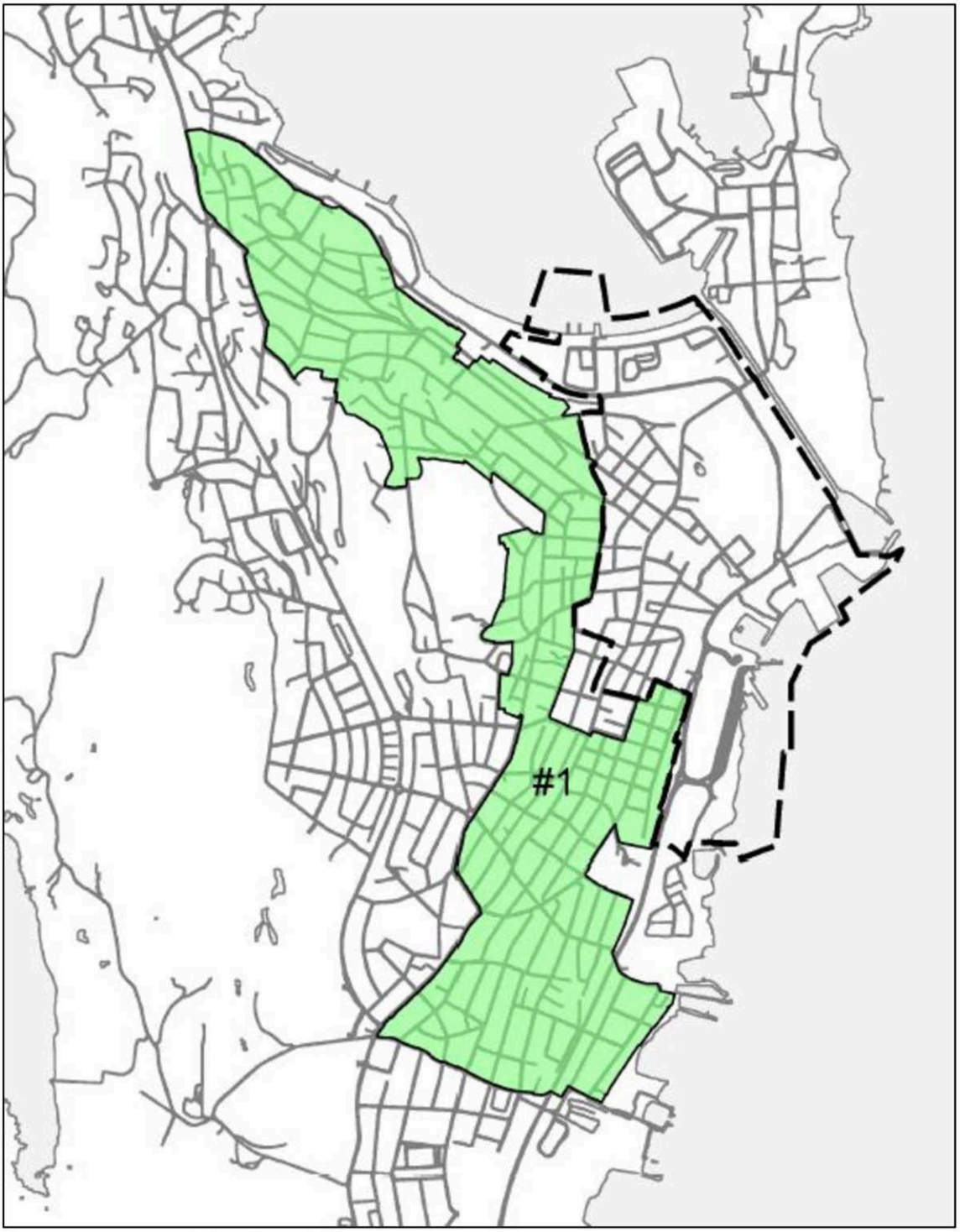
Hensikten med bevaringen

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

Avgrensning

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

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



Avgrensning av «Hagebyen Horten».

12.2 Nykirke

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

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

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



Området rundt butikken og Oleanestua på Nykirke

12.3 Borre

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

USN – campus Vestfold

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

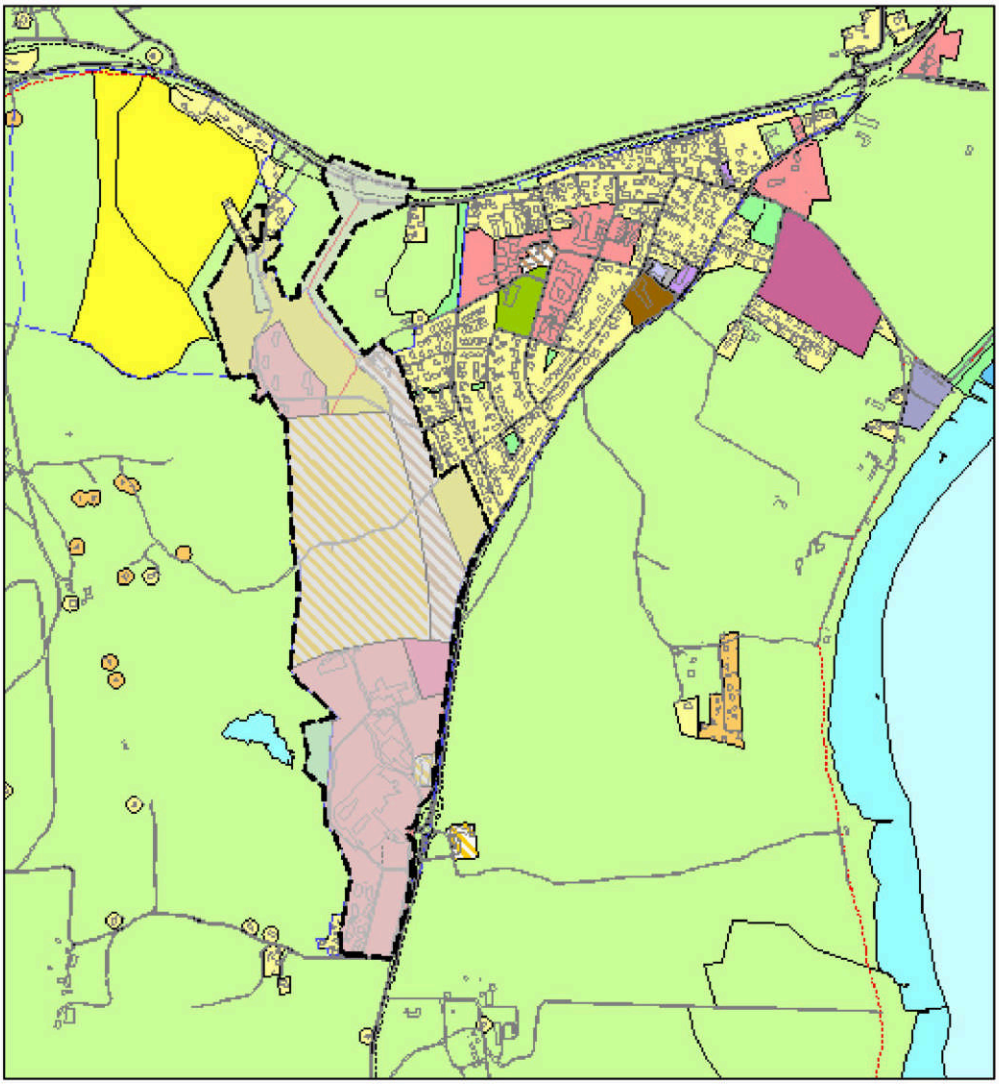
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold*. Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling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

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

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

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

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



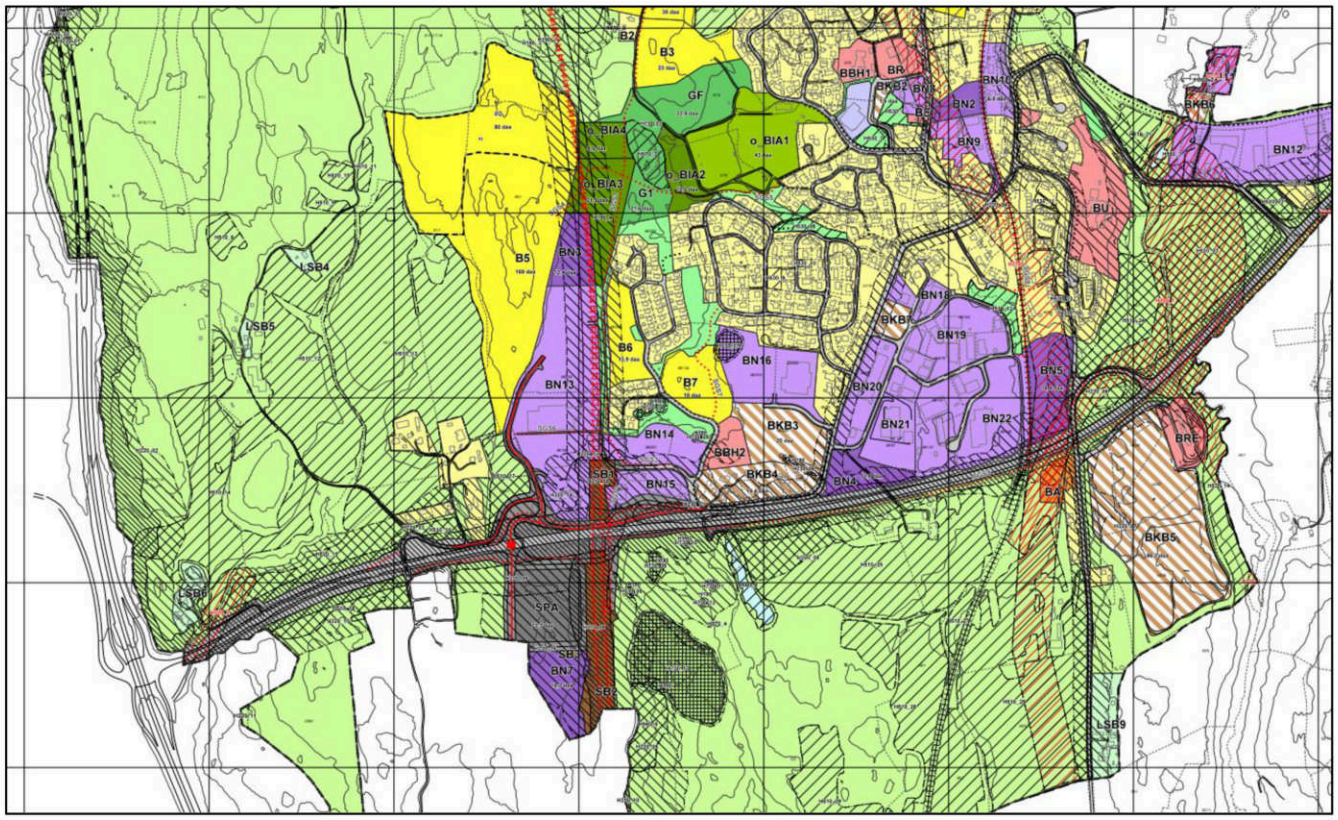
Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.



Utsikt fra Glenne mot Borrevannet

12.4 Skoppum

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



Utsnitt av kommunedelplan Skoppum.

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

12.5 Åsgårdstrand

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

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

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

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

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



Småhusbebyggelse med god utsikt er typisk for Åsgårdstrand

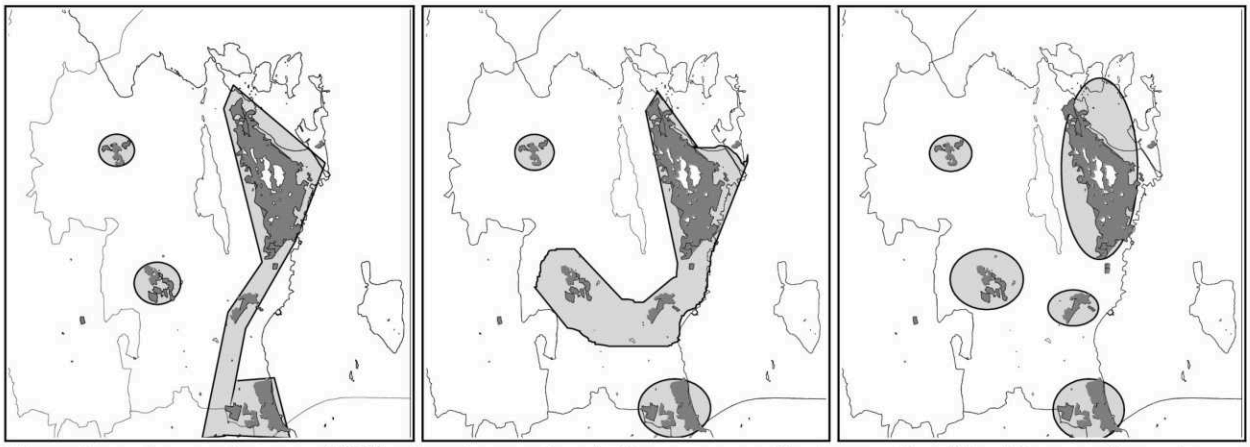
13. Langsiktig utviklingsperspektiv

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

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

Alternativt kan man tenke seg en utbygging sørover som ikke er knyttet til FV 325. De siste årene har det vært mye diskusjon om utbygging av boligområder på Eik, Langgrunn, Kirkebakken og Tonsåsen. Dersom slike planer realiseres, kan tettstedene Horten, Borre og Skoppum kunne gro sammen. I løpet av noen tiår vil man få en sammenhengende tettbebyggelse fra Horten gjennom Kirkebakken og til Skoppum. Dette er det såkalte "J-alternativet" hvor man får et stort tettsted som ser ut som en J. En utvikling med bygging sørover fra Horten mot Borre er imidlertid konfliktfylt i forhold til jordvern, kulturminner og strandsonen.

I første fase er det sannsynlig at tettstedet Borre vokser mot Skoppum. Vedtatte utbyggingsområder i Tonsåsen og nye forslag vestenfor illustrerer en slik utvikling.



Utbyggingsalternativer med "Båndbyalternativet" til venstre og "J-alternativet" i midten og "spredt konsentrasjon" til høyre. Eksisterende tettbebyggelse er vist med mørk gråfarge, mens framtidig utbygging er grovt illustrert med lyst grått. ". Det må understrekes at dette er en illustrasjon av et prinsipp og det betyr f.eks. ikke at det skal bygges i Hortensmarka og på Mellomøya.

I rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging legges det vekt på et utbyggingsmønster som reduserer det totale transportbehov og legger til rette for bruk av kollektivtransport. Båndbyalternativet vil være klart i strid med disse retningslinjene. I SPR for strandsonen i de såkalte åpne områdene skal skje i tilknytning til eksisterende tettsteder. Områdene sør for Horten, Borre og langs FV 325 omfattes av disse retningslinjene. Båndbyalternativet, og delvis også J-alternativet er derfor i strid med SPR for strandsonen.

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*. Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder.



Ved å satse på utbygging etter prinsippet med "spredt konsentrasjon" er det større mulighet for å ta vare på kulturlandskapet utenfor tettstedene.

13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune

Mål og strategier for kommuneplanens arealdel ble vedtatt av formannskapet i januar 2015.

Verdier: Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune.

Mål og strategier for arealutviklingen i Horten kommune:

Mål for kommuneplanens arealdel

- **Arealbruken skal gjøre Horten til en bærekraftig kommune**
- **Arealbruken skal gjøre kommunen attraktiv**
- **Arealbruken skal styrke folkehelsen**

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

1. **Satsing på byer og tettsteder**
2. **Satsing på grønn mobilitet**
3. **Knutepunktsutvikling**
4. **Sikre arealer til næring og vekst**
5. **Skape attraktive og helhetlige bomiljøer**
6. **Sikre trygghet for alle**
7. **Ta vare på dyrket mark**
8. **Sikre tilgang til natur- og friluftsområder**
9. **Bevare verdifulle kulturmiljø**

"*Spredt konsentrasjon*" skal fortsatt være en langsiktig utbyggingsstrategi

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*.

Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre/Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder. Dette er en naturlig oppfølging av en satsing på en bærekraftig arealbruk og styrking av folkehelsen. Det bidrar også til å sikre en attraktiv kommune med gode natur og friluftsområder

Satsing på Campus Vestfold

Campus Vestfold er en motor for framtidig verdiskapning i regionen og i Horten kommune. Sammen med en moderne forskningspark og den planlagte teknologiparken er dette et nav for utviklingen i kommunen. I kommuneplanen er 196 dekar avsatt til universitet og forskningspark (eksisterende område), og 181 dekar til framtidig universitetsrettet næring (område KBA1). I tillegg kommer betydelige boligområder i Tonsåsen. På sikt vil Campus vokse sammen med tettstedet Borre til en ny kraftfull bydel i kommunen. Det er startet et arbeid med en overordnet plan for utvikling av Campus Vestfold.

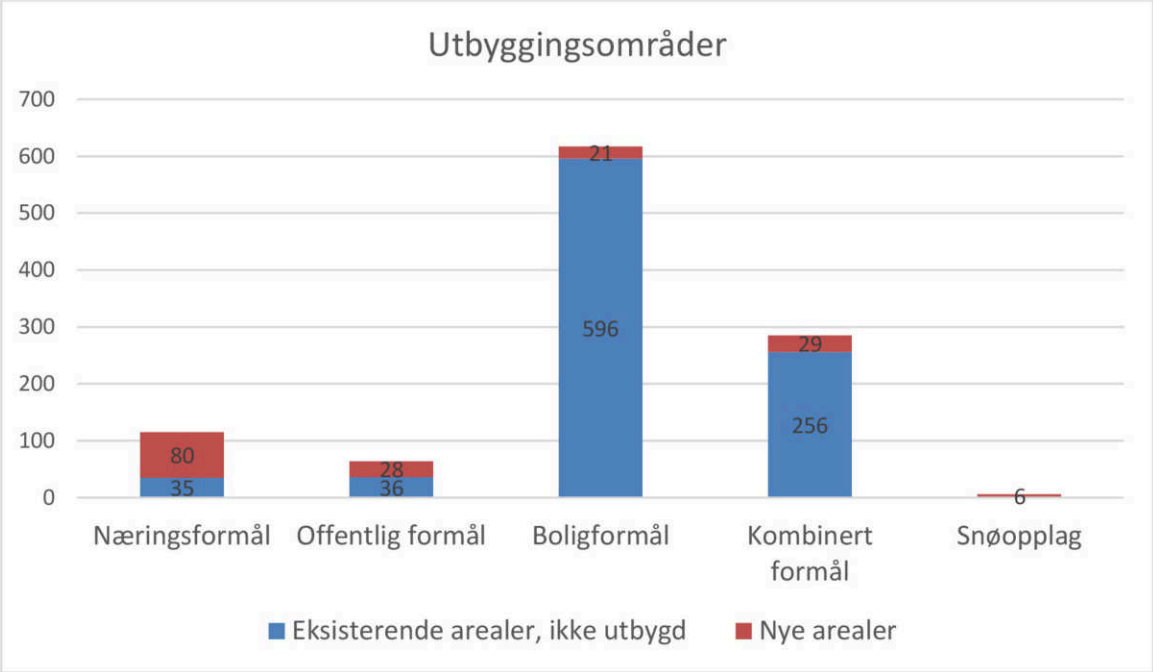
Satsing på Horten sentrum
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene for Indre havneby og Horten Havn, samt andre sentrumsprosjekter, har et potensial for rundt 2.500 boliger.

I hovedsak er det godt samsvar mellom nasjonale mål, målene i fylkesplanen og de overordnede retningslinjer som kommunen har vedtatt å legge til grunn for arealplanen.

14. Forslag til ny arealplan

14.1 Generelt om planforslaget

Arealer som tidligere er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, men som enda ikke er utbygd, er vist som eksisterende arealer (blå farge) i diagrammet nedenfor. Nye arealer som tas inn i denne kommuneplanrevisjonen er vist med rødt. Områder som ligger innenfor kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum inngår ikke i denne oversikten.



Oversikten viser at det er relativt godt med boligområder som ikke er utbygd i kommuneplanen. Det samme gjelder arealer avsatt til kombinerte formål, hvor områdene KB1 og KB2 nord for USN / forskningsparken utgjør 234 dekar av de eksisterende ubebygde arealene.

Områder som tidligere er avklart til utbyggingsformål, men ikke utbygd er listet opp i tabellen nedenfor. For å synliggjøre utbyggingspotensialet er alle områdene vist som «framtidige / planlagte» utbyggingsområder på plankartet.

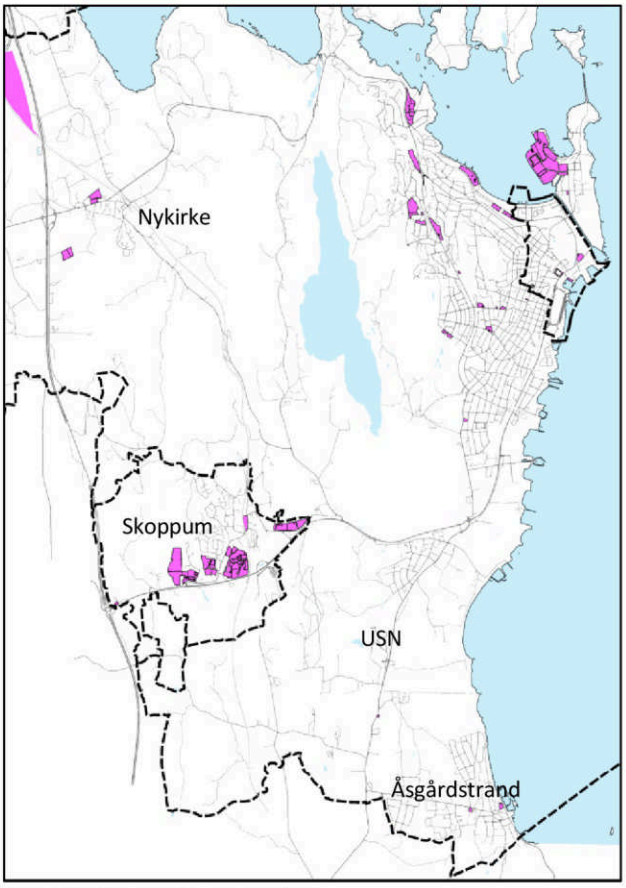
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Næringsformål:	N5	6	Bjerketun v/Horten handelspark
	N7	19	Kopstad næringsområde (regulert)
	N8	5	Ved Nordbetong på Nykirke
	N9	5	Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert)
Sum:		**35**	
Offentlig formål:	TY1	13	Forskningsparken, USN (regulering igangsatt)
	TY2	7	Klokkeråsen syd, Nykirke
	UN2	16	Skavli (regulert skoletomt)
Sum:		**36**	
Boligformål:	B1	51	Sletterødåsen, Nykirke (regulert)
	B2	16	Sletterødåsen syd, Nykirke
	B3	34	Klokkerskogen, Nykirke (regulert)

	B4	13	Åsheim, Nykirke
	B5	60	Skavli vest (regulert)
	B6	20	Orerønningen (regulering igangsatt)
	B7-B8	12	Karljohansvern (områdereguleringsplan)
	B9	20	Borre (regulering igangsatt)
	B10	79	Tonsåsen (regulering igangsatt)
	B11	115	Tonsåsen
	B12	106	Borre hageby
	B13	15	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B14	3	Åsgårdstrand syd
	B15	9	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B19	43	Drasundodden
Sum:		**596**	
Kombinerte formål:	B/F/K/T	11	Gamle herredshuset på Borre (regulert)
	KB1	181	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB2	53	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB3	6	Vestmannrød
	KB4	5	Gannestad
Sum:		**256**	

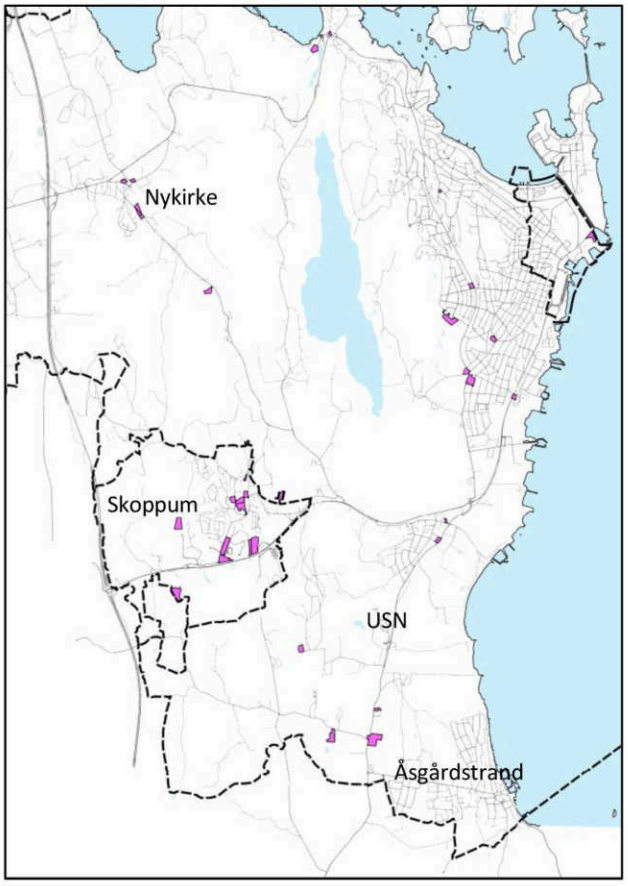
14.2 Næringsarealer

I Horten kommune er totalt 1202 dekar avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende arealplaner. 953 dekar omfattes av gjeldende reguleringsplaner. Av de uregulerte områdene på 249 dekar utgjør framtidige / planlagte næringsområder avsatt på kommuneplannivå 72 dekar.

Lokalisering av næringsarealene er vist på kartskissene nedenfor. Tykk stiplet strek viser avgrensning av kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum, samt kommunegrensen.



Regulerte næringsarealer



Uregulerte næringsarealer

73 prosent av næringsarealene er lokalisert til følgende tre steder:

- 23% er lokalisert til Kopstad Godsterminal (272 daa)
- 16% er lokalisert til Horten Industripark (196 daa)
- 34% er lokalisert til Skoppum (409 daa)

Reguleringsplanen for Kopstad Godsterminal legger til rette for etablering av godsterminal i tilknytning til Vestfoldbanen. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt at området hovedsakelig skal benyttes av bedrifter som bruker jernbanen i sin godstransport i dag eller som på sikt skal benytte jernbanen. Utvikling av godsterminal er således viktig for logistikkbasert næringsvirksomhet. Kopstad Godsterminal er utpekt som et regionalt viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). Horten og Holmestrand kommuner har igangsatt et interkommunalt plansamarbeid for å regulere et toplanskryss på E18 ved Helland, og adkomst til godsterminalen er et sentralt tema i dette reguleringsarbeidet. Det forventes at forslag til reguleringsplan vil bli lagt fram for 1. gangs behandling våren 2022. Finansiering av et framtidig toplanskryss er ikke avklart.

Horten Industripark (HIP) er et svært viktig næringsområde for kommunen, og gjeldende reguleringsplan for Karljohansvern legger til rette for videre utvikling av området. Potensiale for ny næringsbebyggelse på HIP er betydelig, både i form av produksjons- og kontorlokaler. Næringsarealene i Strandpromenaden, på Bekkajordet, i Knudsrødveien og i Kongeveien er eksempler på andre næringsarealer som ligger i tilknytning til Horten by.

På Skoppum utgjør Tverrmyra/Langmyra/Origo og Sande Næringspark hovedtyngden av næringsarealene. Arealene ligger med god tilgjengelighet til riksveg 19, og avstanden fra E18 er mellom 1,1 og 2,8 kilometer. 93 prosent (67 daa) av områder avsatt til «framtidig / planlagt» næringsbebyggelse på kommuneplannivå er lokalisert innenfor avgrensningen av kommunedelplanen for Skoppum (vedtatt 2021).

Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold

Universitetet er regulert til «offentlige bygninger» og inngår således ikke i oversikten over arealer avsatt til «næringsbebyggelse». Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at det i tillegg til «skolebygg» kan plasseres «bygg for forskning» og «beslektet næringsrettet virksomhet» innenfor området. USN / forskningsparken utgjør totalt 162 dekar.

USN har ca. 5000 studenter og 600 ansatte. Horten kommune har klare målsetninger om å styrke universitetet og legge til rette for en positiv utvikling. I kommuneplanens samfunnsdel er det blant annet beskrevet at man ser for seg at Campus Vestfold utvikles som en regional, nasjonal og global innovasjonsarena og kunnskapssenter for utdanning og forskning. I RPBA er Campus Vestfold løftet fram som et strategisk viktig område for næringsutviklingen i Vestfold, og universitetet er beskrevet som en viktig motor for næringsutvikling i regionen. Området har også en moderne forskningspark.



I kommuneplanens arealdel er det avsatt et utbyggingsområde (KB1) på 181 dekar nord for USN / forskningsparken. I de utfyllende bestemmelsene er det forutsatt at dette området skal utnyttes til *«universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse».* I dette området vil det være viktig å prioritere virksomheter som styrker klyngesatsingen innen teknologi og maritime næringer. Horten kommune legger opp til at Campus og tettstedet Borre etter hvert vil gro sammen, og det er blant annet lagt til rette for nye attraktive boligtomter i området mot Tonsåsen.

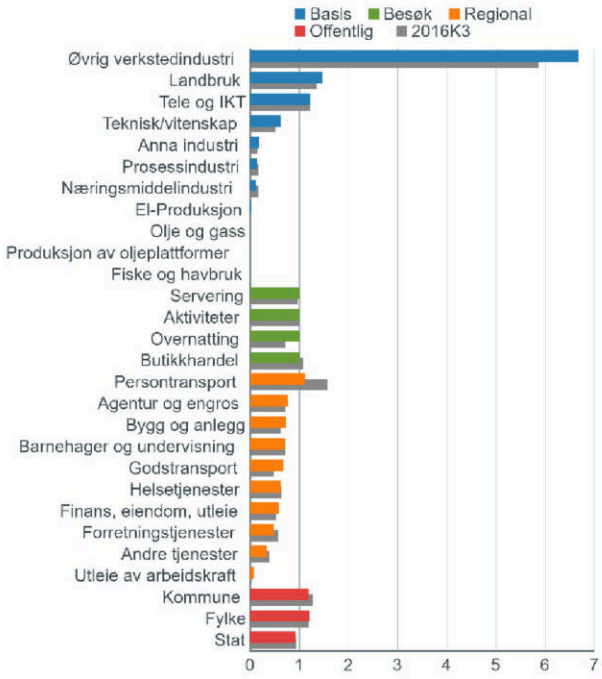
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat, sikres en grønn korridor for vilt og friluftsliv øst-vest gjennom området, naturtypen «hagemark» og viktige eiketrær skal ivaretas, samt at registrerte salamanderdammer skal sikres. Utførte kartlegginger av naturmangfold, friluftsliv og kulturminner i reguleringsprosessen har avdekket ytterligere arealinteresser i området. Alle disse arealinteressene må vurderes i reguleringsprosessen og konsekvensene av framtidig arealbruk skal belyses. Pågående reguleringsprosess vil således avklare den endelige fordelingen av arealformålene i området. Det forventes at forslag til områdereguleringsplan vil bli lagt fram til 1. gangs behandling våren 2022.

Bransjestruktur

Lokaliseringskvotientene til de ulike bransjene til næringslivet i Horten i 2. kvartal 2021 framgår av figuren til høyre. Bransjer med lokaliseringskvotient over 1 er bransjer som Horten kommune har relativt mye av.

En svært stor andel av arbeidsplassene i Horten er innenfor bransjen «øvrig verkstedsindustri», som omfatter elektronikkindustrien. Det er også en relativt høy andel innenfor «tele og IKT», mens det er relativt små andeler i de andre bransjene. Horten har således et ganske sterkt spesialisert næringsliv.

Horten har landets mest konsentrerte bedriftsmiljø innen mikroteknologi og marineelektronikk (SensoNor, Kongsberg Maritime, Kongsberg NorSpace, GE Vingmed sound, Norautron m.fl.). Universitetet i Sørøst-Norge satser sterkt på mikro- og nanoteknologi, autonomi og ingeniørutdannelse og har et godt samarbeid med bedriftene i området.



Bransjestrukturen i Horten (Telemarksforkning, Regional analyse). De grå søylene viser lokaliseringskvotienten bransjen hadde i starten av 2016.

Arealreserver i gjeldende arealplaner

I arealdelen fra 2019 er det beskrevet at ca. 350 dekar er avsatt til framtidig / planlagt næringsbebyggelse, og at de største arealene er knyttet til Campus Vestfold og Haugan næringspark. Etter en justering av kommunegrensen i 2020 ligger Haugan næringspark nå i Tønsberg kommune.

I forbindelse med denne kommuneplanrevisjonen er det utarbeidet et eget faktagrunnlag som inneholder en oversikt over alle næringsarealene som er avsatt i gjeldende arealplaner, samt en redegjørelse for hvilke arealer som er vurdert som udisponerte / ledige for framtidig næringsbebyggelse. Oppsummeringen av udisponerte arealer fra faktagrunnlaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

		Kort sikt (regulert)		Lengre sikt (- 12 år)
		Dekar	**Bruksareal (BRA)**	**Dekar**
Regulert	Ledige næringstomter	75 daa		
	Kopstad godsterminal	272 daa		
	Horten Industripark (fortetting)		90.000 m^2	
	Fortetting på bebygde næringseiendommer	28 daa		
	Kombinert formål - næringsbebyggelse		11.000-137.000 m^2	
	Kombinert formål (Langgrunn; BKA5, BKA9)	8 daa		
Uregulert	Fortetting i eksisterende næringsområder			30 daa
	Kombinert formål – næringsbebyggelse			88 daa
	Framtidige næringsområder			45 daa
	Sum:	**383 daa**	**101.000-227.000 m^2**	**163 daa**

Udisponerte arealreserver i gjeldende planer

Arealreserven kan oppsummeres i følgende punkter:

- Ferdig regulert (udisponert) næringsarealer utgjør ca. 110 dekar, hvorav 28 dekar utgjør fortettingspotensial på eksisterende næringstomter
- Kopstad Godsterminal (272 daa) har stort potensiale for logistikkbasert næringsvirksomhet
- Det er betydelig kapasitet til ny næringsbebyggelse i Horten Industripark
- Pågående reguleringsprosess ved USN / Borre vil avklare hvor mye av det planlagte utbyggingsområdet KB1 (181 daa) som kan tas i bruk til næringsbebyggelse
- Utvikling av Indre Havneby og Horten Havn vil foregå over lang tid. Vedtatte områdereguleringsplaner legger til rette for at det kan etableres noe næringsvirksomhet, og framtidige detaljreguleringsplaner vil avklare hvor mye næring det blir tilrettelagt for i disse områdene
- På kommuneplannivå er det er begrenset med arealer som er avsatt til framtidig næringsbebyggelse

Hvis vi ser bort fra Kopstad Godsterminal, Horten Industripark, Indre Havneby og Horten Havn er omtrent halvparten de udisponerte næringsarealene (arealreserven) lokalisert til Skoppum. Næringsarealene i dette området er hovedsakelig regulert til «industri/lager» med tilhørende funksjoner. Det forventes at arealene ved knutepunktet nye Horten stasjon blir enda mer attraktive for arbeidsplassintensive virksomheter når stasjonen åpner i 2025. Kommunedelplanen for Skoppum legger til rette for en slik utvikling.

Vurdering av behov for nye næringsarealer
Av kommuneplanens samfunnsdel går det fram at Horten kommune skal «sikre attraktive og fleksible næringsarealer». I denne målsetningen ligger det at kommunen må ha evne til å reagere raskt slik at positive muligheter i næringslivet kan utnyttes. Erfaring viser at veksten i næringslivet kommer i de bransjene og i den type næringsliv som kommunen har forutsetning for, og derfor stort sett i de bransjene som finnes fra før. Som nevnt tidligere står industribedrifter innenfor elektronikk, teknologi og maritim virksomhet for en høy andel av de private arbeidsplassene i vår kommune og andelen er nesten fem ganger så høy som landsgjennomsnittet.

Teknologiindustrien
Næringsarealene på Skoppum utgjør en betydelig næringsklynge med arealreserver som vurderes som godt egnet for teknologiindustrien. I tillegg er det et betydelig fortettingspotensial i Horten Industripark. Det vil også bli klarert betydelige arealer til næringsbebyggelse i pågående områderegulering for Campus Vestfold/Borre. Det vurderes således at tilgangen på næringsarealer for denne bransjen vil være tilfredsstillende i neste kommuneplanperiode (12 år). Tilrettelegging for utvidelsesmuligheter ved eksisterende bedrifter bør vektlegges der forholdene ligger til rette for det. Eventuelle samlokaliseringer av eksisterende bedrifter vil også kunne frigjøre arealer til nye virksomheter.

Transport/logistikk, industri-, håndverks- og lagervirksomhet
Kopstad Godsterminal representerer et stort potensiale innenfor logistikkbasert næringsvirksomhet. Havnevesenets etablering av Dry port (senter for omlasting av sjølast til innlandsdestinasjoner) på Viulsrød har frigjort arealer på Langgrunn til andre virksomheter. Det er noen regulerte arealer spredt rundt i kommunen som kan ha noe potensiale for håndverks- og lagervirksomhet, men det er utfordrende å finne ledige tomter. Det er behov for arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer.

Kontorvirksomhet
Gjeldende arealplaner legger til rette for etablering av kontorarbeidsplasser i sentrum og ved kollektivknutepunkter. Dekningen vurderes som tilfredsstillende.

Prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger vekt på at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.

Mye av de samme føringene finner vi igjen i RPBA hvor hovedgrepet er at den største veksten skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser skal bidra til utvikling av kompakte og levende byer og tettsteder. RPBA legger føringer for at virksomheter med mange ansatte eller besøkende / kunder bør lokaliseres i eksisterende byer og tettsteder. Eksempler på slike er kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service. Prinsippet kan også gjelde for virksomheter med en blanding av kontor og produksjon. Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan med fordel lokaliseres i næringsområder utenfor byene og de større tettstedene.

En del større private bedrifter vil av hensyn til rekruttering og pendleavstander ønske å etablere seg sentralt i forhold til viktige trafikknutepunkter som E18 og jernbanestasjoner. For at vår kommune skal være attraktiv for slike virksomheter vil det være nødvendig med fleksible løsninger.

Attraktive næringsarealer
Like viktig som at kommunen har nok næringsarealer, er det om arealene er attraktive. Arealene må ha kvaliteter som gjør de så attraktive at de tiltrekker seg etableringer og på den måten skaper arbeidsplasser og bidrar til verdiskaping. I rapporten «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold» (Vestfold fylkeskommune, 2018) pekes det på fire forhold som i særlig grad påvirker attraktiviteten til næringsareal:

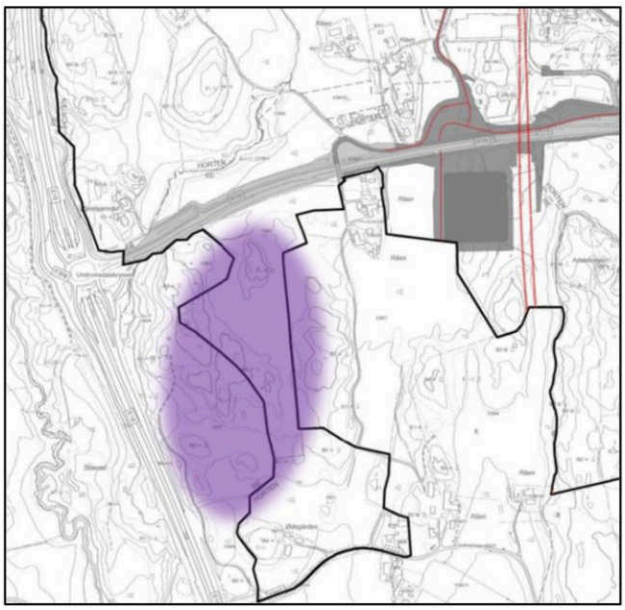
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

Rapporten peker på at det kan være krevende å ivareta alle punktene fullt ut i alle tilfeller, og effektiv tilgang til E18 vil være viktigst ut fra hensynet til næringsattraktivitet. Tilgang til kompetanse er en av de viktigste lokaliseringsfaktorene for bedrifter, og da er det E18 som gir best tilgang til det regionale arbeidsmarkedet.

Andre faktorer som kan spille inn på et områdes attraktivitet er:

- Nærhet til relevant infrastruktur som havn, flyplass, tekniske anlegg
- Tomtepris og kostnader forbundet med utvikling av arealet
- Områdets omdømme og renomme
- Intern infrastruktur, estetikk og organisering av området
- Krav fra myndigheter og marked i forhold til bærekraft blir en stadig viktigere faktor for næringslivet. Områder som har egenskaper som gir en positiv bærekrafteffekt for bedriftene forventes å bli mer attraktive i tiden framover

Arealene ved Undrumsdalskrysset og Kopstad krysset vil være svært attraktive for næringsetableringer. Nye Horten stasjon etableres i kort avstand fra E18 og vil bli et viktig trafikknutepunkt i framtiden. Næringsarealer i tilknytning til knutepunktet vil således ha en sentral beliggenhet med effektiv tilgang til både E18, riksvei 19 og jernbanen. I arbeidet med kommunedelplanen for Skoppum ble et areal mellom nye Horten stasjon og E18 trukket fram som et aktuelt framtidig næringsområde.



Arealet som er markert på kartskissen til høyre utgjør ca. 150 dekar og berører i liten grad landbruksinteresser. Kommunegrensen (sort strek) innebærer imidlertid at en eventuell planmessig avklaring av området må gjøres i samarbeid med nabokommunen. Horten kommune tok initiativ til et slikt samarbeid i forbindelse med planprosessen på Skoppum uten at det ga resultater.

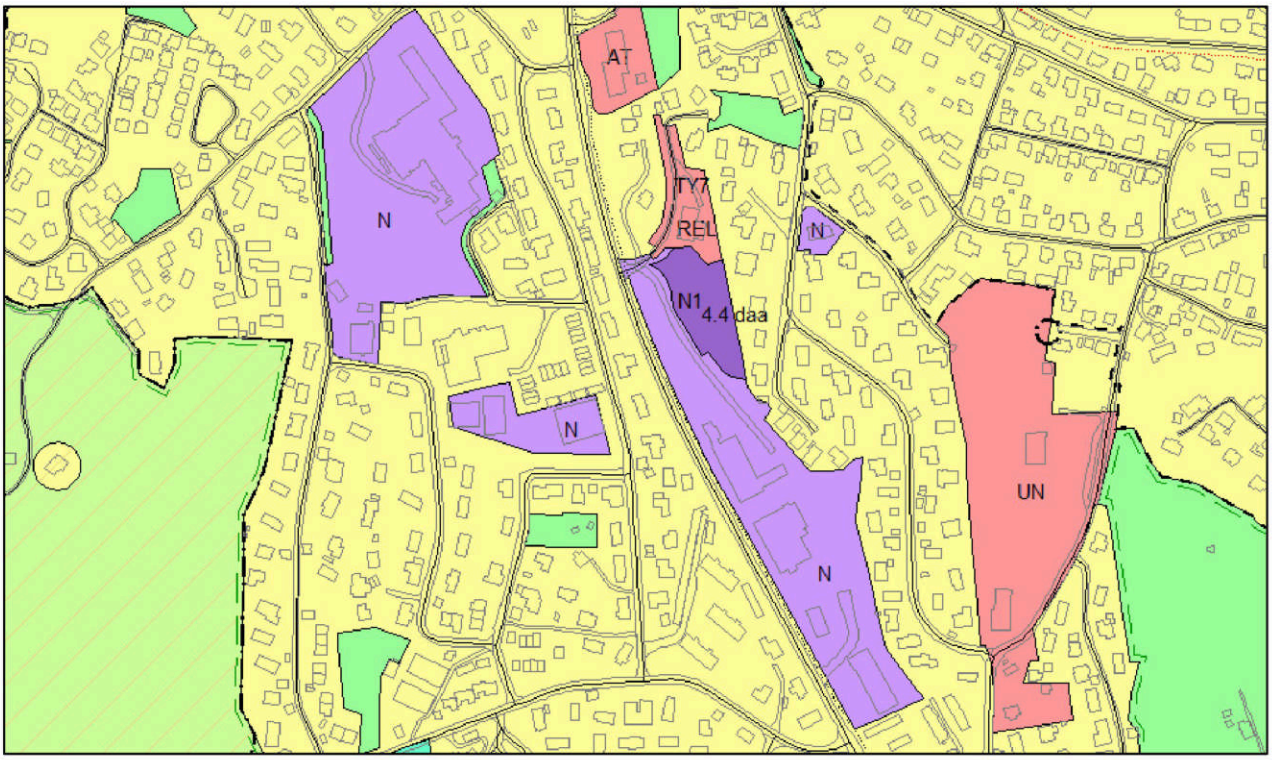
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar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

Nye næringsarealer

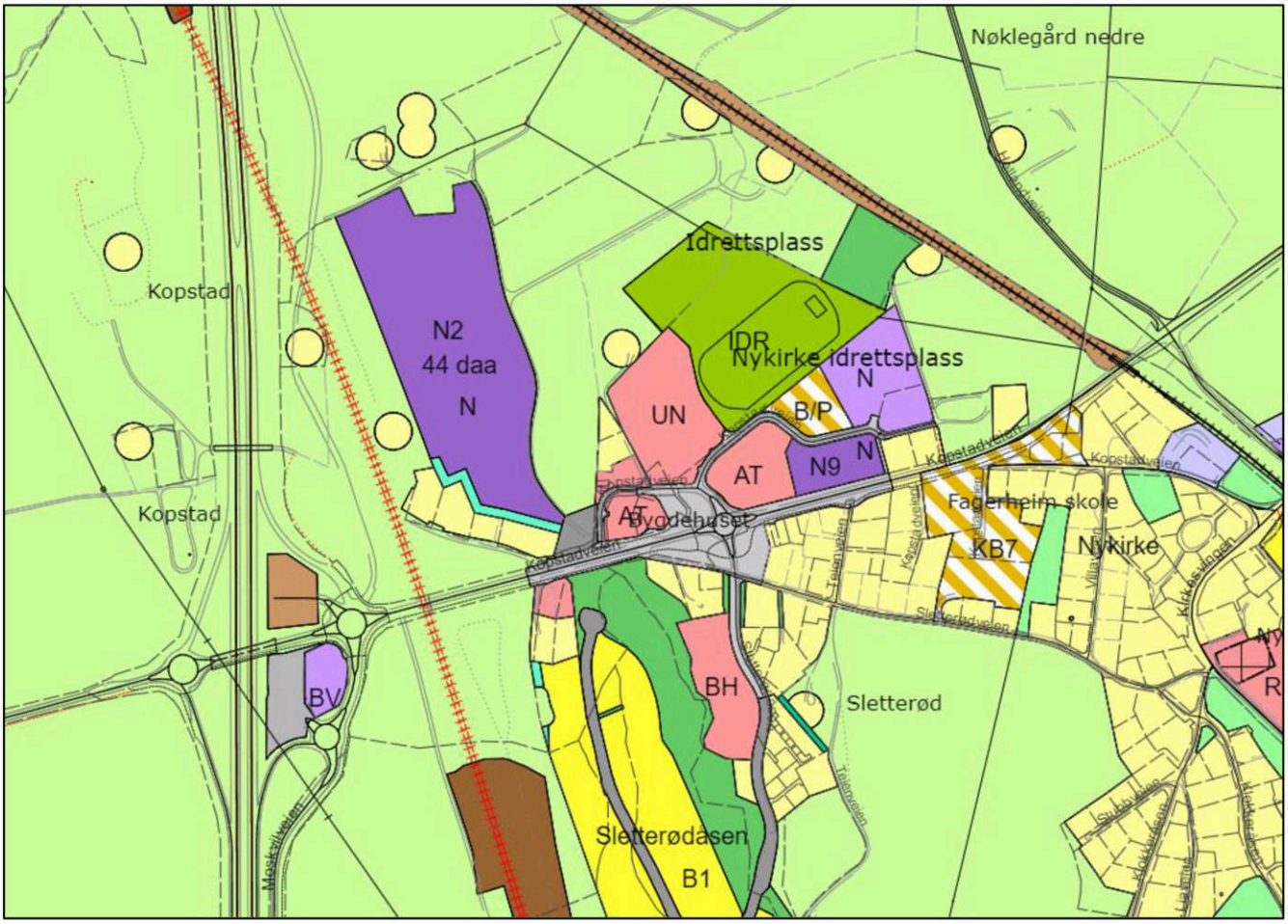
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

Arealformål:	**Område nr (plankartet)**	**Areal (daa):**	**Merknader:**
Næringsformål:	N1	4	Verftsbassenget
	N2	44	Øst for Kopstadkrysset
	N3	18	Vest for nye Horten stasjon på Skoppum (tidligere benevnt som BN6). Uavklart innsigelse!
	N4	10	Utvidelse Ra næringspark
	N7	3	Utvidelse Kopstad Næringspark
	N10	1	Utvidelse av næringsareal i Kimestadveien, jfr. område N6.
Sum:		**80**	

Område N1 (4,4 daa)
Området er konsekvensutredet som område nr. 25 i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder – 2. gangs behandling». N1 grenser inntil eksisterende næringsområde, og vil således være en utvidelse av dette. Adkomst vil være via privat vei fra Holtanveien. I punkt 1.15.14 i de utfyllende bestemmelsene stilles det krav til registrering av naturmangfold ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. I påfølgende reguleringsarbeid bør det også vurderes nærmere om det bør settes av areal til en buffersone mot eksisterende bebyggelse i nord og øst.

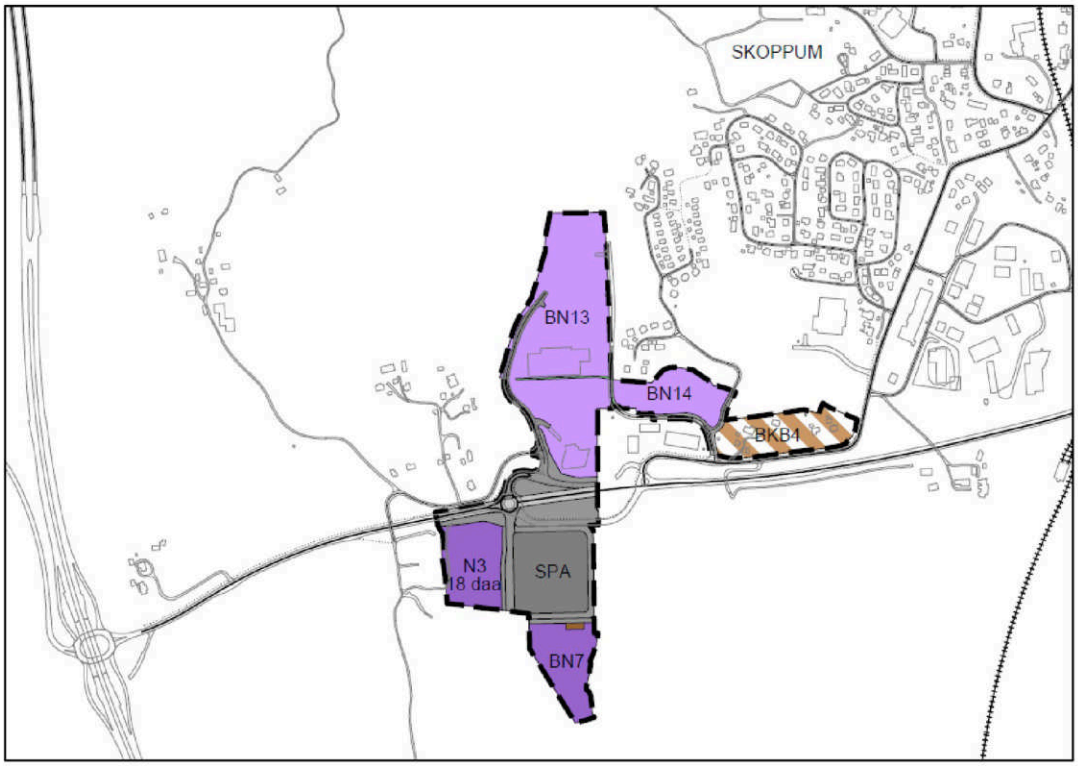


Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt tema i videre detaljplanlegging dersom adkomst til næringsarealet planlegges via rundkjøringen på Kopstadveien.



Område N3 (18 daa) Uavklart innsigelse
Arealbruken i områdene BN7, BN13, BN14, BKB4 og SPA som er vist på kartskissen nedenfor er tidligere avklart i reguleringsplaner eller kommunedelplanen for Skoppum.

Område N3 ligger vest for innfartsparkeringen (SPA) ved nye Horten stasjon. Arealet er tidligere benyttet som massedeponi, men består i dag av dyrka mark. Næringsområdet vil få enkel tilgang til riksveien via etablert rundkjøring. Den sentale beliggenheten gjør arealet svært attraktivt for arbeidsplassintensive virksomheter og vil være et viktig bidrag til utvikling av knutepunktet nye Horten stasjon.



Det samme området ble også foreslått omdisponert i tidligere planprosess for kommunedelplanen for Skoppum. Området var i denne planen omtalt som område BN6. I planprosessen fremmet Fylkeskommunen og Statsforvalteren følgende innsigelser til omdisponeringen.

Innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune (05.04.2021):
Næringsområdet ligger på dyrka mark og er dermed i konflikt med en nasjonal og regional viktig interesse. Innsigelsen rettes ut fra føringer i Nasjonal jordvernstrategi, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Plan- og bygningsloven § 3-1 b) og retningslinje R9 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Administrasjonens merknader:
Av kapittel 1.4 i RPBA går det fram at den regionale planen kan brukes som grunnlag for å fremme innsigelse til kommunale arealplaner. Adgangen til å fremme innsigelse skal imidlertid bare benyttes i viktige konfliktsaker, og innsigelsesspørsmålet skal i følge RPBA bero på en helhetlig vurdering av hvordan det aktuelle planarbeidet ivaretar de ulike samfunnsinteressene som blir berørt. I denne saken har fylkeskommunen kun lagt til grunn at næringsområde BN6 innebærer omdisponering av dyrka mark og at forslaget derfor er i strid med retningslinje R9. En vurdering av næringsområdets lokalisering i forhold til RPBAs samfunnsmål om å sikre attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv er derimot utelatt. Formålet med RPBA er, i tillegg til å ta vare på viktige arealverdier, å legge til rette for vekst og utvikling. Dette kommer til uttrykk i retningslinje R5 «Lokalisering av næringsvirksomhet». Ved rullering av kommuneplanens arealdel forventer fylkeskommunen blant annet at kommunene «gjennom en næringsoffensiv holdning sikrer at det finnes et balansert tilbud av byggeklare næringsarealer og attraktive næringslokaler i byene og tettstedene til å møte en løpende etterspørsel i markedet». Av kapittel 5.2 i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Skoppum går det fram at tilgangen til ledige næringstomter er begrenset, og dette er utgangspunktet for at det er foreslått tre nye næringsområder i planforslaget. Administrasjonen mener derfor at næringsperspektivet ikke er tilfredsstillende belyst i fylkeskommunens uttalelse. Det bemerkes også at det i kapittel 2.8 i RPBA går fram at «Det forventes at regional og kommunal planlegging støtter opp om (InterCity-)satsingen gjennom høy arealutnyttelse rundt stasjonsområdene».

Administrasjonen har i brev datert 08.10.2020 bedt fylkeskommunen om en nærmere begrunnelse for innsigelsen. Tilbakemelding på henvendelsen er ikke registrert."

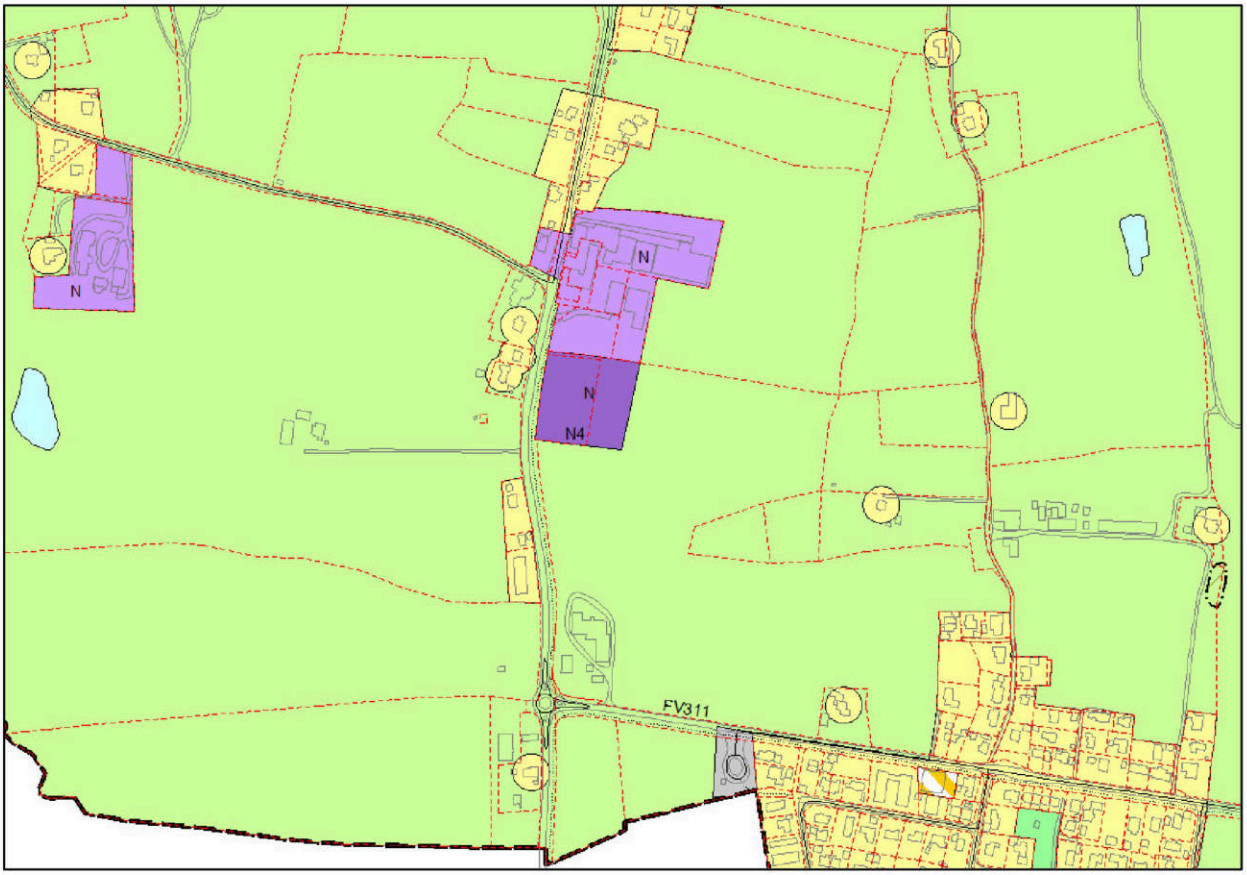
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)
Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», og FM kan ikke se at fortettingspotensialet er tilstrekkelig analysert og utnyttet som grunnlag for foreslått omdisponering av jordbruksarealet. FM mener heller ikke at samfunnsnytten forsvarer omdisponeringen. I avveiningen mellom sentral beliggenhet og nasjonale jordvernhensyn fremmer FM innsigelse til næringsområde BN6.

Administrasjonens merknader:
Målet med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det går også fram av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og at potensialet for fortetting og transformasjon bør være kartlagt ved forslag om omdisponering av verdifull dyrka jord. Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for for arbeidet med egne planer.

I kapittel 5.2 i planbeskrivelsen er det gjort rede for status på eksisterende næringsområder i tilknytning til knutepunktet nye Horten stasjon. Etter administrasjonens vurdering bør denne kartleggingen, som viser at tilgangen på ledige næringstomter er begrenset, være tilfredsstillende dokumentasjon for å legge ut nye arealer ved trafikknutepunktet til næringsformål. Knutepunktsutvikling og sikring av arealer til næringsvirksomhet er sentrale satsingsområder i kommunens arealstrategi. Det vises også til at RPBA, hvor blant annet sikring av attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv og tilrettelegging for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen er sentrale punkter, skal legges til grunn for kommunens planer."

Ved sluttbehandling av kommunedelplanen for Skoppum vedtok kommunestyret at området skulle videreføres som LNF-formål, men vurderes på nytt i kommuneplanrevisjonen. I forbindelse med at området nå på nytt foreslås omdisponert til næringsformål vises det til at planforslaget også innebærer tilbakeføring av 15 dekar dyrka mark på Borre som tidligere er avklart til utbyggingsformål. Dette arealet er nærmere omtalt i kapittel 14.9.

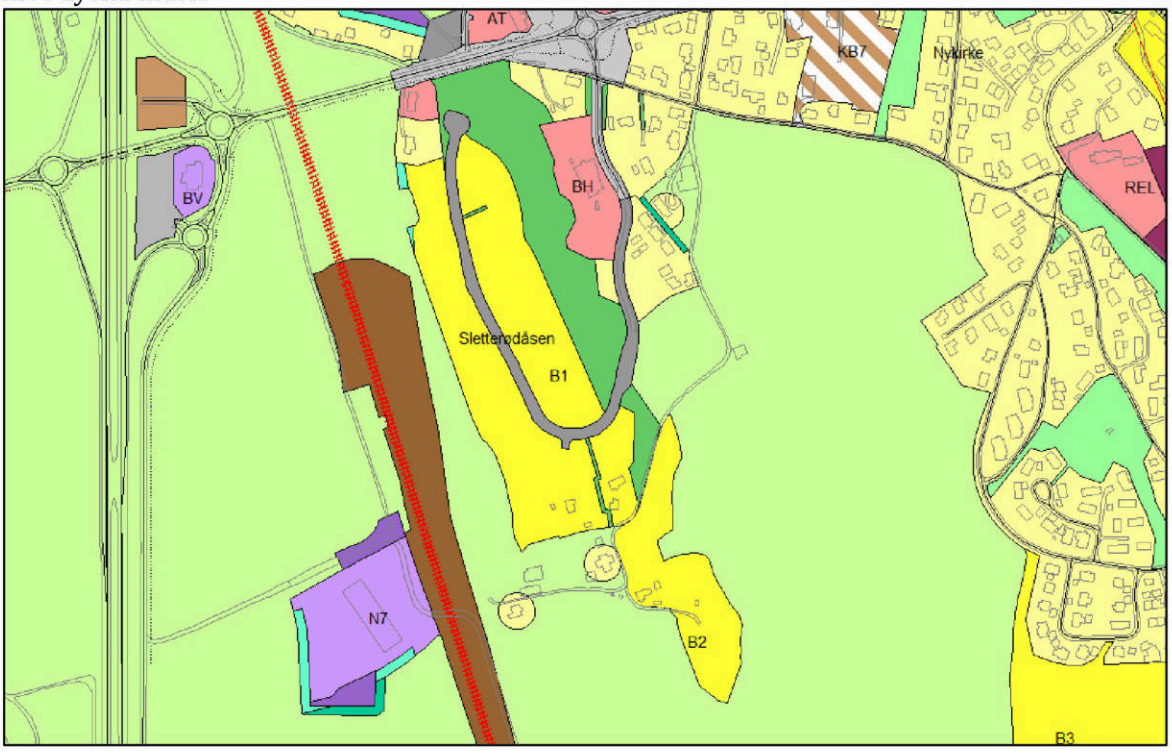
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at fylkeskommunen opprettholder adgang til å fremme innsigelse til en framtidig reguleringsplan dersom reguleringsplanen legges ut på offentlig ettersyn med forslag om en fjerde adkomst fra fv. 325. Dette innebærer at det i påfølgende reguleringsarbeidet ikke bør legges opp til en egen adkomst til område N4 fra fylkesveien. N4 bør dermed ses i sammenheng med tilstøtende næringsareal, og det bør tilstrebes felles adkomstløsninger ved utarbeidelse av reguleringsplan.



Område N7 (3,1 daa)

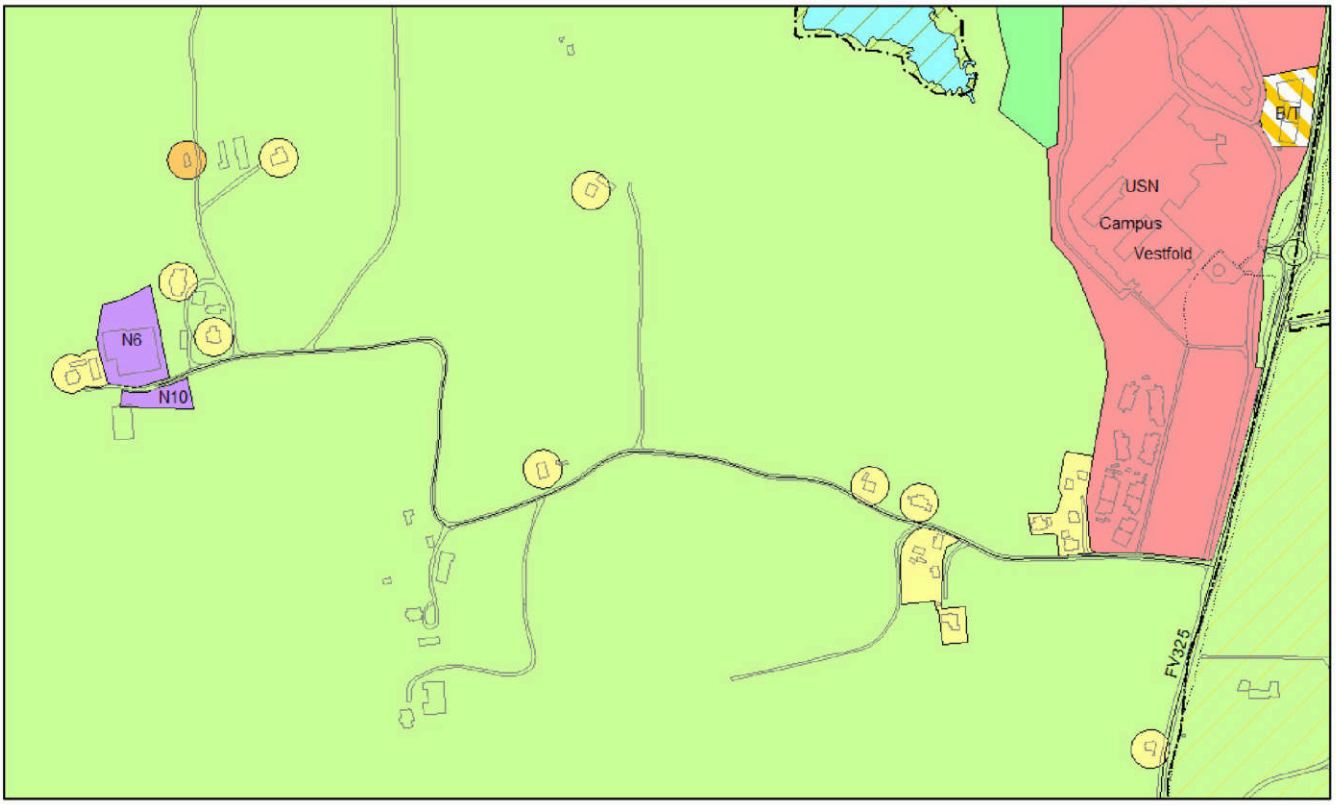
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen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

I sydvest kan eksisterende næringsareal utvides med 1,4 dekar. Det er avsatt en ti meter bred buffersone mot dyrka mark.



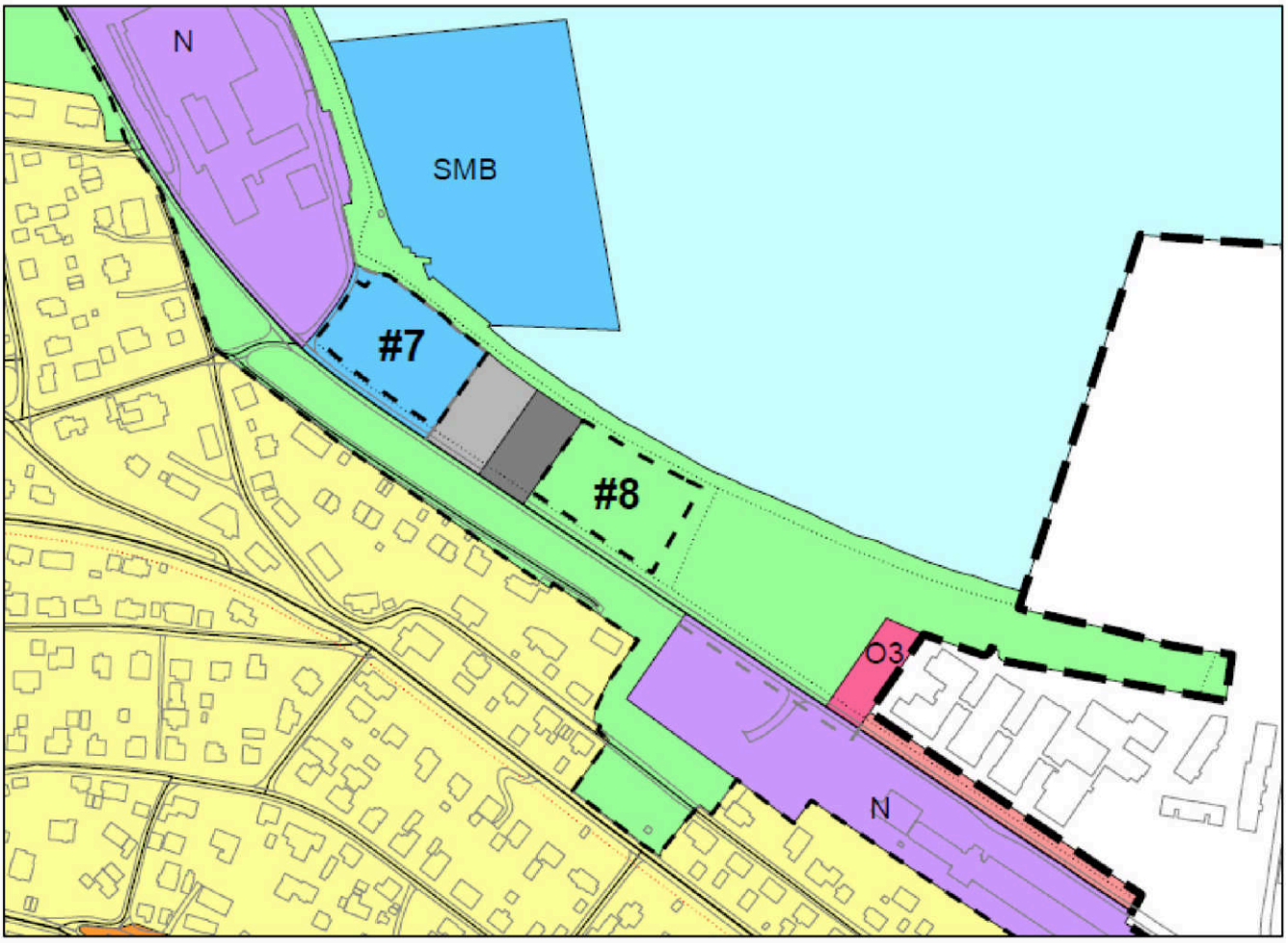
Område N10 (1,5 daa)

Område N10 omfatter en asfaltert plass som ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde N6. Ifølge punkt 2.3.5 i de utfyllende bestemmelsene tillates det ikke etablert støyende og / eller forurensende virksomhet i område N6. Bestemmelsen er utvidet til å omfatte område N10.



Bestemmelsesområdene # 7 og 8

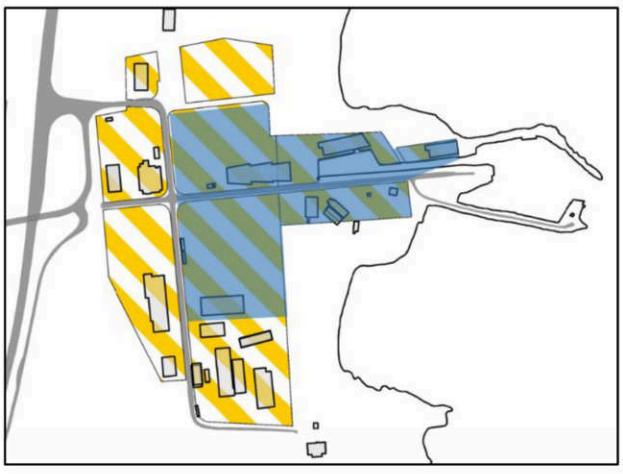
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig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



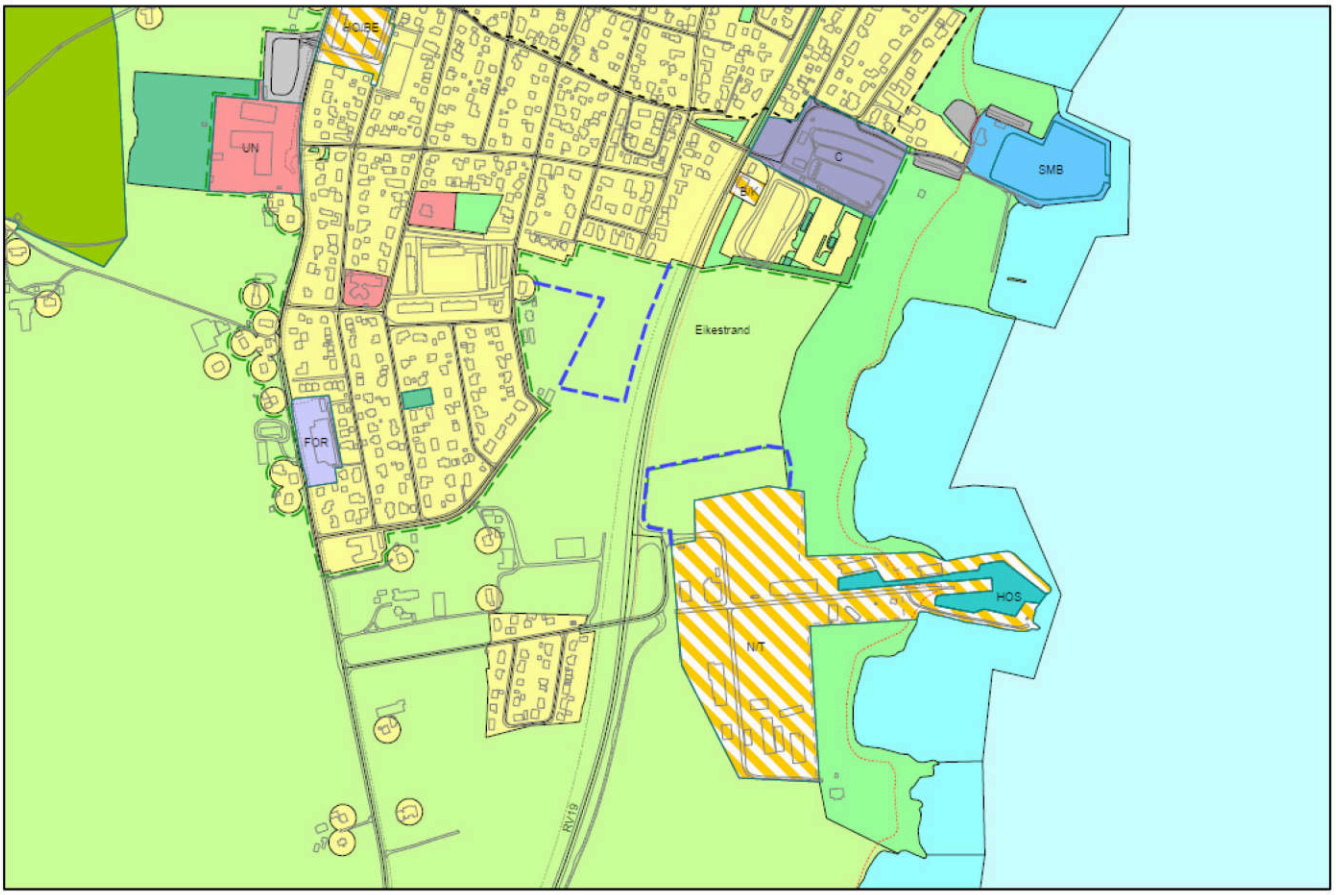
I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en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

Langsiktig utviklingsgrense (LUG), Langgrunn

Redningsselskapet (RS) har nylig vedtatt at RS Noatun skal utvides til å bli Redningsselskapets nye hovedsete, og innen 2024 skal administrasjonen flyttes fra Oslo til Langgrunn. Dette innebærer bygging av hovedkontor med 75 arbeidsplasser, samt nybygg med 40 rom for overnatting. Til sammen utgjør arealene som Redningsselskapet disponerer 37,9 daa på Langgrunn, jfr. arealer vist med mørk farge på kartskissen. Arealet syd for RS leies ut til eksisterende virksomhet (10 års leieavtale), og i vest er det etablert storkjøkken og energistasjon. Per i dag foreligger det ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene nord for RS.



I forbindelse med høringen av Strategisk næringsplan høsten 2021 har Redningsselskapet kommet med innspill om at det må tas hensyn til den mangfoldige driften de har og planlegger på Langgrunn, og at kommunen legger til rette for en naturlig vekst i tilstøtende arealer. Redningsselskapets satsing på Langgrunn er svært viktig for framtidige arbeidsplasser og næringsutviklingen i kommunen, og i et langsiktig perspektiv bør det vurderes om næringsområdet kan utvikles noe mot nord.



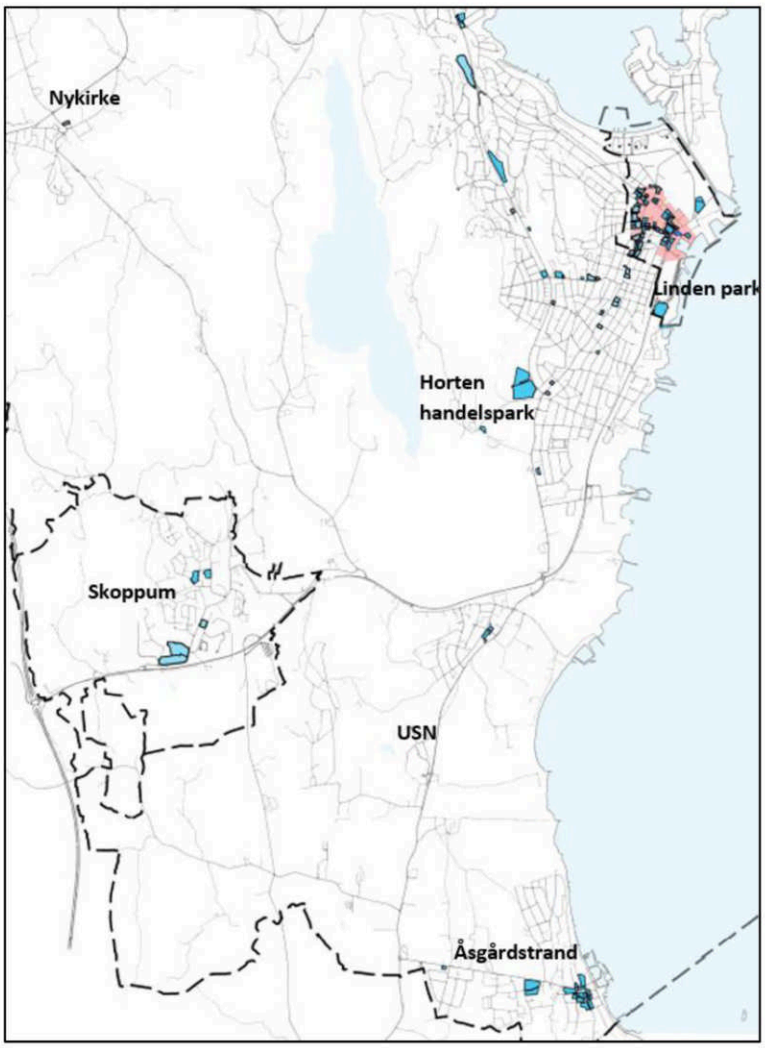
På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

Stiplet blå strek i tilknytning til boligområdet nordvest for Langgrunn er tidligere avklart langsiktig utviklingsgrense (LUG) som ligger inne i kommuneplanen.

14.3 Andre områder for handel

I sak KOM-013/21 besluttet kommunestyret at det i kommuneplanrevisjonen skal legges til rette for at Biltema skal kunne etablere seg i Horten. Biltema ønsker å bygge et varehus på 7.000 m² og har et samlet arealbehov på 15 – 20 dekar. Denne typen varehus defineres som «detaljhandel», vil ha ca. 30 ansatte og det forventes ca. 1000 kunder pr. dag.

Blå arealer på kartskissen til høyre viser områder som i gjeldende arealplaner er tilrettelagt for forretning / handelsvirksomhet. I de utfyllende bestemmelsene til arealdelen er det nedfelt at det ikke tillates oppført handelsvirksomhet større enn 1000 m² BRA eller flere enn ti butikker utenfor det som er definert som sentrumsområde i kommunedelplanen for Horten sentrum (markert med rødt på kartskissen). Det går videre fram at det ikke tillates etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanen og gjeldende regional plan.



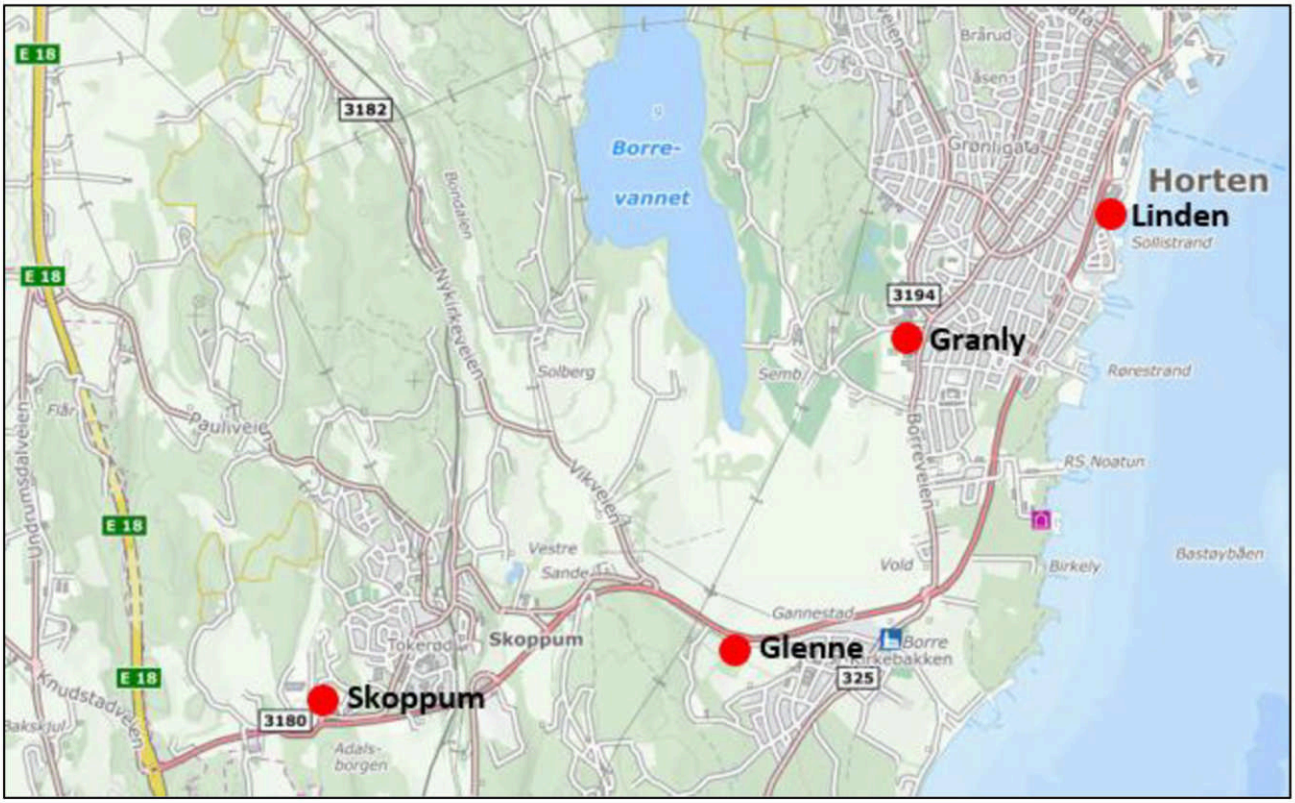
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

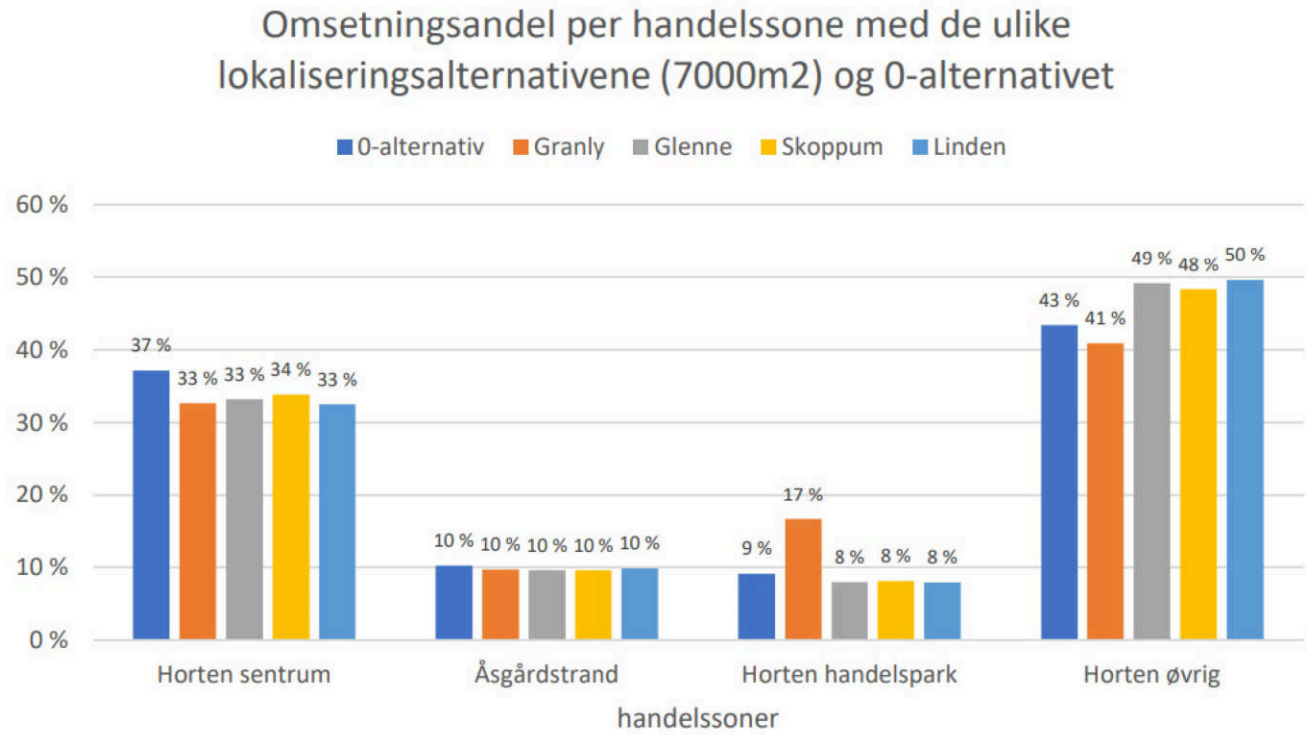
«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6 og R7.»

I RPBA forutsettes det at kommuneplanens arealdel tar stilling til hvor handel kan etableres og til hvor mye handel som kan etableres i det enkelte område. Handel som det ikke er hensiktsmessig å etablere innenfor definerte by- og tettstedssentre, henvises til egne områder (andre områder for handel) . RPBA forutsetter videre at virkningene av nye handelsetableringer utredes i en handelsanalyse.

Et større varehus for Biltema kan vanskelig etableres innenfor definert sentrumsområde i Horten by. Det samme gjelder områdene Horten handelspark og Linden park som tidligere er avklart som «andre områder for handel». Det er derfor behov for å avklare andre alternative lokaliseringer i kommuneplanen.

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen har Asplan Viak AS vurdert fire lokaliseringsalternativer med utgangspunkt i modellberegninger i ATP-handelsmodell for Vestfold.





Markedsandeler for handelssonene i Horten kommune med de ulike lokaliseringsalternativene (7000 m²) og 0-alternativet.

Handelsanalysen viser at ved alle de fire lokaliseringsalternativene syker markedsandelen for Horten sentrum med i underkant av 5 prosent sammenliknet med 0-alternativet. Ingen av alternativene vil gi noen vesentlig påvirkning av omsetningen i Åsgårdstrand. En lokalisering på Granly vil gi en økning på nesten 10 prosent for omsetningen i handelssonen Horten handelspark, samtidig som dette alternativet

vil medføre størst nedgang (-2 % sammenliknet med 0-alternativet) i markedsandelene til handelssonen Horten øvrig. Lokalisering på Glenne, Skoppum og Linden gir tilnærmet samme utslag på handelssonene. Etablering av Biltema på en av disse lokaliseringsalternativene vil ta markedsandeler fra Horten sentrum spesielt, men også noe fra Horten handelspark. Handelssonen Horten øvrig vil få rundt seks prosent større markedsandeler sammenliknet med 0-alternativet. Analysen viser at markedsandelen for Horten sentrum synker noe mindre ved etablering av butikk på 3500 m² fremfor 7000 m², uavhengig av lokaliseringsalternativ.

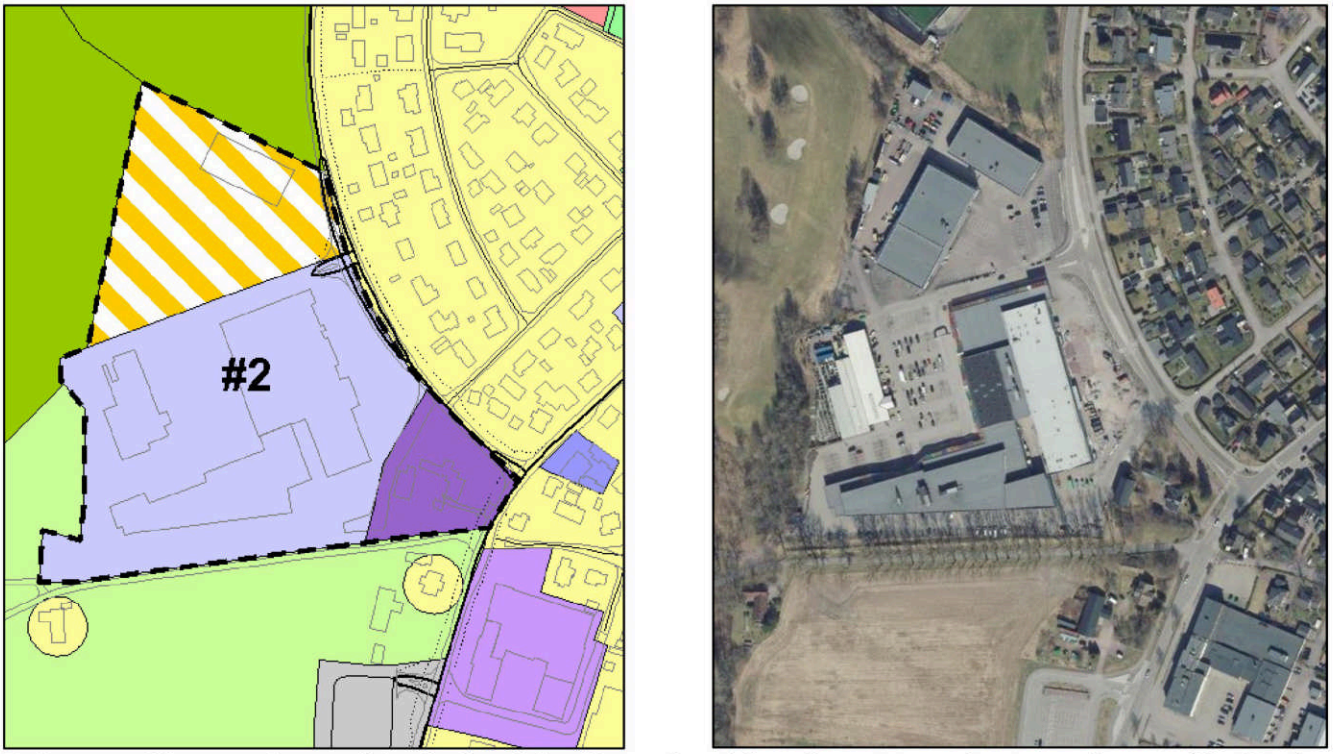
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor, så en lokalisering på Skoppum vil antagelig i større grad ta markedsandeler fra tilgrensende kommuner og eventuelt flere gjennomreisende på E18 enn fra internt i kommunen.

Handelsanalysen peker også på at en lokalisering på Skoppum eller Glenne vil bidra til at det opprettes nye handelsområder utenfor eksisterende handelstilbud i kommunen, og at en slik spredning av handelstilbud vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen. En eventuell samlokalisering med andre handelstilbud vil kunne bidra til å begrense dette. Ut fra dette perspektivet vil lokaliseringsalternativene Granly og Linden være fordelaktig. Området mellom Linden park og Strandparken barnehage er imidlertid for lite for konseptet som Biltema ønsker å etablere i Horten, og dette alternativet vil således bare være relevant for et mindre varehus. Den største ulempen ved Granly-alternativet er knyttet til omdisponering av inntil 20 dekar dyrka mark. Regionale landbruksmyndigheter har tidlig i planarbeidet signalisert at det vil bli aktuelt å fremme innsigelse dersom dette alternativet fremmes i kommuneplanen.

Lokaliseringsalternativene Glenne og Skoppum vurderes tilnærmet likt i handelsanalysen. Alternativene er imidlertid ganske forskjellige når det gjelder arealdisponering. Selv om ny vei fra Glenneundergangen til Universitetet i Sørøst-Norge er under planlegging, vil Glenne-alternativet i stor grad innebære en isolert etablering omkranset av dyrka mark, i tillegg til at lokaliseringen i seg selv innebærer omdisponering av eksisterende LNF-område. Alternativet på Skoppum innebærer muligheter for å etablere Biltema i et tettsted, på arealer som allerede er avklart til utbyggingsformål i nærheten av kollektivknutepunktet nye Horten stasjon. I planforslaget er det avsatt et bestemmelsesområde #3 som omfatter områdene BN7, BN13, BN14 og BKB4 i kommunedelplanen for Skoppum, samt forslag til nytt næringsområde N3 vest for innfartsparkeringen. Bestemmelsesområdet definerer «andre områder for handel» med en tilhørende bestemmelse som legger til rette for at det kan etableres ett varehus på 7000 m² innenfor området. Bestemmelsesområdet # 3 med tilhørende bestemmelse i arealdelen supplerer arealbruken som er fastsatt i kommunedelplanen for Skoppum, jfr. pkt. 5 i de utfyllende bestemmelsene.



Bestemmelsesområde #3, «andre områder for handel» #3 Uavklart innsigelse



Tidligere avklart «andre områder for handel» i Horten handelspark er vist som bestemmelsesområde #2 på plankartet.



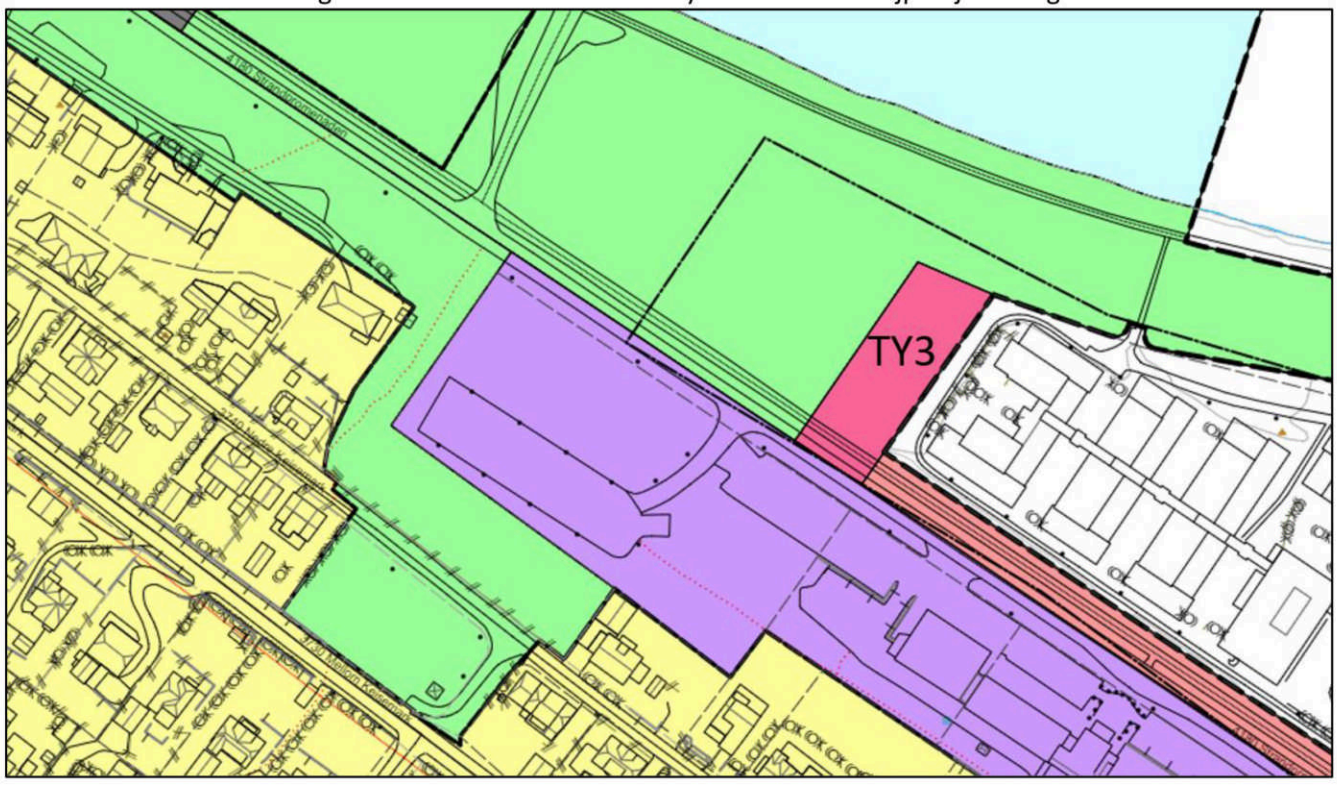
Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.

14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

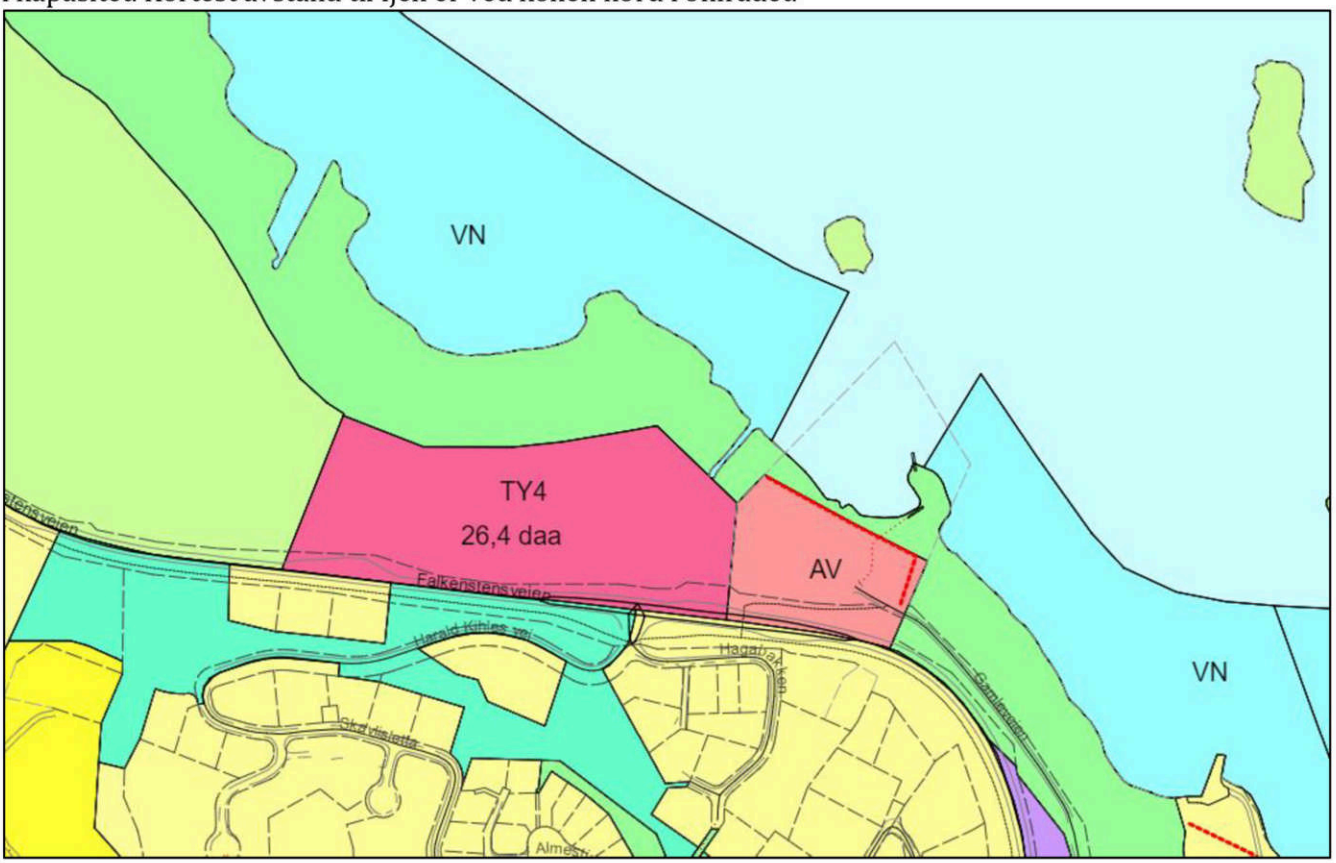
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Offentlig formål:	TY3	1,5	Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse
	TY4	26,4	Utvidelse Falkensten renseanlegg.
Sum:		**27,9**	

Indre Havn sykehjem, TY3 (1,5 daa) Uavklart innsigelse
Det er behov for å etablere flere parkeringsplasser i tilknytning til Indre Havn sykehjem. Sykehjemmet omfattes av reguleringsplanen for Indre Havneby vest (PlanID: 393) og Kommunedelplanen for Horten sentrum. Tilstøtende areal mot vest ser ut til å være eneste nærliggende areal som kan dekke parkeringsbehovet. I reguleringsplanen for Strandpromenaden fra 1981 er område regulert til trafikkområder; båtopplag og kjørevei, mens det er avsatt til friområde i kommuneplanen. En omdisponering av 1,5 daa fra friområde til offentlig formål (parkering) anses å ha små negative konsekvenser for andre arealbruksinteresser i området. Grunnforhold og forurensede masser må hensytas i videre detaljprosjektering.



Falkensten renseanlegg, TY4 (26,4 daa)
For å kunne tilfredsstille aktuelle framtidige rensekrav (miljøgifter, medisinrester, nitrogen og mikroplast) må det legges til rette for nye arealer som kan benyttes til renseanlegg. «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (utgitt av Klima- og miljødepartementet i 2021) gjeninnfører fokus på nitrogen som forurensningsbidrag også i ytre Oslofjord, og behovet for nitrogenrensing skal utredes. En lokasjonsstudie utført i 2019, hvor ni ulike alternative lokaliseringer til renseanlegg ble vurdert, konkluderer med at dagens lokalisering av Falkensten renseanlegg er den eneste plasseringen som er realistisk, da andre plassering vil medføre behov for ombygging av store deler av

avløpsnettet. En utvidelse av området ved dagens anlegget innebærer at andre viktige arealbruksinteresser som jordbruk og naturmangfold blir berørt. Det er imidlertid ikke behov for å benytte hele det foreslåtte arealet (26,4 daa) til renseanlegg, men det vil være nødvendig med ytterligere detaljplanlegging for å avklare nærmere hvor renseanlegget kan plasseres samtidig som de berørte arealbruksinteresser ivaretas på en best mulig måte. Grunnforhold er et viktig tema ved valg av plassering, og utførte undersøkelser viser at en større utvidelse av dagens anlegg kun kan foregå mot vest. Eksisterende renseanlegg må i anleggsperioden kunne driftes uten større restriksjoner og reduksjon i kapasitet. Kortest avstand til fjell er ved kollen nord i området.



I de utfyllende bestemmelsene (punkt 2.5.5) stilles det krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4. Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet, lokalisering av renseanlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. Det skal i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

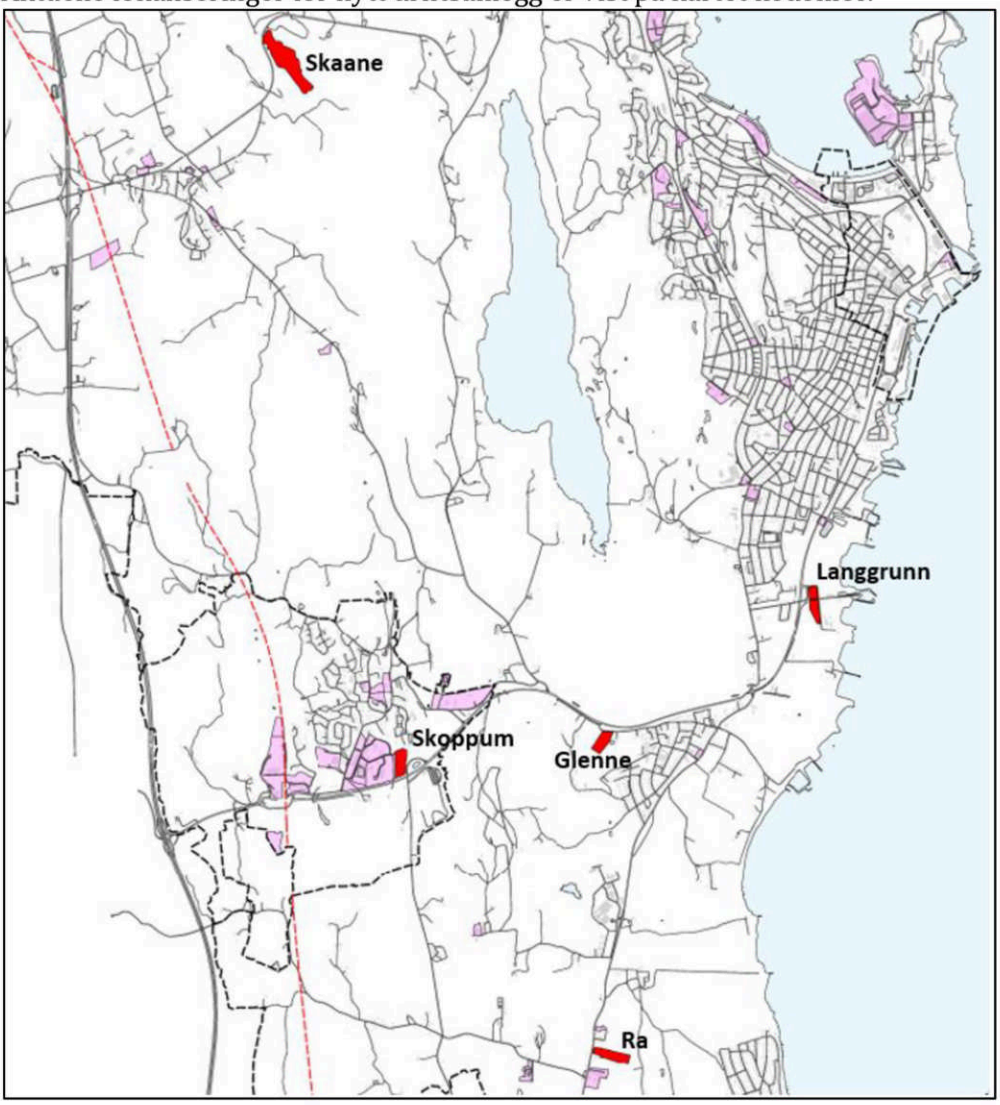
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

Det kommunale driftsanlegget er i dag lokalisert i bygningsmassen på HAC i Horten sentrum. Anlegget inngår i nylig vedtatt reguleringsplan for Horten Havn, og må flyttes før havneplanen kan realiseres. I sak KOM-009/21 vedtok kommunestyret at ny lokalisering av kommunalt driftsanlegg skal vurderes i kommuneplanrevisjonen.

Arealbehovet for et nytt driftsanlegg er vurdert til vel 15 dekar. Driftsanlegget bør inneholde kontorer (65 stk), parkering, garasjer, lager, verksted og lagringsplass for rørmateriell og strøsand. Sentrale kriterier for lokalisering er:

- Sentral plassering med kortest mulig kjøreavstander
- Samlokalisering av enhetene gir betydelige synergier og bidrar til effektiv drift

Aktuelle lokaliseringer for nytt driftsanlegg er vist på kartet nedenfor.



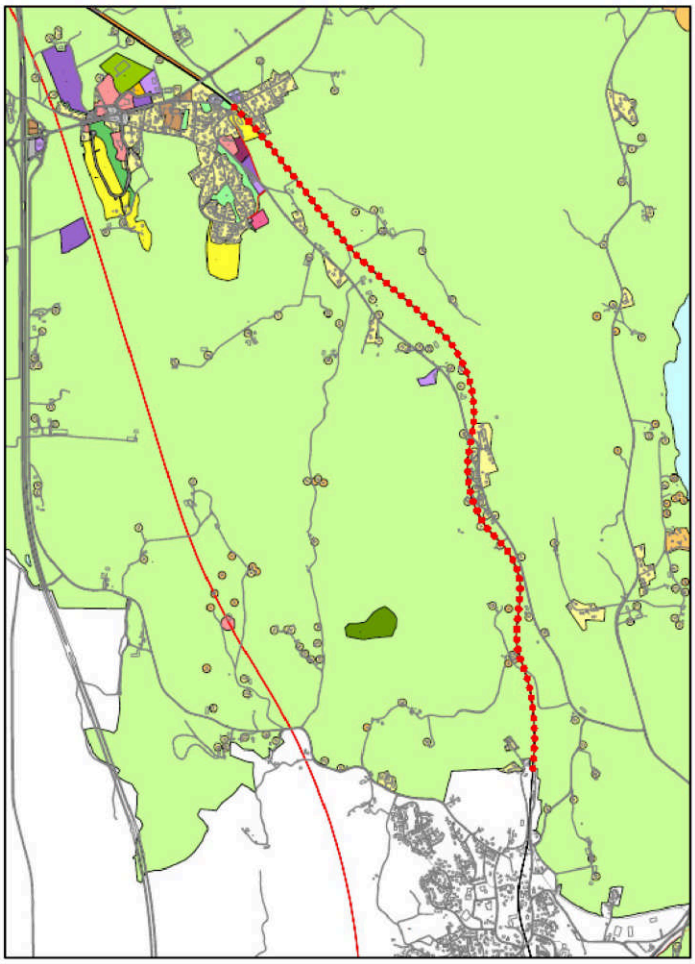
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

Alternativ lokalisering:	Fordeler:	Ulemper:
Skaane (11 min reisetid til Rustadbrygga)		Det forventes at driften av pukkverket i området vil vare i ytterligere 15 år. Alternativet er således ikke aktuelt.
Langgrunn (3 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 20 daa) - Nærhet til sentrum - Ferdig regulert tomt eid av Horten kommune - Teknisk infrastruktur	
Glenne / Sandeveien	- Tilstrekkelig areal (17 daa)	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Tomt må erverves - Større tiltak for å håndtere overvannsproblematikk i området må påregnes - Stor mulighet for marin leire i området
Skoppum (10 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal - Horten kommune eier en tredjedel av et samlet areal på ca. 18 daa - Avsatt til byggeområde (næring) i KDP Skoppum	- Høyspent luftledning som går over tomta må fjernes for at tomta skal kunne benyttes (anslått kostnad til 15 mill av Lede AS)
RA (8 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 21 daa) - Tomt eid av Horten kommune - Ingen kjente konflikter knyttet til kulturminner eller rekreasjonsinteresser	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Ikke tilrettelagt for vann og avløp eller bredbånd - Adkomst til offentlig vei kan være utfordrende - Aktsomhetsområde for kvikkleire berører den vestligste delen av tomta

Skaane og Skoppum vurderes som urealistiske lokaliseringsalternativer for nytt driftsanlegg, mens Ra og Glenne vil innebære omdisponering av LNF-arealer. I Kommunedelplanen for Klima og Energi 2020-2032 er det nedfelt en målsetning om at direkte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet skal være redusert med 90 prosent innen 2032. Med tanke på å minimere transportarbeidet vil Langgrunn være det klart beste lokaliseringsalternativet. Kommunalområde Teknisk har i tillegg beregnet at denne lokaliseringen gir både lavest investeringskostnad og lavest driftskostnader. Langgrunn er eneste alternativ hvor lokalisering av driftsanlegg med tilhørende kontorer er avklart planmessig, og området anses som godt egnet til formålet. Hvorvidt en etablering av nytt driftsanlegg også skal legge til rette for en samlokalisering av fem enheter med totalt 65 kontorarbeidsplasser er en organisatorisk beslutning som bør tas i andre prosesser enn kommuneplanens arealdel. En generell føring i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er at virksomheter med mange ansatte eller besøkende bør lokaliseres til eksisterende byer.

14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum

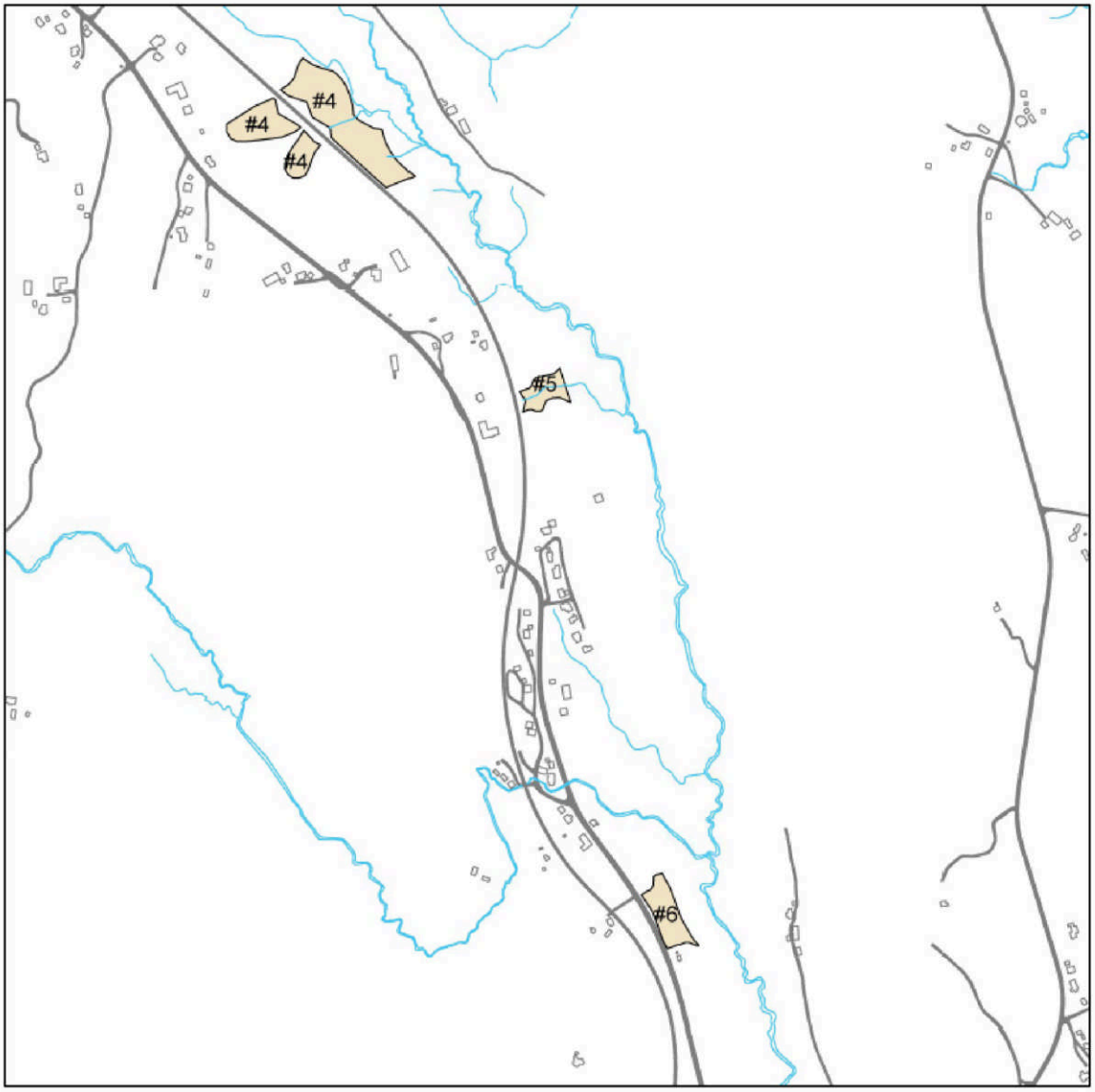
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom Nykirke og Skoppum også legges til rette for gang- og sykkelvei vil det bli et sammenhengende sykkelveinett som knytter alle disse stedene sammen. Vedtak i sak KOM-162/21 innebærer at dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum skal prioriteres til framtidig gs-vei, og framtidig arealbruk er avsatt i henhold til vedtaket.

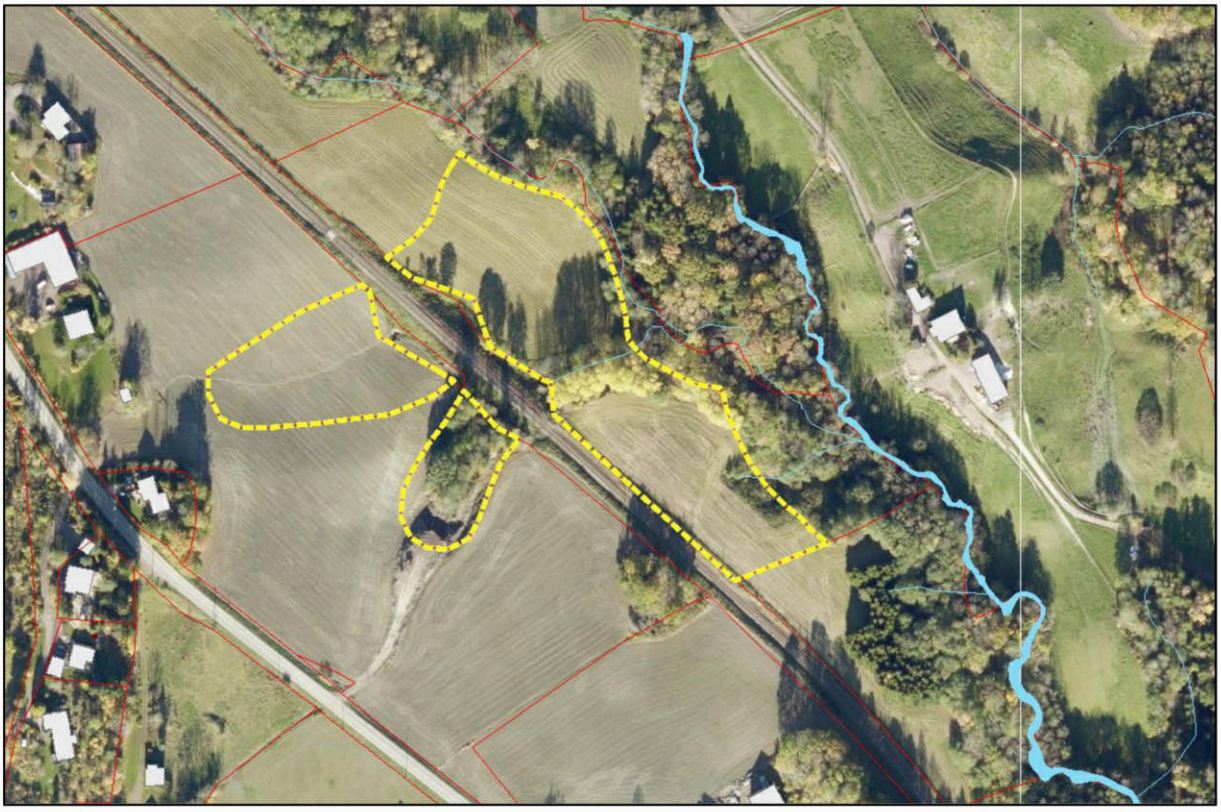


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien,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

14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6

I planen er det lagt til rette for at tre områder mellom Nykirke og Horten kan benyttes som midlertidige massedeponier. LNF-formålet opprettholdes for disse arealene som avmerkes som «bestemmelsesområder». I de utfyllende bestemmelsene er det stilt krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates. Reguleringsprosessen skal avklare adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (ligger under marine grense), deponienes omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak. I bestemmelsene er det også presisert at det kun tillates oppfylling av rene masser, og at arealene skal tilbakeføres til landbruksformål etter endt oppfylling. Områdene er avgrenset slik at en 50 meter buffersone mot vassdraget i øst opprettholdes, jfr. pkt. 2.7.5 i bestemmelsene. De tre områdene utgjør til sammen 30 dekar, hvor område # 4 representerer størst potensiale med en anslått kapasitet på inntil 50.000 m³ rene masser.





Område #4, 22 dekar



Område #5, 3 dekar

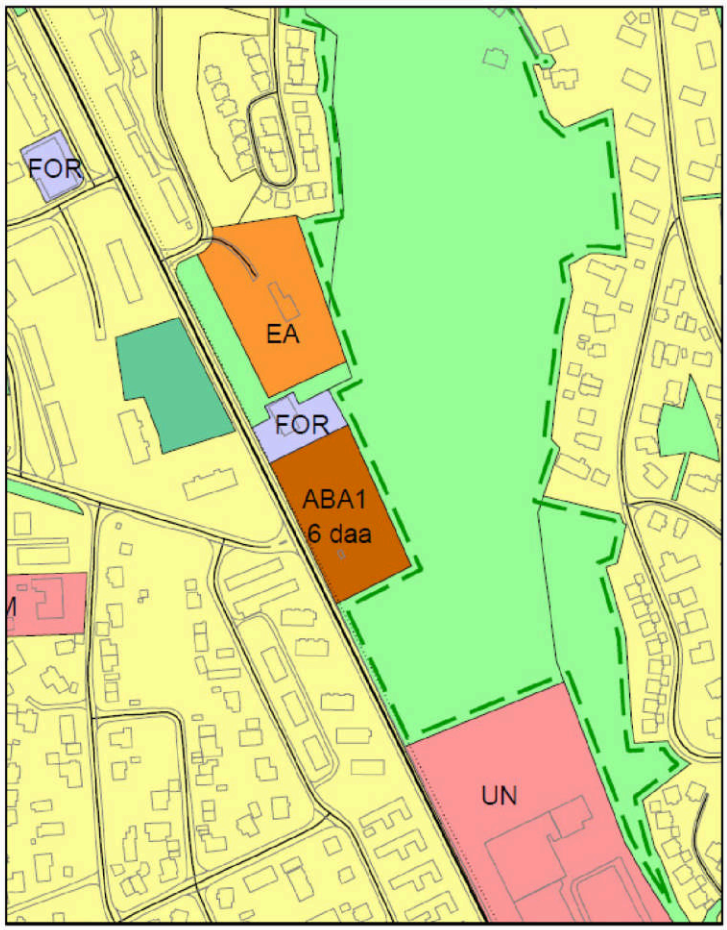


Område #6, 4,2 dekar

14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø

Det har blitt tatt prøver (ikke mikroplast) fra snø over flere år, og resultatene viser ikke forurensing i stor grad. Den lave forurensingen i prøvene kan henge sammen med hurtig deponering av snø, og at kommunale veier ikke saltes.

Et område ved Indre Havn har vært benyttet til snødeponi i lengre tid, og krav fra Statsforvalteren har aktualisert behovet for et permanent deponiområde. Ved en permanent løsning må smeltevannet kunne samles opp og renses. I kommuneplanrevisjonen er det to aktuelle områder vurdert, et ved Indre Havn og et i Holtandalen, jfr. område 18 og 19 i konsekvensutredningen. Område ABA1 er avsatt til permanent snødeponi i planen.



14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

I planprogrammet er det nedfelt at punkt 2.2.5 i de utfyllende bestemmelsene skal vurderes i kommuneplanrevisjonen. Bestemmelsen gjelder for området som er definert som «hagebyen Horten» og har følgende ordlyd:

2.2.5 #1 hagebyen Horten
I tillegg til fellesbestemmelsene gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

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

I bestemmelsens bokstav b) er det tydelig definert at det kun tillats oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig innenfor hagebyen, mens det i bokstav d) stilles krav til 200 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan etableres hybler. Innledningsvis i bestemmelsen er det imidlertid presisert at «hagebybestemmelsen» gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene. Dette innebærer blant annet at punkt 2.2.7 som omhandler hybler også gjelder innenfor hagebyen. Rekkevidden av bestemmelsene kan illustreres ved et eksempel:

> I en tomannsbolig innenfor hagebyen er det ønskelig å etablere to hybler i tillegg til de to boenhetene som er i bygningen fra før. Hagebybestemmelsen (2.2.5) krever 200 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, til sammen 400 m^2. Hybelbestemmelsen (2.2.7) krever 50 m^2 uteoppholdsareal per hybel, til sammen 100 m^2. Totalt gir dette krav om 500 m^2 uteoppholdsareal for tomannsboligen inkludert to hybler.
>
> I tillegg er det krav om 1 parkeringsplass per hybel og 1 – 2 parkeringsplasser per boenhet (avhengig av bruksareal).

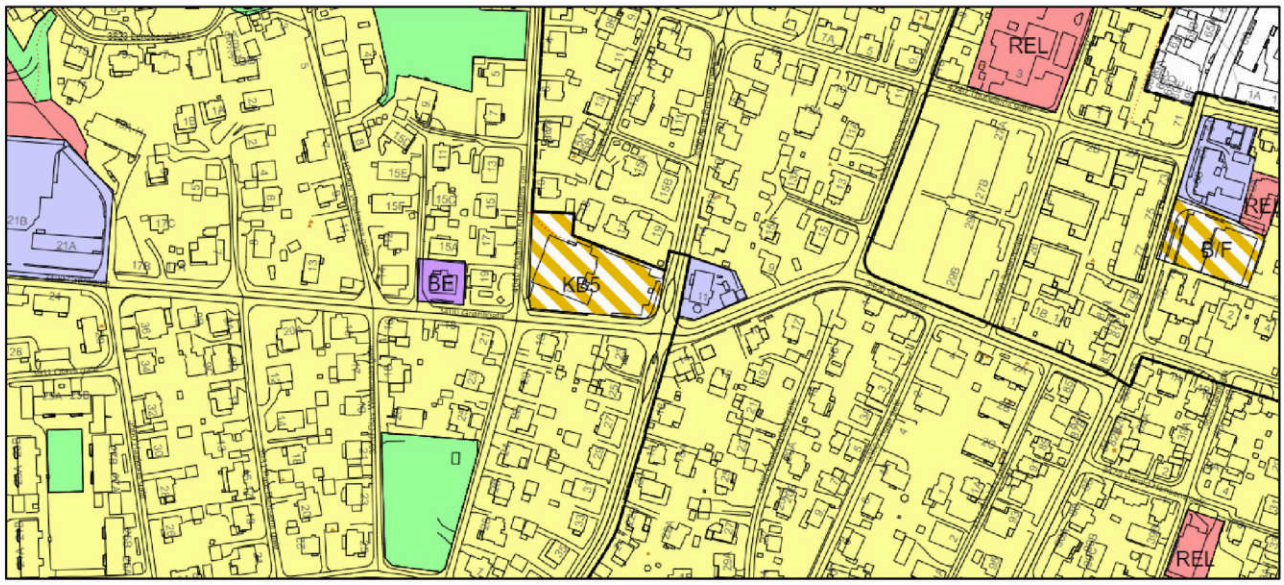
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

14.9 Andre områder

Endret arealbruk innenfor områder avsatt til «Bebyggelse og anlegg»:

Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Kombinerte formål:	KB5	3	Grønnligata
	KB6	8	Sollistrand
	KB7	18	Fagerheim skole, Nykirke
Sum:		**29**	

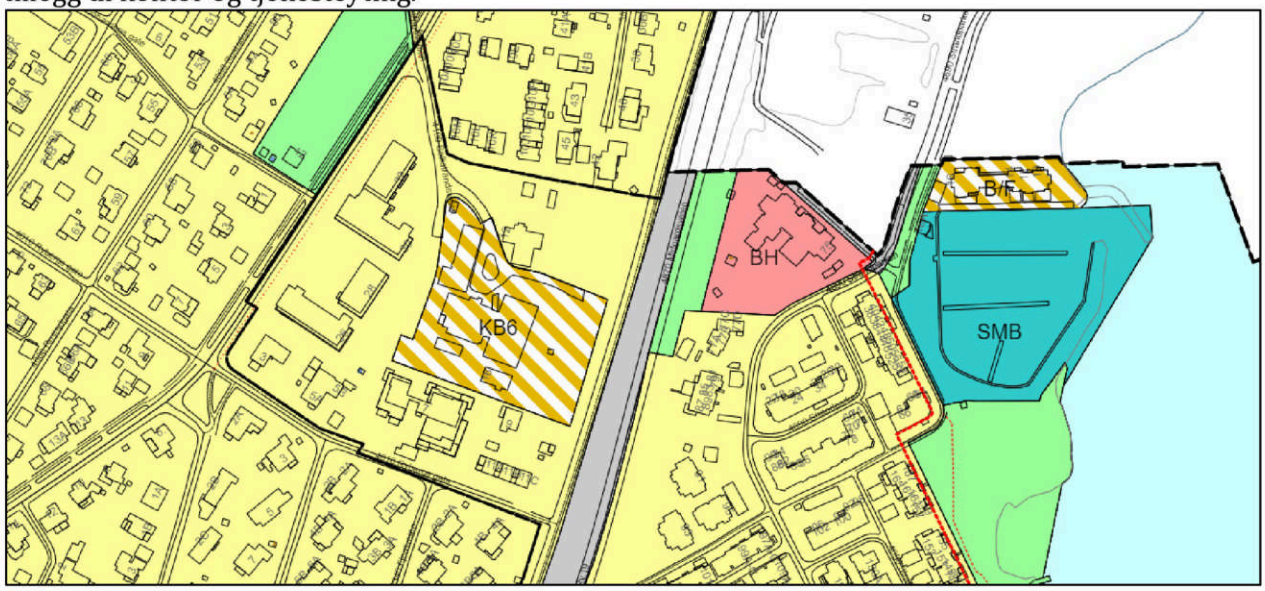
Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan, med leiligheter over. Eiendommen har en sentrale beliggenhet med kort vei til Horten sentrum. Bestemmelsesområde for «Hagebyen Horten» grenser til eiendommen i nord og øst, jfr. sort stiplet strek på kartutsnittet.



Da en tilrettelegging for boligformål vil kunne gi flere sentrumsnære boenheter, er formålet i kommuneplanen endret til kombinert formål; forretning / bolig. Det er ikke tatt stilling til utnyttelsesgrad og byggehøyder, da dette best kan avklares ved en konkretisering av prosjektet i påfølgende detaljregulering. Eiendommen ligger noe eksponert til, på grensen til hagebyen Horten, og tilpasning av ny bebyggelse til omgivelsene må således vektlegges spesielt i videre planarbeid.

Område KB6 (8 daa)
Området KB6 i Sollistrandveien er regulert til kontor/allmennyttig formål. Vestfold tingrett er i dag leietaker, men skal samlokaliseres i Tønsberg. Det er i den forbindelse fremmet ønske om noe mer fleksible rammebetingelser for framtidig bruk av eiendommen, hvor boligformål også kan vurderes. Området har en sentral beliggenhet i østbyen, med boligbebyggelse på tre kanter, og Kjeldsbergs Plass ligger i umiddelbar nærhet. Gjeldende reguleringsplan er store deler av eksisterende bygningsmasse gitt et vern ved regulert hensynssone «bevaring kulturmiljø» / spesialområde bevaring. En endring av

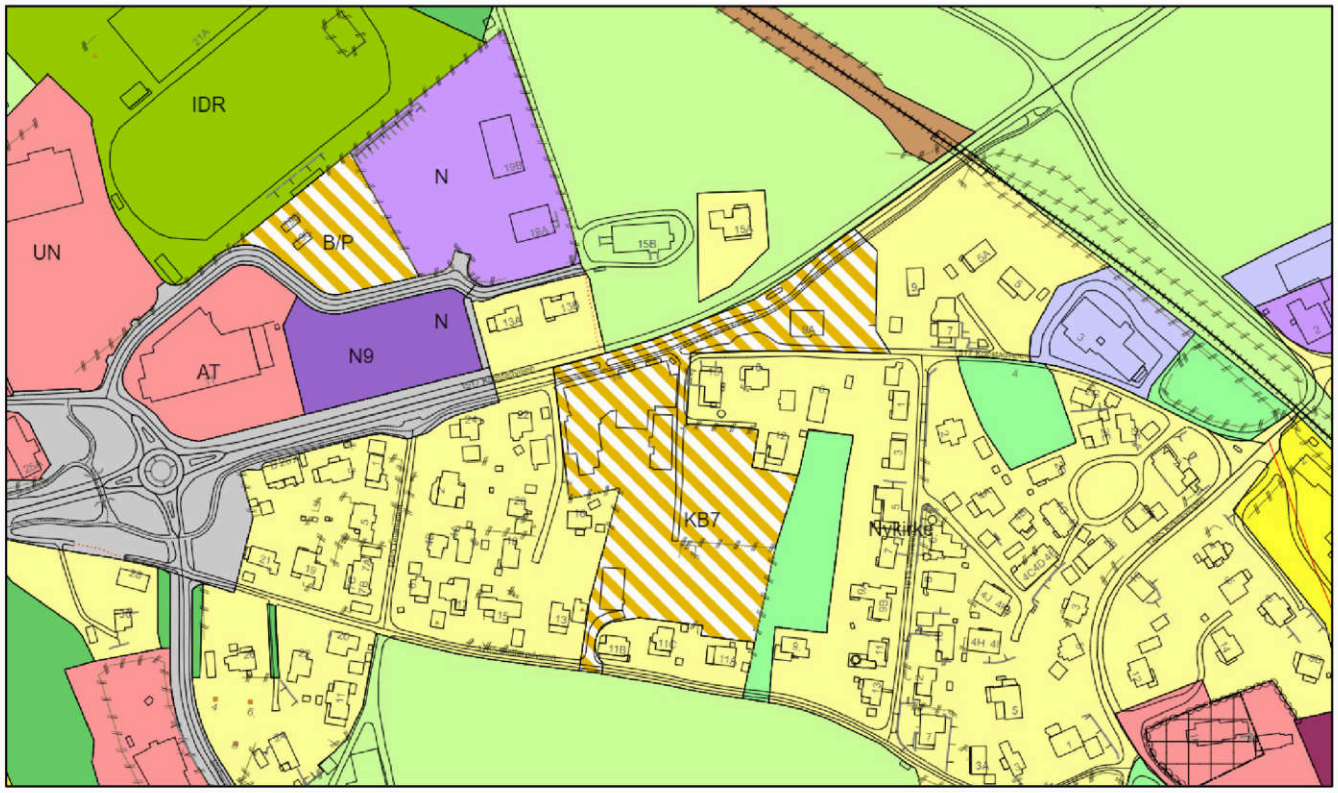
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.



Formålet i kommuneplanen er endret fra Offentlig/privat tjenesteyting til kombinert formål; bolig, næring, kontor og tjenesteyting. En eventuell framtidig tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner må avklares i en detaljreguleringsplan / reguleringsendring.

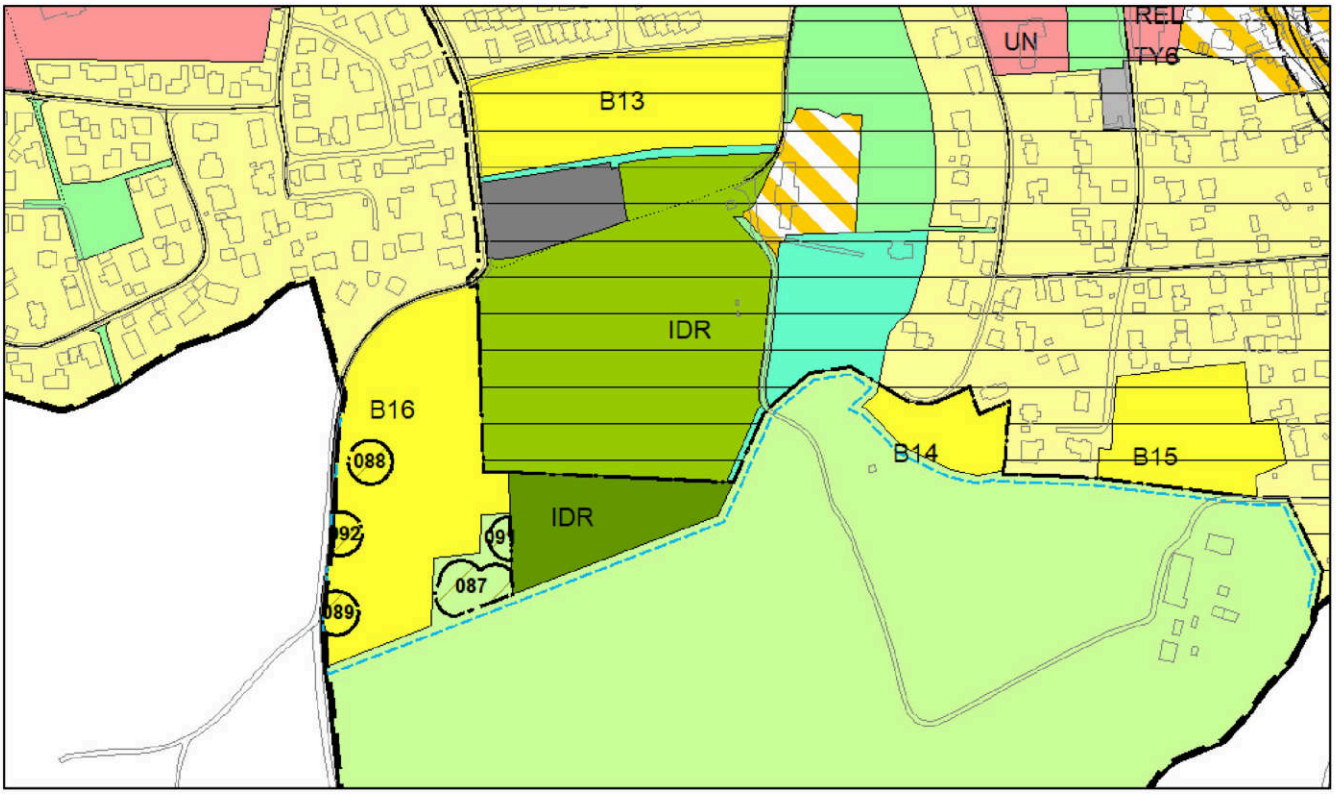
Område KB7 (18 daa)

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



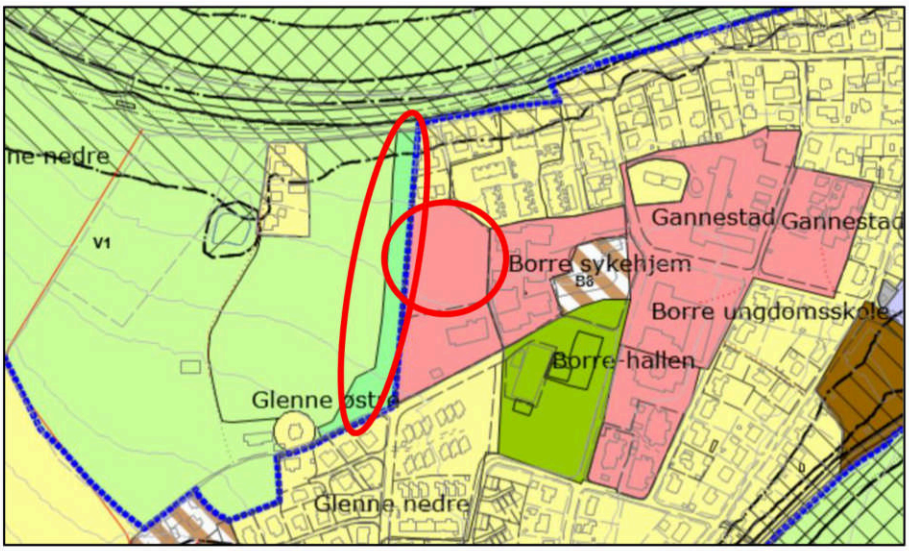
Område B16 (21,4 daa)
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i sak KOM-114/21 godkjent et privat planinitiativ for detaljregulering til boligformål. Arealet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanen.

Endelig avgrensning av område B16 ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at miljøvernavdelingen og kommunen skulle fortsette dialogen etter møtet, for å forsøke å bli enige om en bestemmelse for ivaretaking av naturtypen hule eiker. En omforent løsning ble vedtatt i kommunestyrets møte den 9. november 2022, jfr. sak KOM-140/22. I tillegg til å sette av 2,6 dekar i syd-østre del av området til LNF-formål, ble følgende formulering tatt inn i de utfyllende bestemmelsene, jfr. punkt 1.15.13: *«Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet»*.



Tilbakeføring av byggeområde / friområde til LNF-formål

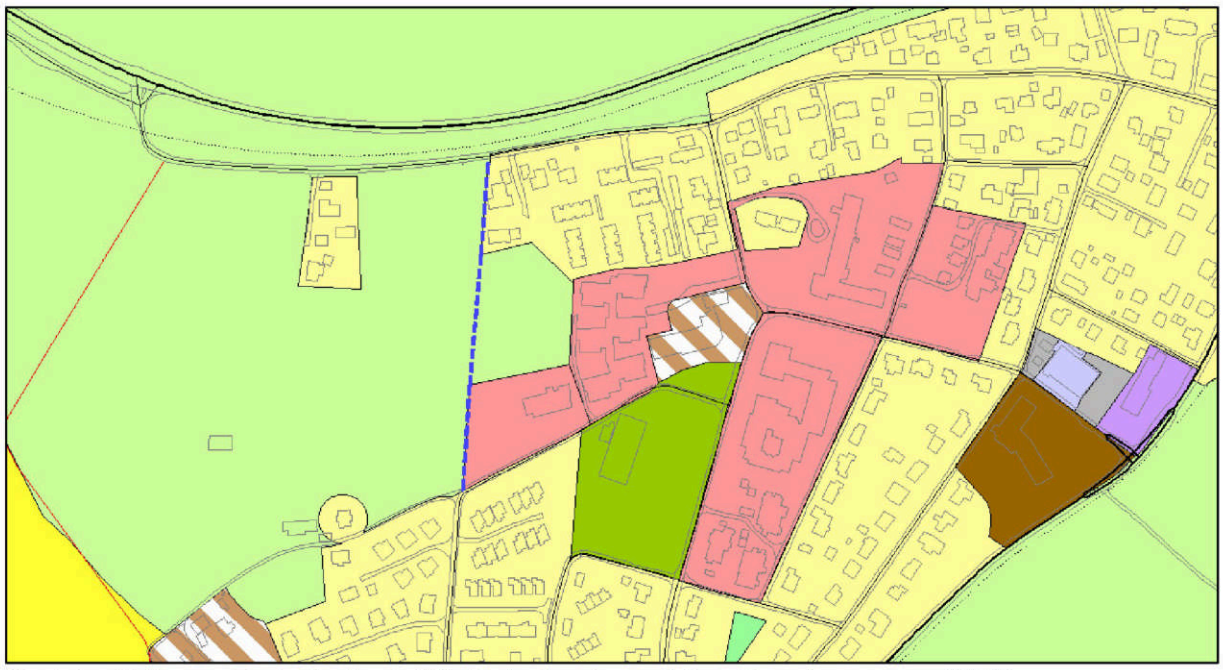
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til LNF-formål slik at dagens landbruksdrift kan opprettholdes. Tilstøtende areal (7 daa) mot vest er tilbakeført fra friområde til LNF-formål da dette arealet også består av fulldyrka jord med god jordkvalitet. Endringen innebærer tilbakeføring av ca. 15 dekar dyrka mark som tidligere er godkjent omdisponert til andre formål.



Kommuneplan fra 2019. Byggeområde og friområde som tilbakeføres til LNF-område er vist med rød strek.



Ortofoto som viser at området består av dyrka mark.



Kartutsnitt fra revidert plankart. Blå strek viser langsiktig utbyggingsgrense (LUG).

Byggeområdet som tilbakeføres til LNF-formål ligger «inneklemt» med bebyggelse på tre sider, og arealets størrelse tilsier at det arronderingmessig ikke er optimalt for moderne landbruksdrift. Dersom det i framtiden skulle oppstå behov for å ta i bruk arealet til offentlig / privat tjenesteyting bør dette kunne vurderes på nytt. På plankartet er langsiktig utbyggingsgrense (LUG) tatt med for å markere dette.

14.10 Justeringer i plankartet

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan og fastsatt arealbruk er bindende for nye tiltak. Det er således viktig at plankartet har en tilfredsstillende nøyaktighet. Første generasjon av plankartet til kommuneplanens arealdel ble utarbeidet i liten målestokk med tanke på trykking på papir. Med dagens digitale kartløsninger kan kommuneplanen ses i store målestokker og i kombinasjon med andre kartdata som for eksempel eiendomsgrenser og reguleringsplaner. For at plankartet skal være mest mulig entydig er det viktig at plandataene har tilfredsstillende nøyaktighet, og i denne kommuneplanrevisjonen er følgende lagt til grunn for å forbedre lesbarheten og kvaliteten:

- arealbruken er justert i samsvar med nylige vedtatte reguleringsplaner
- formålsgrenser er justert i samsvar med reguleringsplaner og / eller eiendomsgrenser der det er åpenbart at grensene skal være sammenfallende
- regulert grønnstruktur er innarbeidet i plankartet for å unngå tvil om hvilken arealbruk som er gjeldende (samsvar mellom reguleringsplaner og arealdelen)
- for å bedre plankartets lesbarhet er «markagrensen» og «byggegrense» (mot sjø) lagt henholdsvis 5 og 0,5 meter til siden for formålsgrensen (grensen mellom to ulike arealformål) – ved praktisering av planen skal nærliggende formålsgrense legges til grunn både for markagrensen og byggegrensen
- byggeområder som ikke er utbygd er vist som «planlagt / framtidig» byggeområde
- Veier er i liten grad avsatt som arealer til samferdselsanlegg (vei) i kommuneplanen. Dette innebærer at veiareal hovedsakelig er vist som LNF-område eller som en del av tilstøtende byggeområde. Da det vil være ressurskrevende å få innarbeidet samferdselsanlegg på en tilfredsstillende måte i plankartet er det i denne revisjonen valgt å legge inn veiene som «samferdselslinjer». E18 er vist som «fjernvei», riks- og fylkesveier som «hovedvei» og kommunale veier som «samlevei».
- Planlagte / framtidige byggeområder er gitt en uavbrutt nummerering

Påskrift

Kommunal- og moderniseringsdepartementets anbefalte forkortelser for arealformål er lagt til grunn for plankartet. Forkortelser som er benyttet er listet opp nedenfor.

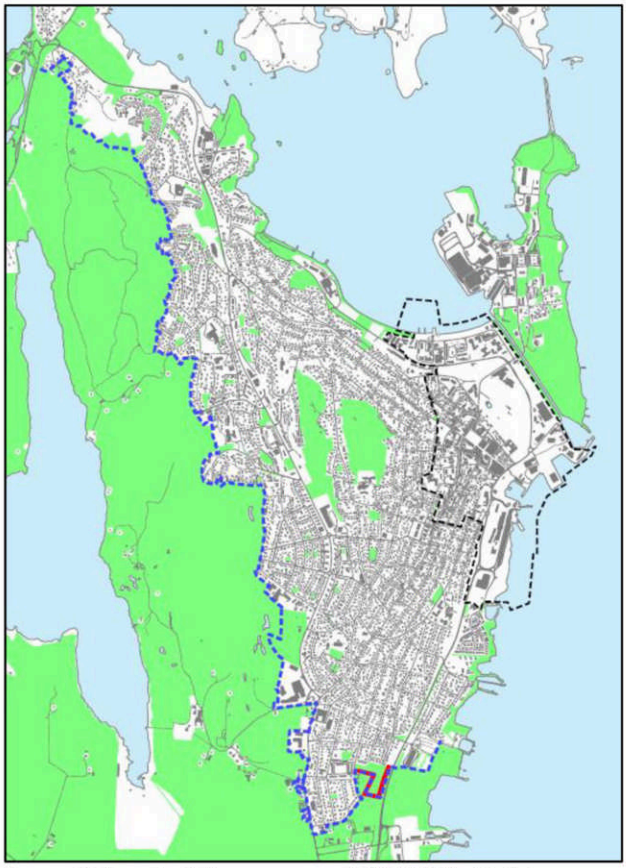
ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi)
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
AV	Avløpsanlegg
B/F	Bolig/forretning
B/F/K/T	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
B/N	Bolig/næring
B/P	Bolig/parkering
B/T	Bolig/tjenesteyting
B	Boligbebyggelse
BH	Barnehage
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KDP Skoppum)
BN	Næringsvirksomhet (KDP Skoppum)
BV	Bensinstasjon
C	Campingplass
EA	Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg
FOR	Forretning
FOR/BV	Forretning/bensinstasjon
GO	Golfbane
GU	Grav- og urnelund
HO	Hotell
HO/BE	Hotell/bevertning
HOM	Helse-/omsorgsinstitusjon
HOS	Havneområde i sjø
IDR	Idrettsanlegg
KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
KU	Kulturinstitusjon
LSN	LNF-område for spredt næringsbebyggelse (Semb hovedgård)
N	Næringsvirksomhet
N/F	Næring/forretning
N/T	Næring/offentlig eller privat tjenesteyting
O	Offentlig eller privat tjenesteyting
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
SB	Samferdsel, bane
SKB	Skytebane
SMB	Småbåthavn
SPA	Samferdsel, parkering
UN	Undervisning

Markagrensen og langsiktig utviklingsgrense (LUG)

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er det anbefalt at langsiktige utviklingsgrenser vises i kommuneplanens arealdel eller på et eget temakart. Langsiktige utviklingsgrener markerer yttergrensene for hvor framtidig utbygging kan skje. I kommuneplanen for Horten er det tre steder hvor fastsatt LUG åpner for ytterligere utvidelse av bebygde områder; Horten syd ved Eik, vest for Tonsåsen og syd i Åsgårdstrand.

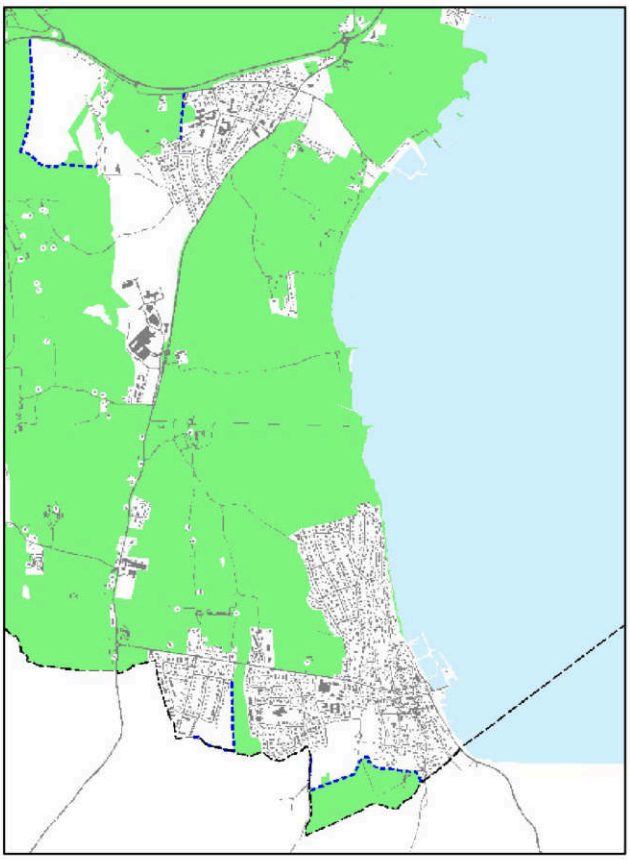


Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten



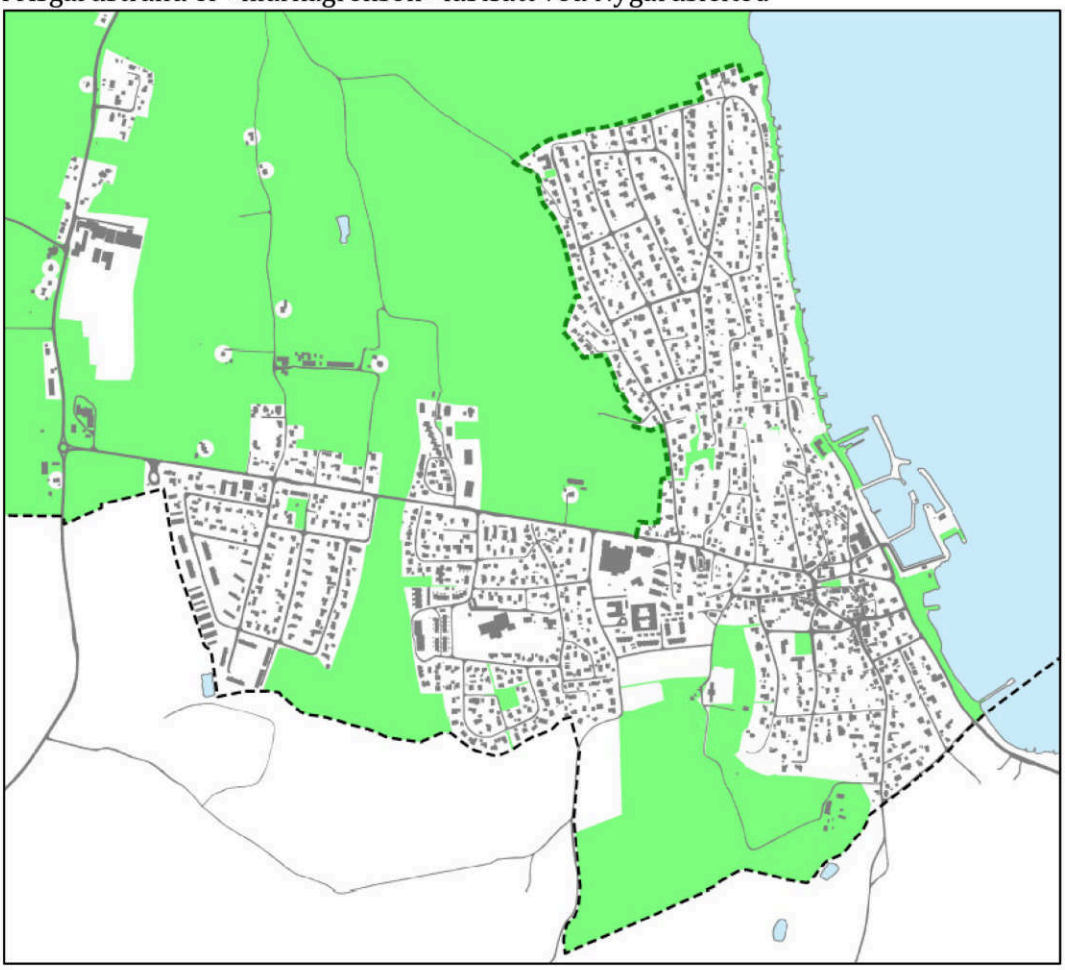
Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten

På kommuneplankartet fra 2019 kan det være vanskelig å se markagrensen og «langsiktig utviklingsgrense» da det er flere linjer som ligger over hverandre. De to linjene er sammenfallende ved Horten by, med unntak av ett område ved Eik hvor LUG inkluderer deler av LNF-området (markert med rød strek på kartet til høyre ovenfor). For å bedre plankartets lesbarhet er markagrensen nå lagt noen meter utenfor formålsgrensen og den viser tydelig skillet mellom bebygde områder og tilstøtende utmarksområder. Det bør således ikke være nødvendig å vise «langsiktig utbyggingsgrense» på plankartet i tillegg der den er sammenfallende med markagrensen. På revidert plankart er langsiktig utbyggingsgrense tatt med der den avviker fra markagrensen, mens den i sin helhet vises i planbeskrivelsen.



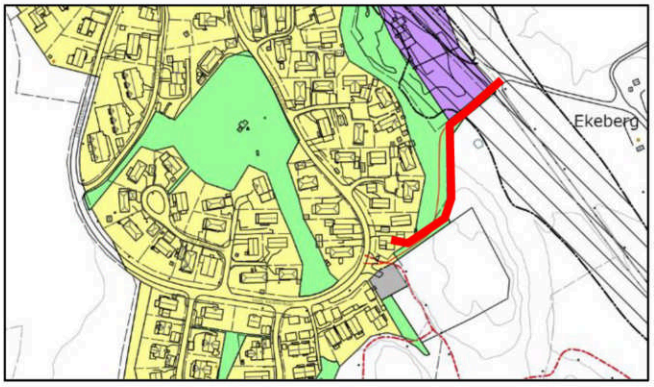
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



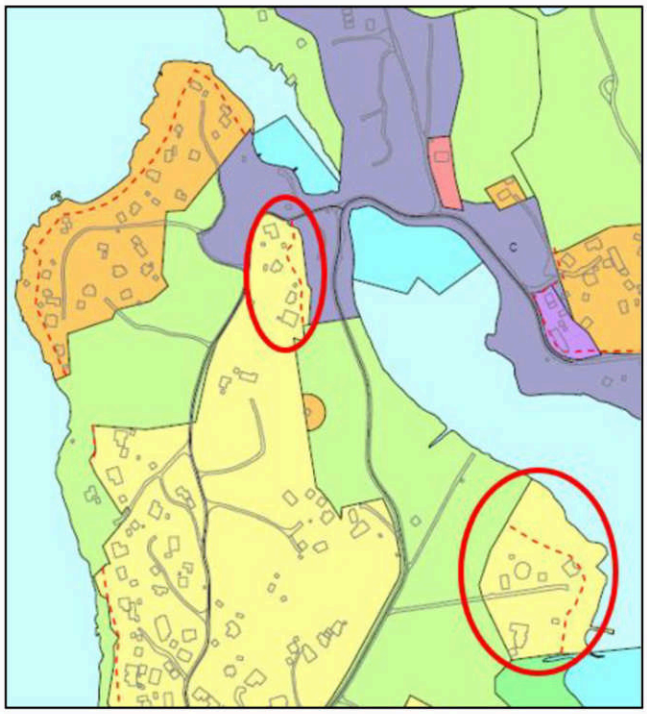
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

Ved behandling av forslag til planprogram i sak KOM-013/21 ble ny adkomstvei mellom Nykirkeveien og Klokkeråsen lagt på is, da nylig vedtatt reguleringsplan for Klokkerskogen konkluderte med at et sammenhengende fortau fra Kokkerskogen opp langs Klokkeråsen var den beste trafikale løsningen. På bakgrunn av dette er planlagt adkomstvei tatt ut av plankartet.



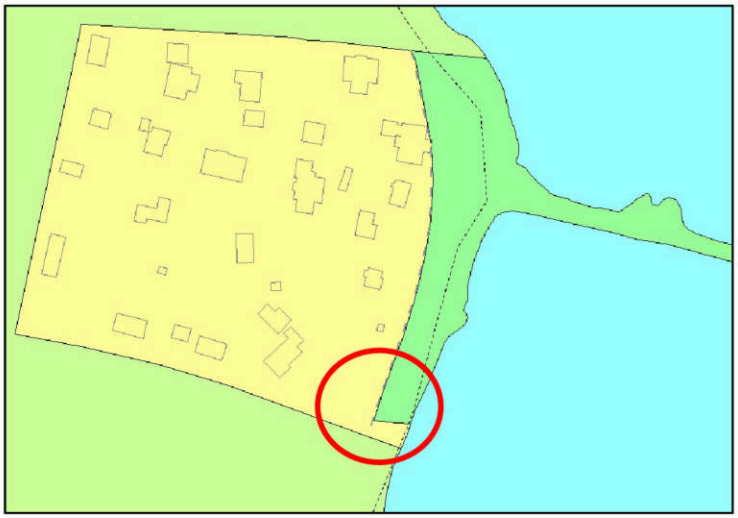
Byggegrense mot sjø

På plankartet fra 2019 er det er to eksisterende boligområder, som delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det ikke er fastsatt «annen byggegrense». Dette innebærer at byggeforbudet gjelder i hele 100-metersbeltet i disse områdene, også for eventuelle tilbygg og boder som ønskes oppført lengre bort fra sjøen enn eksisterende bebyggelse. I andre byggeområder er det innenfor 100-metersbeltet fastsatt en byggegrense som ivaretar de sjønære arealene samtidig som det kan tillates nye tiltak i allerede bebygde områder. I revidert plankart er det lagt inn byggegrense etter samme prinsipp som i andre tilsvarende områder, jfr. områdene som er markert med råd på kartutsnittet til høyre. Området lengst mot nord omfatter eiendommene gnr 30 bnr 1, 84, 101 og 259, mens området i syd omfatter gnr 30 bnr 13 og 264.



Boligformål ved Birkelystranda, gbnr 18/9

En liten del av eiendommen gbnr 18/9 ved Birkelystranda er avsatt til boligbebyggelse helt ned til sjøen, mens de sjønære arealene på de andre eiendommene i området er avsatt til friområde. Da det er vanskelig å se logikken i dette plangrepet antas det at arealdisponeringen er utilsiktet, og det foreslås at friområdet forlenges slik at det blir gjeldende planformål mellom sjøen og hele boligområdet ved Birkelystranda.



15. Konsekvenser av forslaget

Konsekvensutredning av de enkelte utbyggingsforslag framgår av dokumentet "Konsekvensutredning av enkeltområder". Det henvises til beskrivelsene i dette vedlegget, samt temakart.

I sum innebærer planen omdisponering av 85,9 dekar LNF-områder til utbyggingsformål. I dette tallet er det tatt hensyn til at 15 daa avsatt til offentlig formål / friområde på Borre tilbakeføres til LNF-formål.

Det er to områder i planen hvor ny arealbruk innebærer at dyrka mark beslaglegges. Det ene er område N3 ved nye Horten stasjon hvor 17,7 dekar omdisponeres til næringsformål. Det andre området TY4, som ligger i forlengelsen av Falkensten renseanlegg, utgjør totalt 26,4 dekar. Av dette er 21,3 daa fulldyrka jord. I plandokumentene er det tidligere beskrevet at arealet som er avsatt i planen er mye større enn det reelle behovet for et nytt renseanlegg tilsier. Da endelig plassering av nytt renseanlegg først vil bli avklart ved senere detaljprosjektering er det vanskelig å si nøyaktig hvor mye dyrka mark som kan bli omdisponert. Da eksisterende renseanlegg med trafikkareal utgjør 4,3 dekar kan ca. 6 dekar være et realistisk anslag. Legges dette til grunn innebærer planen omdisponering av totalt ca. 23,7 dekar dyrka mark. Samtidig tilbakeføres 15 dekar (dyrka mark) avsatt byggeområde på Borre til LNF-formål. Planens «forbruk» av dyrka mark blir da 8,7 dekar.

Fremtidig næringsområde N4 på Ra innebærer omdisponering av 4,4 dekar dyrkbar mark.

Planen innebærer omdisponering av totalt 11,9 dekar som i tidligere plan var avsatt til friområde. Seks dekar omdisponeres til snødeponi (ABA1), 4,4 dekar til næringsbebyggelse (N1) og 1,5 dekar til offentlig formål / parkeringsplass ved Indre Havn sykehjem (TY3). I tillegg er det lagt til rette for midlertidig omdisponering av 5 dekar til båtopplag (#8).

Endret arealbruk i planen berører i liten grad kjente forekomster av truet eller annet verdifullt naturmangfold.

Innenfor område N2 ligger det et automatisk fredet kulturminne (ID: 22208-1, gravrøys). Utover dette berører ikke områder med endret arealbruk kjente automatisk fredede kulturminner. Område TY4 (utvidelse av Falkensten renseanlegg) ligger i sin helhet innenfor hensynssone – bevaring kulturmiljø (regionalt viktig kulturmiljø).

Nye næringsarealer er lokalisert til områder med tilgang til kollektivtransport. Knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon bidrar til en mer effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. I utarbeidet handelsanalyse vedrørende etablering av Biltema pekes det på at tilrettelegging for «andre områder for handel» på Skoppum vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen.

I samsvar med vedtatt utbyggingsprinsipp er nye utbyggingsområder lokalisert i tilknytning til eksisterende tettsteder. Område N4 og N10 er lokalisert i tilknytning til et eksisterende næringsområder, og kan således ses på som en videreutvikling av disse arealene.

Område:	Endret arealbruk fra LNF-formål:		Endret arealbruk fra friområde	Endret arealbruk fra idrettsformål	Omdisponering av:		Merknader:
	Permanent	Midlertidig			Dyrka mark	Dyrkbar mark	
N1			4,4				Verftsbassenget.
N2	44				0	0	Av KU går det fram at dyrka og dyrkbar mark ikke berøres dersom arealet reduseres (opprinnelig forslag: 107 daa)
N3	18				17,7	0	Uavklart innsigelse.
N4	9,6				0	4,4	Det er ikke registrert dyrkbar mark på «Ra-banen» (Kilde: NIBIO). Justert areal etter mekling.
N7	1,4				0	0	Utvidelse av Kopstad Næringspark. Registrert som «åpen fastmark» (AR5). I tillegg er 1,7 daa i nordøst omdisponert fra «annen banegrunn» til «næringsbebyggelse»
N10	1,5						Asfaltert plass (AR5: «bebygd»), Kimestadveien.
TY4	26,4				(21,3) 6,0	0	Avsatt større areal (21,3 daa) enn det reelle arealbehovet for nytt renseanlegg. Endelig plassering av renseanlegg innenfor område TY4 avklares i påfølgende reguleringsprosess. Arealbehov er anslått til ca. 6 daa.
#4		22					Midlertidig massedeponier - LNF-formålet endres ikke. Tatt hensyn til 50 m vegetasjonsbelte langs vassdrag. Krav om detaljregulering (og matjordplan) i de utfyllende bestemmelsene.
#5		3					
#6		4,2					
ABA1			6				Snødeponi
TY3			1,5				Uavklart innsigelse. Parkering Indre Havn sykehjem
B16				21,4			Dyrkbar mark som tidligere er godkjent omdisponert til «bebyggelse og anleggsformål, idrettsformål». Arealet er redusert fra 24 til 21,4 daa etter mekling.
Sum:	100,9	29,2	11,9	21,4	23,7	4,4	
Tilbakeføring til LNF:	-15				-15		Kirkebakken, se planbeskrivelse s. 67
Sum totalt:	**85,9**	**29,2**	**11,9**	**21,4**	**8,7**	**4,4**	

Oversikt over områder med endret arealbruk i denne kommuneplanrevisjonen.

Forholdet til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Hovedgrepet i RPBA er at all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder (retningslinje R1). Horten kommune har over mange år satset på fortetting og transformasjon av grå arealer, blant annet i Indre Havneby og Horten Havn. Videre utvikling av området nord for Campus Vestfold er et satsingsområde, og knutepunktutvikling i tilknytning til nye Horten stasjon var et viktig tema ved utarbeidelse av kommunedelplanen for Skoppum. Flere av intensjonene i RPBA er også lagt til grunn for denne kommuneplanrevisjonen. Blant annet er det utarbeidet et faktagrunnlag for å vurdere behovet for nye næringsarealer, det er lagt vekt på å sikre attraktive næringsarealer for å møte en løpende etterspørsel i markedet og virksomheter med mange ansatte eller besøkende/kunder lokaliseres til eksisterende byer og tettsteder. Horten kommune har imidlertid lite med arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer. Lokalisering av denne typen næringsvirksomhet til byer/tettsteder vil nødvendigvis ikke være riktig arealdisponering.

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.

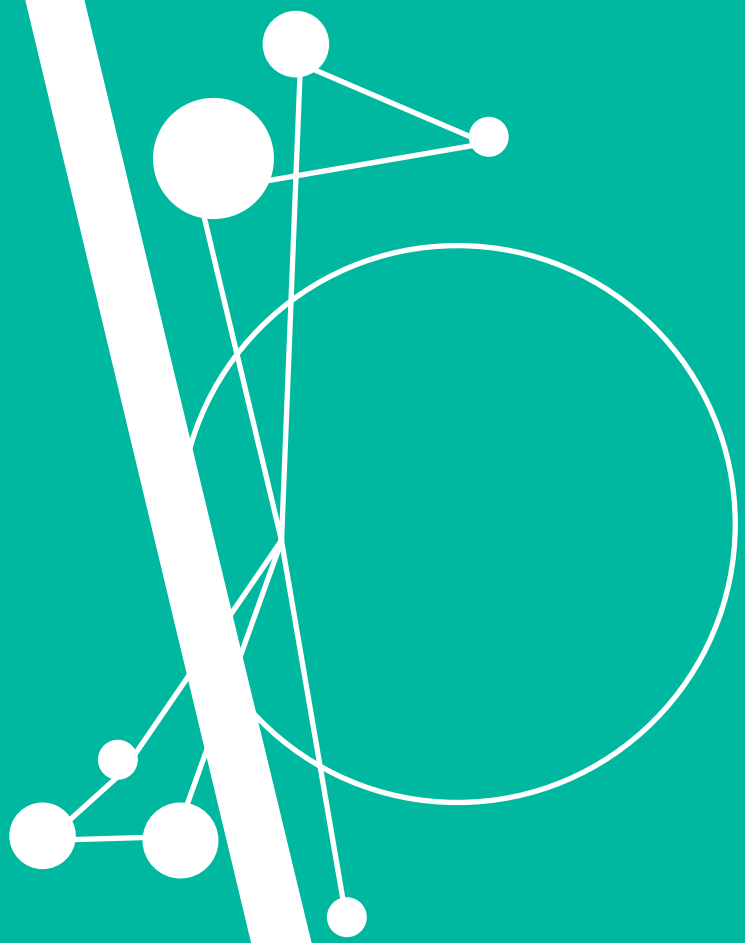
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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