

FAKTAGRUNNLAG NÆRINGSAREALER



Revisjon av kommuneplanens arealdel

2022-2033

Dato: 30.09.2021

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	3
INNLEDNING.....	7
Arealformålet næringsbebyggelse	7
Forutsetninger	8
REGULERTE NÆRINGSAREALER.....	10
Horten Industripark.....	11
Kopstad godsterminal.....	12
Andre næringsarealer.....	13
Kombinerte bygge- og anleggsformål hvor «næring» inngår som ett av flere arealbruksformål	26
NÆRINGSAREALER AVSATT I KOMMUNE(DEL)PLANER – UREGULERT	36
Eksisterende næringsområder.....	37
Kombinerte bygge- og anleggsformål hvor «næring» inngår som ett av flere arealbruksformål	49
Framtidige næringsområder.....	53

SAMMENDRAG

REGULERTE NÆRINGSAREALER

Ubebygde næringsstomter utgjør totalt 125 dekar fordelt på 13 tomter. Ti av tomtene ligger på Skoppum, to på Nykirke og en ved Indre Havn. I kartleggingsarbeidet er seks av tomtene (51 daa) kategorisert som «reservert», da disse tomtene enten er under utvikling, gje ldende reguleringsplan er utformet med tanke på en bestemt virksomhet, eller at eiendommen allerede benyttes til næringsformål (uten bebyggelse). Regulerte næringsstomter som er tilgjengelig for nye virksomheter utgjør etter dette 74 dekar, fordelt på seks tomter på Skoppum og en tomt på Nykirke.

Når det gjelder ubebygd del av eksisterende næringseiendommer (potensiale for fradeling av nye tomter) viser kartleggingen at regulert næringsareal i Knutsrødvegen 7 (SensoNor AS m.fl.) og Dampejordet 2 (Meny Horten) ikke er realisert fullt ut. Ubebygd næringsareal på disse to stedene utgjør henholdsvis ca. 13,3 og 6,8 dekar.

Regulerte, ubebygde næringsarealer	Ant. tomter	Areal (daa)	
• Ledige næringsstomter:	7	74 daa	
• «Reserverte» næringsstomter (under utvikling / utbyggingsprosesser på gang / benyttes til næringsvirksomhet):	6	51 daa	
Sum ubebygde næringsstomter:	13	125 daa	125 daa
• Ubebygd del av eksisterende næringseiendommer - potensiale for fradeling av nye tomter:	5		28 daa
Sum totalt:			153 daa

I reguleringsplanen for Kopstad Godsterminal er 272 dekar regulert til «godsterminal» / «bane kombinert med godsterminal». Planen legger til rette for næringsbebyggelse med et samlet bruksareal på inntil 180.000 m². Reguleringsplan for to-plankryss på E18 ved Helland er under arbeid.

Regulerte næringsarealer i Horten Industripark utgjør 196 dekar. Horten industripark anslår at området kan fortettes med ca. 90.000 m² bruksareal (60.000 m² kontorlokaler / 30.000 m² produksjonslokaler).

Kombinerte formål hvor «næring» inngår som ett av flere arealbruksformål

Innenfor arealer avsatt til «kombinert bebyggelse og anleggsformål» i reguleringsplanene for Indre Havneby, Horten havn og Åsgårdstrand ligger forholdene til rette for at det kan etableres næringsbebyggelse med et samlet bruksareal på 11.000 – 137.000 m².

Per i dag foreligger det ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene KBA5 og KBA9 på Langgrunn (8,3 dekar). Dersom nytt driftsanlegg ikke lokaliseres til Langgrunn vil ytterligere ca. 15 dekar kunne benyttes til annen næringsvirksomhet.

UREGULERTE NÆRINGSAREALER

Uregulerte næringsarealer (arealer avsatt til næringsbebyggelse på kommuneplannivå)	Ant. områder	Areal (daa)
• Eksisterende næringsarealer med potensiale for fradeling av nye tomter (fortetting):	5	30 daa
• Framtidige næringsarealer:	8	72 daa
Sum:		102 daa

Under «eksisterende næringsarealer med potensiale for fradeling av nye tomter» inngår ett område på ca. 12 dekar i Solerødveien. Muligheter for utvikling av næringslokaler på eiendommen ble annonsert på Finn.no i august 2021. Eksempler på andre områder som inngår i denne kategorien er arealet nord for Nor Betong AS (Nykirkeveien 21) og del av eksisterende jernbane øst for Kolberg Caspary Lautom AS (Tverrmyra 7B) på Skoppum.

Syv av åtte områder som er avsatt til «framtidige næringsarealer» (67 dekar) på kommuneplannivå er lokalisert innenfor Kommunedelplanen for Skoppum. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for de enkelte områdene vil noe areal bli regulert til vei, bufferzoner, hensynssoner o.l. For noen av områdene legger også kjente begrensninger som sikkerhetssone knyttet til ny jernbanetrasé og høyspent luftledning også begrensninger for framtidig utnyttelse. Av totalt 72 dekar brutto næringsareal på kommuneplannivå er det vurdert at ferdig regulerte næringsstomter kan utgjøre ca. 45 dekar.

Kombinerte formål hvor «næring» inngår som ett av flere arealbruksformål

I områder som er avsatt til «kombinert bebyggelse og anleggsformål» på kommuneplannivå er det utfordrende å forutsi hvor mye næringsarealer som kan bli avsatt gjennom framtidige reguleringsprosesser. På overordnet plannivå er ofte ikke alle relevante forhold avklart i detalj, og nye utredninger og opplysninger som framskaffes i reguleringsprosessen kan få konsekvenser for arealdisponeringen innenfor området. I tillegg gir «romslige» føringer på kommuneplannivå fleksibilitet i forhold til fordelingen av de aktuelle arealbruksformålene. I tabellen nedenfor er det gitt et anslag på hvor store arealer som kan bli regulert til næringsbebyggelse.

Plan		Areal (daa)
• Kommuneplanens arealdel (område B2 og B12)		¹ Ca. 70 daa
• Kommunedelplan Horten sentrum		8 daa
• Kommunedelplan Skoppum - Område BKB3 og BKB4 - Område BKB5 (Skoppum pukkverk vil være i drift i 15-20 år)	(85 daa)	10 daa
Sum:		88 daa

Da Skoppum pukkverk har en forventet driftsperiode utover kommuneplanperioden på 12 år er etterbruk av dette arealet som næringsareal ikke tatt med i arealberegningen.

¹ Områdereguleringsplanen for Campus Vestfold og Borre er under utarbeidelse, og reguleringsprosessen vil avklare hvor store arealer som faktisk blir regulert til næringsformål.

OPPSUMMERING

Med utgangspunkt i forutsetningene som er beskrevet tidligere i dette kapittelet er arealreserver til ny næringsbebyggelse oppsummert i tabellen nedenfor. Ferdig regulerte næringsarealer er angitt som tilgjengelig på kort sikt, mens uregulerte næringsområder vil kunne realiseres på litt lengre sikt.

		Kort sikt		Lengre sikt (- 12 år)
		Dekar	Bruksareal (BRA)	Dekar
Regulert	Ledige næringstomter	² 75 daa		
	Kopstad godsterminal	272 daa		
	Horten Industripark (fortetting)		³ 90.000 m ²	
	Fortetting på bebygde næringsseier	⁴ 28 daa		
	Kombinert formål - næringsbebyggelse		⁵ 11.000-137.000 m ²	
	Kombinert formål (Langgrunn; BKA5, BKA9)	⁶ 8 daa		
Uregulert	Fortetting i eksisterende næringsområder			⁷ 30 daa
	Kombinert formål – næringsbebyggelse			⁸ 88 daa
	Framtidige næringsområder			⁸ 45 daa
Sum:		383 daa	101.000-227.000 m²	163 daa

² Ledige byggeklare næringstomter kan bli omsatt fortløpende. Arealstørrelsen gir således et bilde av situasjonen slik vi kjenner den i juli/august 2021.

³ Fortettingspotensialet er anslått av Horten Industripark.

⁴ Ubebygde deler av næringsseier kan være en viktig arealreserve med tanke på utvidelsesmuligheter for eksisterende bedrifter, og det er knyttet stor usikkerhet til hvorvidt det kan fradeles nye næringstomter.

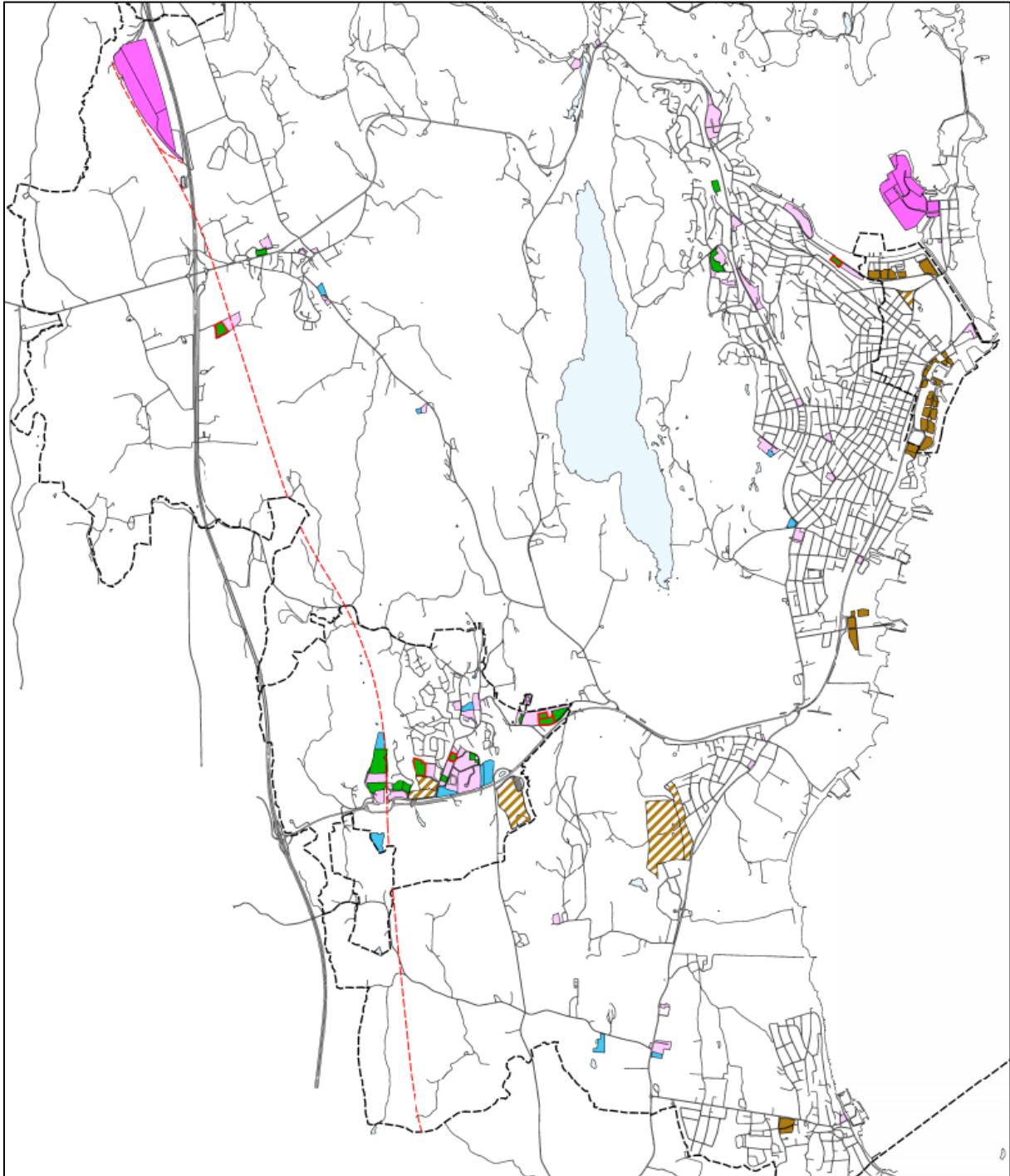
⁵ Realisering av områderegeringsplanene for Indre Havneby og Horten havn vil gå over mange år.

⁶ Ytterligere 15 dekar vil bli tilgjengelig dersom ikke nytt driftsanslegg (Teknisk) lokaliseres til Langgrunn





⁷ Det er anslått at ca. 70 dekar kan bli regulert til næringsbebyggelse i pågående reguleringsprosess for Campus Vestfold og Borre.

⁸ Av totalt 72 dekar avsatt til framtidige næringsområder på kommuneplannivå er det lagt til grunn at netto regulerte næringstomter vil kunne bli ca. 45 dekar.

Arealer i gjeldene planer som kan benyttes til ny næringsbebyggelse framgår av kartet nedenfor.



Tegnforklaring

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Kopstad godsterminal og Horten Industripark (regulert) |  | "Kombinert formål" hvor næring inngår som ett av flere formål (uregulert) |
|  | Ledig næringstomt / potensiale for fradeling av ny tomt (regulert) |  | Eksisterende næringsareal i KPA |
|  | Ubebygde næringstomt under utvikling / "reservert" (regulert) |  | Framtidig jernbane |
|  | Framtidig næringsareal / ubebygde næringsareal i KPA (uregulert) |  | Grense kommune(del)plan |
|  | "Kombinert formål" hvor næring inngår som ett av flere formål (regulert) | | |

INNLEDNING

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er totalt 939 dekar avsatt som eksisterende næringsområder. I kunnskapsgrunnlaget som ble benyttet ved utarbeidelse av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) i 2017 ble det lagt til grunn at Horten kommune har 431 dekar ledige næringsarealer som kan tas i bruk umiddelbart.

I henhold til fastsatt planprogram for kommuneplanrevisjonen skal det utarbeides en oversikt over næringsarealene i kommunen. Oversikten skal danne grunnlag for å vurdere behovet for og legge ut nye næringsarealer i kommuneplanens arealdel.

Arealformålet næringsbebyggelse

I arealplaner etter plan- og bygningsloven benyttes arealformålet «næringsbebyggelse» for industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Forretning/handel og tjenesteyting er egne arealformål og inngår ikke i «næringsbebyggelse». Underformål av «næringsbebyggelse» som kan benyttes på reguleringsplannivå (kode rp) framgår av tabellen nedenfor. Når «næringsbebyggelse» kombineres med andre arealformål benyttes «kombinert bebyggelse- og anleggsformål».

Formål	Kode kp m/farge	Kode rp m/farge
Nr. 1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Kjøpesenter <ul style="list-style-type: none">• <i>Stedfesting av varelevering angis med bestemmelse</i>	1140	1140
Forretninger <ul style="list-style-type: none">• <i>Kan i reguleringsbestemmelser angi at det skal være forretninger for plasskrevende varer eller dagligvarer.</i>• <i>Stedfesting av varelevering angis med bestemmelse.</i>	1150	1150
Næringsbebyggelse <ul style="list-style-type: none">• <i>Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.</i>• <i>Omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting.</i>	1300	1300
<p style="text-align: right;">Kontor</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Kontor forbindes gjerne med "administrasjon". Man bruker tjenesteyting når det er tale om mer typisk kunderettet "produksjon", (Tjenesteyting avstedkommer gjerne mer trafikk til og fra virksomheten enn det som normalt gjelder for kontor.)</i>		1310
<p style="text-align: right;">hotell/overnatting</p>		1320
<p style="text-align: right;">bevertning</p>		1330
<p style="text-align: right;">Industri</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Omfatter ikke avfallsanlegg (bruk kodene 1510 eller 1520)</i>		1340
<p style="text-align: right;">lager</p>		1350
<p style="text-align: right;">bensinstasjon/vegserviceanlegg</p>		1360
<p style="text-align: right;">annen næring</p> <p><i>Kan bl.a. omfatte</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>messehall</i>• <i>konferansesenter</i>• <i>forskningscenter/park (se også kode 1162)</i>		1390
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål <ul style="list-style-type: none">• <i>Med grunnlag i denne koden kan man etablere andre kombinasjoner enn de som er angitt nedenfor. Om ønskelig kan kombinasjonene utdypes i</i>	1800	1800

(Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister)

Forutsetninger

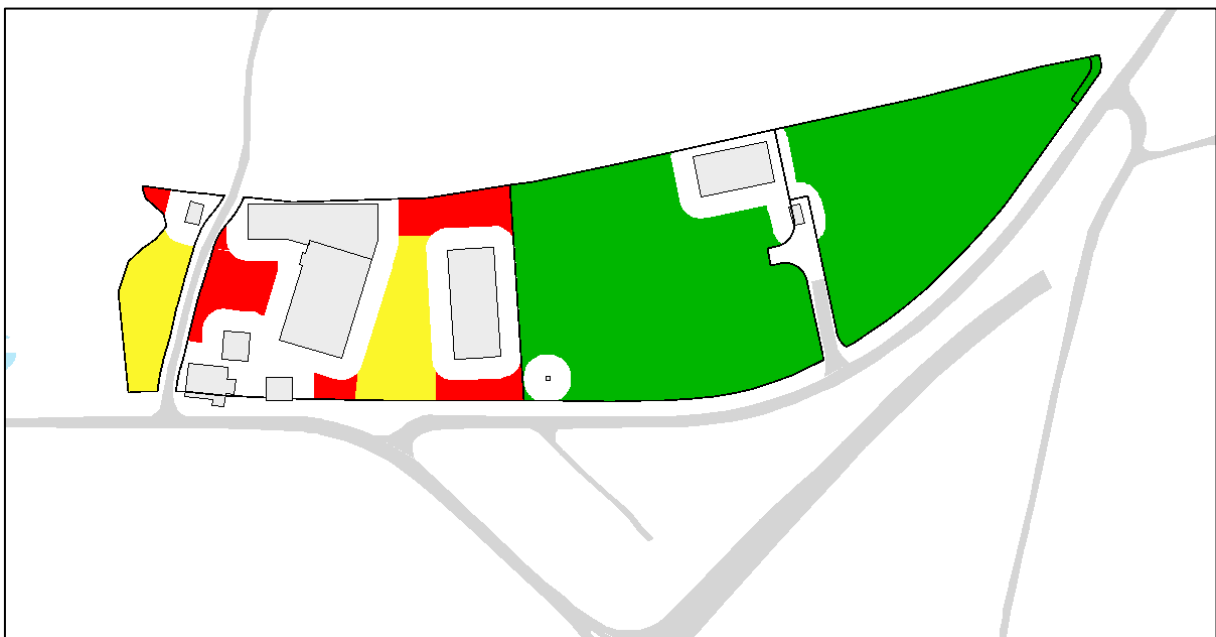
I arbeidet med å framskaffe en oversikt over næringsarealene i kommunen er følgende forutsetninger lagt til grunn:

- For å få en fullstendig oversikt på kommuneplannivå er kommuneplanens arealdel, kommunedelplanen for Horten sentrum og kommunedelplanen for Skoppum tatt med i datagrunnlaget (dekker hele kommunen).
- Arealene er sortert ut fra om de inngår i en gjeldende reguleringsplan (regulert) eller om de kun er avsatt på kommuneplannivå (uregulert). Dette sikrer at arealer med samme formål (overlappende arealer) kun blir tatt med en gang.
- På kommuneplannivå skilles det mellom «eksisterende» og «framtidige» næringsarealer
- På reguleringsplannivå er kun arealer som er regulert til «bebyggelse og anlegg» (ikke veier, buffersoner o.l.) tatt med i datagrunnlaget.
- Byggehøyder / antall etasjer er ikke vurdert.
- Potensialet for ny næringsbebyggelse ved eventuell sanering av eksisterende bebyggelse er ikke vurdert.

Næringsarealer (regulerte og uregulerte)

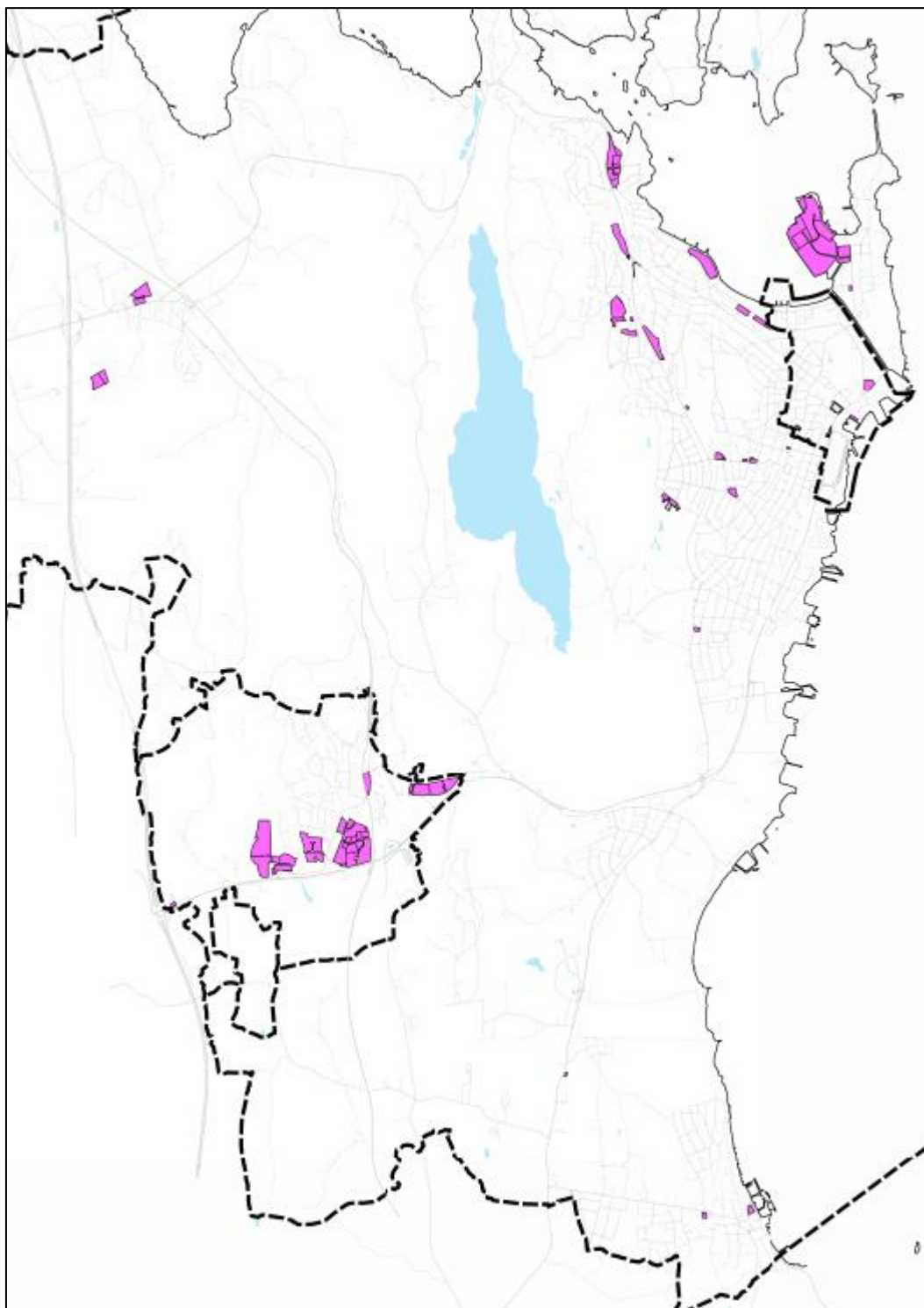
For å avklare om ny næringsbebyggelse kan lokaliseres innenfor arealer som er avsatt til næringsformål er det behov for å se på hvor mye av næringsarealene som er ubebygde. I dette arbeidet er eksisterende bebyggelse med en 10 meter bred sone rundt kategorisert som «bebygd areal». «Ubebygde næringsareal» vil da være næringsområdenes totale størrelse minus «bebygd areal». Denne øvelsen er utført ved hjelp av geografiske analyser (GIS-analyse) i programvaren WinMap. «Ubebygde arealer» består etter dette av mange polygoner (arealer) av ulike størrelser. På kommuneplannivå er det for eksempel 63 polygoner som er mindre enn 1 dekar.

Skissen nedenfor viser Sande næringspark hvor ubebygde næringsarealer er kategorisert etter størrelse. Rød farge viser arealer mindre enn 1 daa, mens gul farge viser arealer mellom 1 og 5 dekar. Arealer over 5 dekar er vist med grønt.



Mindre ubebygde arealer kan være av stor betydning når eksisterende virksomheter har utvidelsesbehov, men er av mindre interesse når det gjelder etablering av ny næringsvirksomhet. Ubebygde arealer under 1 dekar er således ikke vurdert nærmere i dette arbeidet. Samtlige ubebygde arealer over 5 dekar er vurdert, mens arealer mellom 1 og 5 dekar er skjønsmessig vurdert ut fra arealenes arrondering, beliggenhet og lokalkunnskap. Da den digitale analysen ikke tar hensyn til forhold som for eksempel parkerings- og utendørs lagringsarealer er også ortofoto benyttet i vurderingen av potensialet for etablering av ny næringsbebyggelse.

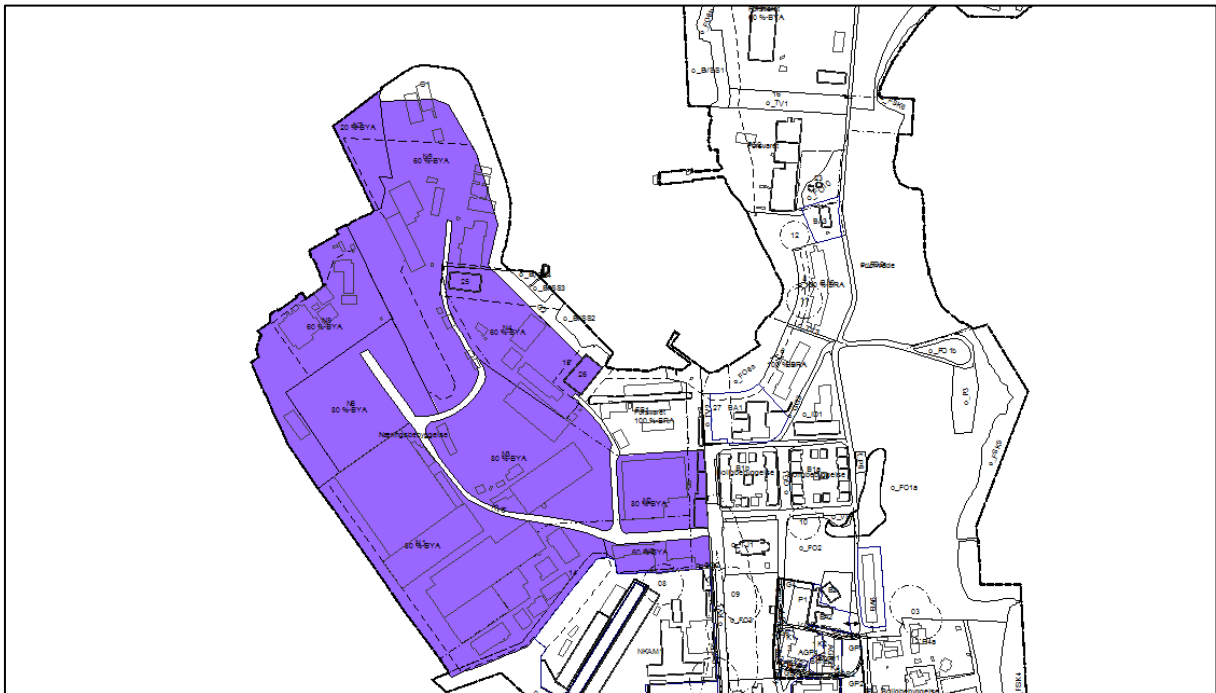
REGULERTE NÆRINGSAREALER



Oversikt over regulerte næringsarealer.

Arealer regulert til godsterminal på Helland (Kopstad) framgår ikke av kartutsnittet ovenfor.

Horten Industripark



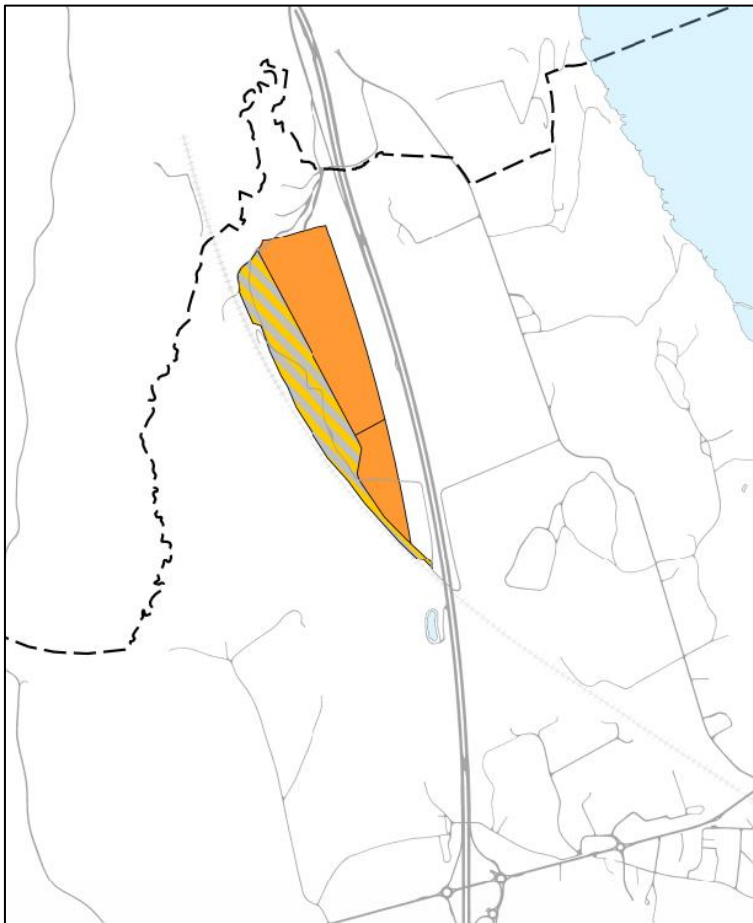
Regulerte næringsarealer i Horten Industripark.

Horten Industripark omfattes av områdereguleringsplanen for Karljohansvern (vedtatt i 2015, PlanID: 385), hvor 196 dekar er regulert til «industri/kontorer/lager». Rammer for byggehøyder og utnyttelsesgrad er fastsatt for de enkelte delområdene. Eventuelle nye tiltak som overskrider regulert byggehøyde og/eller utnyttelsesgrad utløser krav om detaljregulering (jfr. pkt. 5.1 i reguleringsbestemmelsene).

Av reguleringsplanens planbeskrivelse går det fram at det i Horten Industripark legges til rette for ca. 3-500 flere kontorarbeidsplasser sammenliknet med dagens situasjon (ca. 1000 arbeidsplasser i 2015, 50/50 fordeling mellom kontor og industri).

Horten Industripark anslår at området kan ha kapasitet for ytterligere 60.000 m² kontorlokaler og 30.000 m² produksjonslokaler. Det er ikke vurdert hvorvidt en slik utbygging vil utfordre gjeldende reguleringsplan.

Kopstad godsterminal



Regulerte arealer til godsterminal på Helland.

Reguleringsplanen for Kopstad godsterminal ble vedtatt i 2012 (PlanID: 370). Hovedformålet med planen er å legge til rette for etablering av godsterminal for jernbane i tilknytning til Vestfoldbanen. Området skal hovedsakelig benyttes av bedrifter som bruker jernbanen i sin godstransport i dag eller som på sikt skal benytte jernbanen. Reguleringsområdet omfatter totalt 433 dekar, hvor henholdsvis 167,5 og 104 dekar er regulert til «godsterminal» (G1 og G2) og «bane kombinert med godsterminal» (B/G).

Av planbeskrivelsen (s. 137) går det fram at Kopstad godsterminal vil bidra til økt sysselsetting innenfor lager og logistikk, transport, samt noe administrasjon. Det går videre fram at reguleringsplanen legger til rette for et samlet bruksareal på inntil 180.000 m². En mer moderat utnyttelse på 120.000 m² er lagt til grunn for en skjønnsmessig beregning av at godsterminalen vil kunne gi ca. 600 nye arbeidsplasser.

Andre næringsarealer

Av totalt 485 dekar som er regulert til «næringsformål» er 440 dekar regulert til «industri». Ut fra forutsetningene som er lagt til grunn for GIS-analysen kategoriseres vel halvparten av næringsarealene som «ubebygde næringsareal».

REGULERTE NÆRINGSAREALER	
Reguleringsformål:	Sum (daa):
Industri:	440
Kontor:	2
Forretning:	20
Hotell / overnatting	3
Beverting:	2
Næringsbebyggelse (unntatt Horten Industripark, 196 daa):	18
Sum:	485
Minus bebygde areal (Inkl. 10 m buffersoner fra eksisterende bebyggelse):	- 229
Ubebygde næringsareal:	= 256

UBEBYGD NÆRINGSAREAL FORDELT ETTER AREALSTØRRELSE		
Kategori:	Antall polygoner/ områder:	Sum (daa):
Større enn 5 daa:	15	182
Mellom 1 og 5 daa:	26	48
Mindre enn 1 daa:	94	26
Sum:		256

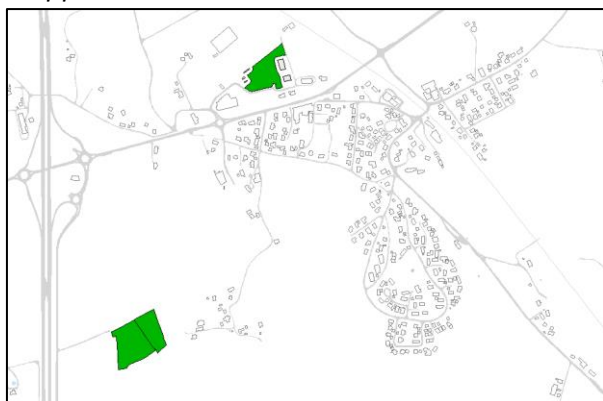
Kartutsnittene nedenfor viser ubebygde næringsarealer større enn 5 dekar.



Skoppum



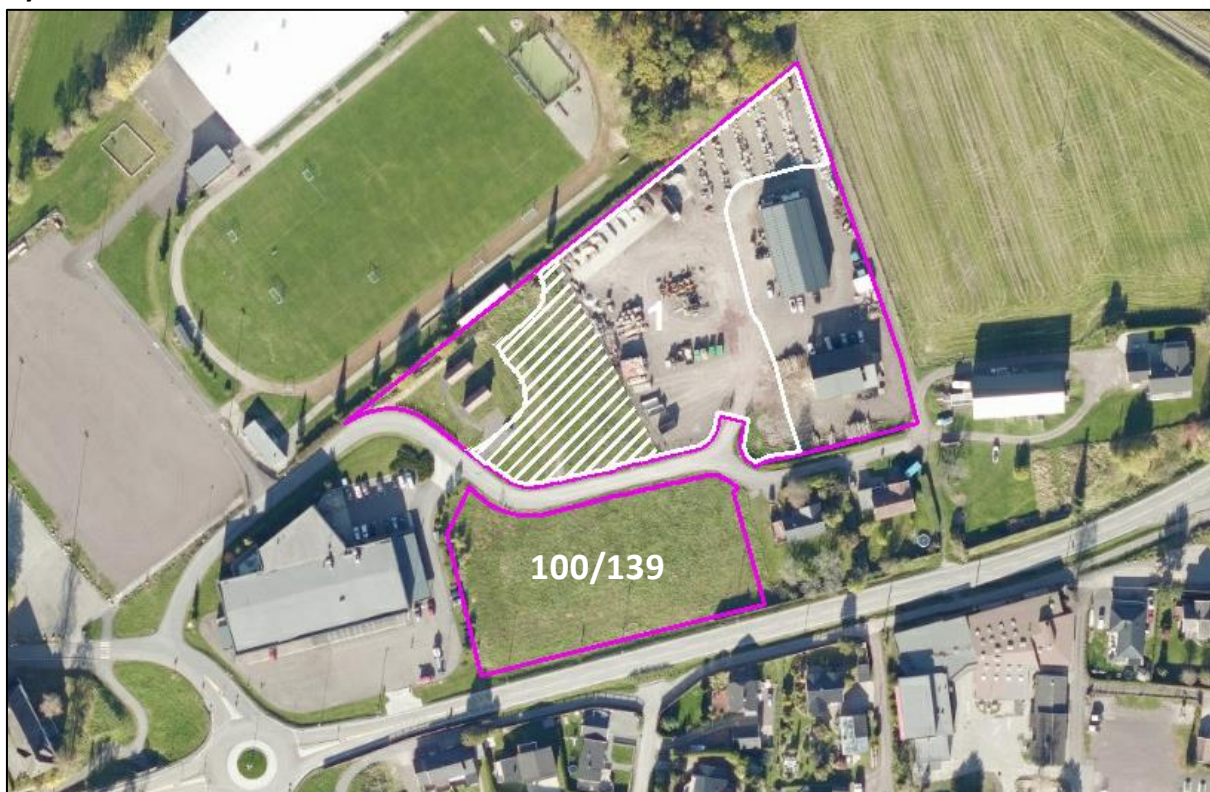
Horten nord



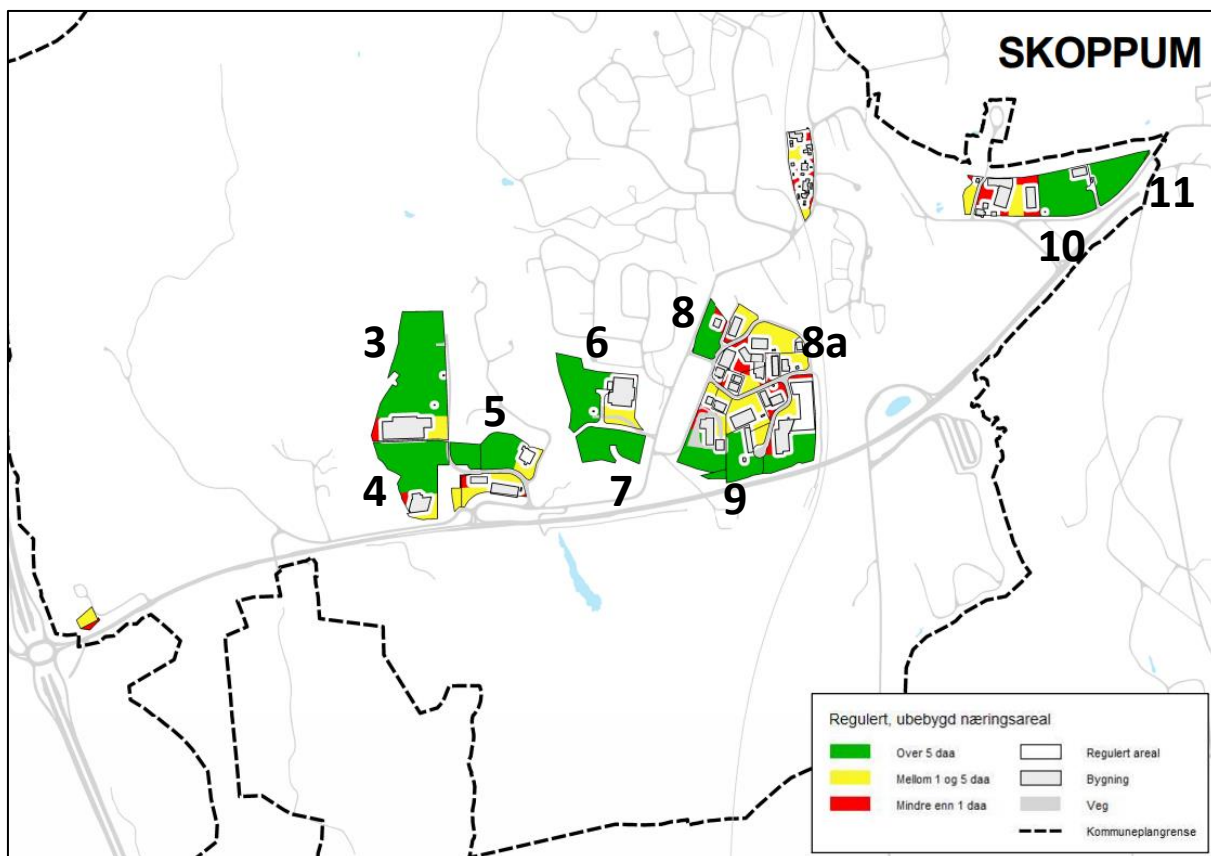
Nykirke

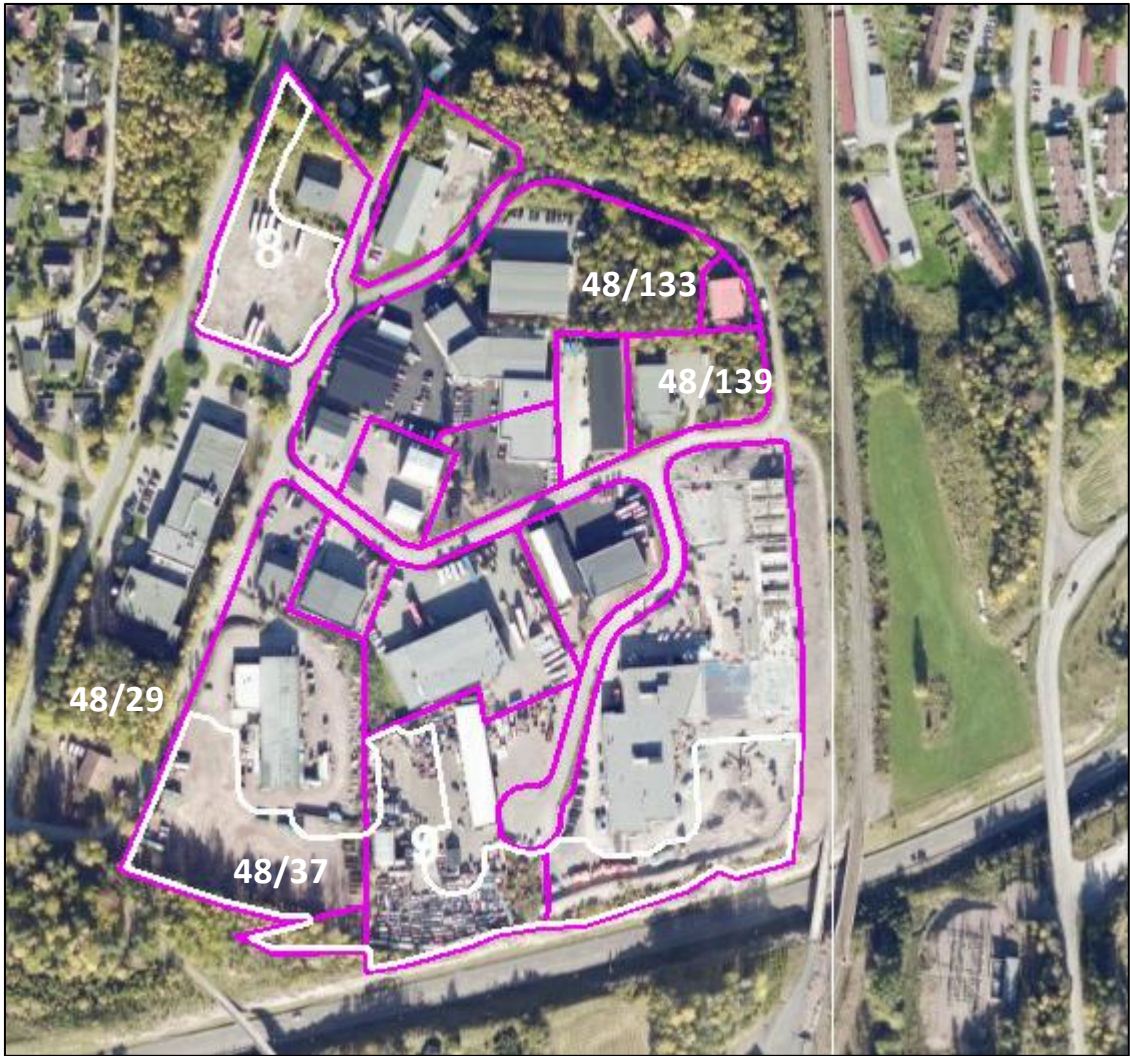
Vurdering av enkeltområder

Nykirke



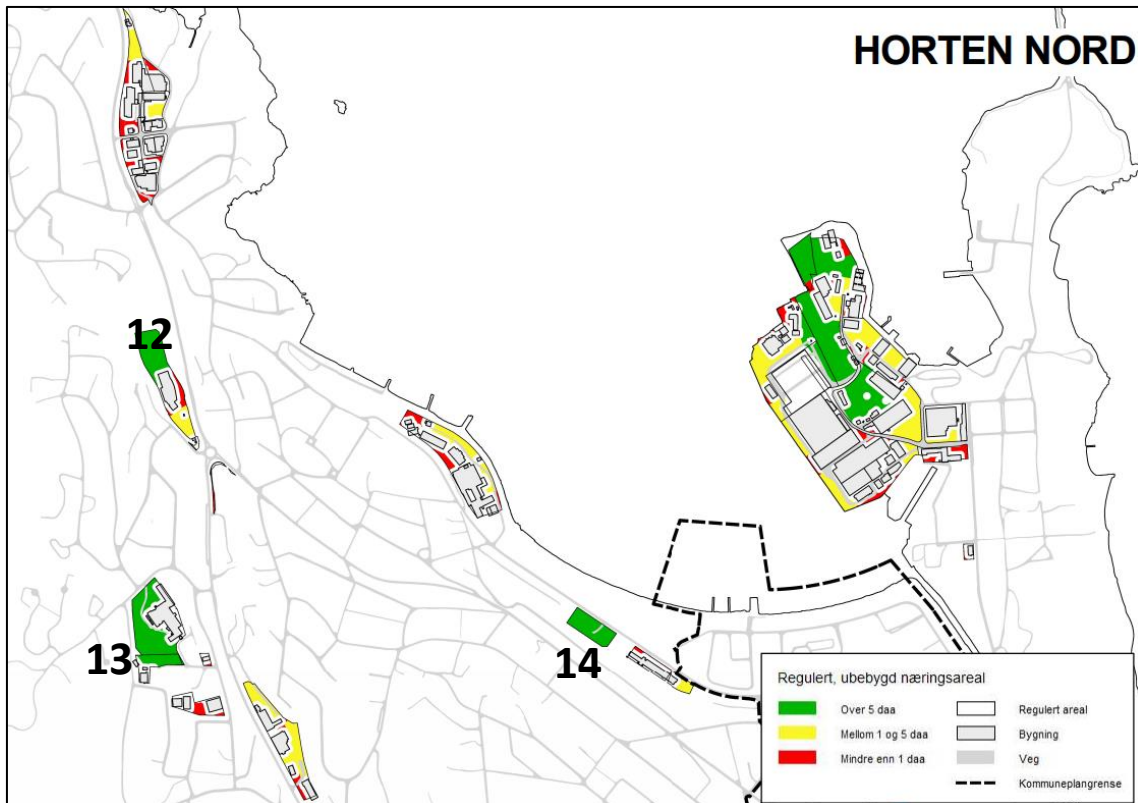
Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
1	2,5 daa (vestre del av området, gbnr 100/134) ble omregulert til bolig / parkering i 2020 (PlanID 00417). Ubebygd areal på gbnr 100/142 benyttes av eksisterende virksomhet (Grøteig) til utendørs lagring.	8,4	Ubebygd areal er i bruk av eksisterende virksomhet
Gbnr 100/139	Ubebygd næringstomt, gbnr 100/139. Reguleringsplan: Nykirke næringsområde, vedtatt 19.11.2007 (PlanID: 00344). <u>Reguleringsformål:</u> Industri og lagervirksomhet med tilhørende kontorer.	4,8	Ledig næringstomt
2	Regulert næringsareal, gbnr 86/10 forbeholdt Oskar og Tormod Wike AS. Reguleringsplan: Kopstad næringsområde, vedtatt 12.02.2019 (PlanID: 00403). <u>Reguleringsformål:</u> Næringsbebyggelse. Det tillates ikke industri, forretning / handel, kontor, tjenesteyting eller andre typer kunderettet virksomhet. Innenfor 2b, faresone høyspenningsanlegg (5,8 daa), tillates ikke oppført byggverk.	16,5	«Reservert» næringsareal (Oskar og Tormod Wike AS)





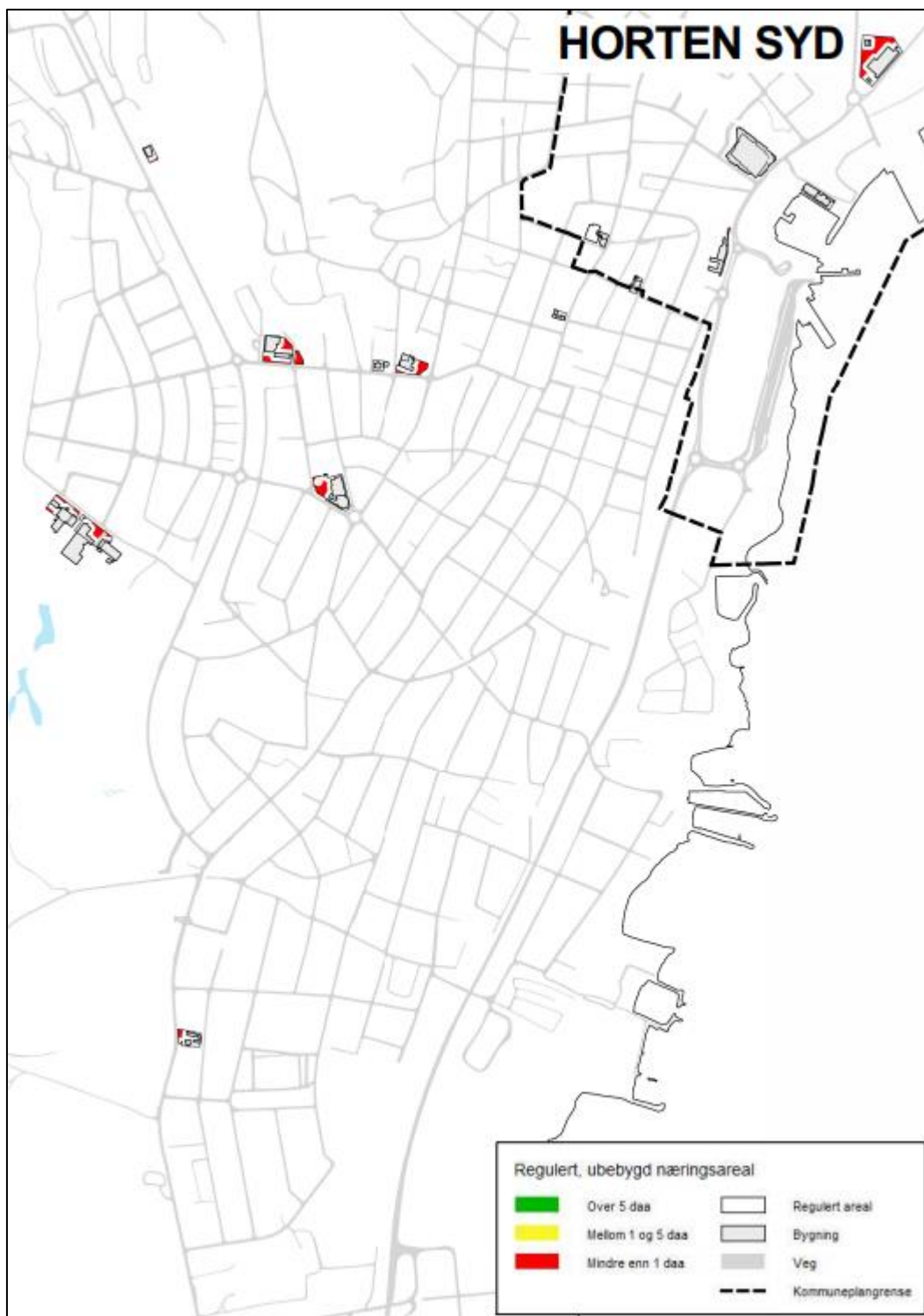
Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
3	Ubebygd næringsareal, gbnr 48/154. Reguleringsplan: IC Nykirke-Barkåker, vedtatt 19.06.2018 (PlanID: 00401). <u>Reguleringsformål:</u> (N3) Næringsvirksomhet som kontor, industri, produksjon, lager, verksted med tilhørende anlegg. Tillatt grad av utnytting er 85%-BRA.	31,7	Ledige næringstomter
4	Ubebygd næringsareal utgjør 16,2 daa, hvorav 3,2 daa inngår i bebygd næringstomt gbnr 48/153. Ubebygd næringstomt gbnr 48/194 utgjør 13 daa. Reguleringsplan: IC Nykirke-Barkåker, vedtatt 19.06.2018 (PlanID: 00401). <u>Reguleringsformål:</u> (N2) Næringsvirksomhet som kontor, industri, produksjon, lager, verksted med tilhørende anlegg. Tillatt grad av utnytting er 85%-BRA.	16,2	Ledig næringstomt 13,0 daa (gbnr 48/194)
5	Ubebygd næringstomter gbnr 48/221 (7,5 daa) og 48/167 (5,5 daa). Reguleringsplan: Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde, vedtatt 26.05.2003 (PlanID: 00289). <u>Reguleringsformål:</u> (N2) Næringsvirksomhet som kontor, industri, produksjon, lager, verksted, med tilhørende anlegg. Tillatt tomteutnyttelse er TU=85%. Restriksjoner på gbnr 48/225 (2,7 daa) pga. jernbanen. Tidligere godkjent rammesøknad på gbnr 48/167.	13,0	Ledige næringstomter 7,5 daa (gbnr 48/221) og 5,5 daa (gbnr 48/167)
6	Ubebygd næringstomt, gbnr 48/219 (16,4 daa). Areal regulert til byggeområde utgjør 13,3 daa). Reguleringsplan: Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde, vedtatt 26.05.2003 (PlanID: 00289). <u>Reguleringsformål:</u> (N1) Næringsvirksomhet som kontor, industri, produksjon, lager, verksted, med tilhørende anlegg. Tillatt tomteutnyttelse er TU=85%. Eiendommen skal bebygges med til sammen ca. 4.300 m ² (omtales som «innenlandshavn»)	13,3	«Reservert» næringstomt. I møte den 8. juni 2021 vedtok havnestyret at Horten havn kjøper seg inn med 1/3 i selskapet Origo Øst AS.
7	Gbnr 48/220 er ervervet av Horten havnevesen. Benyttes til utendørs lagervirksomhet.	11,0	Næringsarealet er i bruk av eksisterende virksomhet
8	Det foreligger planer for utbygging på eiendommen gbnr 47/42 (4,2 daa). Kommunedelplan for Skoppum åpner for handelsetablering.	4,2	«Reservert» næringstomt
Gbnr 48/133	Muligheter for foretting på gbnr 48/133 (3,2 daa). Reguleringsplan: Langmyra II, vedtatt 20.06.1984 (PlanID: B0057). <u>Reguleringsformål:</u> Industri med nødvendig lager, verksted eller	3,2	Potensiale for fradeling av ny næringstomt

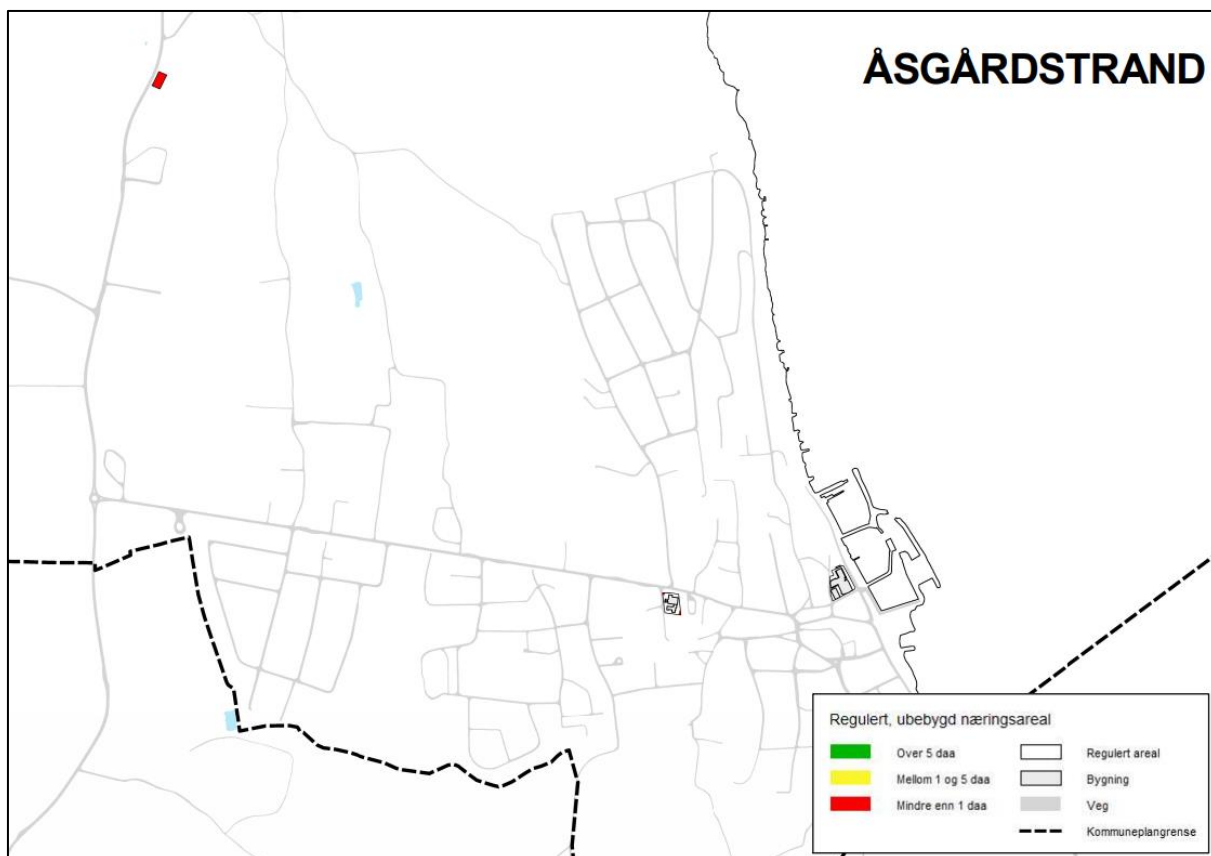
	kontorer. Bygningers grunnflate må ikke overstige 50% av tomtas nettoareal.		
Gbnr 48/139	Muligheter for fortetting på gbnr 48/139 (1,2 daa). Reguleringsplan: Langmyra, vedtatt 20.03.2006 (PlanID: 00313). Reguleringsformål (I4): Industri. BYA = 50%.	1,2	Potensiale for fradeling av ny næringstomt
Gbnr 48/29	Muligheter for fortetting på gbnr 48/29. Reguleringsplan: Langmyra 6, vedtatt 08.09.1997 (PlanID: 255)	3,2	Potensiale for fradeling av ny næringstomt
9	Det meste av ubebygd areal benyttes til eksisterende næringsvirksomhet på gbnr 48/147 og 48/148. Opparbeidet areal (ca. 6 daa) tilhørende gbnr 48/37 lengst vest i området kan ha potensiale for fortetting(?).	20,4	Næringsarealet er i bruk av eksisterende virksomhet
10	Ubebygde næringstomter, gbnr 42/68 og 42/59 (totalt 13,8 daa). Reguleringsplan: Sande næringspark, vedtatt 16.06.2008 (PlanID: 00340). <u>Reguleringsformål:</u> (I2) Industri, lager og tilhørende kontor. Tillatt bebygd areal %-BYA = 60%.	12,4	Næringstomtene er i bruk av eksisterende virksomhet
11	Ubebygd næringstomt, gbnr 42/60. Reguleringsplan: Sande næringspark, vedtatt 16.06.2008 (PlanID: 00340). <u>Reguleringsformål:</u> (I2) Industri, lager og tilhørende kontor. Tillatt bebygd areal %-BYA = 60%.	9,5	Ledig næringstomt
42/63	Ubebygd næringstomt på 3,9 daa. I reguleringsplan for Sande næringspark (PlanId: 00340) er 2,2 daa er regulert til industri, lager og tilhørende kontor. Tillatt bebygd areal %-BYA = 60%.	2,2	Ledig næringstomt





Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
12	Ubebygd areal (gbnr 133/435) omfattes av reguleringsplan: Nordli III / Dampejordet, vedtatt 21.12.1984 (PlanID: H0168). <u>Reguleringsformål:</u> lettere Industri og håndverksbedrifter og kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgraden (brutto m ² gulvareal delt på områdetts nettoareal) skal ikke overstige 0,5.	6,8	Potensiale for fradeling av ny næringstomt
13	Ubebygd areal (gbnr 131/126) omfattes av reguleringsplan: Industriområde Kongstein, vedtatt 31.08.1965 (PlanID: H0062). <u>Reguleringsformål:</u> Industri. Sydligste del inngår i reguleringsplan for Solbakken, vedtatt 24.07.1969 (PlanID: H0077). Ca. 7 daa er vurdert som egnet til evt. ny næringsbebyggelse.	13,3	Potensiale for fradeling av ny næringstomt: ca. 7 daa
14	Ubebygd areal (gbnr 129/461) omfattes av reguleringsplan: Del av Ollebakken, vedtatt 27.05.1986 (PlanID: H0162). <u>Reguleringsformål:</u> lettere Industri, håndverksbedrifter og kontorvirksomheter med tilhørende anlegg. $U_{maks}=0,75$. Ca. 2,4 daa benyttes til parkering.	5,9	«Reservert» næringstomt (evt. utvidelsesmuligheter for GE Vingmed Ultrason AS)





Oppsummering av enkelttområdene

Av totalt 13 regulerte, ubebygde næringsstomter er 7 tomter (til sammen 74 dekar) kategorisert som «ledige» næringsstomter. Seks av tomtene ligger på Skoppum og en på Nykirke. Administrasjonen er kjent med at flere aktører undersøker mulighetene for å etablere seg på Skoppum, og det er ikke usannsynlig at de fleste næringsstomtene vil utvikles i takt med ferdigstilling av ny jernbanestasjon.

LEDIGE NÆRINGSTOMTER:				
Nr.	Gbnr:	Hjemmelshaver:	Reguleringsformål / merknader:	Areal:
	100/139	Horten kommune	Industri og lagervirksomhet	4,8
3	48/154	Origo Næringspark AS	kontor, industri, produksjon, lager, verksted	31,7
4	48/194	Stromness Eiendom AS	kontor, industri, produksjon, lager, verksted	13,0
5	48/221	Mems Teknologipark 2 AS	kontor, industri, produksjon, lager, verksted	7,5
5	48/167	Mems Teknologipark AS	Kontor, industri, produksjon, lager, verksted	5,4
11	42/60	Sandveien AS	Industri, lager	9,5
	42/63	Liland Eiendom Invest AS	Industri / lager	2,2
Sum (daa)				74,1

«RESERVEVERTE» UBEBYGDE NÆRINGSTOMTER: (under utvikling / utbyggingsprosesser på gang / benyttes til næringsvirksomhet)				
Nr.	Gbnr:	Hjemmelshaver:	Reguleringsformål / merknader:	Areal:
2	86/10	Kopstad næringspark AS	Næringsbebyggelse Forbeholdt Oskar og Tormod Wike AS	16,5
6	48/219	Origo Øst AS	kontor, industri, produksjon, lager, verksted	13,3
8	47/42	Reidars 4 AS	Industri, lager, verksted, kontor, forretning Det foreligger planer for utvikling av eiendommen	4,2
10	42/59	Sande Næringspark AS	Industri, lager Disponeres av Odd Heiberg AS	6,9
10	42/68	Sande Næringspark AS	Industri, lager Disponeres av Odd Heiberg AS	4,5
14	129/461	GE Vingmed Ultrasond AS	lettere Industri, håndverksbedrifter og kontorvirksomheter	5,9
Sum (daa):				51,3

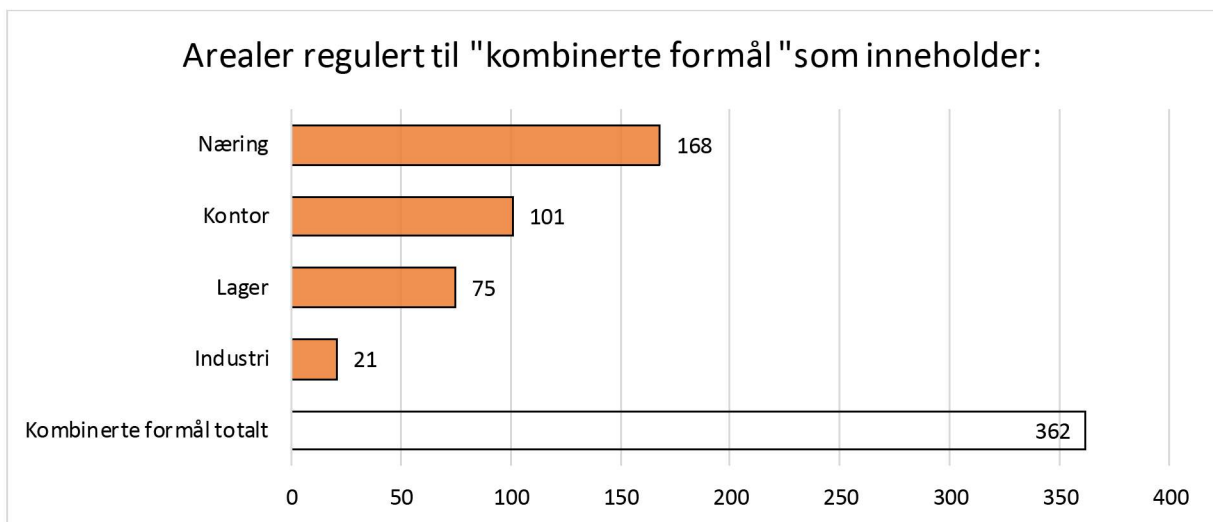
Flere regulerte næringseiendommer har arealer som i dag ikke utnyttes fullt ut. Disse arealene utgjør et potensiale for etablering av ny næringsbebyggelse, og eiendommene som er vurdert til å ha størst potensiale for fortetting / fradeling av nye tomter er listet opp i tabellen nedenfor.

BEBYGDE NÆRINGSEIENDOMMER MED POTENSIALE FOR FRADELING AV NYE TOMTER:				
Nr.	Gbnr:	Hjemmelshaver:	Reguleringsformål / merknader:	Areal:
	Del av 48/29	Langmyra 6 AS	Industri med tilhørende lager og kontor	3,2
	Del av 48/133	Kammergaard Eiendom AS	Industri med nødvendig lager, verksted eller kontorer	3,2
	Del av 48/139	O.G. Eiendom AS	Industri	1,2
12	Del av 133/435	Dampejordet Eiendom AS	lettere Industri og håndverksbedrifter og kontor- og forretningsvirksomheter	6,8
13	Del av 131/126	Knudsrødveien 7 AS	Industri	7,0
Sum (daa):				27,7

Kombinerte bygge- og anleggsformål hvor «næring» inngår som ett av flere arealbruksformål

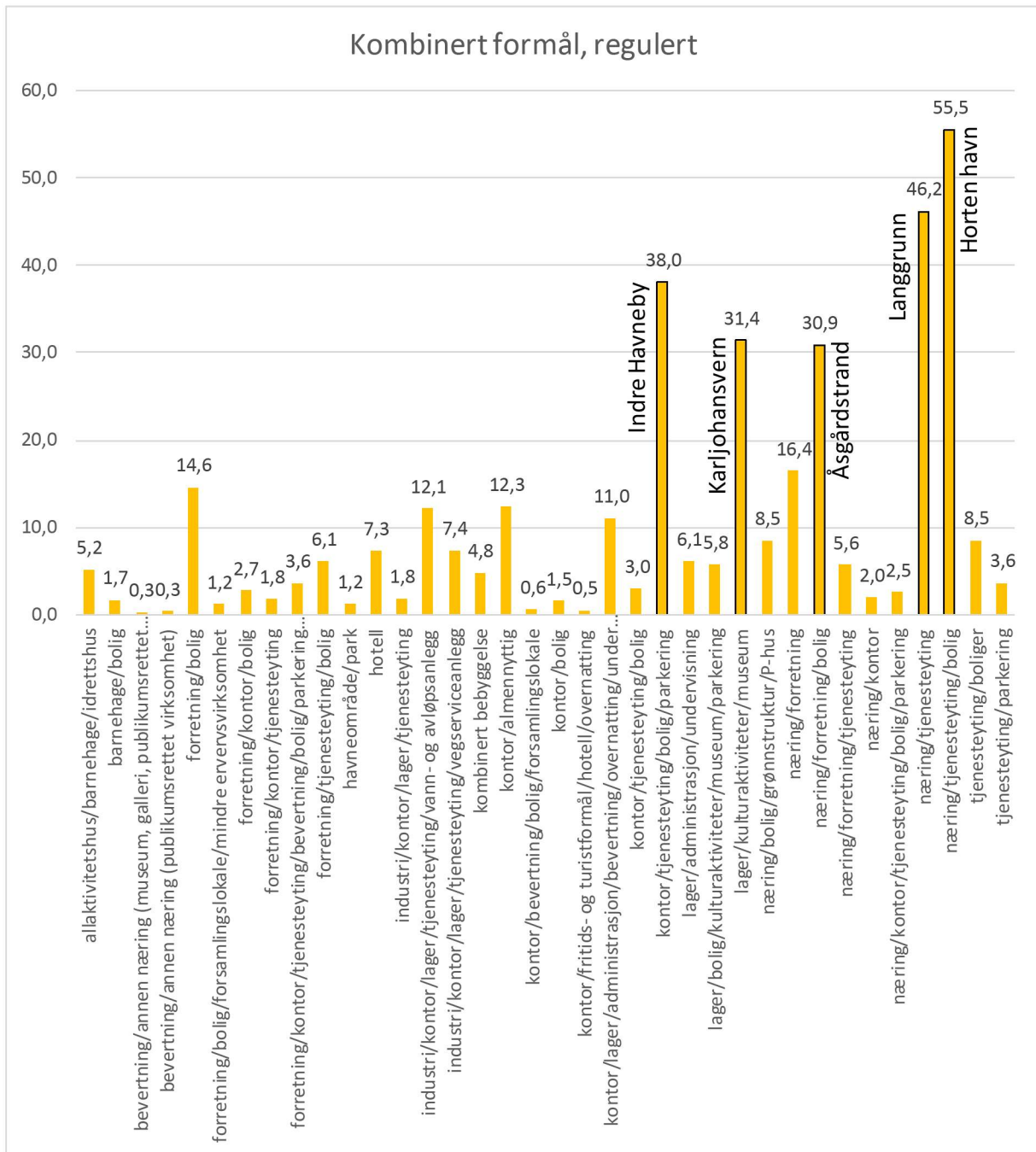
«Kombinert bygge- og anleggsformål» innebærer at det legges til rette for flere ulike arealbruksformål innenfor samme areal. For eksempel vil områder regulert til kombinasjonen bolig/forretning, dersom annet ikke er fastsatt i planbestemmelsene, kunne utnyttes til boligbebyggelse, forretninger eller en kombinasjon av disse. Denne fleksibiliteten gjør det vanskelig å forutsi eksakt hvilken framtidig bruk som vil gjøres gjeldende i innenfor områder avsatt til «kombinerte formål».

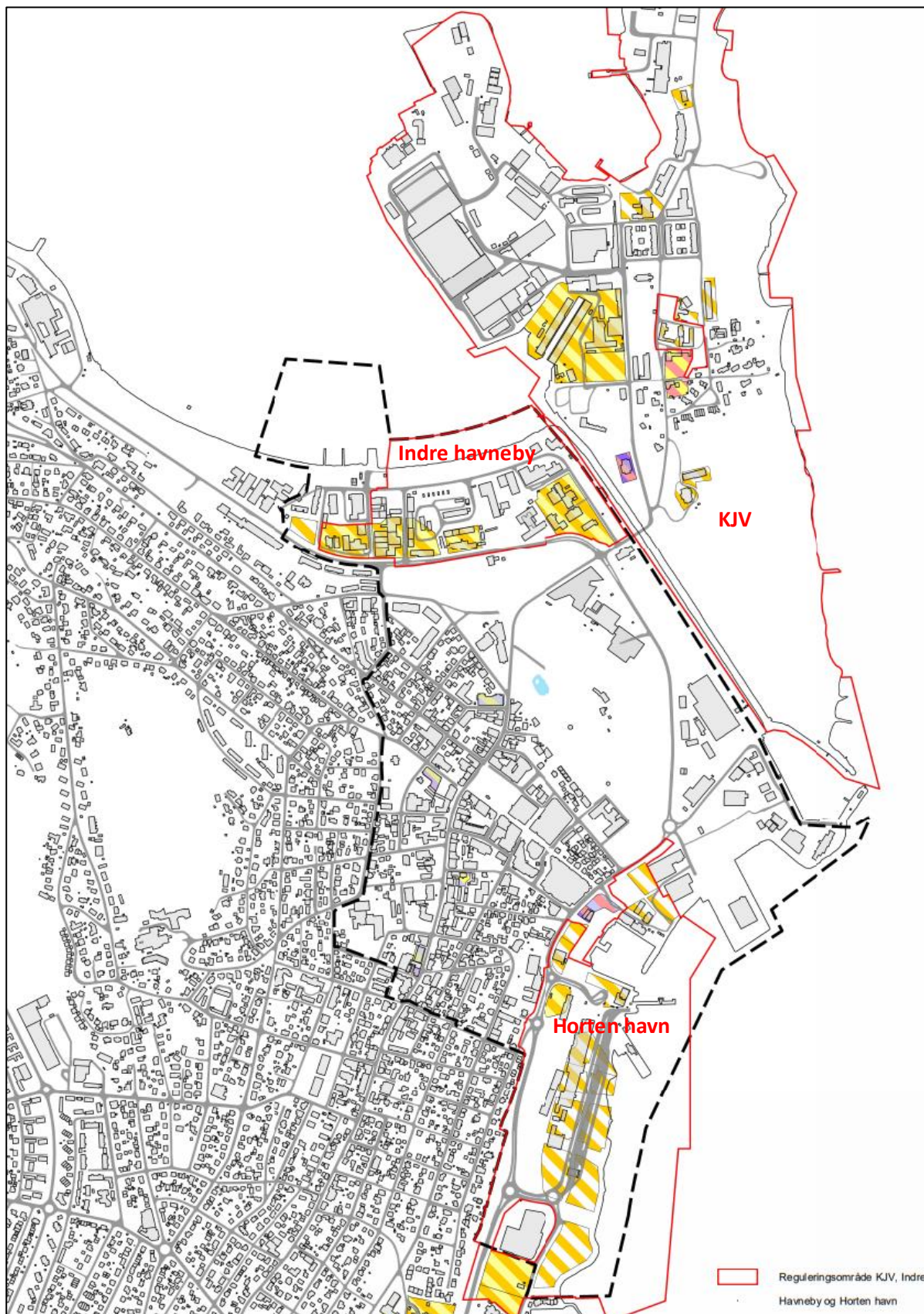
Til sammen er 362 dekar regulert til «kombinerte formål». Hvor store arealer innenfor denne kategorien som dekkes opp av henholdsvis «næring», «kontor», «lager» og «industri» vist i figuren nedenfor. Samme areal kan omfattes av flere formål.



Totalt antall daa av kombinerte formål som kan benyttes til næring, kontor, lager og industri.

Figuren nedenfor viser fordelingen av de ulike kombinasjonene av arealbruksformål som er benyttet i reguleringsplanene. 85 prosent (308 daa) av «kombinerte formål» er lokalisert innenfor reguleringsplanene for Indre Havneby, Karljohansvern, Åsgårdstrand, Langgrunn og Horten havn. De fem største søylene i figuren kan kobles direkte til disse reguleringsplanene.





Arealer regulert til «kombinerte formål», Horten nord.

Karljohansvern (PlanID 00385, vedtatt i 2015)

Reguleringsplanen har til hensikt å legge til rette for bevaring og utvikling av Karljohansvern som en levende og mangfoldig kulturbydel i Horten.

Arealer regulert til kombinerte formål (Karljohansvern)			
Feltnavn:	Arealbruksformål:	Dekar:	Merknader:
BA1	næring/tjenesteyting/bolig	5,3	Fredet område
BA2	barnehage/bolig	1,7	Fredet område
BA3	kombinert bebyggelse	1,9	Nybygg, tilbygg og påbygg tillates ikke
BA4	hotell	1,9	Fredet område
BA5	hotell	2,0	Fredet område
BA6	kombinert bebyggelse	2,9	Fredet område
BT1	tjenesteyting/bolig	1,6	Fredet område
BT2	tjenesteyting/bolig	3,4	Fredet område
NKAM1	lager/kulturaktiviteter/museum	31,4	Fredet område
NKAMP1	lager/bolig/kulturaktiviteter/museum/parkering	5,8	Fredet område
NT1	næring/tjenesteyting	2,0	Fredet område
Sum:		59,9	

Arealer regulert til «kombinerte formål» omfattes også av fredningsbestemmelser etter kulturminneloven. Eksisterende bygninger kan benyttes til næringsvirksomhet, men utover dette representerer ikke arealer regulert til kombinerte formål på Karljohansvern noe potensiale for ny næringsbebyggelse.

Indre Havneby (PlanID 00367, vedtatt i 2013)

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av Bromsjordet gjennom en trinnvis utvikling til sentrumsnært boområde. Det er tilrettelagt for en stor andel boliger, båthavn og havn for flytende boliger, rekreasjonsområder, næring, kontor og offentlig og privat tjenesteyting.

Arealer regulert til kombinerte formål (Indre Havneby)		
Feltnavn:	Arealbruksformål:	Dekar:
KBA2	kontor/tjenesteyting/bolig/parkering	7,7
KBA3	kontor/tjenesteyting/bolig/parkering	5,9
KBA4	kontor/tjenesteyting/bolig/parkering	5,1
KBA5	kontor/tjenesteyting/bolig/parkering	4,0
KBA6	kontor/tjenesteyting/bolig/parkering	14,1
Sum:		36,7

For delområdene som er regulert til «kombinerte formål» er det lagt til grunn en tabell (kalt «glideskala») for utnyttelsesgrad. Skalaen gir større utnyttelse (= mer volum) jo mindre andel boliger som skal bygges. Dette er underbygget med at boliger trenger mer plass til uterom og lekeareal, sol og lys enn bygg med næring, parkering og kontor. Av planbeskrivelsen (s. 23) går det fram at det ved maksimal utbygging i samsvar med glideskalaen vil kunne bygges ca. 130.000 m² BRA innenfor Indre Havneby. Av dette vil minimum 50.000 m² BRA være boligformål og maksimum 50.000 m² BRA vil

være næring. Hvis hele området bygges ut med boliger vil det utgjøre ca. 90.000 m² BRA bolig (tilsvare ca. 900 boliger).

Horten Havn (PlanID 00409, vedtatt i 2020)

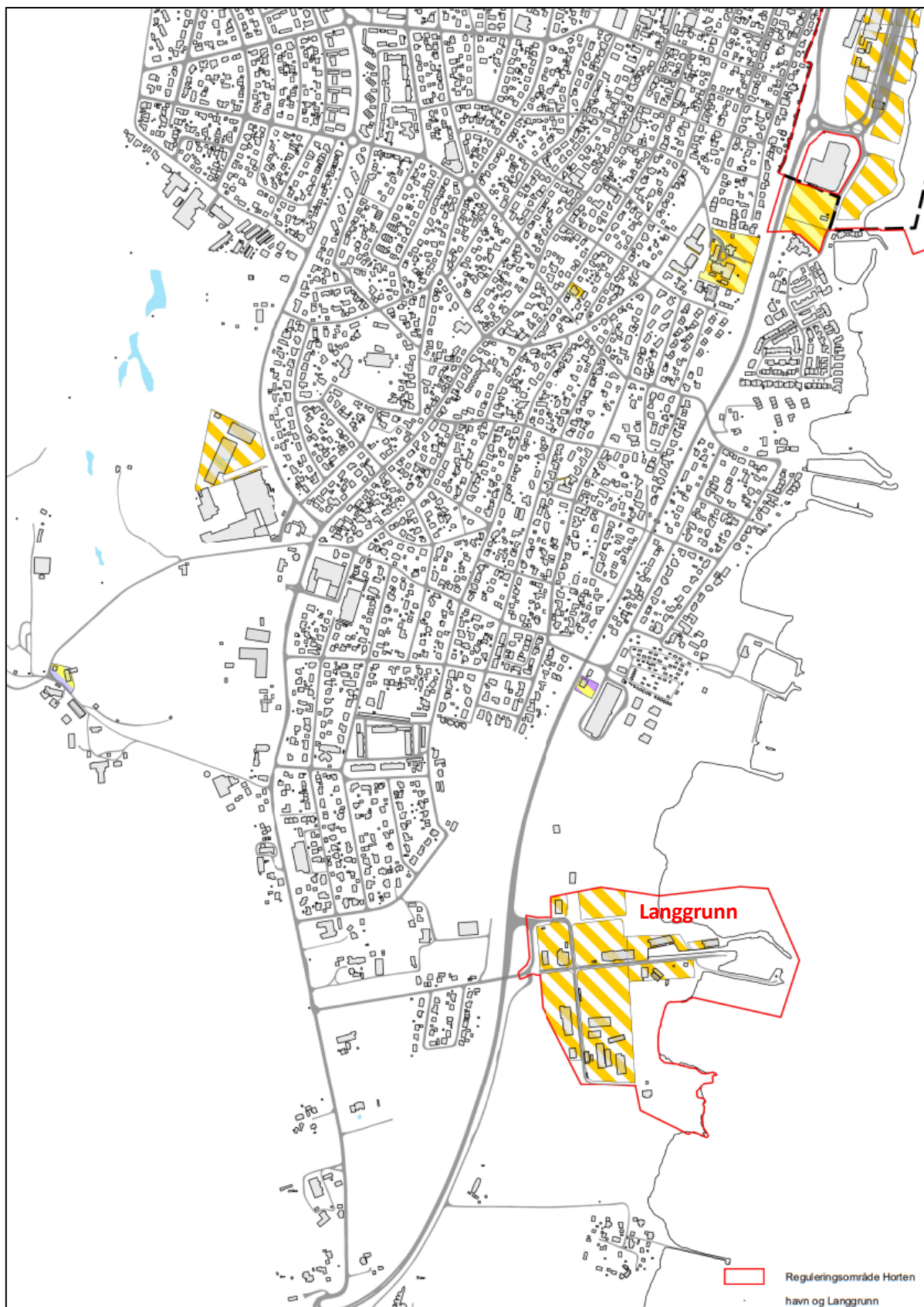
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for byutvikling på deler av Hortens østlige sjø- og bynære områder, samt å legge til rette for ferjetrafikk med tilhørende trafikkarealer. Planen tilrettelegger for blandet arealbruk med hovedvekt på boliger sør for fergeleiet.

Reguleringsplanen gir mulighet for etablering av nye næringsarealer, tjenesteyting, kontor og liknende. Av planbeskrivelsen framgår det at områdene tett på fergeleiet vil være godt egnet for dette formålet, med god kobling til fergesamband og kollektivtransport samt med god eksponering. Det åpnes for noe næring/tjenesteyting også i felt med høy boligandel (komb 1- komb 9).

Bakgrunnen for dette er at en kombinasjon av funksjoner vil skape en mer levende bydel med aktivitet større deler av døgnet. Her kan det tilrettelegges for mindre produksjonsbedrifter, service og bevertning. Tjenesteyting åpner for flere ulike servicefunksjoner, som det kan være aktuelt å etablere ved en så stor samlet utvikling. Formålet vil også sikre muligheter for etablering av ulike kommunale funksjoner som undervisning og barnehage.

Arealer regulert til kombinerte formål (Horten havn)				
Feltnavn:	Arealbruksformål:	Dekar:	%-BRA:	% av BRA til bolig:
Komb.01	tjenesteyting/parkering	3,6	30	
Komb.02	næring/bolig/grønnstruktur/P-hus	8,5	130	Min. 40 %
Komb.03	næring/tjenesteyting/bolig	10,4	130	Min. 80 %
Komb.04	næring/tjenesteyting/bolig	6,2	150	Min. 60 %
Komb.05	næring/tjenesteyting/bolig	6,9	150	Min. 60 %
Komb.06	næring/tjenesteyting/bolig	5,4	150	Min. 60 %
Komb.07	næring/tjenesteyting/bolig	5,4	150	Min. 60 %
Komb.08	næring/tjenesteyting/bolig	2,6	150	Min. 60 %
Komb.09	næring/tjenesteyting/bolig	3,4	150	Min. 60 %
Komb.10	næring/tjenesteyting/bolig	1,6	220	Maks 20 %
Komb.11	næring/tjenesteyting/bolig	3,2	220	Maks 20 %
Komb.12	hotell	3,4	250	
Komb.13	næring/tjenesteyting	3,1	400	
Komb.14	næring/forretning/tjenesteyting	2,3	220	
Komb.15	næring/forretning/tjenesteyting	1,6	220	
Komb.16	næring/forretning/tjenesteyting	1,8	130	
Komb.17	næring/tjenesteyting/bolig	2,5	165	Maks 85 %
Komb.18	næring/tjenesteyting/bolig	2,6	310	Maks 75 %
Sum:		74,5		

Reguleringsplanen legger til rette for at det kan etableres bebyggelse med et samlet bruksareal på 125.000 m² innenfor planområdet. Dersom minimum / maksimum andel boliger i henhold til reguleringsplanen legges til grunn for utbygging av de ulike delfeltene vil boligandelen utgjøre et samlet bruksareal på 54.000 m². Minimum andel næring (Komb. 10, 11, 17 og 18) utgjør 11.000 m². Reguleringsplanen legger således til rette for at 11.000 – 71.000 m² bruksareal kan benyttes til næring/tjenesteyting/forretning/P-hus.



Arealer regulert til «kombinert formål», Horten syd.

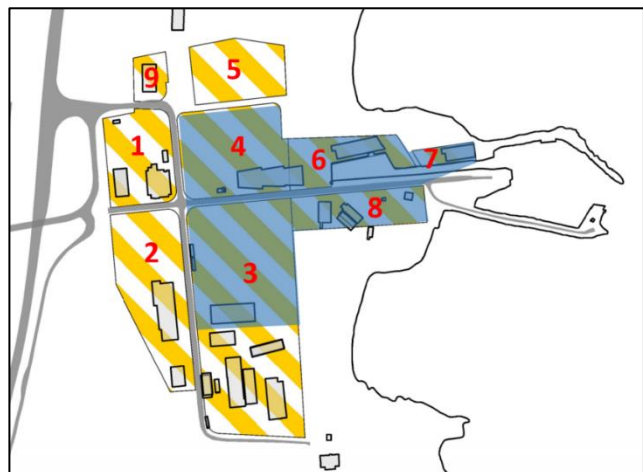
Reguleringsplanene for Trimveien 33 (Planid: 342) og Sollistrand (Planid: 336) er realisert.

Langgrunn (PlanID 00389, vedtatt i 2016)

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en framtidrettet utvikling av næringsarealene samtidig som allmennhetens tilgjengelighet til sjøarealene og grønnstrukturen bevares og videreutvikles. Planen legger opp til en bedre utnyttelse av kommunens driftsanlegg, samt Horten havnevesens og RS Tunets arealer enn det tidligere planer tillot.

Arealer regulert til kombinerte formål (Langgrunn)			
Feltnavn:	Arealbruksformål:	Dekar:	%-BYA:
KBA1	industri/kontor/lager/tjenesteyting/vegserviceanlegg	7,4	85
KBA2	industri/kontor/lager/tjenesteyting/vann- og avløpsanlegg	12,1	60
KBA3	næring/tjenesteyting	28,2	60
KBA4	kontor/lager/administrasjon/bevertning/overnatting/undervisning	11,0	60
KBA5	næring/tjenesteyting	6,5	60
KBA6	lager/administrasjon/undervisning	4,8	40
KBA7	lager/administrasjon/undervisning	1,3	45
KBA8	næring/tjenesteyting	5,6	60
KBA9	industri/kontor/lager/tjenesteyting	1,8	60
Sum:		78,6	

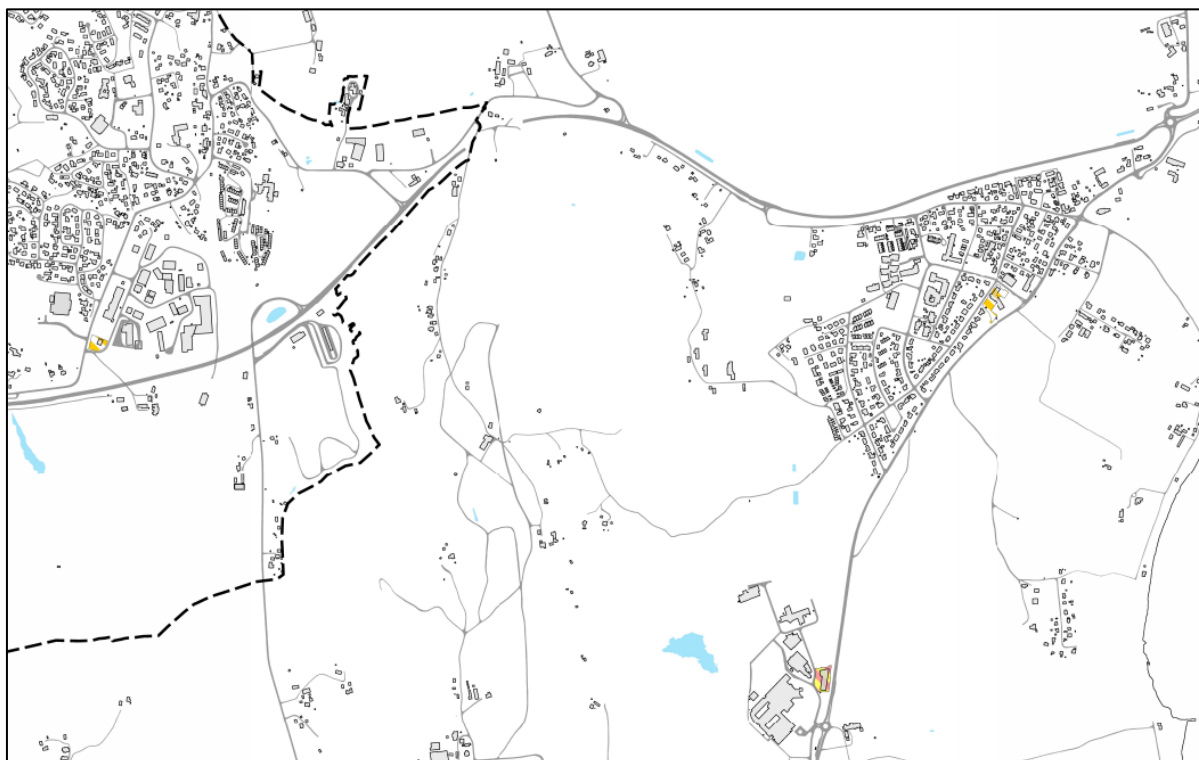
Redningsselskapet har nylig vedtatt at RS Noatun skal utvides til å bli Redningsselskapets nye hovedsete, og innen 2024 skal administrasjonen flyttes fra Oslo til Langgrunn. Dette innebærer bygging av hovedkontor med 75 arbeidsplasser, samt nybygg med 40 rom for overnatting. Redningsselskapet fester vel halvparten av KBA3 (gbnr 18/48; 15,2 daa), samt KBA4 og KBA6-KBA8. Til sammen utgjør arealene som Redningsselskapet disponerer 37,9 daa. Redningsselskapets arealer er vist med mørk farge på kartskissen til høyre.



Det foreligger en 10 års leieavtale hvor søndre del av KBA3 (gbnr 18/47; 13 daa) leies ut til eksisterende virksomhet. Innenfor område KBA1 er det etablert storkjøkken og energistasjon. Området KBA1 og KBA2 skal i kommuneplanarbeidet vurderes som ett av flere alternativer til lokalisering av kommunalt driftsanlegg. Dersom driftsanlegget ikke lokaliseres på Langgrunn vil arealene kunne benyttes til annen næringsvirksomhet.

Per i dag foreligger det ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene KBA5 og KBA9. Område KBA5 ligger i umiddelbar nærhet til Redningsselskapets virksomhet, og det kan således være grunn til å vurdere om området bør «øremerkes» eventuelle framtidige utvidelsesbehov.

Ledig areal innenfor «kombinerte formål» (Langgrunn)	
Område:	Dekar:
Del av KBA1	3,0
KBA2	12,1
KBA5	6,5
KBA9	1,8
Sum:	23,4

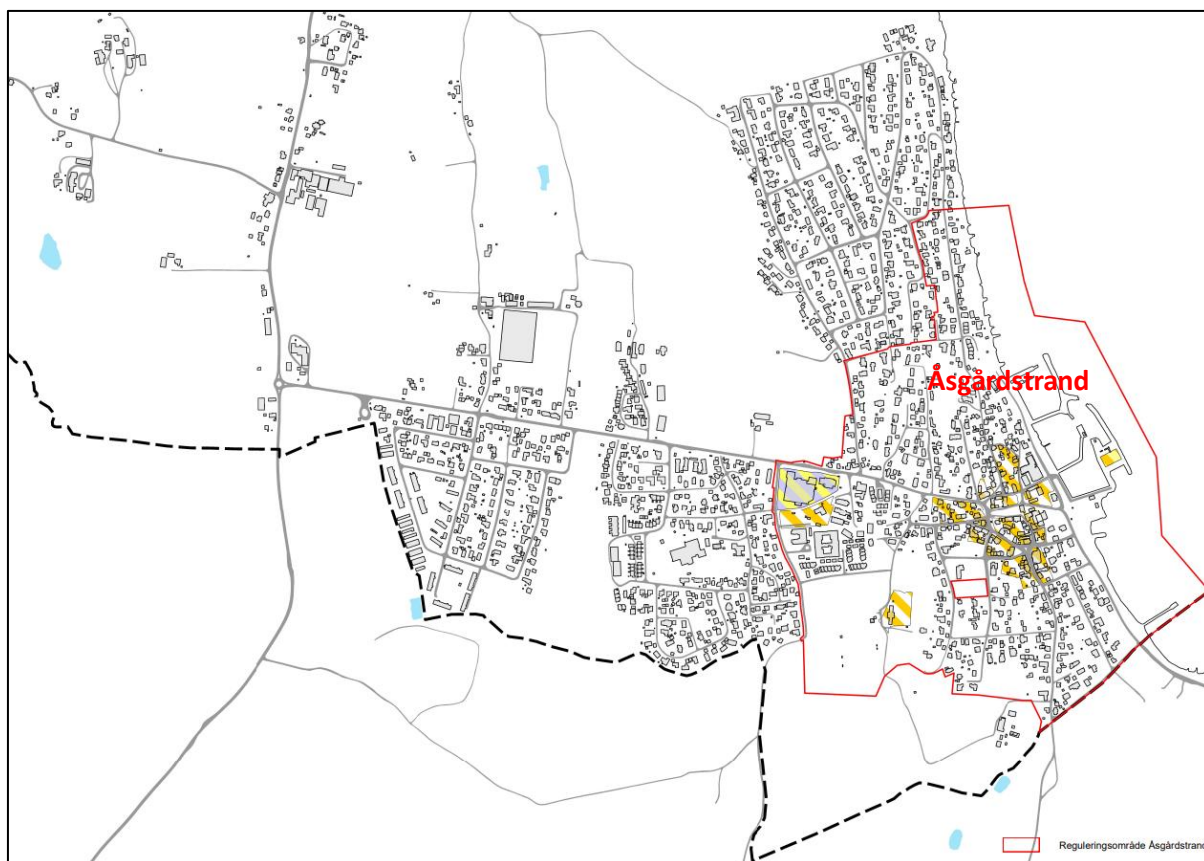


Arealer regulering til «kombinerte formål», Skoppum, Kirkebakken og USN.

På Langmyra 2 (gbnr 48/32) på Skoppum er 2 daa regulert til kombinasjonen næring/kontor (PlanID: B0042, vedtatt i 2020).

Innenfor område regulert til «bolig, kontor, bevertning, uteopphold, offentlig- og privat tjenesteyting» i Gannestadveien 2 (PlanID: 394, vedtatt i 2017) tillates det etablert 3500 m² bruksareal (BRA). Det tillates etableres inntil 30 boenheter innenfor området.

Regulert område til bolig/tjenesteyting på Bakkenteigen (PlanID: 396, vedtatt i 2017) er ferdig utbygd.



Arealer regulert til «kombinerte formål», Åsgårdstrand

Åsgårdstrand (PlanID 00398, vedtatt i 2018)

Områdereguleringsplanen for Åsgårdstrand har til hensikt å styrke bevaring av det historiske kulturmiljøet og gi føringer for den videre utviklingen av Åsgårdstrand som kunstner by, bysenter og tettsted. Stedets historiske lesbarhet skal styrkes, også gjennom den videre utviklingen av Åsgårdstrand som kunstner by. Hagebypreget, grøntarealer og forbindelseslinjer i Åsgårdstrand skal ivaretas og opprettholdes.

Arealer regulert til kombinerte formål (Åsgårdstrand)

Feltnavn:	Arealbruksformål:	Dekar:	Merknader:
AIB	allaktivitetshus/barnehage/idrettshus	5,2	
BF	forretning/bolig	11,1	Kan benyttes til forretning (kjøpesenter) og bolig. Bolig tillates ikke på bakkeplan. 60% BYA, maks mønehøyde 12 m.
BFF	forretning/bolig/forsamlingslokale/mindre ervervsvirksomhet	1,2	Åsgårdstrand gamle skole
BFT	forretning/tjenesteyting/bolig	6,1	60% BYA, maks mønehøyde 12 m.
PH	havneområde/park	1,2	
BKT	kontor/tjenesteyting/bolig	3,0	Kjøsterudgården (fredet)
BFN01	næring/forretning/bolig	1,1	<u>Sentralområdet BFN1-</u>
BFN02	næring/forretning/bolig	5,4	<u>BFN12):</u>

BFN03	næring/forretning/bolig	1,7	Bygningene kan benyttes til
BFN04	næring/forretning/bolig	5,8	bolig, forretning, kontor og
BFN05	næring/forretning/bolig	0,3	verksteds-
BFN06	næring/forretning/bolig	1,5	/håndverksbedrifter.
BFN07	næring/forretning/bolig	2,7	Boligandelen skal være
BFN08	næring/forretning/bolig	3,4	minimum 50%- BYA (pr. tomt)
BFN09	næring/forretning/bolig	1,8	
BFN10	næring/forretning/bolig	0,7	
BFN11	næring/forretning/bolig	2,5	
BFN12	næring/forretning/bolig	3,9	
Sum:		58,6	

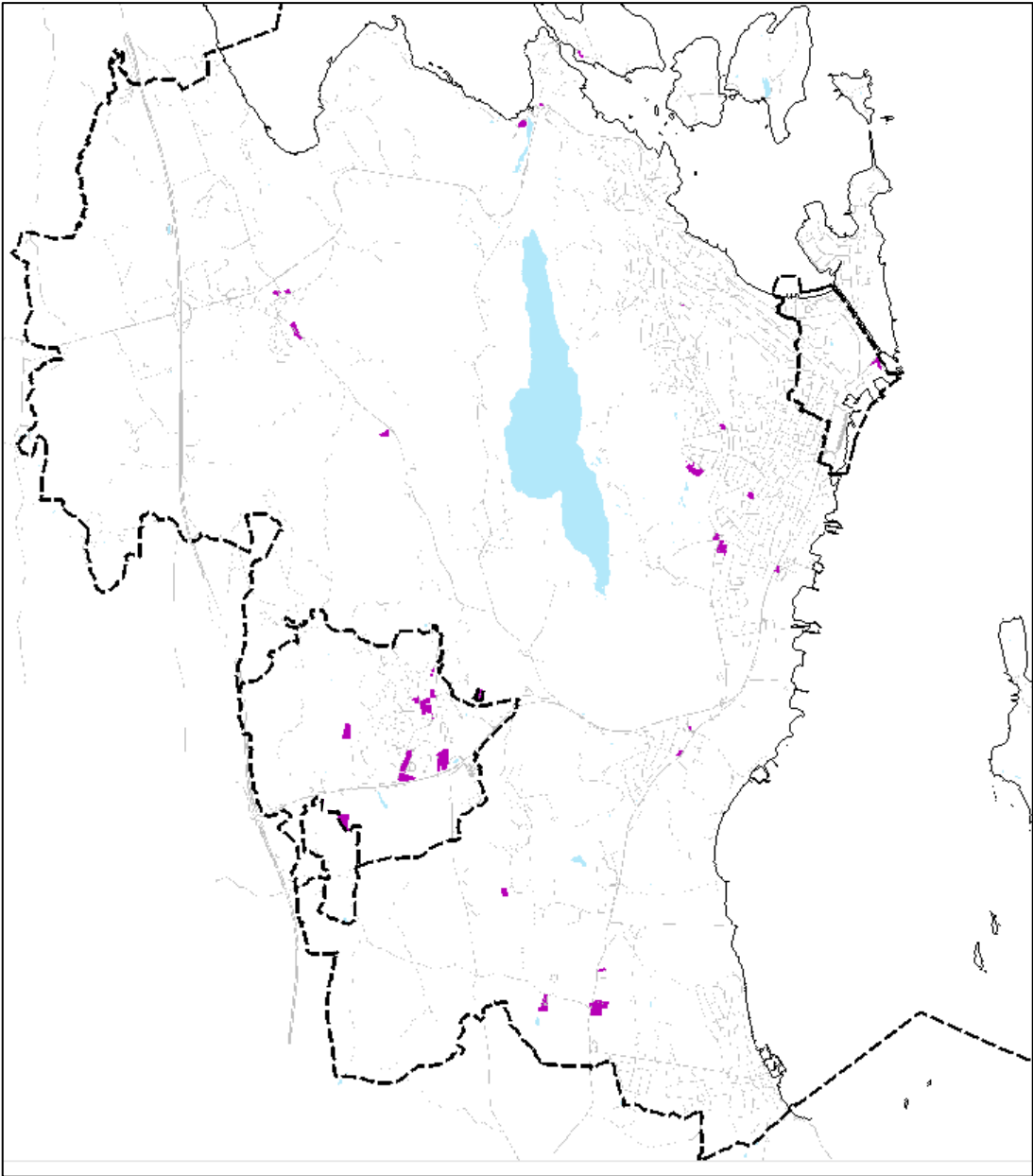
I reguleringsplanen er det kun området omkring Paletten som er vurdert som egnet for videre utvikling. Dette gjelder arealet som er avsatt til kjøpesenter i dag (BF), samt eksisterende barnehage bak Paletten (BFT). Regulert utnyttelsesgrad og byggehøyde legger til rette for en ekstra etasje på Paletten, samt to etasjer i område BF, totalt ca. 12.500 m² ny bebyggelse. En videre utvikling av området forutsetter at det utarbeides en felles detaljreguleringsplan. Den videre detaljplanleggingen vil avklare hvor stor andel som kan benyttes til forretning og tjenesteyting.

Oppsummering

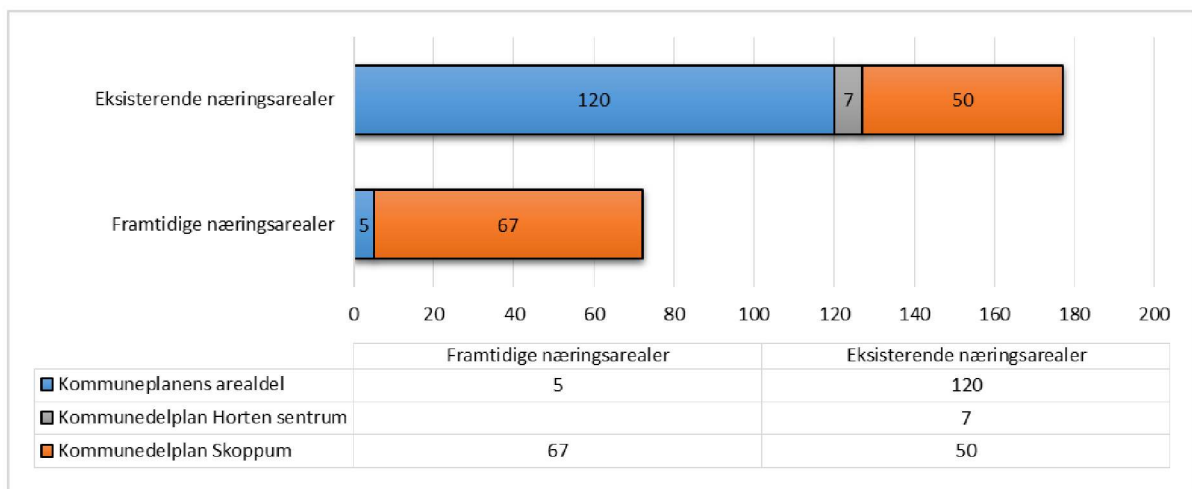
Potensiale for næringsbebyggelse innenfor områder regulert til «kombinerte formål» er sammenstilt i tabellen nedenfor. For Indre Havneby og Horten Havn er antall dekar til næringsbebyggelse beregnet ut fra hvor stor andel av det samlede bruksarealet som kan benyttes til næringsformål.

Reg.plan:	Komb.formål i alt (daa):	Potensiale for næringsbebyggelse:				Formål:
		Dekar (daa)		Bruksareal (BRA)		
		Min.	Maks.	Min.	Maks.	
Karljohansvern	59,9	0	0	0	0	
Indre Havneby	36,7	0	14,1	0	50.000	Kontor/tjenesteyting
Horten Havn	74,5	6,6	45,3	11.000	71.000	Næring/tjenesteyting/ forretning
Langgrunn	78,6	8,3	23,4			Industri/kontor/lager/ tjenesteyting
Åsgårdstrand	58,6	5,2	11,3	0	12.500	Forretning/ tjenesteyting
Gannestadveien 2	3,6	0	3,6	0	3.500	Kontor/bevertning/ tjenesteyting
Sum:	313,9	20,1	97,7	11.000	137.000	

NÆRINGSAREALER AVSATT I KOMMUNE(DEL)PLANER – UREGULERT



Oversikt over uregulerte næringsarealer



Fordeling av næringsarealer på kommuneplannivå

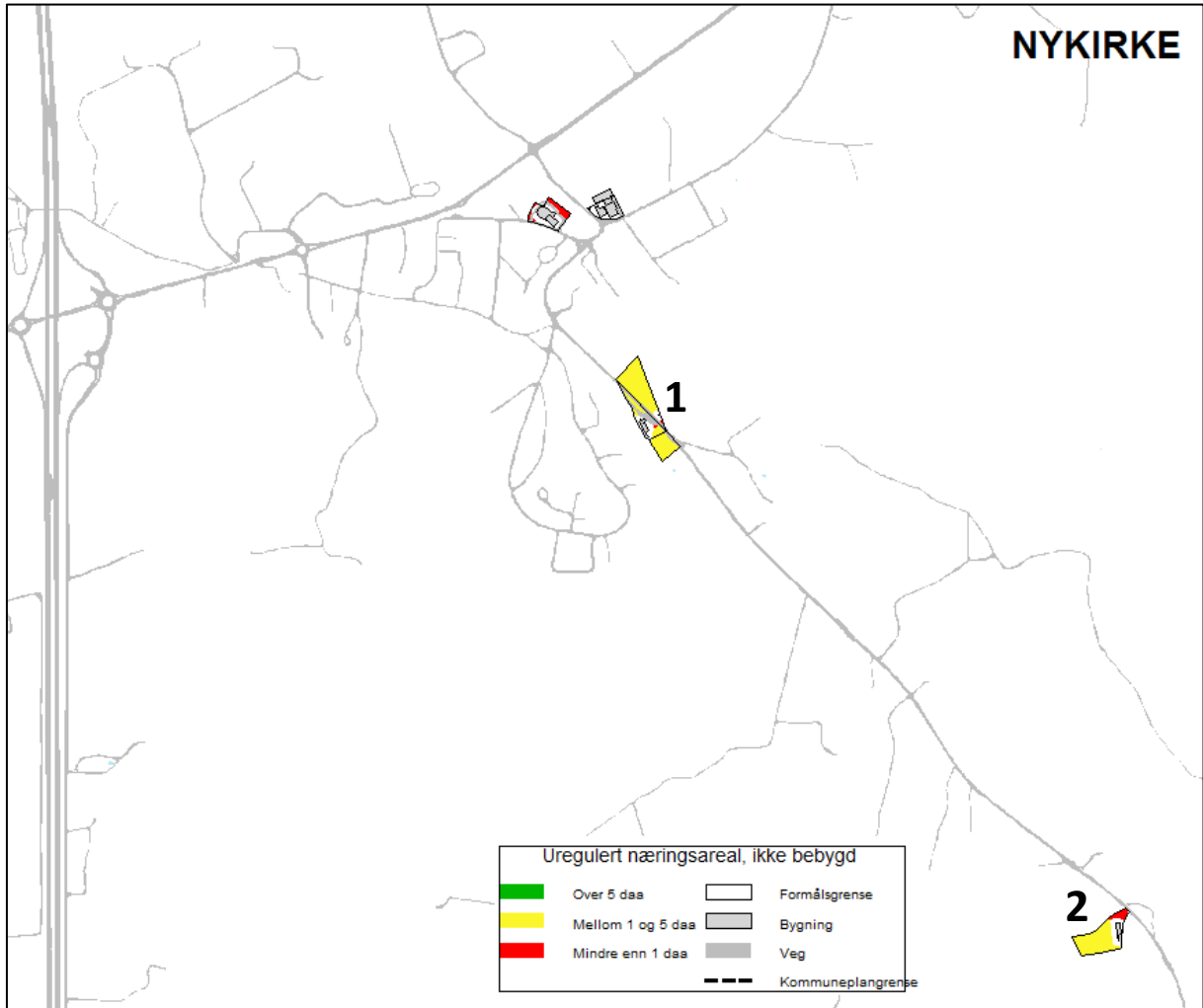
Eksisterende næringsområder

Områder avsatt til «eksisterende næringsbebyggelse» gjenspeiler eksisterende virksomheter. Av totalt 177 dekar er 76 dekar kategorisert som «ubebygd næringsareal».

EKSISTERENDE NÆRINGSAREALER I KOMMUNE(DEL)PLAN (uregulert)	
Plan:	Sum (daa):
Arealdelen:	120
KDP Skoppum:	50
KDP Sentrum:	7
Sum:	177
Minus bebygd areal (inkl. 10 m buffersone fra eksisterende bebyggelse):	- 101
Ubebygd næringsareal:	= 76

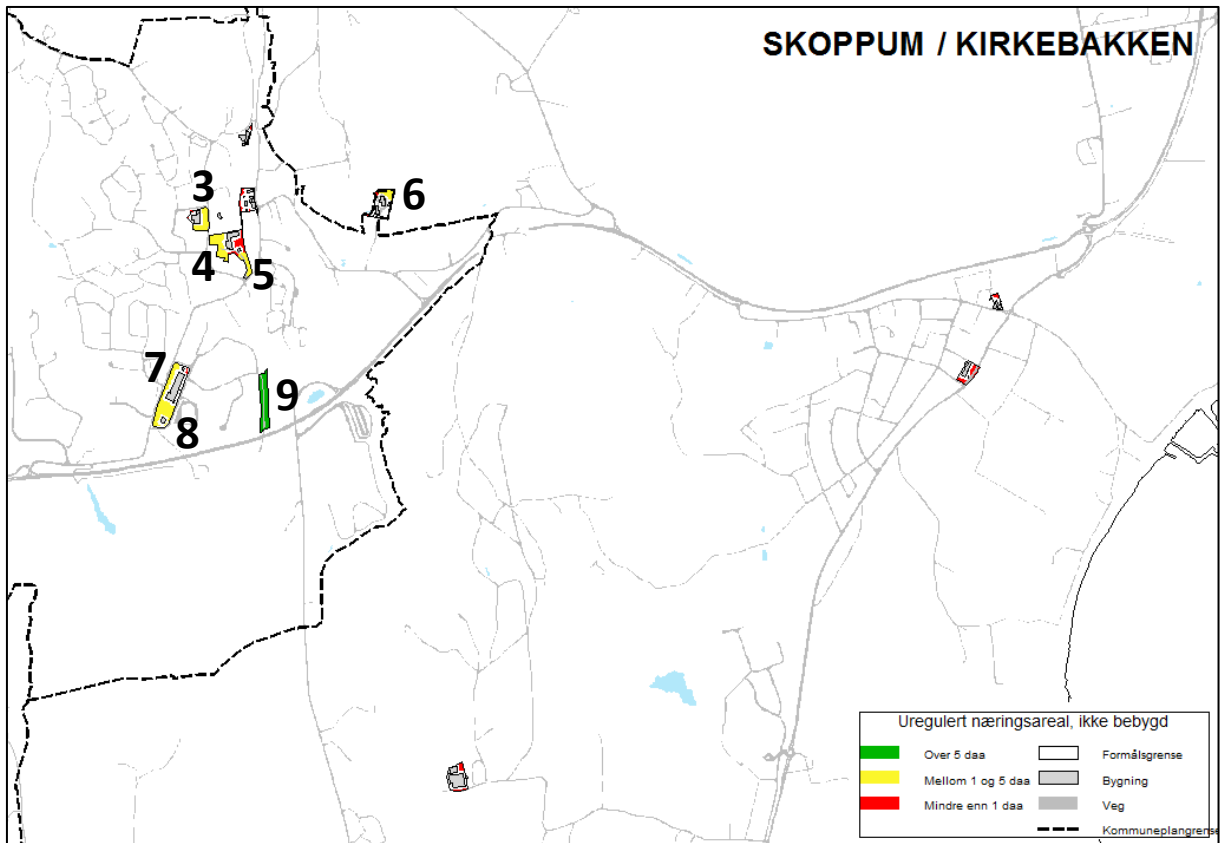
UBEBYGD NÆRINGSAREAL FORDELT ETTER AREALSTØRRELSE		
Kategori:	Antall polygoner / områder:	Sum (daa):
Større enn 5 daa:	1	6,4
Mellom 1 og 5 daa:	19	46,8
Mindre enn 1 daa:	63	22,8
Sum:		76,0

Vurdering av enkeltområder





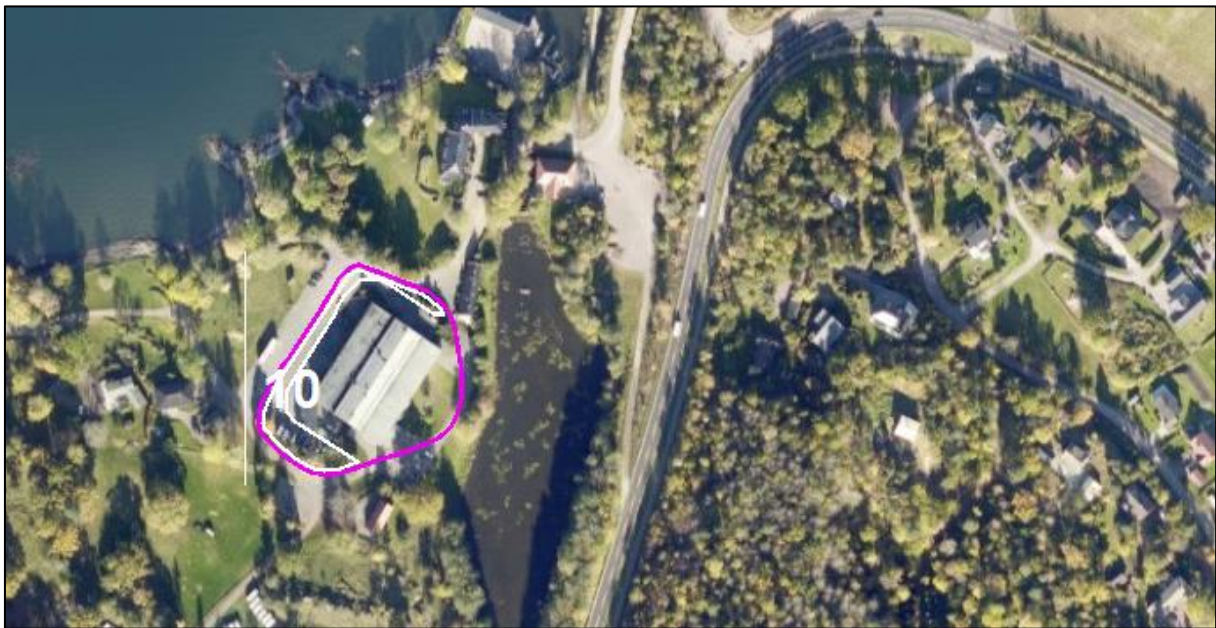
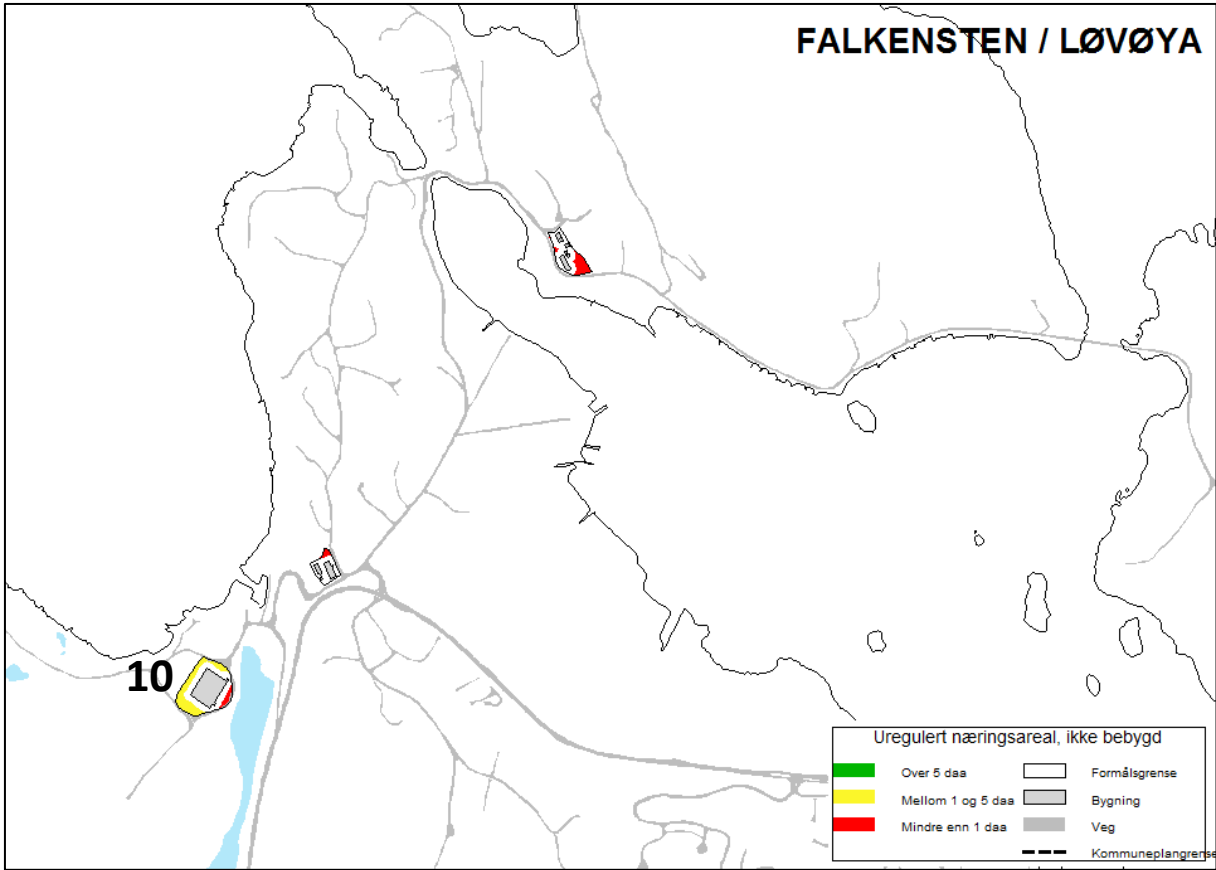
Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
1	Gbnr 72/1. Nordbetong AS er etablert vest for Nykirkeveien. Ubebygd areal på nordsiden utgjør 5,7 daa. En framtidig omlegging av veien vil gi noe større areal.	8,2	Nykirkeveien må legges om for at 5,7 daa av næringsarealet i nord kan realiseres
2	Gbnr 68/37. Næringsområde hvor Vestfold Metall er etablert. Nesten halvparten av det ubebygde arealet benyttes til utendørs lagring.	3,8	Deler av ubebygd areal benyttes av eksisterende virksomhet. Fareområde høyspent luftledning (KPA) går over eiendommen



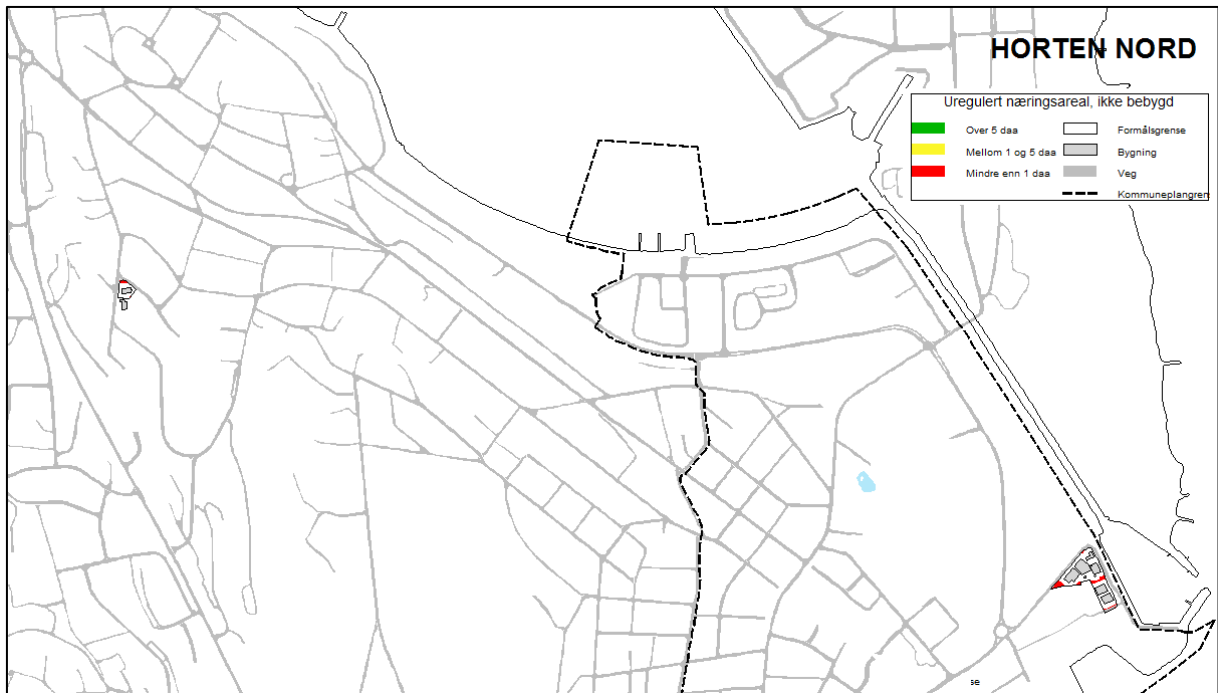


Område:	Merknader:	Ubebyggt areal (daa):	Vurdering:
3	Gbnr 45//97, 98 og 99. Regulert til «Forretninger / kontorer» i reguleringsplan for Skoppum sentrumsområde (PlanID: 00227).	2,2	Benyttet hovedsakelig til adkomst / parkering.
4	Gbnr 46/42 og 62.	3,8	Ligger innenfor fareområde høyspentledning
5	Gbnr 46/42.	1,8	Ligger innenfor fareområde høyspentledning
6	Gbnr 42/6	1,2	Ligger innenfor fareområde «flomfare» og «ras- og skredfare».
7	Gbnr 48/29. Langt og smalt areal beliggende mellom eksisterende bebyggelse og Tokerødveien.	2,3	Regulert til parkbelte til industriområde
8	Reguleringsplan (næring/kontor) vedtatt 24.06.20 for gbnr 48/32 (lengst syd).	4,2	Vurdert tidligere under «regulerte» arealer
9	Gbnr 45/69. Kan utnyttes til næringsbebyggelse når jernbanen flyttes til ny trase.	6,4	Arealet bør ses i sammenheng med

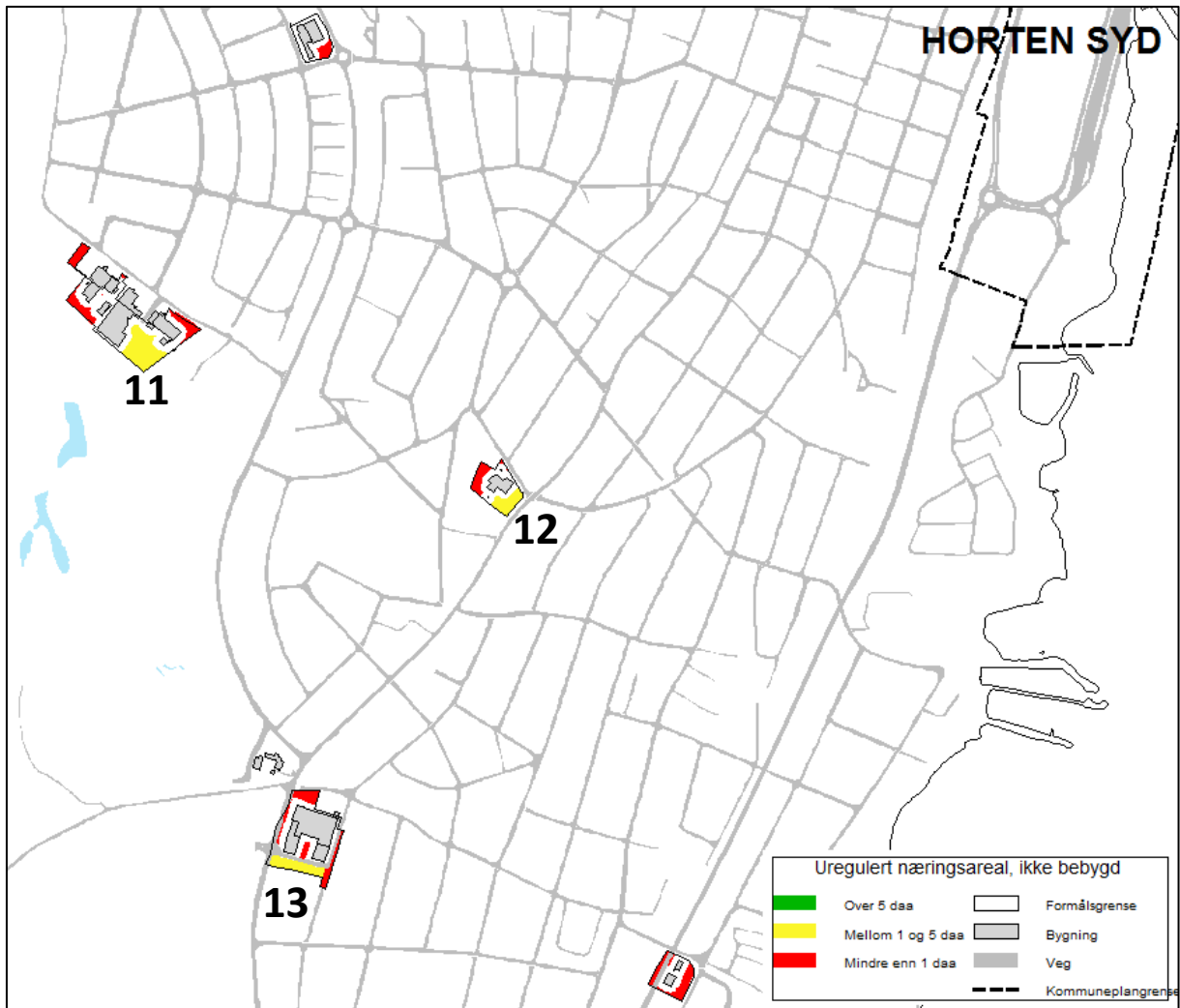
			område BN5 i kommunedelplan for Skoppum
--	--	--	---



Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
10	Gbnr 30/1 (Falkenstein).	1,9	Brukes i all hovedsak til trafikkarealer / parkering

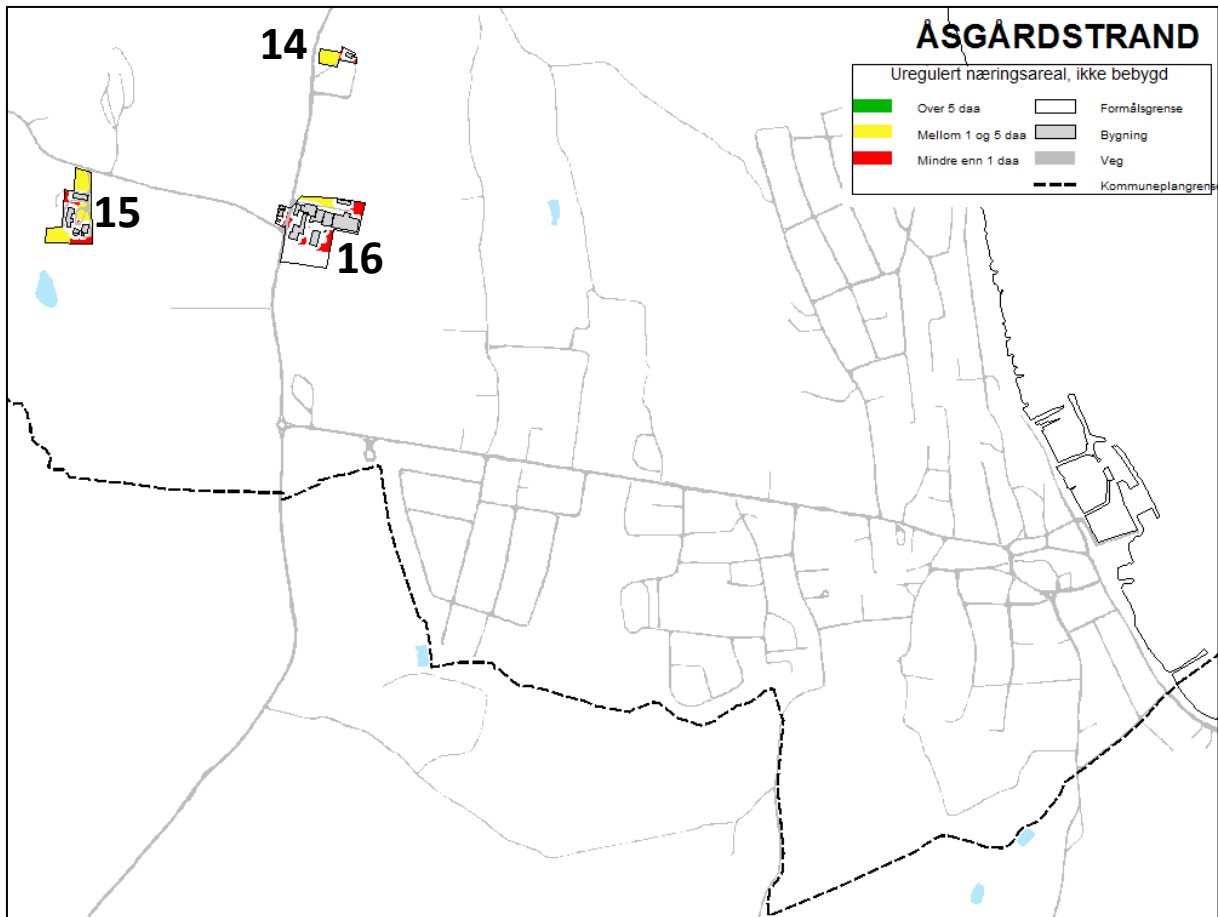


Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
	Ingen ubebygde arealer større enn 1 daa innenfor dette området.	0	





Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
11	Ubebygd areal er fordelt på eiendommene gbnr 22/22 og 22/23.	2,8	Benyttes i dag som parkering / lagringsareal. Kan ha noe fortettpotensial.
12	Gbnr 127/43, Shell Tveiten.	1,0	Benyttes av eksisterende virksomhet
13	Gbnr 21/8, Hotell Horten.	1,6	Benyttes til parkering



Område:	Merknader:	Ubebygd areal (daa):	Vurdering:
14	Ubebygd areal utgjør vestre del av gbnr 5/34.	1,6	Kommunestyret har i sak KOM-050/20 godkjent planinitiativ for detaljregulering fra næring til boligformål.
15	Gbnr 5/24 (11,6 daa) Hagestad Sag AS, Solerødveien 47. Ubebygd areal utgjør 5 daa fordelt på tre polygoner / arealer. Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone «ras- og skredfare» i kommuneplanens arealdel.	5,0	Muligheter for etablering av næringslokaler på eiendommen er annonsert på Finn.no (august 2021) - hele eiendommen tas med i oversikten.
16	Gbnr 3/19 og 3/20. Ubebygd areal utgjør totalt 6,2 daa fordelt på to polygoner / arealer. Tønsberg glassliperi og speilfabrikk AS er etablert på området i 2020 (ikke vist på kartet).	6,2	Ca. 4 daa vurderes til å være ubebygd areal

Oppsummering

En stor del av de ubebygde arealene er «restarealer» med lite potensiale for ny næringsvirksomhet. Av totalt 177 dekar er 30 dekar vurdert som egnet for fradeling av tomt / etablering av ny næringsbebyggelse.

EKSISTERENDE NÆRINGSAREALER MED POTENSIALE FOR FRADELING AV NYE TOMTER				
Område:	Lokalisering:	Gbnr:	Hjemmelshaver:	Areal (daa)
1	Nykirkeveien	72/1	Linda og Ivar Paulsen	5,7
9	Skoppum	45/69	Bane NOR SF	6,4
11	Kongeveien	22/22, 22/23	MCD Eiendom AS, Kongeveien 79 AS	2,8
15	Solerødveien	5/24	Hagestad Sag AS	11,6
16	Raveien	3/19	Raveien 318 AS	4,0
Sum:				30,5

Kombinerte bygge- og anleggsformål hvor «næring» inngår som ett av flere arealbruksformål

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål på kommuneplannivå framgår av tabellen nedenfor. Totalt 490 dekar er avsatt til dette formålet.

FRAMTIDIG AREALBRUK:	OMRÅDE:	AREAL (DAA):
Kommunedelplan Horten sentrum 2015-2026:		
Utviklingsområde: næring/bolig/tjenesteyting/havneformål/friområde/idrett	HS5	54,8
Utviklingsområde: næring/bolig/tjenesteyting/friområde/idrett	HS6	20,7
Utviklingsområde: næring/bolig/tjenesteyting/friområde/idrett	HS6-1	4,1
Utviklingsområde: næring/tjenesteyting/bolig/parkering/grønnstruktur	HS8	14,8
næring/tjenesteyting/grønnstruktur/idrett innen eksisterende bygningsmasse	HS9	2,0
bolig/næring/tjenesteyting/grønnstruktur	HS13	2,3
Bybebyggelse: sentrumsformål	HS16	3,5
Utviklingsområde: bolig/tjenesteyting/næring/handel/parkering/grønnstruktur	HS17	11,8
Sum:		114,0
Kommunedelplan Skoppum 2021-2032:		
tjenesteyting/kontor/bevertning/bolig	BKB1	7,4
bolig/næring	BKB2	1,6
tjenesteyting/kontor/bolig/forretning	BKB3	20,1
tjenesteyting/kontor/bolig/forretning	BKB4	19,4
industri/næring	BKB5	86,2
bolig/næring	BKB6	3,0
industri/lager/verksted/tjenesteyting/kontor/forretning	BKB7	4,6
Sum:		142,3
Kommuneplanens arealdel 2019-2030:		
Utviklingsområde som skal utnyttes til universitetsrettede formål. Kan reguleres til næring/tjenesteyting/noe boligbebyggelse.	B2	181,0
Bolig/næring	B12	52,4
Sum:		233,3
Sum totalt:		489,6

Kommunedelplan Horten sentrum

I kommunedelplanen for Horten sentrum er det avsatt framtidige «utviklingsområder» hvor det forutsettes at det skal etableres en «bymessig og variert bebyggelse». Aktuell arealbruk innenfor utviklingsområdene er næring, bolig, tjenesteyting, handel, parkering, havneformål, grønnstruktur, friområde og idrettsformål. Framtidig arealbruk skal fastsettes nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplaner for de enkelte utviklingsområdene.



Utviklingsområder (kombinerte formål) i kommunedelplan Horten sentrum.

Området fra Linden Park i sør til Fyllinga i nord er beskrevet som «Sjøfront øst» i kommunedelplanen. Vedtatt områdereguleringsplan for Horten Havn (2020) og reguleringsplan for Horten gjestehavn (2012) dekker opp arealene syd for HS5. Reguleringsarbeidet for Horten havnepark (HS4) er igangsatt. Det samme gjelder område HS17 hvor hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for transformasjon av skolebygget til boligbebyggelse, samt en mindre andel næringsareal.

Område HS5 (stålhavna) består primært av godshavn med dypvannskai og stålrelaterte virksomheter. Av kommunedelplanen går det fram at videre perspektiver og drift av gods- og stålhavn må avklares før videre utvikling av området kan planlegges. Det stilles krav til utarbeidelse av områdereguleringsplan.

Kommunedelplanen legger til rette for at område HS6 (kanalområdet), som eies av Oswo Eiendom, kan reguleres til flere formål, inkludert boliger. Det er beskrevet at området bør utvikles med en middels til høy utnyttelse, og at området passer godt til tett/lav bebyggelse med «hagebypreg» og med «byvillaer» i 3 til 4 etasjer. Planen forutsetter at den nordligste delen (HS6-1) skal kunne benyttes til parkering for idrett og videregående skole.

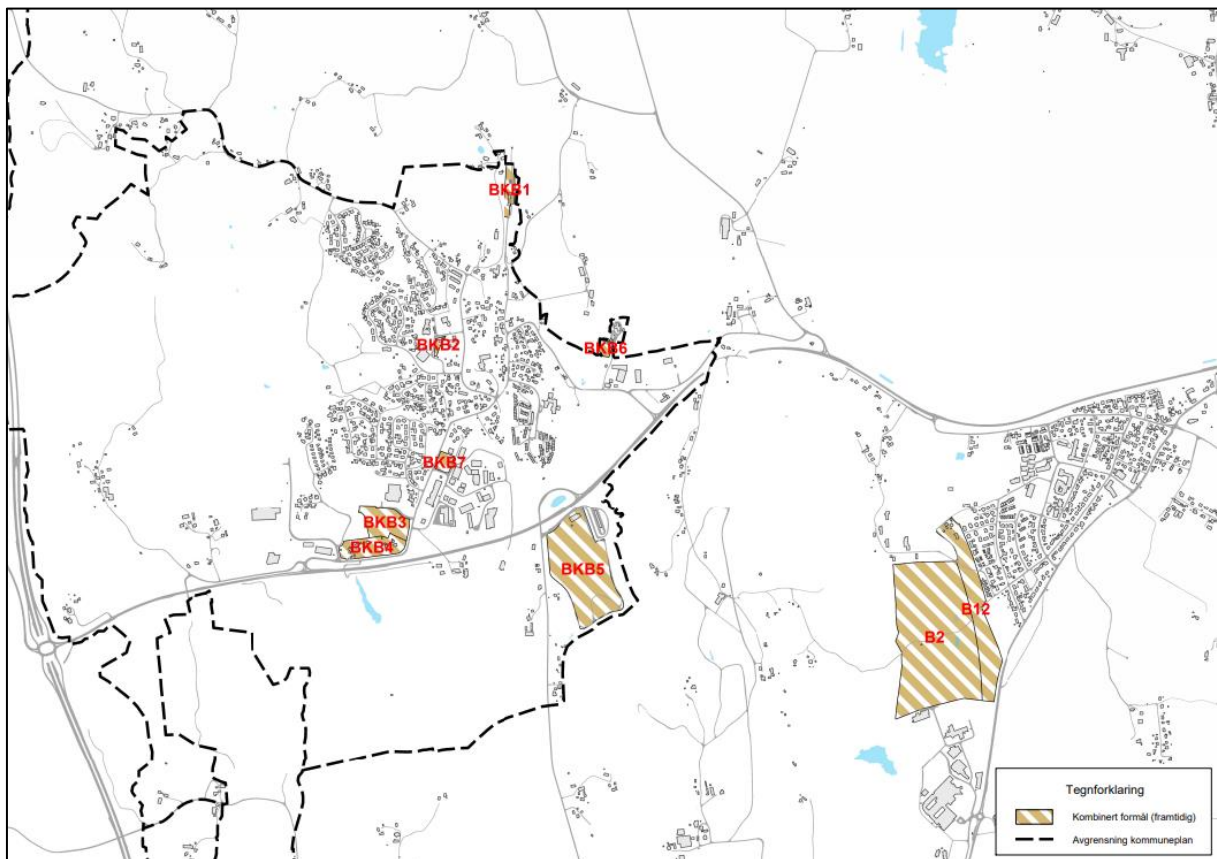
Etablering av ny videregående skole i Strandpromenaden (2019) åpner for at områdene i Bekkegata (HS8) kan utvikles til andre formål. HS8 er ervervet av Horten kommune og benyttes i dag til barneskole. I kommunedelplanen er det beskrevet at tomten, i tillegg til boligformål, egner seg til en større nærings-/kontorbedrift eller som tilleggsarealer til skole eller andre offentlige formål.

Det er vanskelig å anslå hvor mye næring det vil bli tilrettelagt for ved framtidig regulering av utviklingsområdene. Igangsatt reguleringsarbeid for Skippergata 6 (HS17) og Horten havnepark (HS4) indikerer at det innenfor disse områdene hovedsakelig vil bli realisert boliger. Ved første gangs behandling av planforslaget for Horten havnepark er det lagt til grunn en boligandel på maksimalt 80 prosent.

Dersom det legges til grunn at eksisterende næringsvirksomhet videreføres i HS5 og HS6, og at de resterende utviklingsområdene utvikles med en næringsandel på 20 prosent, vil potensialet for næringsbebyggelse tilsvare ca. 8 dekar.

Kommunedelplan Skoppum

I kommunedelplan for Skoppum er det lagt til rette for at det kan etableres næringsbebyggelse i område BKB5 når driften av Skoppum pukkverk (ca. 85 daa) opphører. Det forventes at pukkverket fortsatt vil være i drift i 15-20 år.



Kombinerte formål i kommunedelplan Skoppum og kommuneplanens arealdel.

Innenfor områdene BKB3 og BKB4 er det lagt til rette for etablering av tjenesteyting, kontor, bolig og forretning. Dersom det legges til grunn at en fjerdedel av arealet vil bli utnyttet til næringsbebyggelse utgjør dette ca. 10 dekar.

Ved sluttbehandling av kommunedelplanen ble det lagt til rette for at område BKB7 kunne utnyttes til forretning i tillegg til næringsformål/tjenesteyting. Hjemmelshaver arbeider for at det kan realiseres forretning i området.

Områdene BKB2 og BKB3 er mindre eiendommer med lite potensiale for næringsvirksomhet. BKB1 omfatter Skoppum stasjon som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er område B2 (181 dekar) øremerket «universitetsrettede formål». I tillegg er det åpnet for at det kan etableres «noe boligbebyggelse» innenfor dette området. Område B12 (52 daa) kan utnyttes til «bolig og næring».

I kommuneplanen er det forutsatt at det ved regulering av B2 og B12 skal settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat, og det skal sikres en korridor øst-vest for vilt og friluftsliv. Naturtypen hagemark og eiketrær som faller inn under forskrift om utvalgte naturtyper skal også ivaretas. Gjennomførte kartlegginger viser at potensialet for arealbrukskonflikter er forholdsvis stort. Områdene B2 og B12 inngår i pågående reguleringsprosess for Campus Vestfold og Borre. Reguleringsprosessen vil gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av arealene, og hvor store arealer som vil bli regulert til næringsbebyggelse vil først bli avklart ved et framtidig reguleringsvedtak.

I reguleringsplanen for Horten havn (PlanID 0409) er 43 prosent av landarealene (biloppstillingsplassen SKV6 er holdt utenom) regulert til «bebyggelse og anleggsformål». Dersom samme prosentvise andel byggeområde legges til grunn for områdereguleringsplanen for Campus vil framtidige arealer til «bebyggelse og anleggsformål» innenfor områdene B2 og B12 utgjøre 100 dekar. Dersom det videre forutsettes at halvparten av B12, samt «noe av B2, vil bli regulert til boligbebyggelse, kan framtidige arealer til næringsbebyggelse utgjøre 60-70 dekar. Det understrekes at dette kun er et estimat basert på forutsetningene ovenfor, og at reguleringsprosessen vil avklare fordelingen av arealbruksformål i området.

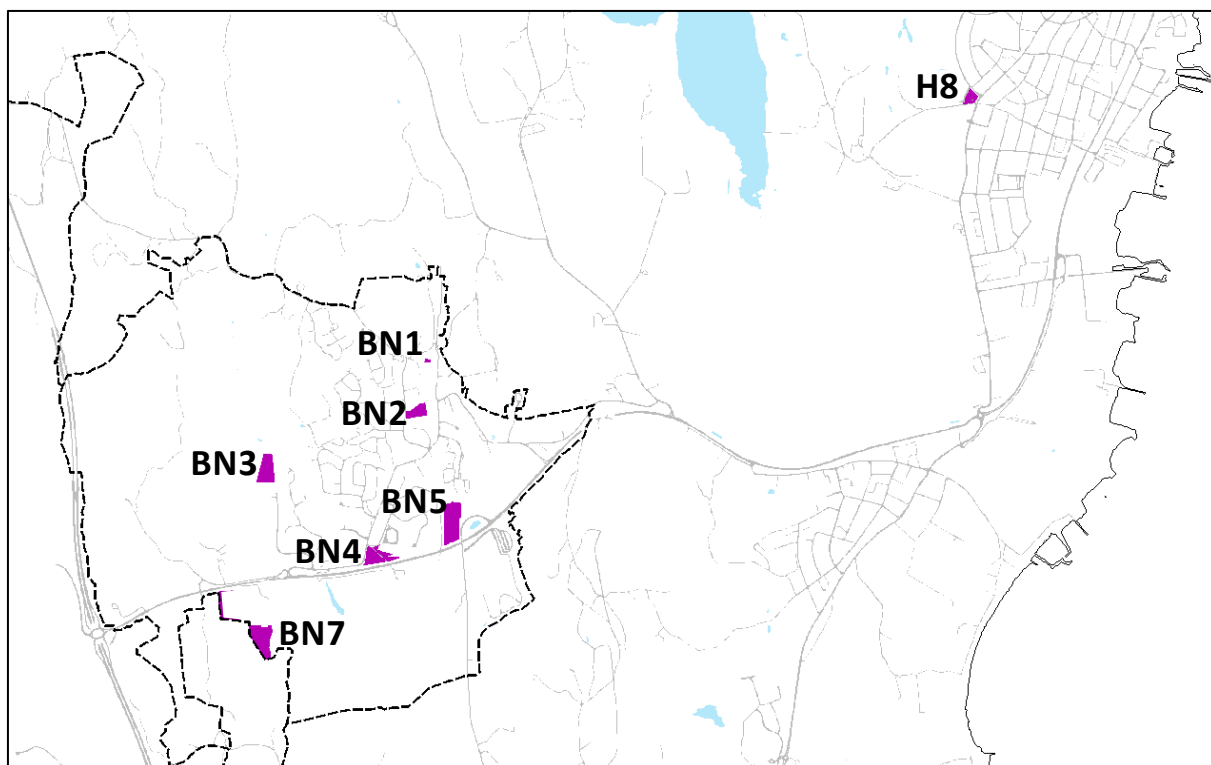
Oppsummering

Vurdering av potensiale for næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til «kombinerte formål» er sammenstilt i tabellen nedenfor.

Plan		Potensiale for næringsbebyggelse
Kommuneplanens arealdel (område B2 og B12):		Ca 70 daa
Kommunedelplan Horten sentrum:		8 daa
Kommunedelplan Skoppum		
- Område BKB3 og BKB4		10 daa
- Område BKB5 (Skoppum pukkverk vil være i drift i 15-20 år)	(85 daa)	
Sum:		88 daa

Da Skoppum pukkverk har en forventet driftsperiode utover kommuneplanperioden på 12 år er etterbruken av dette arealet som næringsareal ikke tatt med i arealberegningen ovenfor.

Framtidige næringsområder



Oversikt over framtidige næringsarealer på kommuneplannivå

På kommuneplannivå vises byggeområdene som brutto-arealer, det vil si at detaljert arealbruk innenfor områdene (for eksempel interne veier og buffersoner) først avklares ved påfølgende regulering. I tabellen nedenfor er relevante hensyn som må tas i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplaner lagt til grunn for en vurdering av hvor stort areal som kan benyttes til framtidig næringsbebyggelse.

FRANTIDIGE NÆRINGSAREALER I KOMMUNE(DEL)PLAN				Vurdert som egnet til ny næringsvirksomhet / -bebyggelse (daa):
Plan:	Område:	Merknader:	Arealets størrelse (daa):	
KDP Skoppum:	BN1	Tilleggsareal til Gunnestad Trevare AS	0,6	0,6
	BN2	Fareområde høyspentlinje	6,8	4,0
	BN3	Sikkerhetssone 15 m fra jernbanetunnel	12,4	7,0
	BN4	Byggegrense mot Rv 19. «Lærums vei» går gjennom området	11,2	10,0
	BN5	Fareområde høyspentlinje	19,5	3,0
	BN7	Buffersoner mot dyrka mark (10 m)	16,2	14,0
Arealdelen:	H8		5,1	5,1
Sum:			71,8	43,7