

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Horten sentrum 2022 – 2034

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Kommunestyret 13.06.2022 (sak 070/22)

Felt HS5 vedtatt i Kommunestyret 09.11.2022 (sak142/22)

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. Planbeskrivelsen forklarer og utfyller bestemmelser og retningslinjer.



Kommunedelplan for Horten sentrum består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart (vedtak 13.06.2022-revidert 16.11.2022 (sak 142/22)
- Bystrategi for Horten sentrum med fokus på byens liv og rom (Gehl Architects, 2014)
- Handlingsplan for Horten sentrum 2022 - 2026

Vedlegg:

- Planprogram
- Kulturminnefaglig registrering for Horten sentrum
- Parkeringsstrategi
- Byromsstrategi
- Rapport – urbant biologisk mangfold
- Planbeskrivelse vedtatt i 2015
- Bystrategi for Horten sentrum med fokus på byens liv og rom, Gehl Architects 2014
- Kartlegging og tilgjengelighet og universell utforming i Horten (sentrumsone) 2018 (registering)



Innhold

1. Planens hensikt.....	7
2. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9).....	7
2.1 Plankrav og unntak fra plankravet	7
2.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr.1)	7
2.1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-10 nr 1).....	8
2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2).....	8
2.3 Kommunal forkjøpsrett (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-3 annet ledd)	8
2.4 Krav til tekniske løsninger (pbl § 19-3 nr.3).....	9
2.4.1 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)	9
2.4.2 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)	9
2.4.3 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)	9
2.4.4 Flomveier, jf. pbl § 11-9 nr. 3	9
2.4.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6).....	10
2.4.6 Eksisterende trær (pbl § 11-9 nr 6)	10
2.4.7 Transport, jf. pbl § 11-9 nr. 3.....	10
2.4.8 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)	10
2.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4)	11
2.6 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	11
2.7 Skilt- og reklameinnretninger, jf. pbl § 11-9 nr. 5	12
2.8 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr.5 og pbl § 11-10 nr 4).....	12
2.8.1 Byggegrense langs fylkesvei	12
2.8.2 Holdningsklasser til avkjørsler på fylkesvei (pbl § 11-10 nr. 4)	12
2.9 Barn og unges interesser, jf. pbl § 11-9 nr. 5	12
2.10 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr.5)	13
2.10 1. Minimumskrav for samlet uteoppholdsareal - MUA (privat/felles MUA og lekearealer)....	13
2.10.2 Kvalitetskrav til lekearealer og uteoppholdsarealer for boligformål	14
2.11 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)	14
2.11.1 Krav til parkeringsplasser for bil.....	14



2.11.2	Krav til parkeringsplasser for sykkel	15
2.11.3	Parkeringshus	16
2.11.4	Frikjøp - parkeringskrav	16
2.12	Miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6)	16
2.12.1	Støy (pbl 11-9 nr. 6)	16
2.12.2	Lysforurensning (pbl 11-9 nr. 6)	17
2.12.3	Estetikk (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)	18
2.13	Hensyn til kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)	18
2.13.1	Generelle krav for kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)	18
2.13.2	Automatisk fredede kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7)	19
2.14	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder miljøoppfølging- og overvåking (pbl § 11-9 nr. 8)	19
2.14.1	Risiko og sårbarhet	19
3.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (pbl § 11-7)	20
3.1	Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)	20
3.1.1	Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr 5)	20
3.1.2	Arealer på tak (pbl § 11-9 nr 5)	20
3.1.3	Boligtetthet (pbl § 11-9 nr 5)	20
3.1.4	Høyder (pbl § 11-9 nr 5)	20
BOLIGBEBYGGELSE, jf. pbl § 11-7 nr. 1		21
3.2	Fellesbestemmelser boligbebyggelse	21
3.2.1	Hybler (pbl. 31-6 første ledd bokstav c jf. § 11-9 nr. 5)	21
3.2.2	Næringsvirksomhet i bolig (pbl § 11-9 nr. 5)	22
3.2.3	Fortetting i småhusområder (pbl § 11-9 nr. 5)	22
3.2.4	Sekundærleilighet i enebolig (pbl § 11-9 nr. 5)	22
GATER OG VEGANLEGG (pbl 11-10 nr.2)		23
3.2.5	Apotekergata	23
3.2.5	Miljøgater Mg1 og Mg2	23
3.2.6	Sykkelgate	23
3.3	SENTRUMSFORMÅL OG KOMBINERT BYBEBYGGELSE - <i>Bykjernen</i>	23
3.3.1	Sentrumsformål - handelsvirksomhet	23
3.3.2	Bybebyggelse – andre typer bebyggelse og anlegg	23
3.4	UTVIKLINGSOMRÅDER (pbl 11-9 nr 5) Kombinert bebyggelse og anlegg - fremtidig	24



3.4.1 Område HS5 Gods- og stålhavnsområdet	25
3.4.2 Område HS6 Kanalen/Fyllinga	25
3.4.3. Område HS8 Bekkegata	25
3.4.4 Område HS9 Ørnhuset	25
3.4.5 Område HS13 Hallingsgate	25
3.4.6 Område HS14 Skolegata	26
3.4.7 Område HS15 Linden park	26
3.4.8 Område HS17 Skippergata	26
3.4.9 HS18 – Hotelltomta (gbnr 125/354, 12/18, 125/169)	27
4. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder #1 - #12	27
4.1 Offentlige byroms- og lekeplasser #8-#12 (pbl § 11-9 nr. 5)	27
4.1.1 #8 – Byrom Lystlunden	27
4.1.2 #9 - Byrom Kulturkvartalet	27
4.1.3 #10 – Byrom Torget	28
4.1.4 #11 – Byrom Braarudåsen	28
4.2 #Nærmiljøanlegg utenfor sentrumsonen	28
4.2.1 #11 –Nærmiljøanlegg - Bromsjordet Skatepark	28
4.3 Fellesbestemmelse for bevaringsområder #1-#7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7)	28
4.3.1 #1 Hagebyen øst for Storgata (pbl § 11-9 nr.7)	29
4.3.2 #2 Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata (pbl § 11-9 nr.7)	29
4.3.3 #3 Småhusmiljø mot Lystlunden (pbl § 11-9 nr.7)	30
4.3.4 #4a og b Storgata og Torget (pbl § 11-9 nr.7)	31
4.3.5 #5 Sentroveien (pbl § 11-9 nr.7)	32
4.3.6 #6 Braarudparken (pbl § 11-9 nr.7)	33
4.3.7 #7 Hagebyen vest for Storgata (pbl § 11-9 nr.7)	33
5. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	34
5.1 Sone med særlig hensyn til naturverdi (pbl 11-8 punkt c)	34
6. Eksisterende planer	34
6.1 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5)	34
6.2 Gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet	35



HORTEN
KOMMUNE



1. Planens hensikt

Formålet med planen er å styrke og utvikle Horten sentrum som en attraktiv by å bo i, besøke og drive næring i. Planen peker ut strategier som påvirker folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge Horten. Den skal fastsette strategier og tiltak som følger opp mål i Kommuneplanens samfunnsdel:

Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal utvikles til en levende by, - for alle, av alle!

Planen skal definere arealer for bolig- og næringsvekst og legge til rette for fortetting med kvalitet. Sentrumsplanen vektlegger byens rom og liv, ut fra menneskelige behov.

- *Strategi for videre utvikling av sentrum: Bærekraftig byutvikling etter de tre dimensjonene i FNs bærekraftsmål: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.*
- *Styrke byens rom og liv*
- *Å samle sentrum*
- *Et levende og grønt sentrum som knytter seg til sjøen*
- *Sentrum skal utvikles med egenart og identitet.*
- *Trinnvis utvikling av sjønære områder*
- *Satse på småbyskala og småbyurbanitet*
- *Samspill og kommunikasjon*
- *Knytte sentrum bedre til omverden*
- *Synliggjøre mer av Horten i Horten sentrum*
- *Stimulere til flere boliger i sentrum*
- *Styrke forutsetninger for miljøvennlige transportformer*

«Bystrategi for Horten sentrum» (Gehl datert 10.okt.2014), og temakartene som følger kommunedelplanen skal legges til grunn for planlegging og tiltak.

2. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

2.1 Plankrav og unntak fra plankravet

2.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr.1)

Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl. § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

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, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet.



2.1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-10 nr 1)

Unntak fra plankravet gjelder ikke fremtidige utviklingsområder (jf. § 3.4 Utviklingsområder – arealformål *Kombinert bebyggelse og anlegg – framtidig*).

Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

- a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
- b) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og
- c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
- d) ikke berører viktige naturverdier, og
- e) kan dokumentere sikker berggrunn, og
- f) ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge, og
- g) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
- h) er i samsvar med byplanens krav til lek- og uteoppholdsareal, overvannshåndtering og parkering, og
- i) ikke innebærer reduksjon av verneverdien eller riving av verneverdig bebyggelse, og
- j) ikke overstiger 6 nye boenheter innenfor eksisterende bygning eller eiendom.

Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er allikevel unntatt fra plankravet dersom forholdet til fredede kulturminner er avklart.

Kommunen kan stille ytterligere vilkår i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune, etter Forutsigbarhetsvedtak datert xx.xx.xxxx. Punkt x : (Forslag til vedtakspunkt: *Horten kommune kan inngå utbyggingsavtale om parkering og løsning for lekearealer i offentlig byrom i Horten sentrum. Innholdet i utbyggingsavtalen skal avklares i oppstartsmøte*).

Det skal fattes nytt forutsigbarhetsvedtak i forbindelse med politisk behandling. Se planbeskrivelsen s. 20-21.

2.3 Kommunal forkjøpsrett (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-3 annet ledd)

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det alltid gjøres en vurdering av om en del av boligene skal settes av til boliger for vanskeligstilte grupper ut fra boligsosiale forhold.



2.4 Krav til tekniske løsninger (pbl § 19-3 nr.3)

2.4.1 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle områder innenfor sentrumsplanen ligger innenfor fjernvarmekonesjon, og alle nye bygninger eller hovedbygninger over 1000 m² BRA skal 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 pbl § 27-5.

2.4.2 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

All bebyggelse har krav om tilknytning til offentlige vann- og avløpsnett, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

2.4.3 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

Alt overvann skal primært håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Terrengendringer skal ikke forringe naboeiendommers overvannssituasjon. Kun dreisvann og eventuelle godkjente påslipp fra fordrøyningsanlegg tillates tilført kommunale overvannsledninger. Ved overvannsutslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 20 % sikkerhetsfaktor. Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m² - BYA og eller ved opparbeiding av tette terrengflater, skal det kunne dokumenteres at nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen er vurdert.

Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering bør samordnes for å sikre kvalitet og helhetlige løsninger. Vann og overvann bør utnyttes som positive elementer i bymiljøet og i alle utbyggingsprosjekter. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i en grad det er praktisk gjennomførbart.

Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelselementer. Overvannshåndtering i grøntstruktur skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

2.4.4 Flomveier, jf. pbl § 11-9 nr. 3

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der ordinær infiltrasjon, fordrøying og avledning av overvann ikke er tilstrekkelig skal det avsettes areal til nye flomveier. Disse skal dimensjoneres for nedbør med 200 års gjentakintervall og et klimapåslag på 40 %. Kravet er at flomveiene skal føre til minst mulig skade fra overvann. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.



2.4.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

Se også handlingsplan og rapport Kartlegging av urbant biologisk mangfold.

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

2.4.6 Eksisterende trær (pbl § 11-9 nr 6)

I plan- og byggesaker skal verdifull vegetasjon og trær kartlegges og trær som skal bevares vises i plankart med punktsymbolet «eksisterende tre som skal bevares» eller hensynssone (H560_). Det skal utarbeides marksikringsplan. Trær skal måles inn og vises i utomhusplanen ved søknad om tillatelse til tiltak.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares etter Naturmangfoldloven § 53, og forvaltes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Se temakart nr. 15 over utvalgte naturtyper – hule eiker i Planbeskrivelsen s. 59. Se Artsdatabanken for mer informasjon.

2.4.7 Transport, jf. pbl § 11-9 nr. 3

Ved utarbeidelse av reguleringsplan 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.

2.4.8 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

I reguleringsplaner skal renovasjonsløsningen vises med eget formål. Alternativt kan det benyttes bestemmelsesområde. Det skal beskrives hvordan renovasjon skal løses. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal renovasjonsløsningen med atkomst for renovasjonsskjøretøy vises i utomhusplanen.

I bygg eller felt med både næring og bolig skal om mulig renovasjonsløsninger samordnes for begge bruksformål.

Renovasjonsløsningen skal være effektiv og trafiksikker og i minst mulig grad beslaglegge offentlige arealer. Trafiksikkerhet har betydning for både plassering av løsningen, og for krav til tilkomst for henting av avfallet.

Byggetiltak med 5 til 20 boenheter skal ha felles renovasjonsløsning (under tak/under bakkenivå/som en integrert del av bebyggelsen). I regulerings- og byggesaker med 20 eller flere boenheter skal helt nedgravd løsning vurderes og valget beskrives og begrunnes.



Der flere utbyggingsområder grenser til eller ligger i nærheten av hverandre skal disse renovasjonsteknisk vurderes i sammenheng, for å sikre at så mange enheter som mulig benytter felles avfallsløsning. Eksisterende bebyggelse skal sees i sammenheng med nye utbyggingsområder der dette er hensiktsmessig.

Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra krav om felles renovasjonsløsning.

Det vises til forskrift for husholdningsavfall, Horten kommune, Vestfold og renovasjonsselskapets retningslinje (Vestfold Avfall og Ressurs AS, Vesar).

2.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan byggetillatelse ikke gis før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

- a) Tilfredsstillende teknisk infrastruktur.
- b) Tilfredsstillende slokkevannmengder samt sprinklervannmengder og trykk, der det er behov for mer enn 20 l/s.
- c) Samlet leke- og uteoppholdsareal skal sikres opparbeidet på egen tomt eller etter avtale innenfor offentlig byrom.
- d) Trafikksikker atkomst for kjørende, syklist og fotgjengere.
- e) Tilfredsstillende kapasitet på veinettet.
- f) I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan utearealets overganger til tilliggende fortau, plasser- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt er sikret for helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.

I forbindelse med oppstart av regulering skal krav om konsekvensutredning vurderes ihht pbl § 4. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning.

Se bestemmelser for lek- og uteopphold § 2.10.

2.6 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

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

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan hensynene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt. Der det settes strengere krav til universell utforming enn hva forskrift om tekniske krav til byggverk krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplanen.



Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstillende kravet til tilgjengelig boenhet. Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst.

Universell utforming er en strategi for planlegging og utforming av omgivelsene. Verdigrunnlaget for universell utforming vil være å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Dette stiller krav til planlegging, oppfølging, gjennomføring og evaluering. Gode medvirkningsprosesser er viktig for å bringe fram mangfoldet fra brukergruppene. Det skal tas hensyn til mennesker i alle aldersgrupper og med ulike ferdigheter, kapasitet eller følsomhet i forhold til bevegelse, syn, hørsel, forståelse og miljø (astma/allergi). Hovedløsningen som planlegges skal kunne brukes av alle i grunnutformingen.

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

«Skilt- og reklameinnretninger 2015» skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

2.8 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr.5 og pbl § 11-10 nr 4)

2.8.1 Byggegrense langs fylkesvei

Der ikke byggegrense er vist i plankartet, fastsettes byggegrense for Horten sentrum i reguleringsplan.

I hht "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørslers 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. Dette skal vektlegges i hele sentrum.

2.8.2 Holdningsklasser til avkjørslers på fylkesvei (pbl § 11-10 nr. 4)

Holdningsklasser for Fylkesveger i Vestfold skal legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak etter § 20-1. Holdningsklassen for Horten sentrum er "Meget streng holdning"

For tiltak unntatt plankrav jf pkt 1.1 a tillates bruk av eksisterende avkjørslers, såfremt ikke annet er fastsatt. Tiltak unntatt plankrav skal godkjennes av vegmyndigheten. Avkjørslers i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

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

2.9 Barn og unges interesser, jf. pbl § 11-9 nr. 5

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

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



2.10 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr.5)

Hensikten med generelle kvantitative og kvalitative krav til utearealer er å sikre et minimum av tilstrekkelige store og brukbare utearealer for nye boligprosjekter. Det gir forutsigbare rammer for plan- og byggesaksbehandling. Kravene omfatter minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer som flere boliger deler, samt krav til arealer for lek som skal være offentlig tilgjengelige. Hensikten med kravene er å styrke bokvalitet og sikre at nye boligprosjekter tilfører de utearealer og møteplasser det skaper behov for.

- Ved regulering og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til kvalitetskravene for leke- og uteoppholdsarealer.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan som viser hvordan leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides.
- Der krav til lekeareal ikke løses på egen tomt skal det løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom (#Kulturkvartalet, #Torget, #Lystlunden og #Brårudparken), etter avtale, i henhold til gjennomføringsmodell.

For mer informasjon om gjennomføringsmodell: Se bestemmelse 4.1 for #byrom og planbeskrivelse s.19-22.

2.10 1. Minimumskrav for samlet uteoppholdsareal - MUA (privat/felles MUA og lekearealer)

Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse. Søknaden skal angi uteoppholdsarealer i hele m², fordelt på privat, - felles og lekearealer.

For nytt bruksareal til bolig utenom frittliggende enebolig er kravet til samlet uteopphold 30% av BRA. Samlet uteoppholdsarealer skal fordeles slik:

Samlet uteoppholdsareal	%BRA	Plassering
Privat uteoppholdsareal	30%	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal (nærlek og kvartalslek)	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

- a) Krav til felles uteopphold og lekeareal (nærlek og kvartalslek) kan løses på egen tomt eller i offentlig byrom etter utbyggingsavtale.
- b) Innenfor områdene for sentrumsformål og kombinert bybebyggelse i sone 1 tillates at inntil 100 % av privat uteoppholdsareal løses på takterrasser og balkonger. For de øvrige områdene tillates tilsvarende for inntil 50 % av privat uteoppholdsareal.
- c) 50% av privat og felles uteopphold skal ligge utenfor gulstøysone.



BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

*Se egne bestemmelser for utbyggingsavtale og rekkefølgekrav.
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442/2021.*

2.10.2 Kvalitetskrav til lekearealer og uteoppholdsarealer for boligformål

Arealet skal:

- Være beplantet, tilpasset utbyggingens størrelse og underdelt for ulike bruk ved større utbygging. Arealene må framstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) (mindre enn 4 x 19m) skal ikke medregnes.
- Opparbeides for alle med lek for de minste, spill/ aktivitet for barn og unge, sittegrupper, beplantning, grillplass og liknende.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare.
- Tilfredsstille nasjonale retningslinjer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal og lekeareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

Større utbygging forstås som 18 boenheter eller fler.

GENERELLE KVALITETSKRAV TIL AREALER I OFFENTLIGE BYROM (#8-#12)

- Hovedfunksjonen for arealet er lek, rekreasjon og møteplass.
- Byrom skal være skjermet for trafikkfare.
- Byrom skal være tilgjengelig og tilpasset bruk for alle aldre og funksjonsnivå.
- Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet. Tiltak skal tilfredsstille nasjonale retningslinjer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare.

Spesifiserte krav til utforming og kvalitet for byromsplasser i offentlig byrom ivaretas i egne bestemmelser (§4.1) se #Kulturkvartalet, #Torget, #Lystlunden og #Brårudparken. Se også prioriterte tiltak i handlingsplanen.

2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

2.11.1 Krav til parkeringsplasser for bil

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensing vist som temakart 1 *Sentrumssone 1 og 2* i planbeskrivelsen.

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2
Boligformål	Pr boenhet under 60 m ² BRA	Maks 0,5	Min 0,25
Boligformål	Pr boenhet over 60 m ² BRA	Maks 1	Min 0,5



			Maks 1,5
Boligformål	Pr boenhet over 120 m2 BRA	Maks 2	Min 1 Maks 2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,5	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Min 1,5
Næring	100 m2 BRA	Ingen	Maks 2

Parkering kan løses utenfor egen tomt, innen en radius på 250m, parkering sikres gjennom tinglyst heftelse.

- For sentrumsformål og formål for kombinert bybebyggelse, sone 1: Det tillates ikke etablert ny overflateparkering, med unntak av gjesteplasser, korttids -/gateparkering og HC parkering inntil 10 % av parkeringskravet/behovet.
- Øvrige områder i sone 1 og 2: Ved utbygging av boligbebyggelse med 6 boenheter eller flere og 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 bevegelseevne:

- Minimum 5 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200
- Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for å lade elbil.

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

Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran bygninger.

Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p hus eller kjeller.

2.11.2 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. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet. I sone 1, kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt, maksimalt 100 m fra inngang.

Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m2 BRA bolig og 2 plasser pr 200 m2 BRA kontor og forretning.



2.11.3 Parkeringshus

På områder avsatt til parkering kan det bygges parkeringshus med minimum 3 etasjer (9 m) og maksimum 4 etasjer (12 m). Det må vektlegges å gi parkeringshus en form og materialbruk som sikrer at det framstår på en tiltalende måte.

2.11.4 Frikjøp - parkeringskrav

I sone 1 kan parkeringskravet for bil oppfylles ved frikjøp. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler tiltakshaver til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Frikjøp for boliger kan kun tillates dersom det finnes tilgjengelige parkeringsanlegg innen en gangavstand på 250 m. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Ved spesielle forhold og ved konkrete felles parkeringsalternativer, kan frikjøp vurderes i sone 2.

2.12 Miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6)

2.12.1 Støy (pbl 11-9 nr. 6)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1441/2021 skal legges til grunn ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet.

- a) 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 ett oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side, jf. tabell 2 i T-1442/2021.
- b) Støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i bestemmelse for uteoppholdsareal (ref pkt xxx) skal 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 jf. tabell 2 i T-1442/2021. Støynivået for øvrig uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.
- c) Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdier for gul sone, eller slik at friområder og friluftsområder (parker, kirkegården, rekreasjonsområder, naturområder, jf. retningslinje 2.3) utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Avviksområdet – rød støysone

I avviksområdet, vist som sentrumssone på plankartet, kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål tillates innenfor rød sone på følgende vilkår:

- d) I rød støysone kan det ikke bygges boliger eller gis tillatelse til nye boenheter uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 65 dB fra henholdsvis vegtrafikk og ferge i henhold til tabell 2 T-1442/2021.



- e) 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.
- f) 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.
- g) Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Avviksområdet - gul støysone

I avviksområdet, vist som sentrumssone på plankartet, kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål tillates innenfor gul sone på følgende vilkår:

- h) 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.
- i) 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.
- j) 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
- k) Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

Se også bestemmelse § 2.12.3 Estetikk

Se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

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

2.12.2 Lysforurensning (pbl 11-9 nr. 6)

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

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



2.12.3 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vektlegges i alle saker. Bebyggelsen, både ved ombygging og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon.

Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, plassering, utnyttelsesgrad, volum takform og proporsjoner som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse.

Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Tiltak og bebyggelse inntil utflytende gaterom skal plasseres slik at gaterom styrkes og repareres, bidra positivt til å definere gate-/byrommet ved å plassere eller tilføre bygg, vegetasjon eller andre elementer.

Søknad om tiltak som grenser inntil prioriterte gangforbindelser (Ref. temakart nr.3) skal ta hensyn til gangforbindelsene på en slik måte at tiltaket bidrar til, eller opprettholder at forbindelsen er attraktiv for gående og syklende.

Fasader

Nye fasader skal utformes med forståelse for eksisterende gateroms rytme, skala, vinduer og fargesetting.

Publikumsrettet virksomhet som har fasade i første etasje skal ha en høy andel vindu(er) og inngang mot gaten. Tildekking av vinduer tillates ikke.

Gehls Bystrategi for Horten sentrum (2014), skal legges til grunn for alle tiltak og planer for gater, parker og byrom.

Se temakart over prioriterte gangforbindelser, nr.3 i beskrivelsen

Se temakartnr. 17 gaterom i Planbeskrivelsen.

2.13 Hensyn til kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

2.13.1 Generelle krav for kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

Se egne bestemmelser som gjelder i tillegg for #-områder – bevaring kulturmiljø – § 4.3

1. Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart, og ikke endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustuffer, 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 strøkets karakter, naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Dette skal dokumenteres med kart, illustrasjoner og redegjørelse der det fremkommer hvordan nytt bygg tilpasser seg og harmonerer med eksisterende tilstøtende bebyggelse og med kulturmiljøet der det er relevant.
4. Ved bygningsmessige tiltak skal husenes karakter beholdes eller tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand. Ved søknad om fasadeendring skal det vurderes tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter.
5. Tillatte byggehøyder for byggeområder i sentrum skal underordnes hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, miljøkarakter og bevaringsområdene der disse kommer i konflikt.

2.13.2 Automatisk fredede kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7)

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, vrakdelar 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.

2.14 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder miljøoppfølging- og overvåking (pbl § 11-9 nr. 8)

2.14.1 Risiko og sårbarhet

1. Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
2. I reguleringsplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i skal ikke settes lavere enn kote +2,6 moh uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.
3. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om tillatelse kreves det dokumentasjon på at område- og lokalstabilitet er tilstrekkelig vurdert.
4. Ved tiltak etter pbl § 20-1 skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
5. Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal ikke medføre at sårbare dyre- og plantearter går tapt.



*Se temakart nr 18: Samfunnssikkerhet og beredskap.
Flaum - og skredfare i arealplaner" nr 2/2011, revidert 22.mai 2014
NVEs veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2012).
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).*

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål (pbl § 11-7)

3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)

3.1.1 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges, særlig i utviklingsområdene og ved regulering av mer enn 6 boenheter.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.

3.1.2 Arealer på tak (pbl § 11-9 nr 5)

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

3.1.3. Boligtetthet (pbl § 11-9 nr 5)

Utviklingsområder og bybebyggelsesområder skal utnyttes på en arealeffektiv måte.

Utbygging og fortetting innenfor planområdet skal skje etter prinsippet om å bevare og styrke småbykarakteren og «hagebyen» i områdene der denne er et karakteristisk trekk. For øvrig skal det tilstrebes en mer urban karakter, og ytterligere konsentrert bebyggelse på grå arealer og utviklingsområder, ref temakart 9 «Utbyggingspotensial».

Utnyttelsen skal ligge på mellom 130 – 250 % brutto BRA og tilpasses boligandelen i bygget, jo flere boliger jo lavere utnyttelse. Storgata skal styrkes ved å spille på sitt historiske uttrykk og variasjon (ref hensynssone bevaring).

3.1.4. Høyder (pbl § 11-9 nr 5)

For nye bygg og tiltak skal fastsetting av høyder ta utgangspunkt i strøkets karakter. Ny bebyggelse skal harmonere med rytme og variasjon i forhold til gaterommet og eksisterende bebyggelse langs denne.

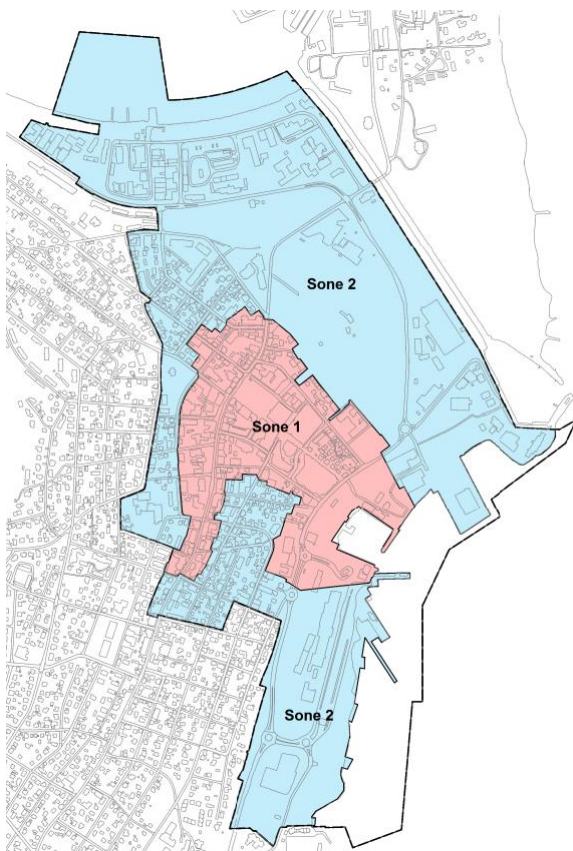
For områder der det ikke er fastsatt høyder i denne eller annen plan, gjelder følgende retningsgivende gjennomsnittlige gesimshøyder:



Gesimshøyde på bygg	Sentrumsformål	Bybebyggelse	Boligformål
Sone 1	16 meter (5etg)	13,5 meter (4etg)	
Sone 2		13,5 meter (4etg)	9 meter (3 etg)

Mønehøyden kan maksimalt være 3,5 meter høyere enn gesimshøyden, forutsatt at det ikke er i konflikt med strøkets miljø og karakter, offentlige byrom/gaterom (skygge) eller nærliggende verneverdig bebyggelse.

Tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres over tillatt høyde, kun dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form og ikke overstiger gesims mer enn 3,0 meter.



Figuren viser sonedeling av sentrum i sone 1 (rødt) og sone 2 (blått). Kartet er vedlagt i større målestokk i Planbeskrivelsens Temakart nr. 1, Sonekart.

Boligbebyggelse, jf. pbl § 11-7 nr. 1

3.2 Fellesbestemmelser boligbebyggelse

3.2.1 Hybler (pbl. 31-6 første ledd bokstav c jf. § 11-9 nr. 5)

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha:



- 15 kvm. uteoppholdsareal.
- Parkering for bil og sykkel som vist i bestemmelse 2.11.1.

Med hybel menes et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Alternativt, at hybelen har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Søknadsplikt inntreder ved oppdeling av boenhet til to eller flere hybler. Det er det totale antallet hybler i bygningen og/eller på eiendommen som medfører at oppdelingen omfattes av søknadsplikt, inkludert eksisterende hybler. Boenhet som deles opp i inntil en hybel, utløser ikke søknadsplikt

3.2.2 Næringsvirksomhet i bolig (pbl § 11-9 nr. 5)

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og utvalgsvarer tillates ikke.

Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet. Garasjer tillates ikke tatt i bruk til næring.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, småskala tjenesteyting, mindre håndverksbedrifter og enmannsbedrifter og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

3.2.3 Fortetting i småhusområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt grad av utnytting være 35 % - BYA (bebygd areal) av tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser, jf. bestemmelse 2.11 inngår i beregningen av BYA med 18 m² 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, jf. bestemmelse 2.10. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i området og strøkets karakter. Bebyggelse og tiltak skal bidra til å definere gateløpet.

Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m², ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m². Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8. Bestemmelsen gjelder også for #2, #3 og #4 dersom forholdene nevnt over ikke er regulert for gjeldende felt.

3.2.4 Sekundærleilighet i enebolig (pbl § 11-9 nr. 5)

I eneboliger i både regulerte og uregulerte områder kan det tillates en sekundærleilighet med inntil 80 m² – BRA (bruksareal), forutsatt at tiltaket ivaretar kravene til parkering og uteopphold.



Gater og veganlegg (pbl 11-10 nr.2)

3.2.5 Apotekergata

Tiltak langs Apotekergata skal styrke og opprettholde utadrettet virksomhet, aktivitet og primært utvikles som gågate, og være en viktig forbindelse mellom sentrum og sjøen.

3.2.5 Miljøgater Mg1 og Mg2

I gateløpene merket med bestemmelsesområde Mg1 og Mg2 kan det etableres miljøprioritert gjennomkjøring med særskilt opparbeidelse som prioriterer gående og syklist, samt reduserer hastigheten på trafikken.

Det skal opparbeides en trekke/ allé langs Strandpromenaden.

De to gatene har ulike forutsetninger og skal utarbeides som to ulike prosjekt. Mg1 skal ha større grad av "Shared space" og lavere fart enn Mg2 i Strandpromenaden. I Storgata skal det tilstrebes en løsning som gir mer plass til folk og økt bruk av gaterommet til opphold, salg, kafeer og liknende. Ref dokumenter: Del 2 «Bystrategi for Horten sentrum», Gehl 2014, Del3 Planbeskrivelse, Del 4 Handlingsprogram og Trafikkanalyse for Horten sentrum, 2014.

3.2.6 Sykkelgate

Oregata fra Storgata til "Ørnkrysset" kan defineres som prioritert sykkelgate, jfr. Trafikkanalyse for Horten sentrum 2014, handlingsplan og planbeskrivelsen.

3.3 Sentrumsformål og kombinert bybebyggelse- Bykjernen

Bykjernen er definert som sone 1 på plankartet.

3.3.1 Sentrumsformål - handelsvirksomhet

Området vist som sentrumsformål på plankartet er det primære handelssentrumet/bykjernen i Horten sentrum. Innenfor dette området skal minimum 1. etasje mot offentlig gate disponeres til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Handelsvirksomhet skal henvende seg mot offentlig(e) gate(r) med flere innganger og høy andel vinduer og ha utadrettet virksomhet mot by - og gaterom. Handelsvirksomhet med et bruksareal på mer enn 3000 m² eller utvidelse til over 3000 m² BRA er bare tillatt innenfor arealformålet sentrumsformål.

Med handelsvirksomhet forstås kjøpesenter med detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få tilgang.

For krav til utforming og kvalitet for sentrumsformål og kombinert bybebyggelse.

3.3.2 Bybebyggelse – andre typer bebyggelse og anlegg

Hvis ikke annet er spesifisert under det enkelte feltet, kan områder med formål kombinert bybebyggelse i sone 1, reguleres til samme formål som sentrumsformål, unntatt handel. Innenfor



kombinert bybebyggelse kan det etableres forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i 1 .etasje mot offentlig gate.

I forbindelse med oppstart av regulering skal det vurderes krav om konsekvensutredning. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Områder med formål kombinert bybebyggelse er ikke konsekvensutredet i denne planen da formål ikke er kjent. Områder der ikke annet er spesifisert spesielt, kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, trafikkformål, friområde.

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

For felt innenfor utviklingsområder og bybebyggelse, som reguleres til boligformål skal retningsgivende utnyttelse regulert boligformål, ha min 130 % BRA- maks 250 % BRA).

Se også pkt 3.1.4 Høyder, og pkt 3 bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner.

3.4 Utviklingsområder (pbl 11-9 nr 5) Kombinert bebyggelse og anlegg - fremtidig

I områder der ikke annet er spesifisert spesielt, kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, trafikkformål og friområde. Det tillates handel i sone 1.

Innenfor formålene skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører kvaliteter i form av møteplasser, grønne områder, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Områder og større felt som i hovedsak reguleres til næring, skal også ha grønnstruktur og sammenhengende, skjermede gangveier for gående/ syklende. Strandsonen skal opparbeides som friområde og / eller være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk. Det skal vurderes konsekvenser for trafikale forhold og prioriterte gangforbindelser (temakart nr 3) skal styrkes. Se pkt 2.5 om rekkefølgekrav til overordnede avklaringer. Parkering under bakken medregnes ikke i utnyttingsgraden.

I forbindelse med oppstart av regulering skal konsekvensutredning vurderes. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Følgende utviklingsområder er omfattet av gjeldende områdereguleringsplaner som gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum:

- Områderegulering for Horten havn – planID 409 (H910_10)
 - Områderegulering for Indre havneby – planID 367 (H910_2)
- Ved eventuell motstrid mellom områderegulering og Kommunedelplan for Horten sentrum gjelder § 4.2.1 #11 *Nærmiljøanlegg – Bromsjordet skatepark* foran områderegulering (planID 367).

For felt innenfor utviklingsområder, som reguleres til boligformål skal retningsgivende utnyttelse regulert boligformål, ha min. 4 boenheter pr daa (min 130 % BRA- maks 250 % BRA).



Høy utnyttelse på boligområder forutsetter at god bokvalitet og grønnstruktur er i varetatt. For næring- og kontor tillates en høyere utnyttelse enn for boligbebyggelse. Byggehøydene innenfor et felt/områdene skal variere. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

3.4.1 Område HS5 Gods- og stålhavnsområdet

Området kan reguleres til næringsbebyggelse og havneformål.

3.4.2 Område HS6 Kanalen/Fyllinga

Området kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, friområde og idrett. Det skal minimum foreligge en helhetlig veiledende plan for fellesrom (grønnstruktur og vei) ved 1.g behandling av første reguleringsplan.

Høydene på byggene skal variere og høyder ikke overstige 4 etg. Ved ny bebyggelse skal det sikres god tilpasning til tilgrensende fredet kulturmiljø på Karljohansvern (H_730), gjennom farger, materialbruk, volum og høyde.

Trær og beplantning skal inngå i utomhusplan og veiledende plan.

3.4.3. Område HS8 Bekkegata

Området kan tas i bruk til offentlig og privat tjenesteyting, næring, boliger, parkering og grønnstruktur. Plassen skal inkludere en sykkel- /gangvei langs kirkegårdsmuren som forbinder Oregata og Bekkegata. Hovedinngangen til Horten kapell skal ikke bebygges og skal tilpasses kapellets besøkende. Ny bebyggelse skal ha varierte høyder og trappes ned mot Bekkegata.

Byggets utforming og plassering skal ta hensyn til kirkegården og kapellets besøkende, gjennom skjerming (bufferzone) mot sjenerende innsyn og støy.

Boliger/ leiligheter i første etasje skal ha privat uteplass på terreng. Mot Bekkegata og Oregata skal bygg, beplantning og/eller andre elementer bidra til å definere gaterommene. Trær og beplantning skal inngå i utomhusplanen.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA. Parkering under terreng kommer i tillegg.

3.4.4 Område HS9 Ørnhuset

Området kan tas i bruk til næring, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrett innen eksisterende bygningsmasse eller tilsvarende volum som erstatning for eksisterende bygningsmasse. Mindre tilbygg kan tillates innen en ramme på maks 10 % økning av eksisterende bygningsmasse. Ved riving og nybygg, stilles det krav om regulering. Ved ny bebyggelse skal det sikres god tilpasning til tilgrensende fredet kulturmiljø på Karljohansvern (H_730), gjennom farger, materialbruk, volum og høyde.

3.4.5 Område HS13 Hallingsgate

Det skal utarbeides en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot de ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna, sjøen, Sørbygata og Østbyen. Området kan tas i bruk til bolig, næring, offentlig- og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Gesimshøyde på ny



bebyggelse skal i snitt ikke overstige 16 m inkludert inntrukket etasje, og ikke framstå høyere enn eksisterende boligbebyggelse i Sørbygata. Bebyggelse mot Sørbygata skal ha maksimalt 3 boligetasje over parkeringskjeller (under terreng). Hensynet til perspektivet for gående langs Jernbanegata og Sørbygata skal vurderes og hensyntas i utarbeidelse av plangrep. Mindre påbygg på tak, som tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres som et tillegg i høyde, men bare dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form og ikke overstiger gesims med mer enn 3 m.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den sikrer gode uteplasser og lys-/solforhold ute og inne, og slik at gateløpene defineres. Parkering skal legges under terreng. Hallingsgate skal være åpen for gang og sykkel til Sørbygata. Situasjonsplan skal også vise opparbeidelse, beplantning og belysning av Hallingsgate.

Det forventes en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot de ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna og sjøen. Det er ønskelig med variasjon i høydene i kvartalet og at byggene trappes ned og tilpasses eksisterende boligbebyggelse og gateløpet i Sørbygata. Bebyggelsen mot Jernbanegata kan gis noe høyere utnyttelse og byggehøyder enn tiltak mot Sørbygata, forutsatt at perspektivet fra gangveien langs Jernbanegata hensyntas på lik linje som Sørbygata.

3.4.6 Område HS14 Skolegata

Området kan tas i bruk til bolig eller parkeringshus, eventuelt i kombinasjon.

Se føringer for parkeringshus, bestemmelse 2.11.3

3.4.7 Område HS15 Linden park

Området kan tas i bruk til næring, tjenesteyting og plasskrevende varer eller forretning. Det skal ikke etableres ytterligere handel som konkurrerer med sentrum utenfor sone 1. Maksimal gesimshøyde på ny bebyggelse er 9 m.

3.4.8 Område HS17 Skippergata

Området kan tas i bruk til boliger, offentlig og privat tjenesteyting, næring, handel, parkering og grønstruktur. Ved etablering av næring eller handel i første etasje skal denne ha henvendelse mot Skippergata. Bygg, beplantning og lignende skal etableres slik at gaten defineres klart og framstår grønn og med kvalitet. Det tillates ikke etablert et større p-anlegg med fasade, eller et større felt med markparkering langs Skippergata. Parkeringsanlegg skal ha minimum 3 etg over terreng, eller kun under terreng. Fasader og bygningsvolum skal ha et vertikalt oppdelt formspråk mot gaten. Handel begrenses til maksimalt 3000 m² BRA.

Ny bebyggelse skal ha varierte høyder mellom 3 og 6 etasjer og maks 13,5 m gesimshøyde. Det skal etableres en grønn buffersone mot Lystlunden som klart avgrenser privat og offentlig areal. Allétrær skal plantes langs kjøreveiene og framgå utomhusplan sammen med fredete trær.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA. Parkering under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.



3.4.9 HS18 – Hotelltomta (gbnr 125/354, 12/18, 125/169)

Området kan tas i bruk til boliger, næring, hotell, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur, parkeringsanlegg. Ved nybygg skal Fergegata forlenges ned til Gjestehavna slik at det minimum gjenoppretter siktlinje og sykkel/gangforbindelse. Bebyggelsen skal trappes med terrenget mot Sørbygata. Reguleringsplan og tiltak skal definere gaterommene, eventuelt tilpasset med gjerder eller tett beplantning.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA

4. Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder #1 - #12

4.1 Offentlige byroms- og lekeplasser #8-#12 (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Tilgjengelighet og sikre gangforbindelser til byrommene skal være ivaretatt.

Tiltaksliste for byrommene vises i handlingsplanen for Horten sentrum.

4.1.1 #8 – Byrom Lystlunden

Byens grønne hjerte

Innenfor bestemmelsesområde (#)Lystlunden er det tillatt å etablere tiltak som bygger opp under Lystlunden som friområde, lekeområde og møteplass. Forbindelser mellom videregående skole, idrettsanlegget, parken og bysentrum skal styrkes med godt belyste gang- og sykkelveger. Tiltak i parken skal tilpasses for ulik bruk, aktivitet og årstider. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

Eksisterende trær skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem varig. Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsystem beskyttes. Nødvendig beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Behovet og omfanget av beskjæringen skal være forankret i vurdering utført av en trepleier og skal godkjennes av kommunen før iverksetting.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares etter Naturmangfoldloven § 53, og forvaltes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Se også temakart nr. 15 over hule eiker i Planbeskrivelsen.

4.1.2 #9 - Byrom Kulturkvartalet

Kulturell og kreativ møteplass - Konstant og temporært

Plassen skal utformes som et byrom med gode forbindelser gjennom og til kvartalet.

Plassen skal sikres gode sol/skyggeforhold, særlig på arealer som er egnet for uteopphold og lek.

Det skal sikres tilgjengelighet for alle. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.



4.1.3 #10 – Byrom Torget

Hortens showroom

Det kan etableres arealer for lek, opphold, utstillinger og ikke permanente tiltak uten krav om reguleringsplan. Møte- og lekeplass skal opparbeides etter godkjent utomhusplan som inkluderer farger og beplantning. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.1.4 #11 – Byrom Braarudåsen

Naturelek, urban dyrking og rekreasjon

Området sammenfaller med avgrensning av hensynssone for bevaring av kulturmiljø og hensynet skal ivaretas ved utvikling av arealet til møteplass. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.2 #Nærmiljøanlegg utenfor sentrumsonen

4.2.1 #11 –Nærmiljøanlegg - Bromsjordet Skatepark

Innenfor bestemmelsesområdet videreføres bruk som skatepark. Bygg for innendørsaktivitet kan vurderes, forutsatt at tiltak plasseres utenfor soner infrastruktur og fredet kulturmiljø.

Støynivå skal ikke overskride grenseverdier i tabell 2 i T-1442 (2021).

Arealet omfattes av Områderegulering for Indre havneby (planID 346). Løsningen skal innarbeides i reguleringsplanen.

Bestemmelsesområder #1-#7 - Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Se temakart nr. 5- planbeskrivelse s.16-19

4.3 Fellesbestemmelse for bevaringsområder #1-#7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7)

Eksisterende bebyggelse med verneverdi tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Tilhørende hager for disse eiendommene bør beskyttes. Ved utbedring og reparasjon bør bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand. Det skal utvises særdeles forsiktighet når det gjelder riving av bebyggelse oppført før 1940.

Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdet særpreg. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal hensyntas, og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal tilpasses.



4.3.1 #1 Hagebyen øst for Storgata (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby, preget av et tett småhusmiljø, skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:
 - a) Nybygg skal plasseres med hovedfasade i det gatelivet som er gjennomgående i gaten.
 - b) Nybygg skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
 - c) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
 - d) Nybygg, tilbygg og påbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Maks tillatt 35 % BYA og 6 m gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates med høyde lik mønehøyde i inntil 1/3 av takets bredde.
 - e) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
 - f) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygget, jf. bestemmelser om utflytende byrom under byggeskikk og gater, parker og byrom.
2. Underordnede bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.
3. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.2 #2 Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby skal bevares, for #2 vil det si et tett småhusmiljø der noen hus er utformet for å vende mot offentlig gate og andre hus er utformet for en privat bakgårdssituasjon. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:
 - a) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Tillatt grad av utnytting 50 % - BYA, og høyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 8,5 meter. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
 - b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
 - c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot Strandpromenaden eller Apotekergata foran hovedbygg.
2. For nye bygninger langs Skippergata, Strandpromenaden og Apotekergata, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:
 - a) De skal plasseres med hovedfasade i det vegglivet som er gjennomgående i gaten.
 - b) De skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
 - a) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.



3. Underordnede bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og ikke plasseres mot Strandpromenaden eller Apotekergata.
4. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensning mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.3 #3 Småhusmiljø mot Lystlunden (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som overgangssone mellom park og by skal bevares. Dette betyr et miljø med hus i hage og tydelig avgrensning mot Skippergata, Lystlundveien og Lystlunden. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:
 - a) Tillatt grad av utnyttning 40 % - BYA og 9,0 meter gesimshøyde. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
 - b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg områdets karakter.
 - c) Markparkering skal ikke oppta areal direkte ut mot Skippergata, Lystlundveien, Lystlunden eller fotgjengerforbindelsen i forlengelsen av Vognmannsgata
2. For nye bygninger og anlegg langs Skippergata og Lystlundveien, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:
 - a) Bygninger kan plasseres i gatelivet eller noe mer inntrukket. Hovedfasade og/eller hageanlegg skal tydelig markere gatelivet som er gjennomgående i gaten.
 - b) Bygninger skal ikke dekke hele tomtebredden. Noe av hagen skal kunne ses fra gaten.
 - c) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
 - d) I Skippergata 22b (gnr./bnr. 125/308) tillates det ikke oppført nybygg som dekker eksisterende bygnings fasadebredde vendt mot Skippergata.
3. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensning mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

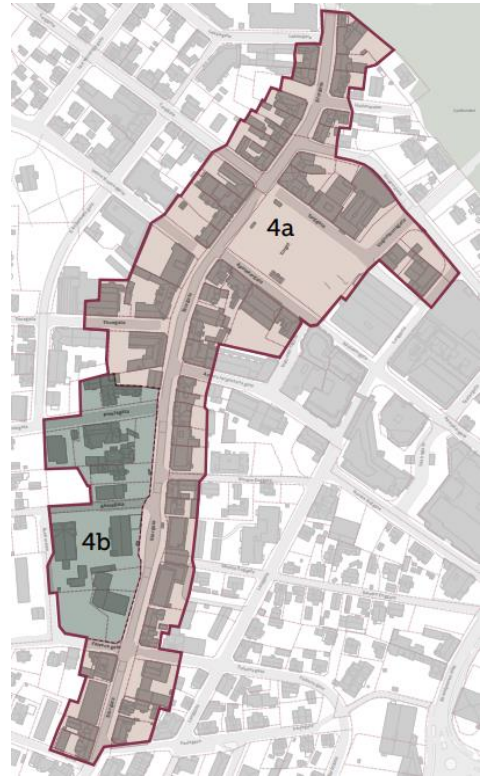
For mer informasjon se Kulturminneregistering for Horten sentrum



4.3.4 #4a og b *Storgata og Torget* (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som historisk sentrumsstrøk organisert etter en lang hovedgate skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg i hele delområdet #4 gjelder følgende:

- a. Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
- b. Underordnete deler av bygningsanlegget, (garasjer, lager etc.) skal plasseres bak eller på siden av hoveddelen og ikke ha sin henvendelse mot Storgata eller Torget.
- c. Kjøreadkomst skal vende mot sidegater og være utformet slik at det ikke påvirker gatefasaden mot Storgata eller Torget.
- d. Parkering på egen tomt skal ikke være vendt mot Storgata eller Torget og heller ikke legges til mellomrom mellom bygninger som vender mot Storgata eller Torget.
- e. Ved sammenslåing av tomter mot Storgata eller Torget skal nybygg ha fasader med en vertikal oppdeling som viser til den tradisjonelle tomteinndelingen med smale parseller som vender mot gaten.
- f. Nybygg og tilbygg skal harmonere gjennom rytme og variasjon med den gamle sentrumsbebyggelsen innenfor kvartalet. Innen samme kvartal skal gesimshøyden(e) mot Storgata og Torget variere for å underbygge oppdeling av gatefasadene. Opplett eller ark mot hage eller bakgård kan tillates med høyde lik mønehøyde i inntil 1/3 av takets bredde.
- g. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg karakteren til det historiske sentrumsområdet.
- h. Utforming og plassering av nybygg og ombygging med tilhørende anlegg skal dokumentere hvordan tiltaket tilpasser seg til kulturmiljøet og strøkets karakter, samt ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Materialvalg, takform, farge og fasade skal ta opp elementer fra bygg oppført før 1940 i kulturmiljøet.



2. #4a - *Storgata og Torget* (se temakart over)

Områdets karakter som historisk sentrumsstrøk skal bevares. Rundt Torget og i Storgata betyr dette å opprettholde sammenhengende gatefasader. For nye bygninger og anlegg i delområde #4a, *Storgata og Torget*, gjelder følgende:

- a. Bygg skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
- b. Bygg skal utformes med knekket hjørne med inngang eller offentlig henvendelse i form av større vindu på hjørnet mot Lystlundveien, Torggata, Apotekergata, Vestre Braarudgate



(Storgata 2) Thuegata, Anders Jørgensens gate, Nordre Enggate, Falsens gate (Storgata 11) og Ferjegata (Storgata 46)

- c. Arkader, inntrukket første etasje eller utbygg over fortau tillates ikke.

3. #4b Storgata og Torget – se avgrensning temakart (se temakart over)

Områdets karakter med gårdshistorie og skoler som del av et historisk sentrumsstrøk skal bevares. Sentralt på vestsiden av Storgata betyr det å beholde en mer frittliggende karakter. For nye bygninger og anlegg i delområdet #4b, Storgata vest, gjelder følgende:

- a. De skal plasseres med hovedfasade tilbaketrukket fra gaten, i det vegglivet som er gjennomgående i kvartalet.
- b. De skal ikke dekke hele tomtebredden. På minst én side skal de ha avstand til en eiendomsgrense som går på tvers av Storgata.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum

4.3.5 #5 Sentroveien (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som historisk skoleområde med store bygningsanlegg fritt plassert i parkmessige omgivelser, skal videreutvikles. Samtidig skal to gjenværende hagebyhus i Skolegata 1 og 3 bevare sitt særpreg som typiske bolighus fra sin periode og tre ungdomshus i Falsens gate 12, Sentroveien 2 og Åsgata 5 bevare som samordnet småhusutbygging med høy arkitektonisk kvalitet. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For bygninger og anlegg på skolens eiendommer, gnr/bnr 128/50 og 173, gjelder følgende:

- a) Kjøreadkomster skal utformes slik at de ikke løser opp tomtens avgrensning mot gaten. Innkjørsler skal ha bredde for maksimalt to biler. Avkjørsler bør ikke legges til gatehjørner der de vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.
- b) Nybygg skal ha tilstrekkelig avstand til tiliggende gater og tomtegrenser til at det oppleves som en faktisk visuell avstand, minimum tilsvarende fasadehøyde til gesims.
- c) Nybygg skal i størrelse være underordnet skolens hovedbygning.
- d) Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte innordner seg områdets karakter av institusjon i park.

2. For Skolegata 1 og 3 (gnr/bnr 128/123 og 344) samt Falsens gate 10 og 12 samt Sentroveien 2 (gnr/bnr 128/174, 175 og 176) gjelder følgende:

- a) Underordnede bygninger (garasjer, bodere etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.
- b) Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensning mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil.
- c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygg.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.



4.3.6 #6 Braarudparken (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter av en storgårds våningshus med parkmessig hageanlegg skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For Vestre Braarudgate 4 (gnr./bnr 128/199, 205 og 547) gjelder:
 - a) Eiendommen skal ha en parkmessig opparbeidelse. Høy vegetasjon skal tillate innsyn mot hovedbygningen fra C. Andersens gate og Vestre Braarudgate.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.7 #7 Hagebyen vest for Storgata (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby skal bevares. Særpreget til den sammensatte bebyggelsen skal også bevares, med større gatehus øst i Bekkegata og tre større hus inne i kvartalet i Valeurgata/Torggata. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:
 - a) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
 - b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
 - c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygg.
 - d) Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.
 - e) Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.
2. Bortsett fra i Bekkegata 1, 3, 5, 7a, 9 og 11 (gnr./bnr. 129/434 22, 42, 49, 100 og 449) og tre bakgårdshus i Valeurgata 7 og 9 og Torggata 22 (gnr./bnr. 129/158, 295 og 94) samt uthus, gjelder følgende for nye bygninger og anlegg:
 - a) De skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
 - b) De skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
 - c) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
3. For Bekkegata 1 og 3 (gnr./bnr. 129/434 og 22) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg, bortsett fra uthus:
 - a) De skal følge dagens vegglinv tilbaketrasket fra gaten.
 - b) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.



4. For Bekkegata 5, 7a, 9 og 11 (gnr./bnr. 129/42, 49, 100 og 449) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg, bortsett fra uthus:
 - a) De skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
 - b) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 7,5 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
5. For bakgårdshus i Valeurgata 7 og 9 og Torggata 22 (gnr./bnr. 129/158, 295 og 94) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg:
 - a) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 9,0 meter gesims og mønehøyde på 4 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum

5. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

5.1 Sone med særlig hensyn til naturverdi (pbl 11-8 punkt 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

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

6. Eksisterende planer

6.1 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5)

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Denne bestemmelsen fastsetter forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer.

- Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- Der kommunedelplanen har samsvarende arealformål som eldre reguleringsplaner (vedtatt før kommunedelplanen), skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler vedkommende tema (f.eks. lekeplasser, uteareal, parkering m.m.).



Tidligere godkjente regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde. Unntak fra dette er krav til uteoppholdsareal, lek og parkering (bestemmelse 2.10 og 2.11) der kommunedelplanens bestemmelser gjelder foran reguleringsplanene under, med mindre ikke annet framgår av tabellen under. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanene, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

6.2 Gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet.

Detaljreguleringer yngre enn 12 år er merket med planID i plankartet.

PlanID	Plannavn	Vedtak	Forholdet til KDP for Horten sentrum
367	Indre havneby, områderegulering	13.05.2013	Planen skal i sin helhet gjelde foran KDPS, med unntak av parkeringskrav og #nærmiljøanlegg – Bromsjordet skatepark
349	Horten havn , områderegulering	24.06.2020	Planen skal i sin helhet gjelde foran KDPS, med unntak av parkeringskrav
127	Strandpromenaden del 1-7 (vedlegg)	08.11.1978	Er delvis erstattet av nyere reguleringsplaner
226	Miljøpr. Gjennomkjøring rv. 19	06.05.1992	
266	Horten kjøpesenter	23.05.2000	
349	Horten Havn (Gjestehavna)	30.04.2012 (endret 2020)	
214	Braarudgården	17.04.1991	Kommunedelplanens best går foran reguleringsplanen ved motstrid.
292	Moloveien 1	15.03.2004	
306	Horten Torg/Kino	02.05.2005	For torgareal skal KDP gjelde foran reguleringsplanen
309	Skippergata 16B og 18	31.10.2005	
233	Moloveien 7	15.03.1995	
249	V.Braarudg, L. Weldingsg mm	02.06.1997	
318	Skippergata 6, gbnr 125/62 / Videregående skole	19.06.2006	
140	Horten sentrum kv 1	10.01.2083	
139	Horten sentrum kv39 (hotell)	18.01.2083	Byggegrense og formål fra KDPS gjelder foran reg. plan
345	Vekterkvartalet	18.11.2007	
331	Torget 2,3 og 4	05.05.2008	



HORTEN
KOMMUNE

330	Storgata 1 - 3	14.12.2009 (2016)	
257	Vestre Braarudgate 1 og 3	18.05.1998	
262	Nordre Enggate 14	15.12.1998	
408	Nordre Enggate 13	04.11.2020	
257	Vestre Braarudgate 1 og 3	18.05.1998	
262	Nordre Enggate 14	15.12.1998	
231	Storgata 55-59	07.12.1994	
337	Strandparken 3-5	16.06.2008	
390	Horten videregående	19.09.2016	
345	Vekterkvartalet	19.11.2007	
360	Prestegata 1-3	04.04.2011	