

Horten kommune

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

08.06.2015 KB

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.

Vedtatt i kommunestyret 22.06.2015 med saksnummer 088/15

# Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER .....	4
1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET .....	4
1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl § 11-9 nr 2 og 17-2).....	4
1.3 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (pbl § 11-9 nr 3) .....	4
1.3.1 Tilknyningsplikt .....	4
1.3.2 Konesjonsområde for fjernvarme .....	4
1.4 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr 4) .....	5
1.5 BYGGEGRENSER OG FUNKSJONSKRAV (§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr.4).....	5
1.5.1 Byggegrense langs fylkesveg .....	5
1.5.2 Avkjørslser til fylkesvei.....	5
1.5.3 Byggegrenser langs sjø .....	6
1.5.4 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr 4) .....	6
1.5.5 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag .....	6
1.5.6 Universell utforming.....	6
1.5.7 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser.....	6
1.5.8 Parkering (pbl § 11-9 nr 5).....	8
1.5.9 Handelsvirksomhet.....	9
1.5.10 Skilt- og reklameinnretninger.....	10
1.6 MILJØ, ESTETIKK, GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr 6 og 8) .....	10
1.6.1 Vann og overvann.....	10
1.6.2 Støy.....	10
1.6.3 Byggeskikk .....	11
1.6.4 Grønnstruktur .....	11
1.7 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr 7).....	11
1.7.1 Automatisk fredede kulturminner.....	12
1.8 SIKKERHET OG KRAV TIL OPPFØLGENDE ARBEID (pbl § 11-9 nr 8) .....	12
1.8.1 Risiko og sårbarhet .....	12
1.8.2 Flomveier.....	12
1.8.3 Transport .....	13
2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL .....	13
2.1 Tiltak innenfor 100-metersgrensen .....	13
2.1.1 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø .....	13
2.1.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen .....	13
2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr 5).....	13
2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse.....	13
2.2.2 Adkomst .....	14
2.2.3 Plassering av garasje.....	14
2.2.4 Fortetting i småhusområder.....	14
2.2.5 Sekundærleilighet i bolig .....	14
2.2.6 Næringsvirksomhet i bolig.....	14
2.2.7 Frittliggende boliger (vist med sirkelrunde byggeområder i LNF-områder) .....	14
2.2.8 Golfturnet H7.....	15
2.3 KOMBINERTE FORMÅL, NÆRING OG SENTRUMSFORMÅL (pbl § 11-9 nr 5 og 6).....	15
2.3.1 Utviklingsområde Campus Vestfold B2 .....	15
2.3.2 Campus Vestfold B5 .....	15
2.3.3 Vestmanrød B6.....	15
2.3.4 Langrunn H5 og H6.....	15
2.3.5 Sembporten næringsområde H8 .....	16

2.3.6 Sentrumsformål Herredshuset B7 .....	16
2.3.7 Område N3 kombinert formål .....	16
2.3.8 Område B8 kombinert formål .....	16
2.3.9 Kimestad B9 næringsformål .....	16
2.3.10 Hauan N2 næringsformål .....	16
2.3.11 Område HS21 kombinert formål .....	16
2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr2) .....	16
2.4.1 Fritidsbebyggelse .....	16
2.4.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen .....	17
2.5 ANDRE BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL (pbl § 11-9 nr 1 og 5) .....	17
2.5.1 Råstoffutvinning .....	17
2.5.2 Grav- og urnelund ved Borre og Nykirke kirker .....	17
2.6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR(pbl § 11-7 nr 2) .....	18
2.6.1 Jernbane .....	18
2.7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr 6).....	18
2.8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 11-11 nr 1 og nr 2) .....	18
2.8.1 Eskebekk H9 .....	18
2.8.2 Semb hovedgård H4 - LNF spredt næringsbebyggelse .....	18
2.9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3) .....	18
2.9.1 Ferdsel og farleder .....	18
2.9.2 Småbåthavn .....	18
2.9.3 Natur- og friluftsområder i sjøen.....	19
3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER.....	19
3. 1 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – KVIKKLEIRE .....	19
3. 2 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG .....	19
3. 3 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE.....	19
3. 4 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – FORURENSET GRUNN .....	19
3.5 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE (pbl § 11-8 c) .....	19
3.6 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV .....	20
3.7 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL NATURVERDI.....	20
3.8 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP - KULTURLANDSKAP .....	20
3.9 BÅNDLEGGINGSSONE – LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD .....	21
3.10 BÅNDLEGGINGSSONE – LOV OM KULTURMINNER .....	21
3.11 EKSISTERENDE PLANER (pbl § 11-8 f).....	21

## 1. GENERELLE BESTEMMELSER

### 1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET (pbl §§ 11-9 nr 1 og 11-10 nr 1)

Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), d), e), g), j), k) og l) kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

#### Unntak fra krav om reguleringsplan

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at de ikke vanskeliggjør en annen framtidig arealbruk, eller etter kommunens skjønn i stor grad påvirker miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser:

- a) Utbygging / fortetting innenfor eksisterende boligområder til og med 6 boenheter innenfor eksisterende bygning eller eiendom dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.5.7 og parkering i pkt. 1.5.8, utnyttelsesgrad og byggehøyde er tilfredsstillende
- 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 2.3.
- d) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m<sup>2</sup> i områder definert til næringsvirksomhet dersom infrastruktur, parkering og trafiksikkerhet er ivarettatt 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) Tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlige sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønnsstrukturformål.

*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 eller kommunedelplan sentrum.*

*Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerede området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnsstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnsikkerhet.*

### 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. Innholdet i utbyggingsavtalen skal drøftes i oppstartsmøte .

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

### 1.3 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (pbl § 11-9 nr 3)

#### 1.3.1 Tilknytningsplikt

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, ref Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

#### 1.3.2 Konesjonsområde for fjernvarme

Innenfor områder for fjernvarmekonesjon, vist med hensynssone H410, skal nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m<sup>2</sup> BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonesjonær 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.

## 1.4 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr 4)

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, syklist og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet på veinettet

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

### Utviklingsområde Campus Vestfold B2

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor utviklingsområde Campus Vestfold stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av området utvikling, og hvordan området kan knyttes sammen med Borre. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området som behandles av kommunestyret, eller en samlet arealplan for hele det aktuelle utviklingsområdet.

### Bjerketun næringsområde H8

Før utbygging av Bjerketun næringsområde 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.

### Orerønningen (H2)

Det skal foreligge en plan for etablering og gjennomføring av anlegg for snowboard og skileik i Nordlibakken senest samtidig som plan for Orerønningen H2 fremmes.

*Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 3.1, 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 BYGGEGRENSER OG FUNKSJONSKRAV (§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr.4)

### 1.5.1 Byggegrense langs fylkesveg

Fylkesveg klasse 1 – byggegrense 50 meter

Fylkesveg klasse 2 – byggegrense 30 meter

Byggegrense i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

*I hht "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" Vestfold fylkeskommune vedtatt 4.12.12, sak 87/12, kart over fylkesvegklassene er vedlagt saken. I byer og tettsteder bør veiene utformes som gater med byggegrenser og/eller byggelinjer som ivaretar by- og stedsutvikling.*

### 1.5.2 Avkjørsler til fylkesvei

Holdningsklasser for Fylkesveger i Vestfold skal legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak etter § 20-1. Holdningsklassene er som følger: Meget streng holdning, streng holdning og mindre streng holdning.

Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

I hht "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" Vestfold fylkeskommune vedtatt 4.12.12, sak 87/12, kart over holdningsklassene er vedlagt saken. I byer og tettsteder bør holdningsklassene for avkjørsler vurderes ut i fra hensynet til by- og stedsutvikling.

### 1.5.3 Byggegrenser langs sjø

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

### 1.5.4 100-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 innenfor LNF-områdene. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100-metersbeltet. Det samme gjelder for tillatelse til å gjenoppføre våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for landbruksdriften av eiendommen, med samme plassering og omfang som tidligere, etter brann eller annen naturskade.

### 1.5.5 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag

Langs Falkenstenvassdraget 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.

### 1.5.6 Universell utforming

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.

### 1.5.7 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

- Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.
- Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til kvalitetskravene for uteoppholdsarealer.

#### **KVALITETSKRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER**

Arealet skal:

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
- Arealet må framstå 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 liknende
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet
- Være skjermet fra trafikkfare

Tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare.

*Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.*

#### MINIMUMSKRAV TIL PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL

Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse

	<b>MUA, m<sup>2</sup>/bolig (boenhet)</b>	<b>Minste stille areal m<sup>2</sup>/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støyzone, L<sub>DEN</sub> &lt; 55 dB)</b>
Sone 2: Leilighetsbygg og blokk	5	5
Sone 2: Småhusbebyggelse	50	30
Sone 3 Leilighetsbygg og blokk	20	15
Sone 3: Småhusbebyggelse	50	30
Sone 3 og 4: Enebolig	100	50

Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.

*For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnyttning til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, eventuelt senere oppdatert versjon.*

#### MINIMUMSKRAV TIL FELLES LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL

Godkjent utomhusplan skal foreligge når rammetillatelse gis. Minst 50 % av felles uteoppholdsareal/lek skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn. Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal/lek kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.

	<b>MUA m<sup>2</sup>/bolig (boenhet)</b>	<b>Minste stille areal m<sup>2</sup>/bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støyzone, L<sub>DEN</sub> &lt; 55 dB)</b>
Boligbebyggelse med 6 boenheter eller flere	10	10

#### AREAL FOR LEK

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

#### Nærlekeplass

Ved etablering av 6 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbygd strøk skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m<sup>2</sup> innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal gi plass til for eksempel sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplasser listen er ikke uttømmende. Maks 20 boenheter kan være felles om en lekeplass. Hele arealet skal ligge nedenfor nedre grenseverdi for gul støyzone, L<sub>DEN</sub> < 55 dB.

#### Kvartalslekeplass

Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup> innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass til ballek, aking, sykling og likende. Hele arealet skal ligge nedenfor nedre grenseverdi for gul støysone, L<sub>DEN</sub> < 55 dB.

#### **Felleslekeplass**

Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m<sup>2</sup> (alternativt 2 x 2500 m<sup>2</sup>) innen en avstand på 1000 m. Området skal gi muligheter for fri leik og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Hele arealet skal ligge nedenfor nedre grenseverdi for gul støysone, L<sub>DEN</sub> < 55 dB.

### 1.5.8 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med soneavgrensing vist på figur 1.

*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.*

#### **Krav til antall parkeringsplasser for bil**

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



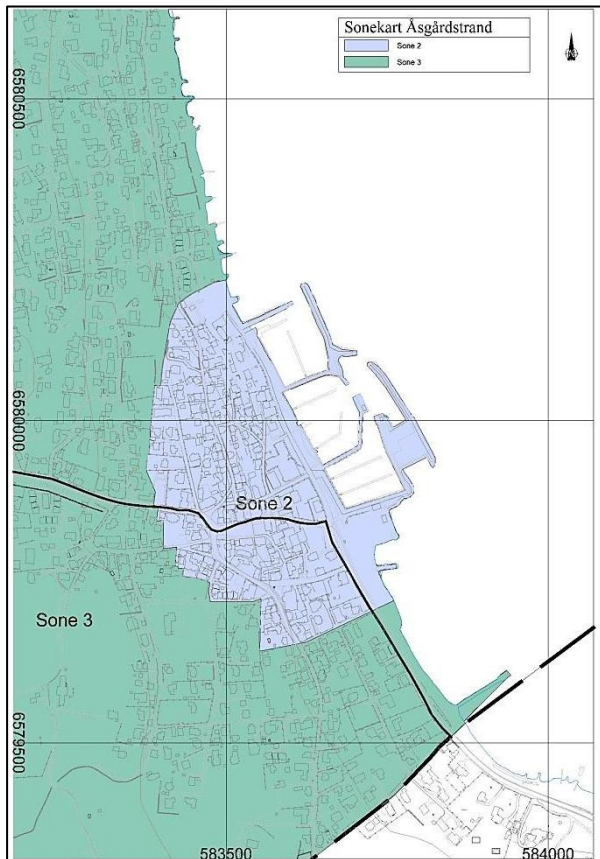


Fig 1

- I sone 2: Ved utbygging til kontor-, forretning- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av p-plassene etableres som overflateparkering.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 5 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

Minimum 5 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

#### Krav til parkeringsplasser for sykkel

Det skal etableres oppstillingsplasser med fastmonterte sykkelstativ i alle tiltak hvor det etableres bolig, kontor, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting.

*Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m<sup>2</sup> BRA bolig og 2 plasser pr 200 m<sup>2</sup> 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.*

#### 1.5.9 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 BRA = 1 000 m<sup>2</sup> og / eller flere enn ti butikker. Etablering av handelsvirksomhet eller detaljhandel skal bygge opp under eksisterende senterstruktur.

*Ved tiltak utover 1000 m<sup>2</sup> 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 utvalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

#### 1.5.10 Skilt- og reklameinnretninger

Innholdet i norm for skilt og reklame i Horten kommune skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommuneplanens arealdel.

### 1.6 MILJØ, ESTETIKK, GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr 6 og 8)

#### 1.6.1 Vann og overvann

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

I reguleringsplaner og byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn.

*Vann og overvann bør utnyttes som positive elementer i alle utbyggingsprosjekter. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart*

#### 1.6.2 Støy

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.

Unntak: Innenfor sone 2 vist på fig 1 i Åsgårdstrand sentrum og innenfor område B5 langs Raveien definert som avviksområde kan det vurderes å øke grenseverdiene for boliger. Nødvendige forutsetninger for dette er at det dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inneklima og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt ved bygging i rød støysone:

- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver boenhet og 50 % av alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade 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 som enn nedre grenseverdi for gul støysone.
- Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for rød støysone.

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

- 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.

Soner i hht tabell 1 T-1442/2012 med nedre grenseverdi for vei, havn og terminal, industri med helkontinuerlig drift uten impulslyd og jernbane :

Rød sone: Lden 65 dB - for jernbane Lden 68dB

Gul sone: Lden 55 dB - for jernbane Lden 58dB

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 1.5.7) 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 normen.

Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød og gul sone behøves ikke støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsomt 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-1442/12.

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

### 1.6.3 Byggeskikk

- 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.

### 1.6.4 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.

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

1. Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.
2. Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
3. 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.

4. Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
5. 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.
6. 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.*

### 1.7.1 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, vrakdelere 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.

## 1.8 SIKKERHET OG KRAV TIL OPPFØLGENDE ARBEID (pbl § 11-9 nr 8)

### 1.8.1 Risiko og sårbarhet

- Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
- 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 kote +2,5 m o h uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknader om byggetillatelse i områder med løsmasser under marin grense skal det utføres geoteknisk utredning av kvikkleireskredfare.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal ikke medføre at sårbare dyre- og plantearter går tapt.

*I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. 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 "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)". I områder med forurenset grunn skal det ved områderegulering 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.*

### 1.8.2 Flomveier

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

### 1.8.3 Transport

Ved utarbeidelse av område- og detaljplan og nye tiltak, skal det tas hensyn til virkningene for trafiksikkerhet, forholdet til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående og syklende. Trafiksikkerhet 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.*

## 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

### 2.1 Tiltak innenfor 100-metersgrensen

#### 2.1.1 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:*

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

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

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 vegger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskapet og allmenn tilgang til sjøen.

### 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 boligtypesammensetning.*

*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.*

*For tettstedene Borre og Skoppum fastsettes arealutnyttelsen etter at lokalisering av ny jernbanestasjon er avklart.*

Navn på område	Nummer	Areal	Utnyttelse
Oreøningen	H2	19	Lav
Golftunet	H7	11	Middels
Eikestrand	H10	60	Middels
Rørestrand	H11	28	Middels
Klokkeråsen S	N1	32	Lav og Middels
Stang øst og Stang vest	Å3, Å4	31	Lav

### 2.2.2 Adkomst

Boligeiendommer skal ha én adkomst per regulert boligeiendom.

### 2.2.3 Plassering av garasje

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

### 2.2.4 Fortetting i småhusområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm, ref pkt 1.5.8 medtas i beregningen av BYA med 18 m<sup>2</sup> 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 1.5.7. 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<sup>2</sup>, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m<sup>2</sup>. Definisjon av tomt er gitt i byggeteknisk forskrift § 5.8.*

### 2.2.5 Sekundærleilighet i bolig

I eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m<sup>2</sup>.

### 2.2.6 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere nærings- virksomhet 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 eller kundetrafikk i særlig grad.*

### 2.2.7 Frittliggende boliger (vist med sirkelrunde byggeområder i LNF-områder)

Det tillates ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av sekundærleilighet inntil BRA = 60 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

### 2.2.8 Golftunet H7

Området kan utnyttes til boligformål, med leiligheter for salg og/ eller utleie. Maksimalt tillatt nybygg er 3500 m<sup>2</sup> BRA (eks parkeringskjeller). Volum og form skal tilpasses kulturlandskap og gammelt bygningsmiljø. Trafikksikker adkomst må utredes og i sammenheng med Semb hovedgård og Bjerketun næringsområde.

## 2.3 KOMBINERTE FORMÅL, NÆRING OG SENTRUMSFORMÅL (pbl § 11-9 nr 5 og 6)

### 2.3.1 Utviklingsområde Campus Vestfold B2

Utviklingsområdet Campus Vestfold skal utnyttes til høgskolerettede formål, og kan reguleres til boligbebyggelse (studentboliger), næringsformål og offentlig og privat tjenesteyting. Ref rekkefølgekrav i punkt 1.4 skal videre plan- og/ eller programarbeid for området sikre gode, helhetlige løsninger som også sikrer gode forbindelser mellom Campus Vestfold og Borre. Ved regulering av området skal det settes av buffersoner mot Adalstjern naturreservat. Salamanderdammer i området skal sikres. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer at grunnvannstanden i området ikke senkes. Det skal sikres en grønn korridor øst – vest gjennom området for vilt og friluftsliv.

### 2.3.2 Campus Vestfold B5

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 tilsammen maks 1000 m<sup>2</sup> BRA. BYA skal ikke overstige 35 % av regulert byggeområde. Det åpnes for bebyggelse i inntil kote 100. 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 § 1.5.6 Parkering, det tillates ikke etablert ny overflateparkering.

### 2.3.3 Vestmanrød B6

Området kan utnyttes til studentboliger og offentlig og privat tjenesteyting knyttet til Høgskolen i Vestfold etter nærmere avklaringer i detaljreguleringsplan (ref pkt 1.1).

*Vestmanrød ligger i et verneverdig kulturlandskap og i en buffersoner rundt Borreparken som er nominert til innskriving på UNESCOs verdensarvliste. 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.*

### 2.3.4 Langrunn H5 og H6

Innenfor området er det tillatt med næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting. Adkomsten til kyststien og friområdene skal sikres for allmennheten (gående og syklende). Innenfor området tillates det utgravd kanal og vannspeil. For område H5 er maksimal mønehøyde 12 meter. Maksimalt 50 % av bebyggelsen kan ha maksimal mønehøyde, for resterende del av bebyggelsen er maksimal mønehøyde 10 meter. Maksimal tillatt utnyttingsgrad er 60 % - BYA. For området H6 er maksimal mønehøyde 10 meter. Maksimalt 50 % av bebyggelsen kan ha maksimal mønehøyde, for resterende del av bebyggelsen er mønehøyden 8 meter. Utnyttingsgrad % - 40 % - BYA. Det tillates ikke inngjerding av området. Kyststien skal sikres nær sjøen gjennom

området og vises i detaljregulering og utomhusplan. Bebyggelsen skal sikres høy arkitektonisk kvalitet og skjermende beplantning for best mulig tilpasning til omgivelsene sett fra sjøen.

### 2.3.5 Bjerketun næringsområde H8

Det tillates etablert mindre næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablert forretninger. Det skal sikres en buffersone mot Borreveien. Alléen ved Sembporten og selve Sembporten skal bevares og tas hensyn til ved videre utvikling. Se bestemmelse 1.4 med rekkefølgekrav om rundkjøring.

*Med mindre næringsvirksomhet menes verksted og mindre servicebedrifter som fks håndverkere.*

### 2.3.6 Sentrumsformål Herredshuset B7

Det tillates etablert forretninger på inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA innenfor område avsatt til sentrumsformål. Mot veien skal det opparbeides en grønn buffersone.

### 2.3.7 Område N3 kombinert formål

Området kan utnyttes til bolig og næring.

### 2.3.8 Område B8 kombinert formål

Området kan utnyttes til bolig og næring.

### 2.3.9 Kimestad B9 næringsformål

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

### 2.3.10 Hauan N2 næringsformål

Innenfor området tillates lager, logistikk og transportintensiv virksomhet. Det skal tas særlige hensyn til silhuetten av Kjærranåsen.

### 2.3.11 Område HS21 kombinert formål

Det stilles krav om områderegulering. HS21 må ses sammen med område HS1 i kommunedelplan for Horten sentrum. Området kan reguleres til næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, trafikkformål, havneformål og friområde. Strandsonen skal opparbeides som friareal og være tilgjengelig for allmennheten og inkludere kyststi. Det skal etableres og opparbeides en grønn buffersone mot trafikkareal og vei. Beplantning og terrengforming skal inkluderes i utomhusplan, minimum 30 % av tomteareal skal være grønt.

*I tillegg kan spørsmålet om bruk av området til bolig vurderes i planprosessen.*

## 2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr2)

### 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 vegeier.

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 m<sup>2</sup>. 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 legger er ikke tillatt.

For fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet skal samlet areal ikke overstige BRA 120 m<sup>2</sup>.

*Nye hytter og eller fortetting utenfor 100-metersbeltet skal skje ut i fra 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 trekkruer 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

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 silhuettvriking 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 vegger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.

For fritidsbebyggelse i eksisterende byggeområder i 100-metersbeltet skal samlet areal ikke overstige BRA 90 m<sup>2</sup>. For disse områdene gjelder i tillegg:

- 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.
- 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 § 1-6.
- Badestamp, utedusj, legger og lignende tillates som del av terrasse innenfor rammene i punkt e)
- Maksimal fasadelengde 14 meter. I eksponert retning mot sjøen maksimum 12 meter.

## 2.5 ANDRE BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL (pbl § 11-9 nr 1 og 5)

### 2.5.1 Råstoffutvinning

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljplan. Planen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift og deponier. Drifts- og avslutningsplan skal inngå.

*Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.*

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

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger på gravlunden.

## 2.6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 2)

### 2.6.1 Jernbane

*Når korridoren for ny jernbanetrase er valgt skal denne legges inn som hensynssone i kommuneplanens arealdel. Inntil korridoren er valgt skal alle reguleringssaker utenfor Horten by forelegges Jernbaneverket dersom tiltakene kan fordyre eller vanskeliggjøre ett eller flere av alternativene.*

## 2.7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr 6)

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.

Frrområder skal være i offentlig eie.

## 2.8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 11-11 nr 1 og nr 2)

I LNF-områder tillates bare oppført bygninger og anlegg til landbruk. Det tillates ikke oppført mer enn en kårbolig som skal oppføres til gårdstunet. Ved tillatelse til oppføring av kårbolig vil det stilles som vilkår at kårboligen ikke tillates fradelt.

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

### 2.8.1 Eskebekk H9

Området skal tilbakeføres fra golfbane til landbruksformål. Kantvegetasjon langs bekken skal beholdes av hensyn til naturmangfold og kulturlandskap. Etablerte fangdammer skal beholdes av hensyn til naturmangfold, kulturlandskap og renseseffekt for Borrevannet.

### 2.8.2 Semb hovedgård H4 - LNF spredt næringsbebyggelse

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/deponering.

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

### 2.9.1 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.

### 2.9.2 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. Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser. Nye bryggeanlegg skal ha badetrapp og område for bad. Bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn eller flerbrukshavn.

*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.*

### 2.9.3 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 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – KVIKKLEIRE (pbl § 11-8 a)

Hensynssonene viser områder med kvikkleire. 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 ivarettatt. 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.

### 3.2 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG (pbl § 11-8 a)

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

### 3.3 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE (pbl § 11-8 a)

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

### 3.4 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – FORURENSET GRUNN (pbl § 11-8 a)

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 begrenning av forurensning".*

### 3.5 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE (pbl § 11-8 c)

*Følgende kulturmiljø er av nasjonal verdi:*

- *Edvard Munchs hus i Åsgårdstrand*
- *Borre*
- *Karljohansvern*

*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 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 1.7. og Byggeskikk pkt 1.6.3 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 landskapsillhuett, 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.*

### 3.6 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV (pbl § 11-8 c)

*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 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstilltak 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.*

### 3.7 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL NATURVERDI (pbl § 11-8 c)

*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 Direktoratet for naturforvaltnings til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.*

### 3.8 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP - KULTURLANDSKAP (pbl § 11-8 c)

*I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, skal det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene er ikke tillatt. Ved vurdering av tiltak skal*

virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging skal tilpasses stedets og landskapets karakter. Det tillates ikke ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.

### 3.9 BÅNDELEGGINGSSONE – LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD (pbl § 11-8 d)

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.

### 3.10 BÅNDELEGGINGSSONE – LOV OM KULTURMINNER (pbl § 11-8 d)

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.

### 3.11 EKSISTERENDE PLANER (pbl § 11-8 f)

Kommunedelplan for Horten sentrum vedtatt i 2015 og vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til uteoppholdsareal og parkering (jf punkt 1.5.5 og 1.5.6) hvor kommuneplanens bestemmelser ved motstrid gjelder foran arealplaner vedtatt før 23.03.2015.

#### **Forholdet til eldre reguleringsplaner**

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde fremgår av kommunens digitale planbase. For følgende planer gjelder i tillegg:

- PlanId B0042 Reguleringsplan for Langmyra Skoppum vedtatt 07.05.1981 skal fortsatt gjelde, men tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA. Tiltak vil utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.
- PlanId B0057 Reguleringsplan for Langmyra11 vedtatt 20.06.1984 skal fortsatt gjelde, men tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA.
- PlanId 00251 Reguleringsplan del av Langmyra II industriområde vedtatt 09.02.1998 skal fortsatt gjelde, men tillatt mønehøyde kote +72 og utnyttingsgrad 70 % - BYA
- PlanId 00313 Reguleringsplan for Industriområde på Langmyra vedtatt 20.03.2006 skal fortsatt gjelde, men tillatt mønehøyde kote +72 og utnyttingsgrad 70 % - BYA.
- PlanId B0059 Reguleringsplan for Sletterødåsen vedtatt 24.09.1987 skal oppheves.