

OMRÅDEREGULERINGSPLAN
**FOR HORTEN
HAVN**

KVALITETSPROGRAM

| 07.MAI 2019 |

DEN BLÅGRØNNE HAVNEBYEN HORTEN



PROSJEKTDATA

Oppdragsgiver: Horten havn / Horten kommune
Rapporttittel: Kvalitetsprogram Horten havn
Utgave/dato: 07.05.2019
Arkivreferanse: 612913-01
Lagingsnavn: 612913-01_Mulighetsstudie Horten havn_2019-05-07

Oppdrag: Områdeplan Horten havn
Oppdragsbeskrivelse: Områderegulering
Oppdragsleder: Susanna Grimsæth
Fag: Byutvikling (storby)
Fagansvarlig: Erling Ekerholt Sæveraas
Tema: Mulighetsstudie

Leveranse: Utkast versjon 6
Skrevet av: Erling Ekerholt Sæveraas, Karin Edlund, Geir Nummedal

Kvalitetskontroll: Hans Baalerud, Susanna Grimsæth

Asplan Viak AS www.asplanviak.no



INNHold

1.	INNLEDNING	6
1.1	Bakgrunn	6
1.2	Hensikt	6
1.3	Reguleringsplanen	6
1.4	Bruk av kvalitetsprogrammet	6
2.	KLIMA OG MILJØ	8
2.1	Horten kommunes ambisjoner	8
2.2	Oppfølging	8
2.3	Miljøkrav	9
3.	FRA BILBASERT FERGEBY, TIL BLÅGRØNN HAVNEBY	12
3.1	Den blågrønne havnebyen	12
3.2	Byen møter sjøen	14
3.3	Illustrasjonsplan	16
3.4	Plangrep	18
3.5	Delområder	19
3.6	Hs3 -Gjestehavna	20
3.7	Hs4 -Stålhavna	22
4.	BYROM, FORBINDELSER OG GRØNNSTRUKTUR	24
4.1	Mål og prinsipper for utformingen	24
4.2	Byromsplan	25
4.3	Torg og møteplasser	30
4.4	Parker og grønnstruktur	34
4.5	Sjøplasser	36
4.6	Overgang mot sjø	38
4.7	Lekeplasser	40
4.8	Mobilitet	42
4.9	Parkering og service	44
4.10	Sjøfronten (O_GtD1-o_GtD2)	46
4.11	Havneslengen	48
4.12	Gater og forbindelser	52
4.13	Overvann	56
5.	BEBYGGELSE	60
5.1	Mål og prinsipper for utformingen	60
5.2	Funksjoner	61
5.3	Nabolag - Skala og variasjon	62
5.4	Snitt 1:500	64
5.5	Typologier	66
5.6	Møter i hverdagen	67
5.7	Innganger	68
5.8	Kantsone	69
5.9	Gårdsrom	70
5.10	Private hager og balkonger	72
6.	KVALITET OG STANDARD	74
6.1	Kvalitetstabell	75
6.2	Tiltaksliste	76

FORORD

Horten havn er et prioritert utviklingsområde for Horten kommune. Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Horten havn kan bidra til denne utviklingen. I bystrategien for Horten sentrum er det mål å skape byrom som er levende, trygge, attraktive, opplevelsesrike, sunne og inkluderende. Bystrategien vektlegger at byen skal planlegges for menneskelig trivsel. Folk skaper byliv. Å satse på et konsentrert og samlet sentrum vil være viktig for å nå målet om et levende sentrum med handel og aktivitetsskapende virksomheter.

Dette kvalitetsprogrammet er et vedlegg til områdereguleringsplanen for Horten havn, og skal fungere som retningsgivende dokument for utforming av uteområder og bebyggelse i tråd med mål og bystrategien for Horten sentrum.

Asplan Viak har vært engasjert av Horten kommune for å bistå Horten kommune. Deltakere i arbeidet har vært Espen Eliassen, Ellen Strøm Hassum fra Horten havn, Tore Rolf Lund, Anne Hole, Lasse Henriksen fra Horten kommune, og Rune Brevik fra BaneNor. Fra Asplan Viak har Susanna Grimsæth, Hans Baalerud, Karin Edlund og Geir Nummedal deltatt.

Erling Ekerholt Sæveraas, Asplan Viak AS

Arendal, 07.05.2019



HORTENSKANALEN

LYSTLUNDEN

TORGET

GJESTEHAVNA

FERGE HORTEN-MOSS

HAC-TOMTA

LINDEN
PARK

RV 19

STRANDPÅRKEN

ORTOFOTO OVER HORTEN HAVN

1. INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN

Som del av områderegulering for Horten havn er dette kvalitetsprogrammet utarbeidet. Kvalitetsprogrammet skal beskrive prosjektets overordnede ambisjonsnivå knyttet til utforming, kvalitet, og miljø, samt hvordan dette skal sikres i påfølgende utbygging.

Kvalitetsprogrammet er utformet på et strategisk og overordnet nivå som favner hele området som omfattes av reguleringsplanen.

Det skal supplere reguleringsplanens bestemmelser, plankart og planbeskrivelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende, men det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene til at prinsippene i kvalitetsprogrammet skal legges til grunn for utformingen. Kvalitetsprogrammet er dermed retningsgivende og skal følge prosjektet videre.

1.2 HENSIKT

Kvalitetsprogrammet for Horten havn skal være et redskap for å sikre at ambisjoner og mål for kvalitet, standard, og miljø blir ivaretatt i det videre arbeidet med gjennomføring av planene for området.

Kvalitetsprogrammet skal være et felles styrings- og veiledningsverktøy for all planlegging og bygging i planområdet. Dette gir utbyggere, offentlig forvaltning og øvrige aktører et felles grunnlag for utvikling, prosjektering, bygging og drift av området. I tillegg skal det være et referanse- og inspirasjonsdokument.

Programmet er utført på et tidlig stadium i planleggingen, og det er derfor viktig at det følges opp med helhetlig prosjektering som konkretiserer ambisjonene.

1.3 REGULERINGSPLANEN

Områdereguleringsplanen for Horten havn fastlegger de overordnede rammene for utviklingen gjennom plankart, juridiske bestemmelser og planbeskrivelse. Områdereguleringsplanen skal følges opp av detaljreguleringsplaner.

Kvalitetsprogrammet er forankret i reguleringsbestemmelsene (§2.1.1):

"Kvalitetsprogram datert 07.05.2019 skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og utearealer. "

Det er stilt krav til at det ved søknad om detaljregulering så skal oppfølging av retningslinjer i kvalitetsprogrammet dokumenteres (§3.1.1).

Ved rammesøknad skal det redegjøres for hvordan kvalitetsprogrammet er fulgt opp (§7.1).

1.4 BRUKAV KVALITETSPROGRAMMET

Kvalitetsprogrammet skal styre kvalitet og bidra til en helhetlig utvikling av fellesområdene.

Kvalitetsprogrammet fastsetter overordnede kvalitets- og miljømål og skal ligge til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Kvalitetsprogrammet viser eksempler på utforming, innhold og kvaliteter og gir eksempler med referansebilder. I det videre arbeidet

står en fritt i valg av utforming og valg av produkt innenfor programmets rammer. Økonomi, drift og vedlikehold skal være et gjennomgående fokus.

Kvalitetsprogrammet skal legge rammene for utarbeidelse av utomhusplaner og tekniske planer. Disse planene skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av kommunen.

I de enkelte detaljreguleringer og byggeprosjekt skal kvalitetsprogrammet ligge til grunn for kvalitets- og miljøoppfølging. Kvalitetstiltak og gjennomføringsansvar tildeles. Kvalitets- og miljømålene må detaljeres for deltemaer og skal være mest mulig presise og målbare. Kvalitets- og miljømålene skal innarbeides i beskrivelser og tegningsunderlag.

DOKUMENTASJONSKRAV OG KONTROLL AV YTELSER

I detaljregulering og byggesaker skal oppfølging av kvalitetsprogrammet dokumenteres og godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.



DRONEFOTO HORTEN HAVN FRA SØR

2. KLIMA OG MILJØ

2.1 HORTEN KOMMUNES AMBISJONER

Kommunestyret vedtok i forbindelse med behandlingen av budsjettet for 2017 den 19.12.2016 at:

"Horten kommune skal i alle store byutviklingsprosjekter som Indre Havneby, havneområdet og Skoppum vest legge vekt på bærekraftig byplanlegging gjennom klimasmarte, ressursoptimale og miljøvennlige løsninger slik at Horten fremstår som en fremtidsrettet klima- og miljøkommune".

I forslag til planprogram for klima- og energiplan 2019-2031 vises det til internasjonale, nasjonale, og regionale føringer. Videre vises det til at et av hovedmålene i kommeplanen er at lokalsamfunnet skal ta et globalt klimaansvar. Det legges opp til ambisiøse mål for utslippsreduksjoner, klimatilpasning, og mer effektiv energibruk.

2.2 MILJØPROGRAM OG MILJØOPPFØLGINGSPLAN (MOP)

Områdereguleringsplanen inneholder en rekke miljøgrep som; sentrumsnær fortetting, bilfrie områder, lav parkeringsdekning, og miljøvennlig fjernvarme. I den videre utviklingen av området skal Horten kommunes klimaambisjoner følges opp. Dette innebærer at det i hver detaljregulering skal det utarbeides miljøprogram (§3.1.2). Miljøprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, overvann og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd til gjennomføring.



FN'S BÆREKRAFTMÅL

Bærekraft byutvikling er viktig del av bærekraftig utvikling.

Basert på miljøprogrammet skal det lages en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse. Miljøoppfølgingsplanen skal legges til grunn for prosjektering, utbygging og driftsfase.

Det bør vurderes å benytte miljøoppfølgingsmål i tråd med sertifiseringssystemer som f.eks BREEAM, ZEB - zero emission neighbourhood, FutureBuilt eller liknende.



REGIONAL PLAN
Legger til rette for bærekraftig arealpolitikk



KLIMA- OG ENERGIPLAN 2012-2020
Kommunen har en klima- og energiplan med et handlingsprogram for perioden 2012-2020.



PLANPROGRAM
Det utvikles ny klima og energiplan for 2019-2031

2.3 MILJØKRAV

Aktuelle tema og miljøkrav for den enkelte detaljregulering og tiltak er (listen er ikke uttømmende):

PLANLEGGING OG LEDELSE

Målet er å tilrettelegge for involvering og planlegging slik at det er enkelt å følge opp de ulike miljøtemaene. Det innebærer at man har oversikt over når aktiviteter skal gjennomføres, hvordan det skal gjennomføres og hvem som skal gjøre det. Temaet sikrer involvering av de rette aktørene i prosjektet. Miljøoppfølgingsplanen vil danne rammen for dette tema, og aktuelle problemstillinger vil være bruk av miljøoppfølgingsverktøy, miljørådgiver, og miljøpåvirkning i ulike faser i prosjektet.

NYTENKNING OG INNOVASJON

Etter hvert som utbyggingen kommer igang bør en vurdere nye, innovative løsninger som ikke har brukt til samme formål eller i samme omfang tidligere. Dette kan gjelde f.eks energibehov, ombruk av materialer, eller nye og enklere tekniske systemer. Ved slike løsninger bør det f.eks sees på støtteordninger fra f.eks Enova.

TRANSPORT

Transportsektoren stor for høye klimagassutslipp, avgasser, svevestøv og har et stort arealbehov. Utbyggingen bør gi mer miljøvennlige reisevaner enn i dagens Horten, med økning av gange, sykkel og kollektiv fremfor bilbruk. Aktuelle problemstillinger er parkeringsløsninger og antall for bil/sykkel, bildelingsordninger, ladeløsninger, henvendelse av innganger og plassering av funksjoner. Omlegging til elektrisk ferge drift bør være et langsiktig mål.

OVERVANN OG BLÅGRØNN FAKTOR

Overvann skal håndteres i henhold til tretrinnsstrategien. Med lokal håndtering av mindre regn gjennom infiltrasjon, fordrøyning fra større regn, og trygge flomveier fra store regnbyger. Overvannet skal renses, benyttes som en ressurs i parker og byrom. Det bør vurderes flerfunksjonelle løsninger, og velges løsninger i tråd med grunnforholdene i området.

AREALBRUK OG ØKOLOGI

Økologi handler om hvordan organismer, planter og dyr, fungerer som del av det ytre miljøet i et området. Det bør velges gode flerfunksjonelle blågrønne løsninger som gjør området motstandsdyktig ovenfor klimaendringer, styrker lokalt artsmangfold, bidrar til renere luft, vann og jord. Aktuelle problemstillinger er grønne tak og lokk, valg av stedegne arter og ikke arter på svartelista, kompost.

LOKALKLIMA

Lokalklima handler om hvordan området møter sol, vind, nedbør og temperatur. Målet er at området tilslutt oppleves som et godt sted å være for beboere og besøkende. Hver enkelt detaljregulering og byggeprosjekt bør utformes for å gi best mulig lokalklima. Viktige tema blir plassering av vegetasjon og inngangs- og oppholdssoner. Det bør vurderes lokalklimaanalyser som sees på i sammenheng med komfortkriterier, solstudier for optimalisering av bygningsutforming, og plassering av skjermingstiltak.

MATERIALER

Materialbruk er viktig med tanke på klimagassutslipp, og ulike farlige stoffer. Målet må være å velge produkter og løsninger med lave klimagassutslipp og lang levetid uten farlige stoffer. Aktuelle tema blir innholdet i bygg som skal rives, materialbruk i bæresystemer, fasader og isolering av nybygg, livssyklusvurderinger, ombruk og gjenvinning.

ENERGI

Området blir knyttet på fjernvarme. Likevel blir det viktig å vurdere løsninger som bruker lite energi, som kan utveksle energi mellom vannbåren varme-/kjøling, strømmnett, eller som bruker mer energi enn de bruker (pluss hus). Viktige tema blir løsninger for vannbåren varme, lokal energiproduksjon, krav til varme/kjøling, energilagring, livssyklusvurdering, inneklime etc.

HELSE OG INNEMILJØ

Innemiljøet påvirkes av flere forhold; temperatur, luft, belysning, lyd utforming/innredning. Det blir viktig legge til rette for god komfort og helse i byggene. Viktige tema blir dagslys, utsyn, inneklimasimuleringer, solavskjerming, akustiske systemer etc.

FORURENSNING

Forurensning kan både være fra lokale forhold idag (f.eks forurensning i grunnen), eller fra fremtidig bruk av området. Viktige tema blir massehåndtering, forurensning i grunnen, luftkvalitet, støy, tiltaksplan og miljøtekniske undersøkelser.

AVFALL

Gjelder avfallshåndtering fra riving, på byggeplass og i området når det bygges ut. Viktige problemstillinger blir avfallsplan, oppfølging på byggeplass, minimering av midlertidige konstruksjoner, valg av fremtidsløsninger med minimalt av kjøring og høyest mulig sorteringsgrad. Det bør legges til rette for gjenbruk gjennom en minigjenbruksstasjon.

BYGGEPLASS

I selve byggefasen er det stort potensiale for god miljøoppfølging. Aktuelle tema er registrering av materialer som går inn på byggeplassen, kontroll av rent, tørt bygg, energibruk på byggeplass, fossilfri byggeplass mv.



HORTEN MØTER SJØEN



3. FRA BILBASERT FERGEBY, TIL BLÅGRØNN HAVNEBY

3.1 DEN BLÅGRØNNE HAVNEBYEN

BILBASERT FERGEBY

I dag er Horten havn preget av å ha vært et logistikk- og industriområde. Fergevirksomheten er basert på mest mulig effektiv tilgjengelighet for bil. Området er i dag preget av store grå flater, og en utflytende arealbruk. Dette gjør at det er mangel på gode forbindelser for gående og syklende, parker, byrom og bygater. Det er lite som legger til rette for liv, aktivitet og opphold innenfor for området i dag utenom fergeavviklingen.

Men Horten sentrum har også mange kvaliteter. Gjeshavna er under utvikling og har positive kvaliteter som kan forsterke sentrum. Lystlunden er et grønt hjerte for Horten sentrum. Sentrum og Apotekergata er kompakt og intimt.

Horten og sentrum har stort utviklingspotensial med store sentrumsnære transformasjonsarealer. Indre havneby er allerede under utvikling, Horten havn blir en ny sentrumsnær bydel, og fortsatt er det sentrumsnære industriområder som kan transformeres frem i tid.

BLÅGRØNN HAVNEBY

I framtida skal Horten havn utvikles som en fremtidsrettet, blågrønn og bærekraftig ny bydel med høy miljøprofil.

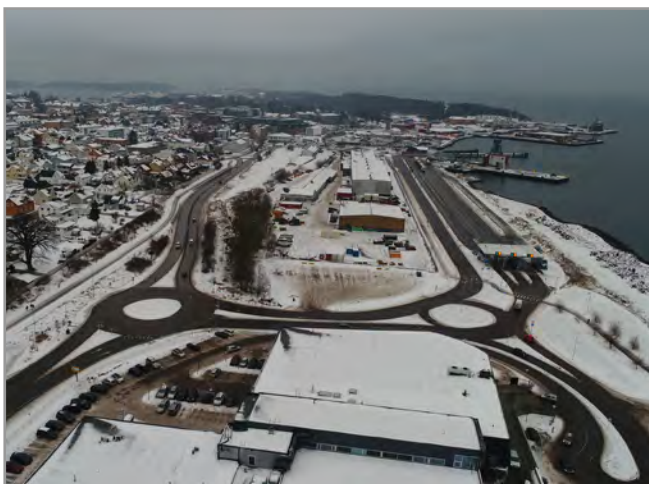
Horten havneby skal legge til rette for en bærekraftig utvikling økonomisk, miljømessig og sosialt. Klimatilpasning, overvannshåndtering, flomtilpasning, energiløsninger og avfallshåndtering er viktige elementer i utvikling av en ny bærekraftig bydel.

Horten havn skal kunne utvikles over lang tid, men det er viktig at det store grepet med å etablere et tredje fergeleie og flytte oppstillingsplassen skjer innen for en relativt kort tidshorisont, slik at utviklingen kan komme igang.

Gjeshavna skal utvikles som en utvidelse av Horten sentrum, mens områdene lenger sør (HAC) skal utvikles som en sentrumsnær bydel.

En utvikling av Horten havn skal understøtte og styrke utviklingen av Horten sentrum. Det skal legges til rette for boliger, arbeidsplasser, sosial infrastruktur som supplerer og forsterker sentrum. Det bør etableres varierte boligtyper for alle typer mennesker.

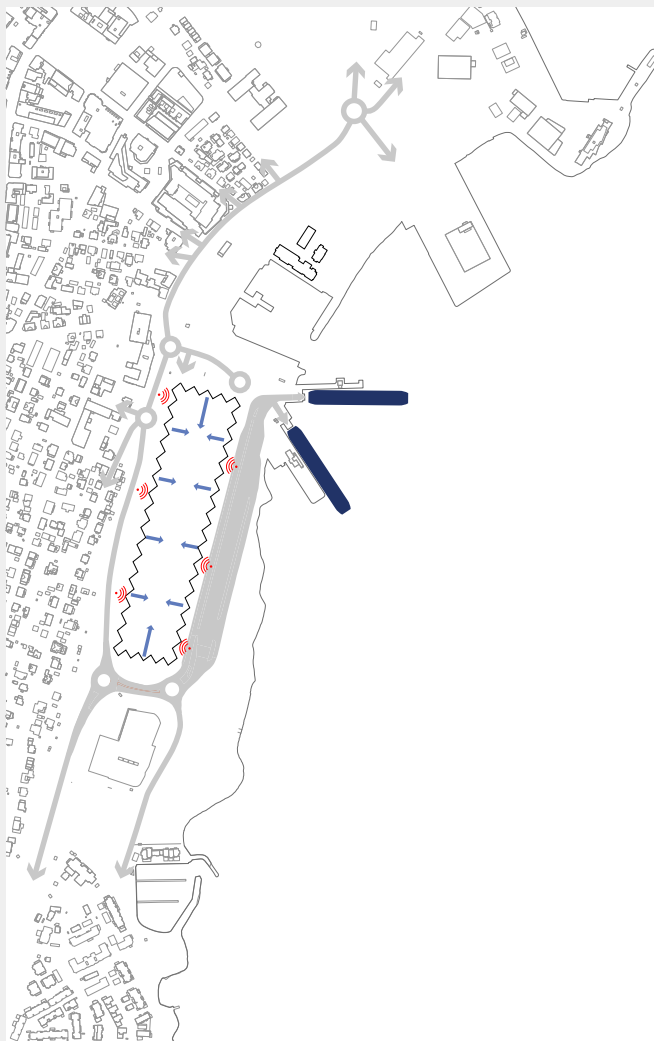
I Horten havn skal gange, sykkel- og kollektivtransport prioriteres slik at flere velger bort bilen. Det må derfor bygges gode forbindelser for fotgjengere og sykkel både internt og ut av området. Forbindelsene til sentrum og langs sjøen skal styrkes, og det skal legges til rette for gode og sammenhengende gang- og sykkelveier i området. En gjennomgående sjøfront, og en intern Havnesleng vil styrke forbindelsene til Horten sentrum. Kollektivtilbudet med buss og ferge bør i tillegg styrkes.



HORTEN HAVN
Dagens situasjon



HAMMARBY SJÖSTAD, STOCKHOLM
Eksempel på blågrønn byutvikling.



DAGENS SITUASJON

Mye grå flater og utflytende arealbruk.

To fergeleier fra Horten til Moss.

HAC-området er preget støy og negativ påvirkning fra av Midtgardsveien, oppstillingsplass og innkjøring til ferga. Området har få kvaliteter i dag, og er vanskelig å utvikle.

Gjeshavna er under utvikling, og kan bli sentrum sitt møte med vannet.



FREMTIDIG SITUASJON

Området utvikles med en variert byroms- og grøntstruktur.

Tre fergeleier fra Horten til Moss.

Flytting av oppstillingsplassen til ferga gir mulighet for å skjerme sjøfronten, og gi en positiv utvikling fra sentrum og sørover.

Gjeshavna blir del av Horten sentrum med en variert arealbruk, og gir et møte mellom sentrum og sjøen. HAC-området blir en sentrumsnær bydel med høy andel boliger.

3.2 BYEN MØTER SJØEN

Utviklingen av Hortens sjøfront øst som en blågrønn havneby viderefører bystrategien for Horten sentrum.

DEN NÆRE BYEN - BYSTRATEGI HORTEN SENTRUM

I bystrategien for Horten er det utviklet et grep for "den nære byen". Strategien går ut på å fortette Horten sentrum, kople sammen tilgjengelige kvaliteter, styrke blågrønne forbindelser og byrom, samt legge til rette for et mangfold av aktiviteter.

HORTEN SENTRUM OG HORTEN HAVN

Havneområdet er stort, og nå er utviklingen av Indre Havneby og Horten havn i ferd med å konkretiseres. Derfor er det behov for at bystrategien videreutvikles (skissen på neste side) og at havneområdene koples på.

Som en utvikling av bystrategien er det behov for et helhetlig gatesystem rundt og i byen, en sjøfront som henger sammen i de ulike delområdene, og en grønnstruktur som koples sammen med Lystlunden og Karljohansvern.

BYSTRATEGI SENTRUM - PRIORITERTE BYROM

- 1. Storgata - bystrøket
- 2. Kulturkvartal 37 - konstant temporært
- 3. Apotekergata - den varierende opplevelsen
- 4. Gjestehavna - folket til vannet
- 5. Lystlunden - byens grønne hjerte
- 6. Torget - Hortens showroom

HORTEN HAVN - UTVIKLING AV BYSTRATEGI

- 7. Strandpromenaden - bymessig gatepreg
- 8. Sjøfronten - sammenhengende turmulighet
- 9. Havneslengen - variert skjermet byrom
- 10. Grønne kiler - parker og lekeplasser



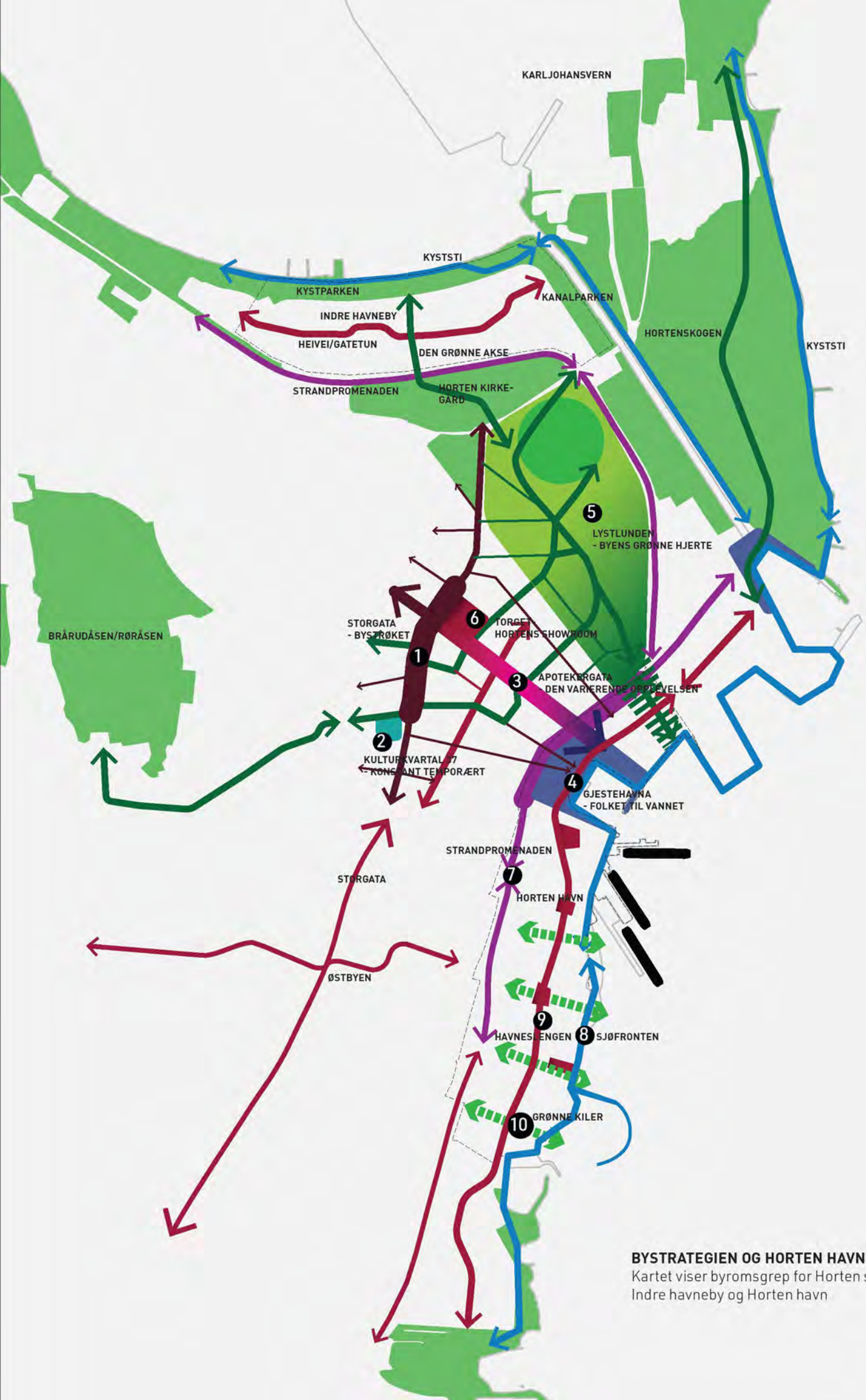
AKER BRYGGE, OSLO

Eksempel på sjønært byrom med urbane kvaliteter.



AQUARAMA, KRISTIANSAND

Blågrønt byrom med lekearealer, strand og strandpromenade.

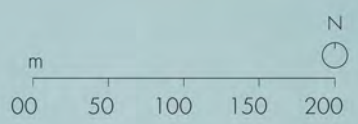


BYSTRATEGIEN OG HORTEN HAVN
 Kartet viser byromsgrep for Horten sentrum, Indre havneby og Horten havn

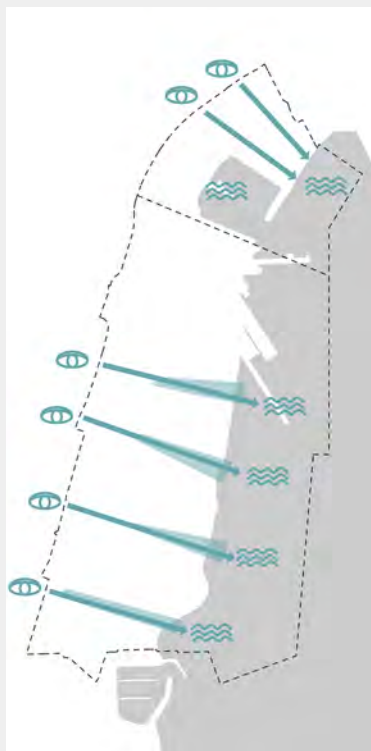
3.3 ILLUSTRASJONSPLAN



- Bygning
- Torg/møteplass
- Havneslengen
- Havneslengen torg
- Fortau og sykkelvei
- Gang- og sykkelbro
- Sjøpromenaden
- Sjøfronten
- Støyskjerm
- Annet veiareal/Bepantning
- Vei
- Busstopp
- Vannelement
- Barnehage
- Kvartalslekeplass og park
- Nærlekeplass
- Felles uteoppholdsareal
- Privat forhage
- Byggefelt
- Eksisterende kystlinje



KONTEKSTEN HAR FORMET PLANGREPET



UTSIKT TIL SJØEN

Gatenettet i Østbyen er bygget opp som et rutenett etter kvartalsplanen med rette siktlinjer. I områdeplanen har det vært viktig å beholde prioriterte siktelinjer mellom Østbyen og sjøen. (Se også snitt på neste side.)

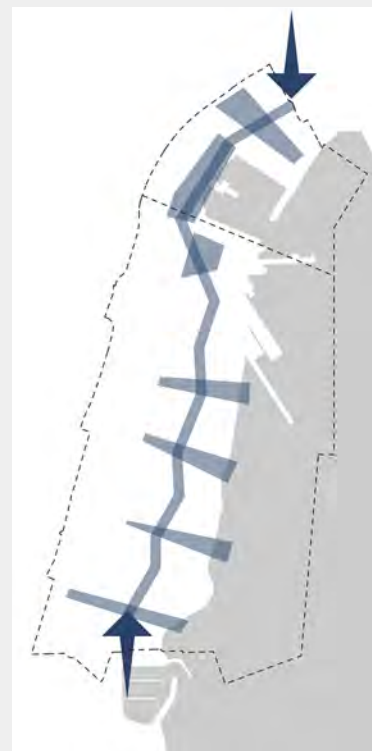
Sjøen har stor attraksjonsverdi for den nye Havnebyen. Grepet med de tverrgående grønne kilene gir utsikt og kontakt med sjøen.



SOL

Sjøfronten i Horten er østvendt. Dette gir utfordringer med å legge til rette for kveldssol.

De grønne kilene sikrer åpninger i bebyggelsesstrukturen og slipper igjennom solen fra vest så de viktigste delene av Sjøfronten får sol fra morgen til kveld.



VIND

Den dominerende vindretningen er fra nord og fra sør. De øst-vest orienterte grønne kilene ligger derfor i le fra de sterkeste vindene.

Havneslengen er en viktig forbindelse og møteplass gjennom området. Gjennom å skifte rening på gaten skapes det et mer lunt rom at oppholde seg i.

3.4 PLANGREP

Hensikten med planen for **Horten Havneby** er å skape en attraktiv og levende bydel for både framtidige beboere og besøkende. Planen skal sikre innholdsrike og tydelig definerte byrom med flott utsikt og gode solforhold. Horten havneby skal bli et sted der folk trives og har lyst å møtes.

Nord for ferga blir utviklingen en **utvidelse av sentrum** med byliv, handel og servering. Sør for ferga utvikles en **sentrumsnær bydel** med gode boliger og møteplasser for hele Horten.

Gjestehavna blir sentrums møte med sjøen. Bebyggelsen organiseres rundt et byrom med lekeplass, brygge, oppholdssoner og servering.

I forlengelsen av Apotekergata og Skippergata etableres det en **aktivitetspark** med vekt på å gi et særegent tilbud til barn og unge.

Reisetorget blir et nytt byrom ved ferga som blir en overgang mellom Gjestehavna og HAC-området. Byrommet skal gi effektive reiser for ulike transportmidler samtidig som det skal gi en hyggeligere situasjon rundt ferga enn idag.

Havneslengen blir et samlende gatetun som binder området sammen i nord-sør retning. Byrommet går gjennom de ulike delområdene. I boligområdene blir det sted der beboerne fra de forskjellige nabolagene møtes. Her er det tett og intimt, men fortsatt plass for mye grønt og mindre plasser og møbleringssoner. Havneslengen byr på variasjon i bredde, og inneholder både offentlige rom og private forhager.

Sjøfronten er en sammenhengende forbindelse langs sjøen. Langs Sjøfronten ligger **Sjøplassene**. Her er det tilrettelagt for opphold og for å komme helt ned i sjøen. Det er tilrettelagte badeplasser, trapper ned mot sjøen, muligheter for å legge til med båt, og ulike oppholdssoner.

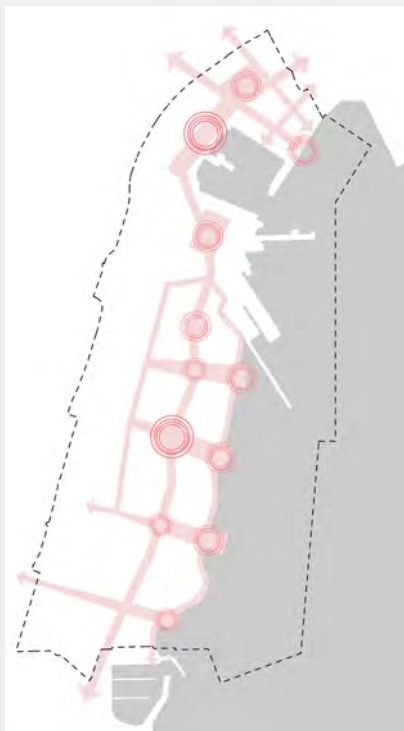
Mellom reisetorget og HAC-området skal det etableres en flott utformet **bro** for å binde delområdene sammen.

De grønne kilene er tverrgående parker og byrom som har en viktig funksjon for grønnstrukturen og skal inneholde riklig med beplantning og vannelement. De grønne kilene skal også romme kvartalslek å være utformet i samspill med parkene. De viktigste sjøplassene er plassert der Sjøfronten og de grønne kilene møtes.

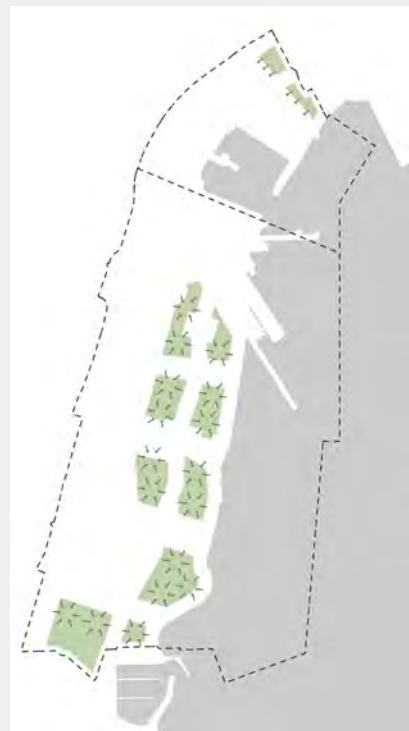
Den nye Havnebyen har høy andel bolig, men rundt **torgene** skal første etasjene være aktive og innbydende, inneholde næring og publikumsrettede formål. Torgene skal ha rikelig med sitteplasser og høy kvalitet på materialvalg.

Torgene, sjøplassene og de grønne kilene skal fungere som **offentlige møteplasser for hele byen**, og by på mange attraksjoner.

Havnebyen er bygget opp av ulike **nabolag**. Nabolagene deler gårdsrom, som er fellesarealer som skal ivareta møter mellom naboer og støtte opp om hverdagslivet, særlig for de aller minste. Rundt Reisetorget og Gjestehavna blir det hovedsakelig **næringsvirksomhet**, og uterom som i større grad er tilpasset dette.



SAMLE BYLIVET!
offentlig areal



SOSIALE OG TRYGGE NABOLAG!
halvoffentlig/privat areal



3.5 DELOMRÅDER

Planområdet omfatter et stort område langs Hortens østre sjøfront. Planområdet omfatter særlig fire utviklingsområder fra KDP Horten sentrum; HS1, HS2, HS3, HS4.

- HS1 utgjør oppstillingsplass til fergen samt HAC-området, som er et tidligere industribygg som idag benyttes av teknisk avdeling i Horten kommune.
- HS2 er området mellom HS1 og gjestehavna.
- HS3 er gjestehavna
- HS4 er havneområdet nord for gjestehavna hvor Smith ståll inntil nå har holdt til.

Opprinnelig var det tenkt å lage en plan for HS1 og HS2. Det har imidlertid vist seg at det har vært nødvendig å se på endringene som skjer i HS3 og HS4 i sammenheng. Samtidig har disse områdene en litt annen status enn HS1 og HS2. For HS1 og HS2 er endringene knyttet til etablering av et tredje fergeleie og oppstillingsplassene til denne. Dette innebærer en total omlegging fra dagens situasjon, og at det er behov for å utvikle en helt ny bystruktur med torg, møteplasser, grønnstruktur og gater.

For HS3 er det derimot allerede en vedtatt reguleringsplan. Det har vært ulike prosjekter i denne planen som har vært nær gjennomføring, blant annet et hotell. Hotellet er ikke lenger aktuelt, men nå skal et kontorbygg, det såkalte "Snøhettabygget", bygges. Dette innebærer at det allerede foreligger detaljerte planer for området, og at det er mindre behov for å inkludere det i kvalitetsprogrammet. Derfor beskrives dette området kun kort i kvalitetsprogrammet. Kapittel 6, kvalitet og standard, bør likevel gjelde for dette område.

For HS4 er det også en annen situasjon ved at det er gjennomført en arkitektkonkurranse med en vinner. I konkurranseforslaget er vist byrom, bebyggelse og kvaliteter som skal innpasses. Derfor beskrives dette området kun kort i kvalitetsprogrammet, og det vises ellers til forslaget slik det er beskrevet i arkitektkonkurransen. Kapittel 6, kvalitet og standard, bør likevel gjelde for dette område.

I kapittel 4 og 5 er det derfor i hovedsak vist løsninger for HS1 og HS2, mens det for HS3 og HS4 vises til parallelle prosesser. Kapittel 6, kvalitet og standard, bør gjelde hele planområdet.

3.6 HS3 -GJESTEHAVNA

Utviklingen av gjestehavna har til hensikt å åpne for byutvikling som skal styrke Hortens forbindelse til fjorden og gi innbyggere og besøkende et mer attraktivt byrom mot gjestehavnen og sjøfronten. Det åpnes for et variert program med småbutikker, hotellbevertning og kontor for å sikre byliv og attraksjoner over døgnet. Gjestehavna vil i kombinasjon med gode offentlige rom gi rekreasjonsmuligheter og opplevelser i nær kontakt med både det historiske sentrum og Oslofjorden.

Planforslaget legger opp til å styrke kontakten mellom bysentrum og sjøen gjennom å ta vare på viktige tverraksler, siktlinjer og å gjøre arealene rundt gjestehavna attraktive og tilgjengelige for allmennheten.

Det er en overordnet intensjon i KDP sentrum at Apotekergata skal bli en viktig tverrakse for handel og byliv i Horten. Dette videreføres ved å etablere god visuell og funksjonell kontakt mellom Apotekergata og gjestehavnområdet. Gjestehavnområdet skal utvikles med sjenerøse offentlige rom og varierte publikumstilbud som skal sikre at området blir en tydelig destinasjon og målpunkt for publikum.



OPPRINNELIG PLAN

Planer for gjestehavna da den ble vedtatt i 2012.

GJESTEHAVNA (PARAREALER GJESTEHAVNAPLAN)

Areal:	ca. 5,4 daa.
Status:	Vedtatt detaljregulering m/rekkefølgekrav
Standard:	Høy
Program:	Kvartalslekeplass, gjestehavn, servering, oppholdsoner, vegetasjon.

Gullik Gulliksen har følgende beskrivelse av intensjonene for områdene rundt og inntil byggeområdene BKB1 og BKB2:

Utearealene rundt gjestehavna skal utgjøre et helhetlig urbant, torg-, park- og lekeområde. Området skal være tilgjengelige for alle, og kunne brukes til forskjellige formål hele året. Området skal inneholde kvartalslekeplass, områder for servering, og oppholdssoner. Det skal store sittebenker med et felles forumuttrykk og integrerte vegetasjonsfelt. Arealene skal være åpne og oversiktlige, uten gjerder, terrasser eller nivåforskjeller som kan virke privatiserende. Passasjen i bygg BKB1 skal alltid være åpen, og fungere som en ledelinje fra byen og inn i parken.

Det vises for øvrig til utomhusplan som del av planforslag for mindre endring av gjestehavnplanen med beskrivelse utarbeidet av Gullik Gulliksen AS.



OMREGULERING

Snøhetta har tegnet et kontorbygg som del av en reguleringsendring for Gjestehavna.



LANSKAPSPLAN GJESTEHAVNA
Tegnet av Gullik Gulliksen

3.7 HS4 -STÅLHAVNA

Konkurransforslaget som vant konkurransen om utvikling av HS4 er kalt Horten Havnepark. I prosjektet er det foreslått å koble by og fjord med en stor aktivitetspark. Planen er å lage en bypark – for byen og i byen.

Området er tenkt som en direkte utvidelse av sentrum sørover mot vannet; Aktivitetsparken strekker seg fra Strandpromenaden nord til fjorden i sør.

I forslaget er det et ønske om å skape sosiale møteplasser på en fleksibel måte som blander sammen mange ulike funksjoner slik som: cafeer, restauranter, natteliv, shopping, trim og helse, uorganisert lek/sport, fritid og naturopplevelser, opplevelser både innendørs og utendørs, sommer som vinter, oppdagelser, læring og mestring, kontorer, boliger.

Forslaget viser caféer, lek og sport i tilknytning til aktivitetsparken. Rett nord for nytt og gammelt havnekontor plasseres co-working plasser (kontorfellesskap der en kan leie seg en arbeidsplass for kort eller lang tid). Lokalene har en størrelse og plassering som egner seg for hverdagsgjøremål for befolkning i området: frisør, renseri, apotek, og helserelaterte funksjoner som lege, tannlege og fysioterapi. Slike funksjoner er gode å ha i nærheten for nye og eksisterende beboere og vil befolke 1. etg-gulvet hver dag. Siden plasseringen ytterst mot vannet er så vakker med utsikt, vind og vær, innlemmer prosjektet også kunstnervirke som fotostudio, atelier og galleri.

HAVNEPARKEN (O_GP13-O_GP15, O_GTD4)

Areal:	9,2 daa
Status:	Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard:	Høy
Program:	Lek, aktivitetssoner

Apotekergata og Skippergata blir viktige forbindelser som styrkes og trekkes helt ned til fjorden. Dette blir viktige siktlinjer og strukturerende byrom i planen. Disse to aksene avgrensner et raust, grønt og aktivt byrom for Horten. Det som i dag etableres som en midlertidig park vil videreutvikles til en aktivitetspark med fokus på bevegelse og lek for folk i alle aldre. Aktivitetsparken vil bli en merkevarebygger for Horten og noe helt unikt! Aktivitetsparken vil strekke seg helt ned til fjorden, og i møte med fjorden vil det bygges et offentlig sjøbad med oppvarmet basseng og sauna.

Lek i byen handler om aktivitet, men også om møtene. Møtene mellom mennesker med ulik alder, bakgrunn og kultur. Samspillet mellom barn, ungdom, voksne og eldre er viktig for nysgjerrighet, utvikling og ikke minst interaksjonen mellom beboere i byen. Aktivitetsparken vil ha uteoppholdsrom som engasjerer både barn, voksne og eldre og gi et mangfoldig byliv. Parken utformes som et oppholdssted for alle og inviterer til ulike aktiviteter og brukergrupper.



3D-PERSPEKTIV

Kaldnes AS og CM Utvikling AS.

22 Arkitekt; A-lab, Lala Tøyen, Spacemaker og WSP Norge AS



OMREGULERING

Snøhetta har tegnet et kontorbygg som del av en reguleringsendring for Gjestehavna.



Byplangrep, byrom og arkitektur

ILLUSTRASJONSPLAN HS4

Kaldnes AS og CM Utvikling AS.

Arkitekt; A-lab, Lala Tøyen, Spacemaker og WSP Norge AS



3D-PERSPEKTIV

Kaldnes AS og CM Utvikling AS.

Arkitekt; A-lab, Lala Tøyen, Spacemaker og WSP Norge AS

4. BYROM, FORBINDELSER OG GRØNNSTRUKTUR

4.1 MÅL OG PRINSIPPER FOR UTFORMINGEN

De viktigste byrom, forbindelser og grønnstruktur er vist i plankartet og nærmere definert i byromsplan. Tiltakene skal utformes etter kvalitetsstandard i beskrevet i dette dokumentet.

GENERELT

- I Horten havn skal det etableres et sammenhengende og gjenkjennbart bygulv av torg og møteplasser, gater og forbindelser, samt parker og grønnstruktur.
- De offentlige rom skal ha ulike kvaliteter og atmosfærer i de enkelte byrom, men innenfor et tydelig hierarki.
- Det skal legges til rette for et mangfold av aktiviteter og opplevelse.

UTFORMING

- Materialbruk, utforming og beplantning skal være mangfoldig innenfor en helhetlig ramme.
- Materialer skal være slitesterke, ha lang levetid og et lavt klimagassavtrykk.
- Eksisterende kvaliteter skal opprettholdes og forsterkes.
- Det skal tilrettelegges for tilgjengelighet, orienterbarhet, samt direkte og intuitive ganglinjer som gjør det enkelt for personer med funksjonsnedsettelse å komme seg frem. Gjeldende krav til universell utforming legges til grunn.
- Historiske spor som f.eks jernbaneskiner bør søkes benyttet som del av utforming.

MØBLERING, VEGETASJON OG BELYSNING

- Byrom og grønnstruktur skal utformes og møbleres for å oppnå optimalt mikroklima der det er tiltenkt opphold. Beplantning kan brukes som vindskjermende tiltak.
- Det skal etableres et stort antall bymøbler og sittekanter som innbyr til opphold.
- De offentlige rommene skal ha trær, vegetasjon og beplantning tilpasset rommenes funksjon og sett i sammenheng med tilliggende bebyggelse.
- Overflatevann skal ledes til grønne og blå områder som i tillegg rommer funksjoner, der dette er mulig. Åpen overvannshåndtering legges til grunn, og blågrønne løsninger som regnbed skal etableres.
- Blågrønn faktor benyttes som verktøy for å skape et område med innslag av blågrønne kvaliteter.
- Kunst og utsmykning skal integreres i de offentlige rom.
- Belysning plasseres og utformes slik at den skaper trygghet og øker uterommenes brukbarhet gjennom døgnet og året.

EN DEL AV HORTENBY



ATTRAKTIV HELE ÅRET



BYROM FOR ALLE



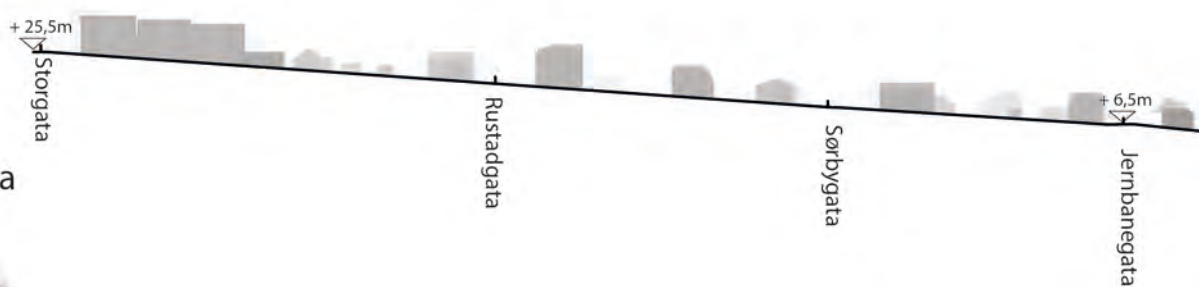
4.2 BYROMSPLAN



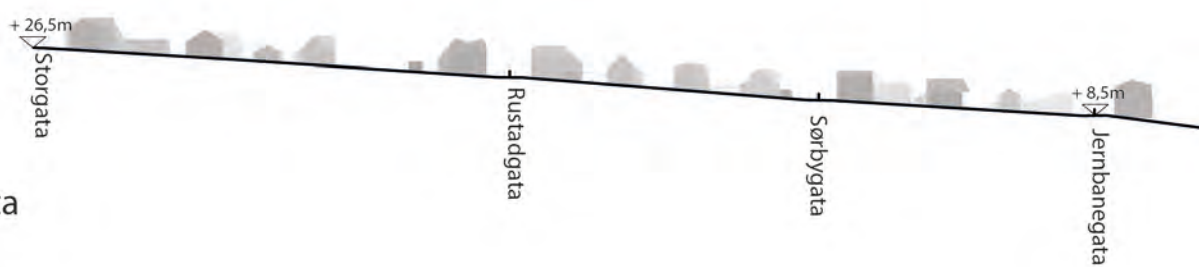
SNITT, FRA STORGATA TIL SJØFRONT

Prioriterte siktklinjer ifra Østbyen opprettholdes.

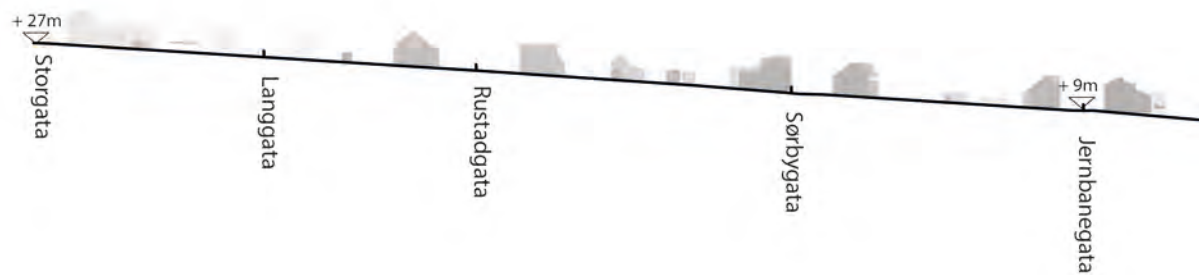
Salmakergata



Rosenquistgata

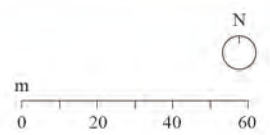
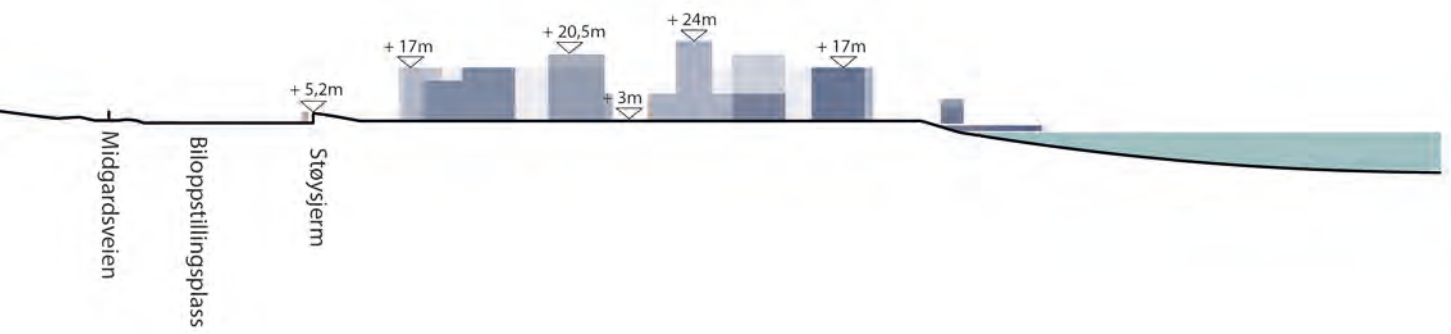
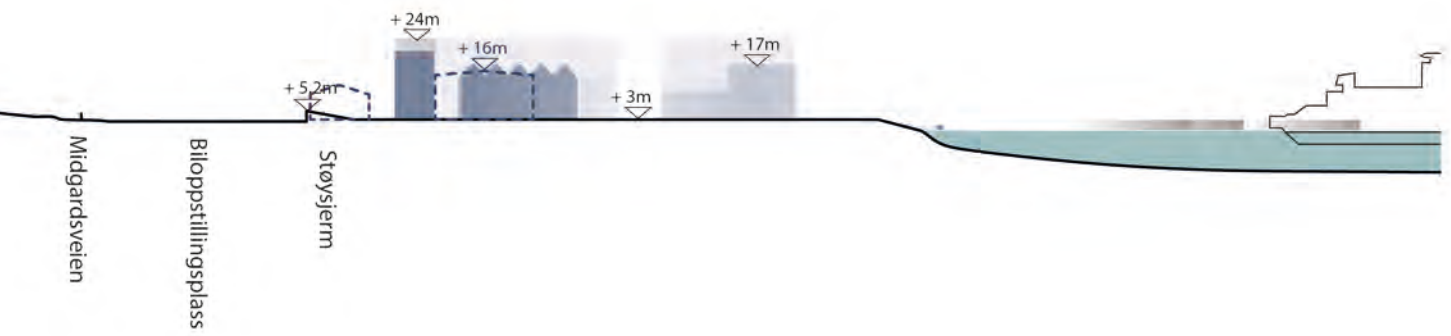


Rasmussensgata





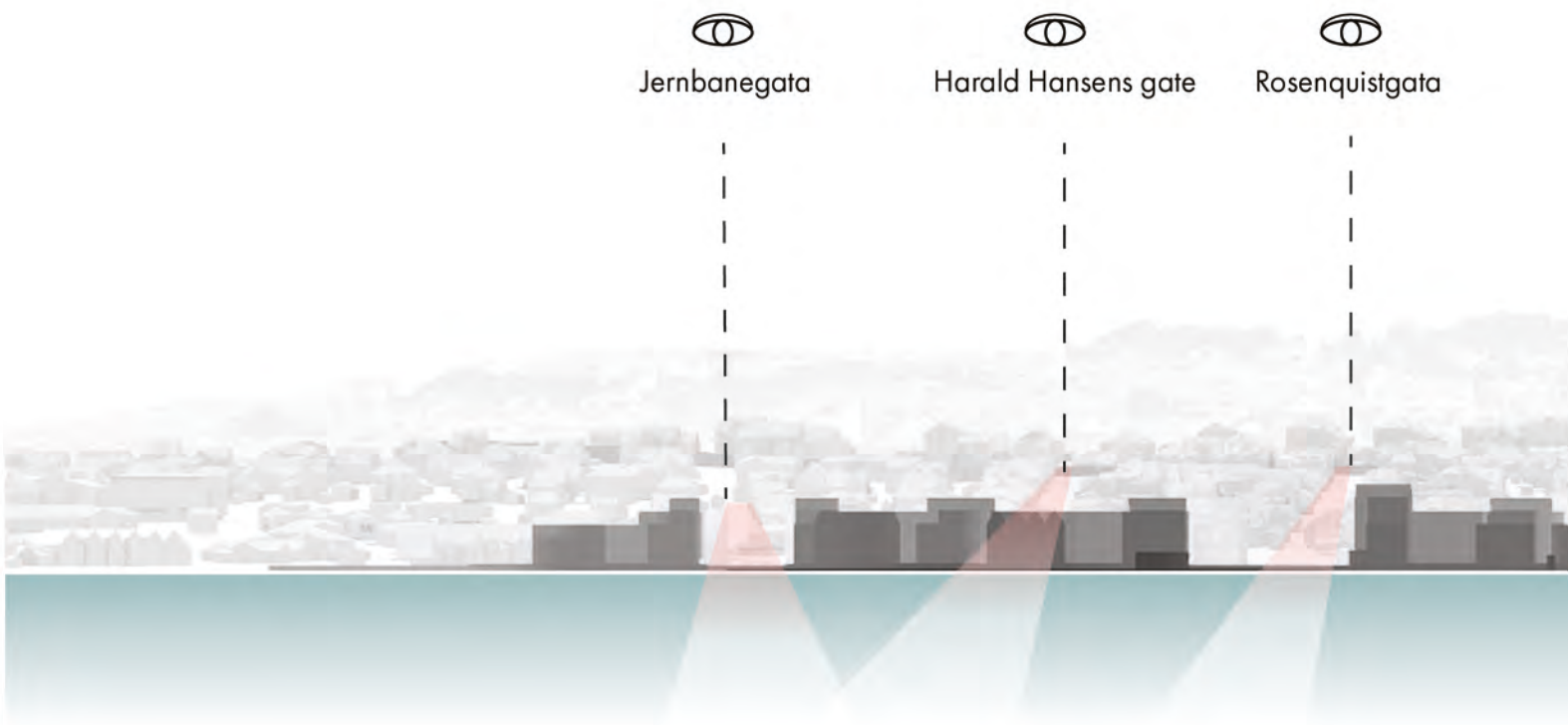
Ny bebyggelse på planområdet ■
 Eksisterende bebyggelse kontekst ■
 Dagens bebyggelse på planområdet ■



OPPRISS SJØFRONT

Prioriterte siktklinjer ifra Østbyen opprettholdes.
Bebyggelsen danner en ny sjøfront for Horten.

Jernbanegata
Harald Hansens gate
Rosenquistgata





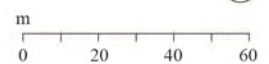
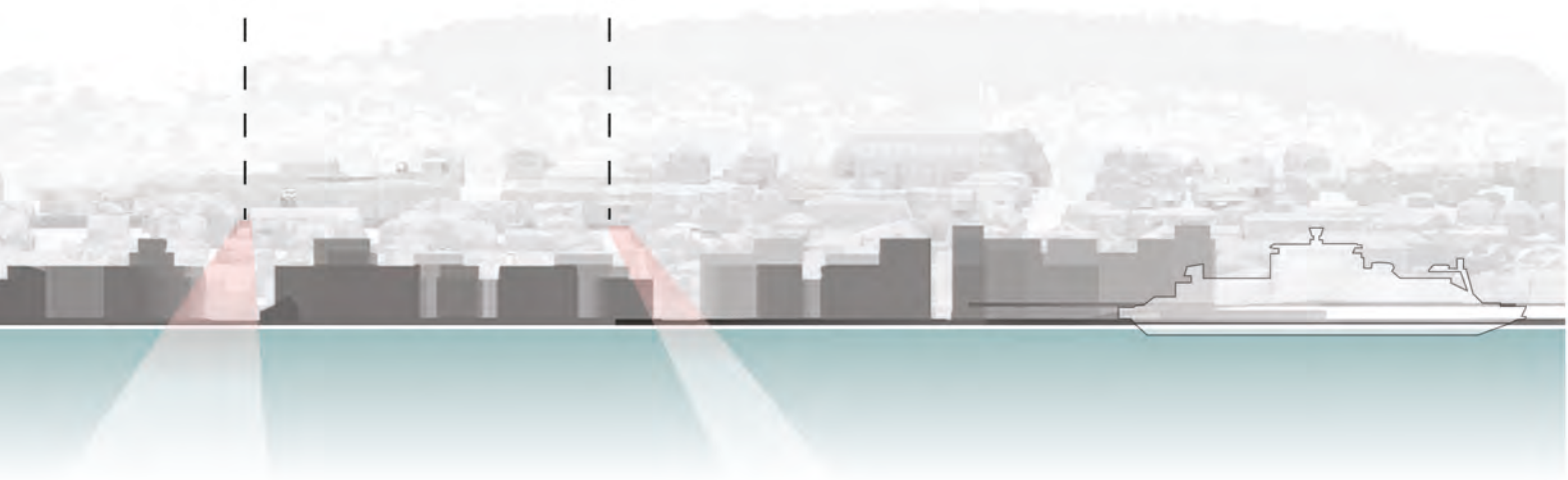
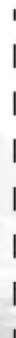
- Ny bebyggelse på planområdet ■
- Utsikt —
- Eksisterende bebyggelse kontekst ■



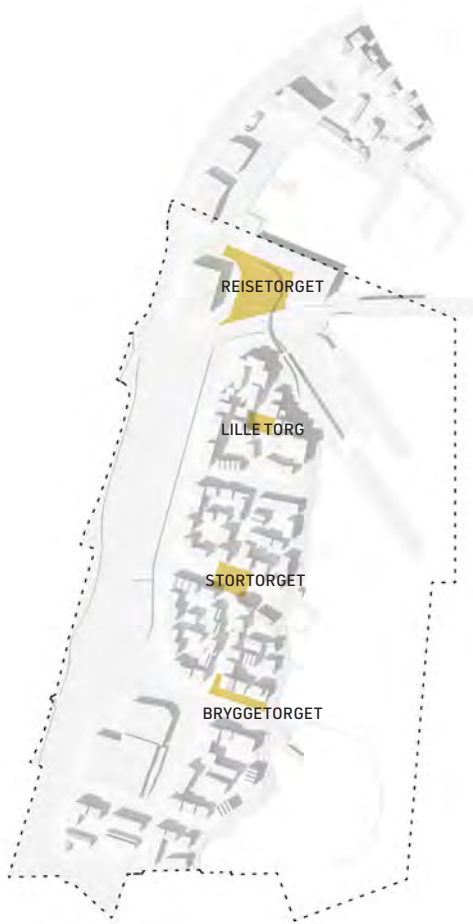
Rasmussensgata



Salmergata



4.3 TORG OG MØTEPLASSER



Den nye Havnebyen vil få en høy andel boliger men rundt **torgene** skal første etasjene være aktive og innbydende, og inneholde næring og publikumsrettede formål. Torgene skal ha rikelig med sitteplasser og høy kvalitet på materialvalg. Torgene skal sees i sammenheng med tilliggende grønne kiler.



STORTORGET (3.1 - O_ST1)

Areal: ca. 1,2 daa.
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Høy
Program: Viktig fotgjengerforbindelse. Rom for aktiviteter, opphold og servering. Sitteplasser og beplantning. Vannspeil/vannelement.

Stortorget er hjertet av den nye havnebyen. Nordøstre del av torget har særlig god ettermiddag og kveldssol, og skal være møblert for opphold. Torget skal være fleksibel møblert så forskjellige typer av arrangement kan finne sted under alle årstider.



BRYGGETORGET (3.5 - O_GP4)

Areal: ca. 0,4 daa.
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Høy
Program: Møteplass ved Vederøyferge. Rom for aktiviteter, opphold og servering. Sitteplasser og beplantning.

Bryggetorget er del av det offentlig rommet ved ferga til Vederøy. Her skal det være rom for å hygge seg i sola, legge til rette for aktivitet i forbindelse med fergedriften, og tilby ulike typer opphold.



LILLE TORG (3.2 - 0_ST2)

Areal: ca. 0,6 daa.
 Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
 Standard: Høy
 Program: Viktig fotgjengerforbindelse. Rom for aktiviteter, opphold og servering. Sitteplasser og beplantning. Vannspeil/vannelement.

Lille torg er et torg som del av inngangen til området fra nord. Nordøstre delen har særlig god ettermiddag og kveldssol, og skal være møblert for opphold.



REISETORGET (3.3 - 0_ST3)

Areal: ca. 4,72 daa.
 Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
 Standard: Høy
 Program: Reisetorg for kollektivreisende med buss til ferga, ventearreal, sitteareal, servering, beplantning, kiosksalg, sykkelparkering, taxi, kiss'n'ride, markeds plass, vannelement, bro

Reisetorget vil fungere som en innfallsport til Horten for reisende med ferga, samtidig som det vil være punkt for å bevege seg gjennom området. Torget skal gi mulighet for opphold for reisende, samtidig som det må etableres en effektiv forbindelse i plan og med bro til områdene sør for ferga.



SYKKELSLANGEN, KØBEHAVN

Bro som gir tilgjengelighet gjennom sentralt byrom.



WILHELMÍNAPLEIN, LEEUWARDEN

Torg ved boliger og kulturhus



PRAHA

Uterom i område med kontorbygg



HAMMARBY SJØSTAD, STOCKHOLM

Bryggetorg som trapper seg ned mot vannet.



ELLESHUS

KAFFE&KAKE

BLOMSTER

MAT



4.4 PARKER OG GRØNNSTRUKTUR



De grønne kilene skal utformes som attraktive parker. De har en viktig funksjon for grønnstrukturen og skal inneholde riklig med beplantning og vanelement. De grønne kilene skal også romme kvartalslek, og skal være utformet med et variert og attraktivt tilbud for barn i alle aldre. Lekesonene skal være og utformet i samspill med de blågrønne elementene i parken.



STORPARKEN (2.7, 2.8 - O_GP6, O_GP7)

Areal: 1,31 + 1,24 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Normal/Høy
Program: Kvartalslek, aktiviteter, opphold. Sitteplasser og beplantning. Synlig overvannselement. Badebrygge ut i sjøen.

Storparken danner sammen med Stortorget sentrum av den nye havnebyen. Storparken skal inneholde varierte lekeelementer som supplerer Stortorget med aktiviteter. Kvartalslekeklassen kan samvirke med barnehage i KOMB1. Det skal etableres en badebrygge ut i sjøen av høy kvalitet.



BRYGGEPARKEN (2.4, 2.5 - O_GP3, O_GP4)

Areal: 0,27 + 2,03 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Normal/Høy
Program: Kvartalslek, aktiviteter, opphold. Sitteplasser og beplantning. Synlig overvannselement. Park med overgang til molo til fergetil Bastøy. Brygge.

Bryggeparken skal være et parkareal som knytter seg på den nye moloen til fergetil Bastøya.



HAVNEHAGEN (2.10, 2.11 - O_GP9, O_GP10)

Areal: 1.22 + 1,22 daa
 Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
 Standard: Normal
 Program: Kvartalslek, aktiviteter, opphold. Sitteplasser og beplantning. Synlig overvannselement. Nedtrapping mot i sjøen.

Havnehagen danner et viktig leke-, og aktivitetsområde som skal inneholde et mangfold av muligheter for barn i alle aldre. Mot sjøen skal parken trappe seg ned å gi mulighet for nær kontakt med vannet



NABOPARKEN (2.1, 2.2 - KOMB1, O_GP1)

Areal: 1,5 + 1,2 daa
 Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
 Standard: Normal
 Program: Grønn buffer, kvartalslek, aktiviteter, opphold. Sitteplasser og beplantning. Synlig overvannselement. Nedtrapping mot sjøen.

Naboparken danner en grønn buffer mot Linden park, og leke-, og aktivitetsområde. Mot sjøen skal parken trappe seg ned å gi mulighet for nær kontakt med vannet.



TERRA NOVA EXPERIENCE

Utradisjonell lekeplass som samspiller med grønnstrukturen.



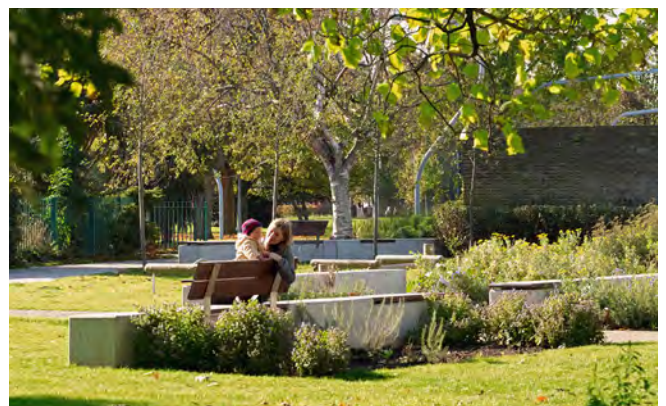
AQUARAMA, KRISTIANSAND

Kantsoner skaper steder for opphold.



FURUSET, OSLO

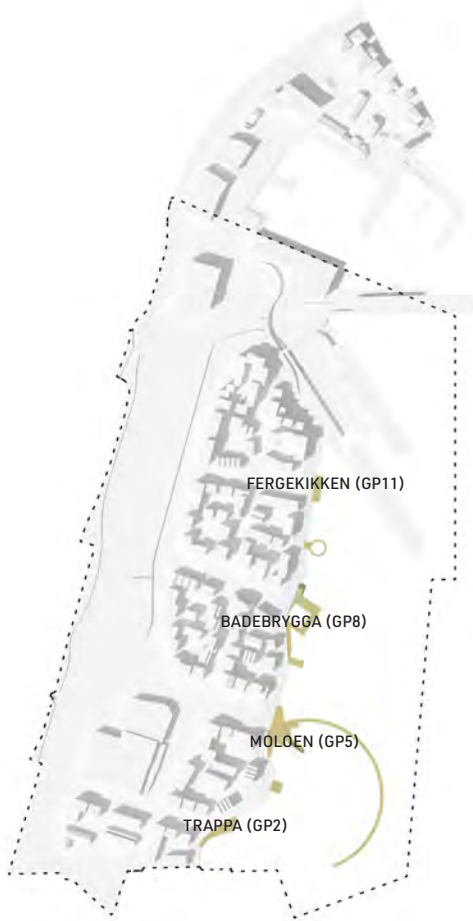
Vannelementer tiltrekker seg lek og aktivitet.



NORMAND PARK, LONDON

Oppholdssoner i grønne omgivelser. Beplantning som innbyr opphold.

4.5 SJØPLASSER



Sjøplassene ligger langs med **Sjøfronten** og der de grønne kilene møter sjøen. Plassene skal være tilrettelagt for opphold og gi mulighet for å komme helt ned i sjøen. Det skal være en variasjon i tilbud; tilrettelagde badeplasser, trapper, utsiktspunkter, oppholdssoner, kai for å legge til båt.



BADEBRYGGA (2,9 - O_GP8)

Areal: 0,45 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Høy
Program: Badebrygge, sauna, opphold, nedtrapping mot vannet.

Badebrygga er en del av den grønne kilen Storparken, og skal være en badebrygge som stikker ut i forlengelsen av kilen. Brygga skal gi mulighet for å komme ned til vannet, stupe, opphold eller soling. Areal må vurderes som del av utforming.



MOLOEN (2.6, 5.7 - O_GP5, O_SK1)

Areal: 0,49 + 3,30 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Høy
Program: Molo for ferge til Bastøya, opphold, nedtrapping mot vannet, kai for å legge til småbåt.

Moloen er et friområde som del den grønne kilen Bryggeparken, som skal legge til rette for fergevirkningen til Bastøya, samtidig som det skal være et offentlig parkområde. På nordsiden av moloen skal det gis muligheter for å legge til småbåter på dager med rolig sjø. Areal må vurderes som del av utforming.



FERGEKIKKEN (2.12 - O_GP11)

Areal: 0,29 daa
 Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
 Standard: Høy
 Program: Utsiktspunkt, opphold, nedtrapping mot vannet.

Utsikten er del av den grønne kilen Havnehagen, og skal gi en nedtrapping mot vannet som innbyr til opphold, og hvor en kan se på fergene som legger til kai. Areal må vurderes som del av utforming.



TRAPPA (2.3 - O_GP2)

Areal: 0,45 daa
 Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
 Standard: Høy
 Program: Utsiktspunkt, opphold, nedtrapping mot vannet.

Utsikten er del av den grønne kilen Naboparken, og skal gi en nedtrapping mot vannet som innbyr til opphold, og hvor en kan se på fergene som legger til kai. Areal må vurderes som del av utforming.



BANDA, DALEN
 Badstu og badeanlegg



BRATTØRA, TRONDHEIM
 Gangsone langs vannet



HAVNEBAD, KØBENHAVN
 Badeanlegg i by.



DRAMMEN
 Elevepark med nedtrapping mot vannet.

4.6 OVERGANG MOT SJØ



+2.5 +2 +1.5 +1

SJØFRONTEN (5.4 - 0_GTD1-0_GTD4)

Langs **Sjøfronten** må det fylles ut og etableres en steinfylling for å beskytte området mot bølger og stormflo. Det skal legges til rette for en sammenhengende forbindelse. Langs Sjøfronten skal det etableres ulike situasjoner som gir mulighet for opphold, rekreasjon og aktivitet.

Det skal legges til rette for varierte situasjoner, nedtrapping, brygger og oppholdsarealer.



HAVNEPROMMENADEN, OSLO

Høy men bred sjøkant.

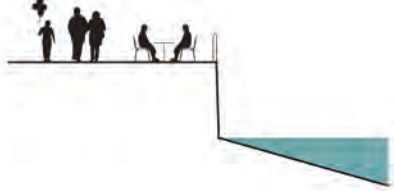


HASLE, DANMARK

Havnebad.

HØY

Noen steder er sjøkanten høy for å muliggjøre en bredere gang og sykkelvei



LAV

Andre steder kommer man helt ned til vannet og er då delvis skjermet fra passerende og private forhager.



STEINFYLLING

Steinfylling fungerer som en effektiv bølgebryter.



NEDTRAPPING

Det skal være mulig å duple terna mange steder langs med sjøfronten. Noen plasser er det trappetrinn som leder helt ned til vannkanten. Små trinn bør gjerne være blandet med større trinn som også går at sitte i. Det er også viktig å komplettere trappene med ramper for at sikre tilgjengeligheten for alle brukergrupper.



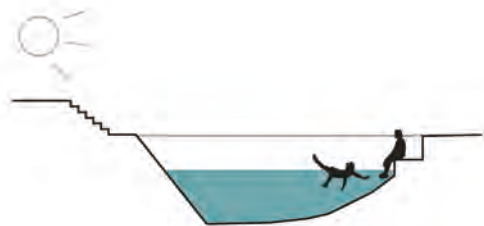
BRYGGE

Det skal være mulig å legge til med båt noen steder.



VEST VENDT

Ved sjøpassene er det plass til og krage ut og skape vestvendte steder ved sjøen med ettermiddagssol og utsikt mot Horten. Disse kan også fungere som mer skyddede badplasser.



BRATTØRA, TRONDHEIM

Steinfylling som går over i byromsarealer.



HAMMARBY SJÖSTAD, STOCKHOLM

Nedtrapping mot vannet.

4.7 LEKEPLASSER



■ Nærlekeklass 50 kvm

■ Kvartalslekeklass 1500 kvm

■ Barnehage

□ Kvartalslekeklass avstand 250 m

Lekeklassene skal ligge flere steder i området, og gi et variert tilbud for lek og aktivitet. I de grønne kilene skal det etableres **kvartalslekeklasser** som gir muligheter for barn i alle aldre. Innenfor hvert av byggefeltene skal det være **nærlekeklasser** til de minste barna med kort vei fra den enkelte bolig.

- Lek skal ikke begrenses til bare barn, men tenkes som invitasjoner til fysisk og sosial utfoldelse for alle aldre, samt at barn og voksne kan møtes og leke sammen.

- Det skal tenkes helhetlig i lekeklassene slik at alle sanser blir stimulert, det kan dufte godt av blomster, være lyd av rennende vann og spennende materialer at ta på.

- Alle lekeklasser skal utformes sett i sammenheng med det gårdsrom, byrom eller park den er en del av. Det skal velges varige materialer som tåler mye bruk.

- Utover de definerte lekeklasser kan lekelementer integreres i andre strukturer og fasader. Det kan legges inn overraskende lek i benker, kunst, lys og beplantning.



TERRA NOVA PLAY EXPERIENCE
Spennende, utradisjonell lekeklass



LEMVIG SKATEPARK
Aktiviteter for ungdom integrert i parkareal

LEK SOM INVITERER TIL SOSIAL OG FYSISK UTFOLDELSE



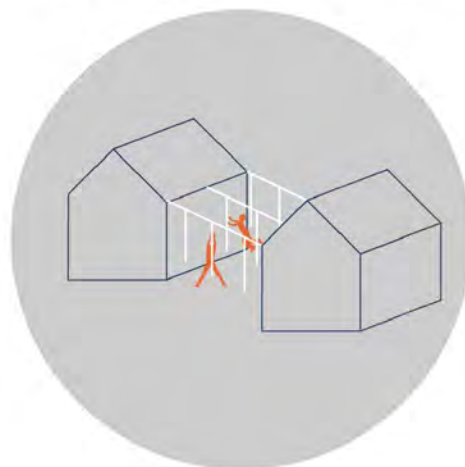
LEK MED ALLE SANSER



LEK SOM ER NATURLIG INTEGRERT I SITT STED



LEK SOM OVERRASKANDE ELEMENT



LEKEPLASS ÅRHUS

Aktivitetssoner i grønne omgivelser i lokale parker. Lekeplasser formet som dyr, gir spesiell karakter til området.



KLATREVEGG PÅ FASADE I JACKSON, WYOMING

Arkitekt Carney Logan Burke. Fotograf Audrey Hall.

4.8 MOBILITET

Det er utfordrende å lage et mobilitetsgrep for Horten havn; området skal både ha en effektiv løsning for biler som reiser med ferga, samtidig som det er et mål med mindre bilkjøring i Horten sentrum.

Dette innebærer at det må være et overordnet vegnett som gir en effektiv avvikling fra ferga og ut mot E18, samtidig som det lokalt må være gode løsninger for myke trafikanter. Det legges derfor til rette for et tydelig hierarki tilpasset de ulike behovene for området.

Midtgardsveien med ny rundkjøring, fergeoppstillingen med inn-/utkjøring tilrettelegges for effektiv avvikling, men ikke høy fart (40 km/t).

Til ferga legges det opp til en ny inn-/utkjøring mellom rundkjøringene ved Horten hotell. Dette gir et effektivt og fleksibelt kjøremønster for buss, og mulighet for taxi og kiss'n'ride. Et nytt parkeringshus gir atkomst til gjestehavna og ferga.

Strandparken og Linden blir atkomstgater som gir tilgang med bil, men hvor en må ta hensyn til myke trafikanter. Hastigheten bør være maks 30 km/t. Atkomst til parkering skal være fra disse gatene, og parkeringsdekningen skal være lavere enn det som normalt i Horten idag. Til HS4 og Gjestehavna -HS3 blir Apotekergata atkomst inn i området, men det vil være svært begrenset med parkering og lite trafikk. Til HS4 vil parking løses i p-kjeller fra nordøst.

Internt i området skal det i hovedsak være tilrettelagt for myke trafikanter, men det gis tilgang med bil for varelevering, snømåking, transport av bevegelsehemmede og liknende. Her må farten tilpasses fotgjengere og være på maks 5-7 km/t.

For syklistene legges det opp til felles ferdselssone i Havneslengen med fotgjengere. Dette innebærer at farten må være lav. I Sjøfronten er det avsatt sone for sykkel, slik at den gir en mer effektiv rute med noe høyere fart. Denne ruten blir en videreføring av nasjonal rute 1, og vil gå direkte over i en sykkelbro over inn-/utkjøringen til ferga. Fra Reisetorget er sykkelløsningen knyttet mot ekspressykkelveien langs Midtgardsveien.

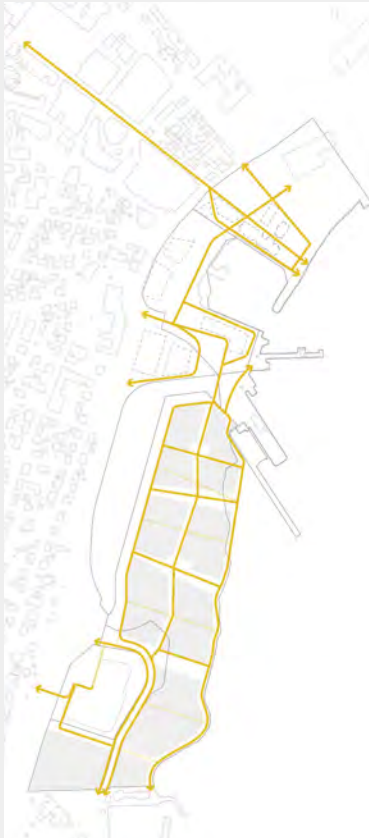
For fotgjengere blir det mange alternative ruter. Havneslengen blir den sentrale forbindelsen som er beskyttet og gir god tilgang til boligområder, lekeplasser, byrom etc. Sjøfronten gir også en sammenhengende gangforbindelse mot sør og nord. De grønne kilene og innad i kvartalene blir det stier og forbindelser på kryss og tvers. Utfordringen for fotgjengere og syklistene vil være at biloppstillingen blir liggende som en barriere for tilknytting mellom Horten havneby og Østbyen.



GANGE

Planen legger til rette for fotgjengere gjennom flere ulike tiltak. Havneslengen og Sjøfronten gir god tilgjengelighet i nord-sør retning, mens de grønne kilene gir gode forbindelser internt i området. Det nye utviklingsområdet (HAC) vil i stor grad bli bilfritt. Kryssingen fra HAC området til gjestehavna bli svært viktig.

Fergeoppstillingen vil bli en betydelig barriere, og forbindelsen mellom HAC og Østbyen blir utfordrende. Tilgang må løses gjennom forbindelser sør og nord for fergeoppstillingen.



SYKKEL

Internt i området vil det være tilrettelagt for sykkel i Havneslengen og Sjøfronten. I Havneslengen blir det et sambruksfelt som krever lav fart, mens Sjøfronten skal ha areal avsatt til sykkel.

Horten har etablert ny høystandard sykkelvei fra sentrum mot langs Rv. 19 Midgardsveien. For å kople seg til denne må syklister benytte ny bro ved Reisetorget, eller bro ved Linden park.

Sørover danner sykkeløsning i Sjøfronten utgangspunkt for nasjonal rute 1.



KOLLEKTIV

Hovedvekten av busslinjene i Horten går vest for området i Storgata. Men linje 01 og 72 går forbi og innom området.

Det legges til rette for et enklere kjøremønster innom ferga med en vei mellom rundkjøringene ved Hotell Horten.

Dette gir mulighet for en videreutvikling av busstilbudet på sikt og et enklere kjøremønster.

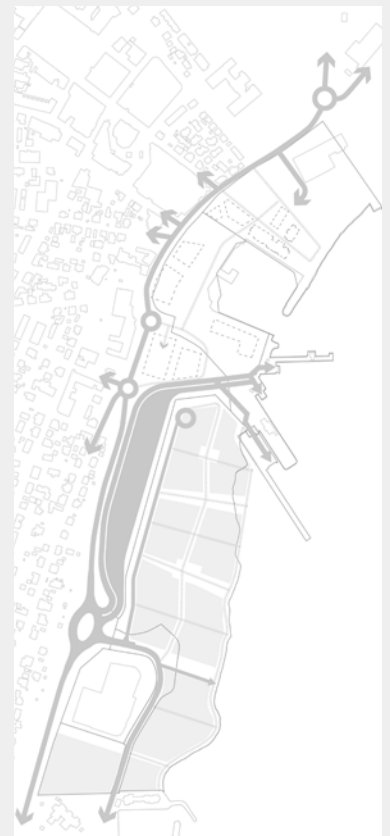


BIL

Løsninger for biltrafikk i området blir utfordrende da de både skal gi effektive løsninger til ferga, samtidig som det skal legges opp til redusert trafikk internt i området og i Horten sentrum.

Derfor er det utviklet en ny atkomstløsning med god kapasitet fra Fv. 19.

Internt i området er derimot lagt opp til atkomstgater med lav fart, og en lavere parkeringsdekning enn det som er normalt i Horten.



4.9 PARKERING OG SERVICE

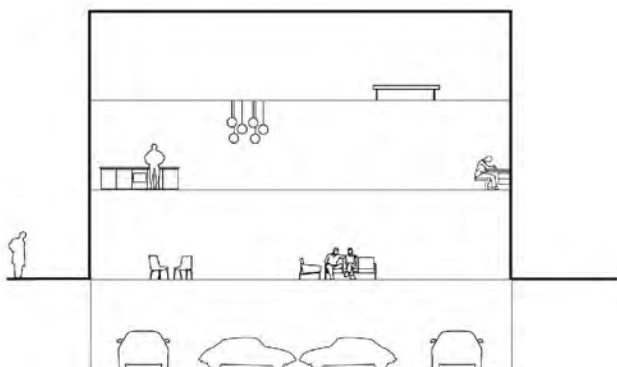
Det er et mål at området skal føre til mindre biltrafikk enn alternativ byutvikling i Horten. Dette krever en lav parkeringsdekning, og at gang-, sykkel-, og kollektivløsninger blir gode og et godt alternativ til å kjøre bil.

Dette innebærer at det legges opp til en kombinasjon av parkeringskjellere og parkeringshus. Det er utfordrende grunnforhold i området, og derfor må det gis noe fleksibilitet til å bestemme de endelige løsningene området skal utvikles.

De viktigste prinsippene for utviklingen er at det skal legges til rette for et parkeringshus ved fergeleiet, at hovedatkomsten til HAC-området skal være fra den nye atkomstgaten, mens områdene lenger sør skal ha atkomst fra Strandparken.

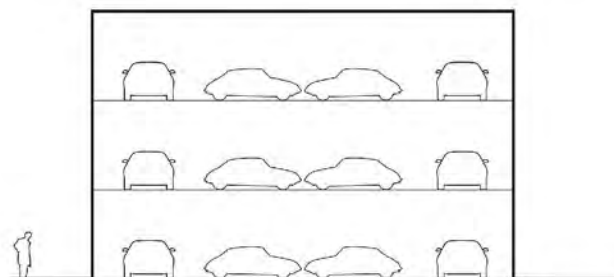
PLASSERING I TERRENG

- + Verdifull mark kan brukes til andre formål som trenger lys
- Utfordrende i forhold til grunnforhold



PARKERINGSHUS

- + Med riktig utforming og flerfunksjonalitet kan huset bidra positivt til området
- Plasskrevende og oppfattes ofte som en barriere i bybildet



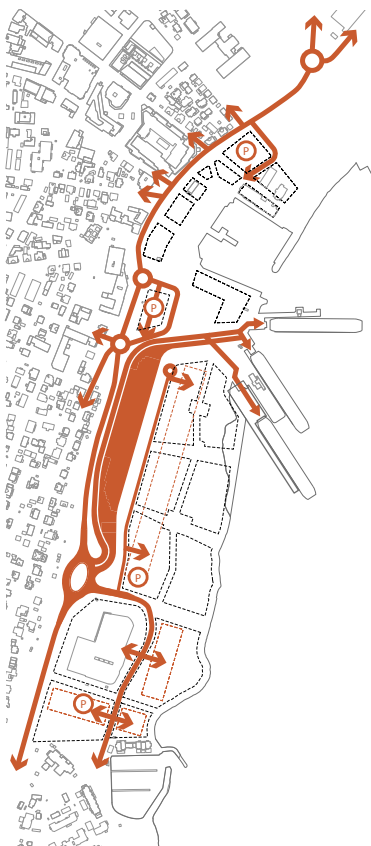
GRØNT PARKERINGSHUS, CALIFORNIA
Grønne vegger myker opp inntrykk av p-hus.



PARK'N'PLAY, KØBENHAVN
Parkeringshus med park og lekeplass på taket.

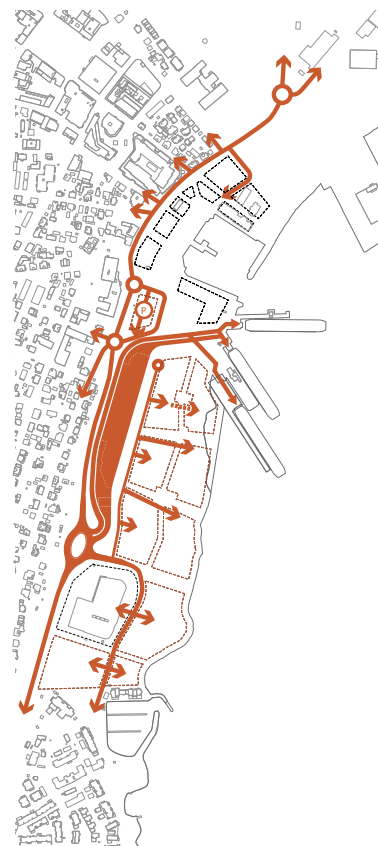
A

Parkering i større sammenhengende p-kjeller under bakken og/eller phus over bakken.



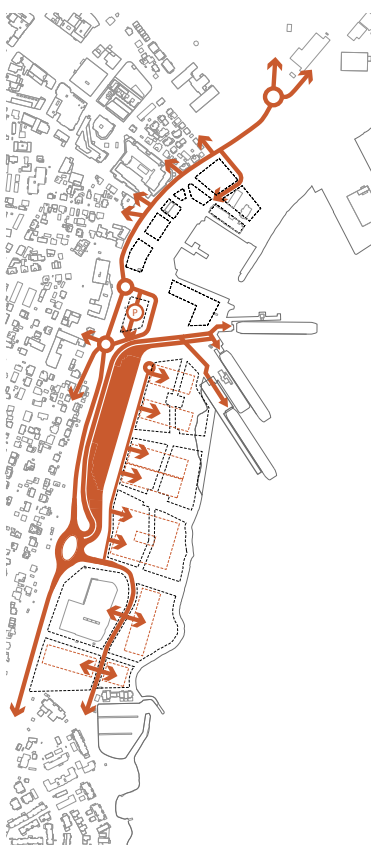
B

Parkering i anlegg under hvert byggefelt med atkomst fra ny atkomstvei og Strandparken.



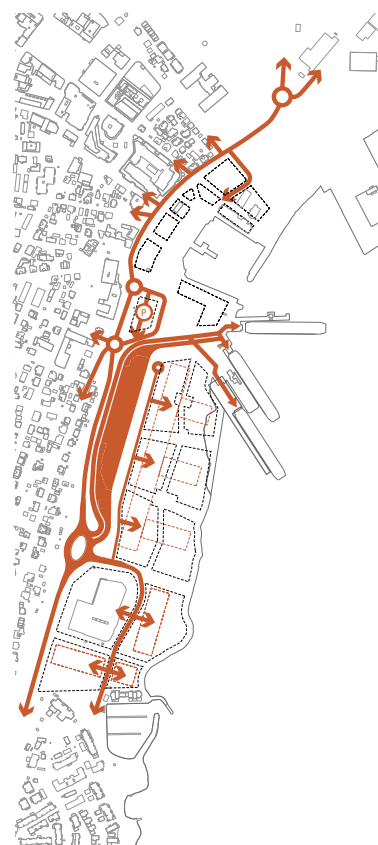
C

Tverrgående parkeringskjellere for byggefelt i øst/vest.



D

Parkeringskjeller under byggefelt i vest. Eventuelt med koplinger mot byggefelt i øst.



4.10 SJØFRONTEN



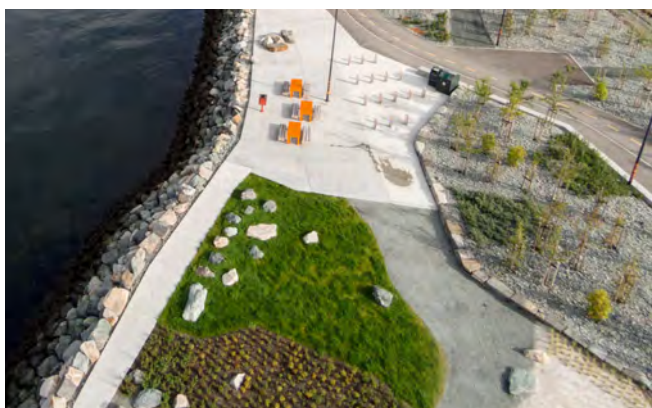
SJØFRONTEN (2.13, 2.14, 2.18 - O_GTD1-O_GTD4)

Areal: 8,78 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Normal/Høy
Program: Gang og sykkel, molo for ferge til Bastøya, opphold, nedtrapping mot vannet, kai for å legge til småbåt, bading, beplantning.

Sjøfronten skal gi en sammenhengende forbindelse langs sjøen. Det er satt av en ferdselssone på 5 meter som gir tilstrekkelig bredde til en gang- og sykkelvei. Totalt er minimumsbredden på kyststien 12 meter, noe som gir tilstrekkelig med plass til kantsoner mot tiliggende boliger, og for å trappe seg ned mot vannet.

Sjøfronten knytter området med bro mot gjestehavna, og mot nasjonal sykkelrute 1 sørover. Langs sjøfronten er attraksjoner, sjøplasser, som gir mulighet for opphold, bading etc.

Langs Sjøfronten vil det ligge bebyggelse med varierte avstander, åpninger og smett. En byggegrense på to meter er satt av som kantsoner, forhage til boliger i 1.etasje.



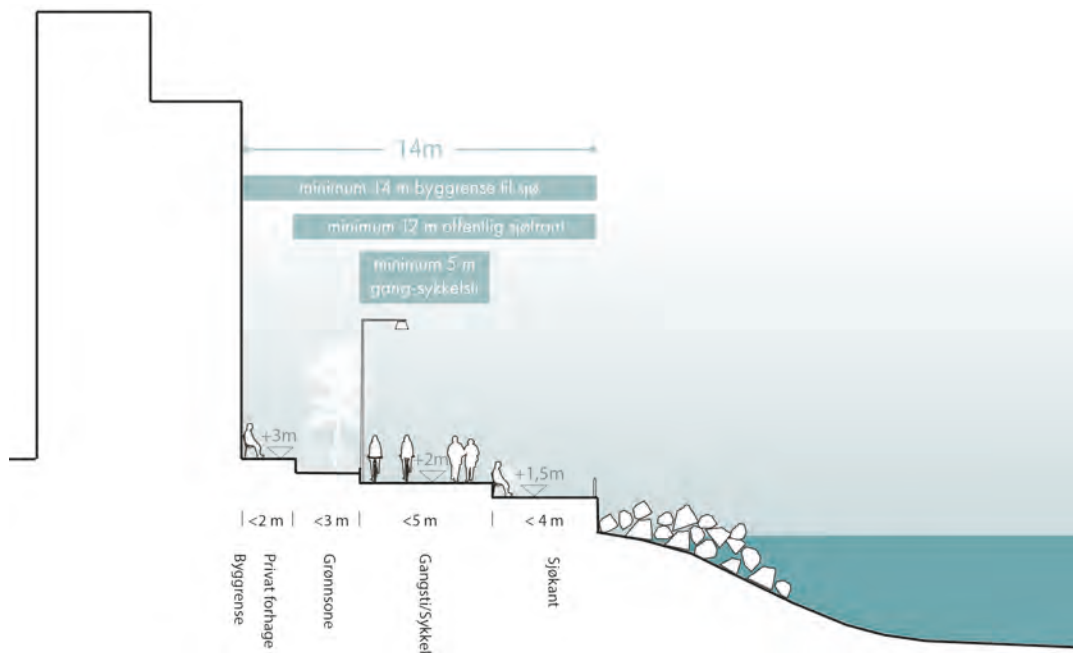
BRATTØRA I TRONDHEIM

Sjøfront med ulike gang-/sykkelsoner, beplantning og møblering.



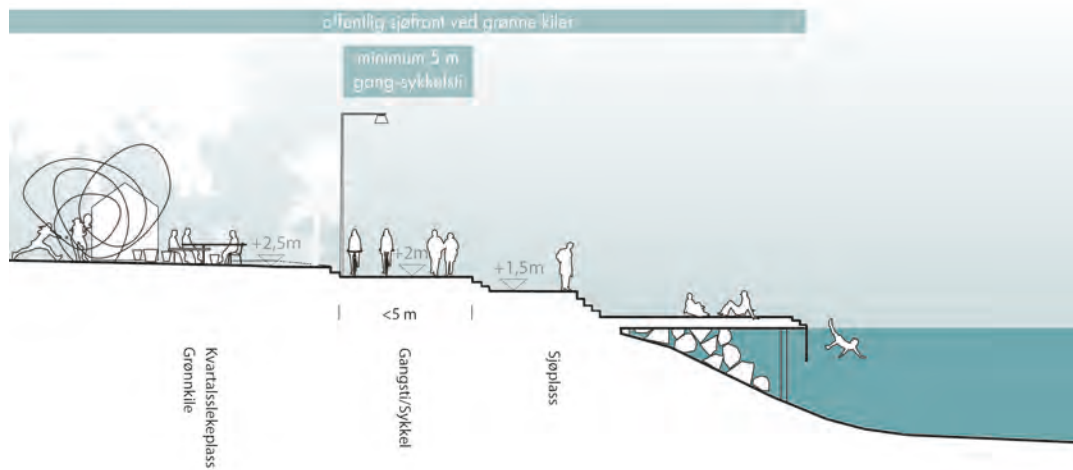
BYSTRANDA I KRISTIANSAND

Havnepromenaden med bredde til gang- og sykkel. Utvider seg til aktivitetsområde, og plass til å legge til båt.



SJØFRONTEN

Typisk snitt 12 meters bredde + 2 meters byggegrense



SJØFRONTEN

Typisk snitt grønne kile med parkareal og sjøplass

4.11 HAVNESLENGEN



HAVNESLENGEN (4.1, 4.6 - 0_SGT1-0_SGT5)

Areal: 6,1 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Normal/Høy
Program: Gang og sykkel, opphold, variert beplantning og møblering, private hager, inngangspartier, synlige overvannsløsninger.

Havneslengen skal gi en sammenhengende forbindelse internt i området, og knytte seg på parker, byrom og lekeplasser. Det er satt av en ferdselssone på 5 meter som gir tilstrekkelig bredde til en gang- og sykkelvei, og for at biler kan kjøre ved spesielle behov. Totalt er minimumsbredden på Havneslengen 10 meter, men det er stilt krav til at tiliggende byggefelt skal sette av byrom og forhager slik at bredden vil variere mellom 10 og 25 meter. Dette åpner for fleksibilitet, og gir muligheter for variasjon langs byrommet.

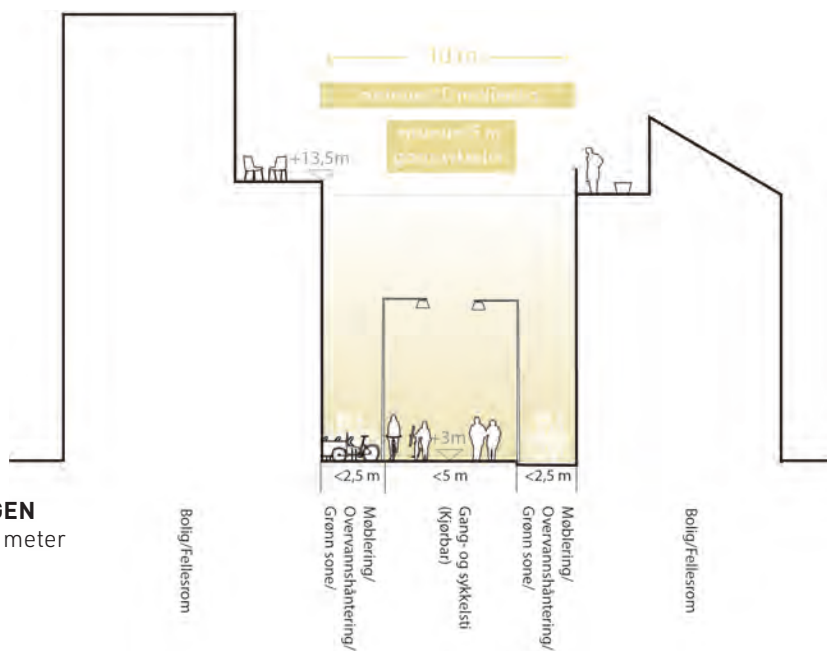


B001, MALMØ
Småskalerte gater

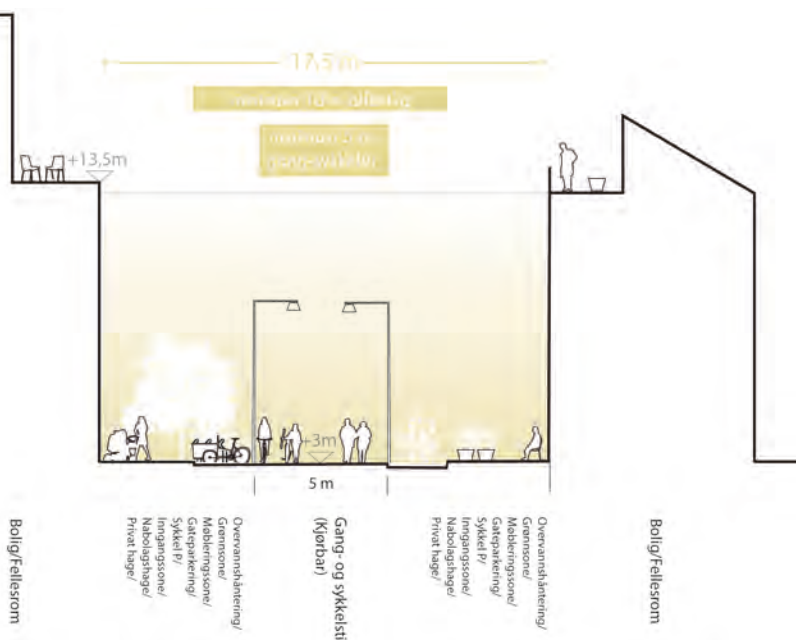


VAUBAN FREIBURG
Barnevennlig og grønn gate

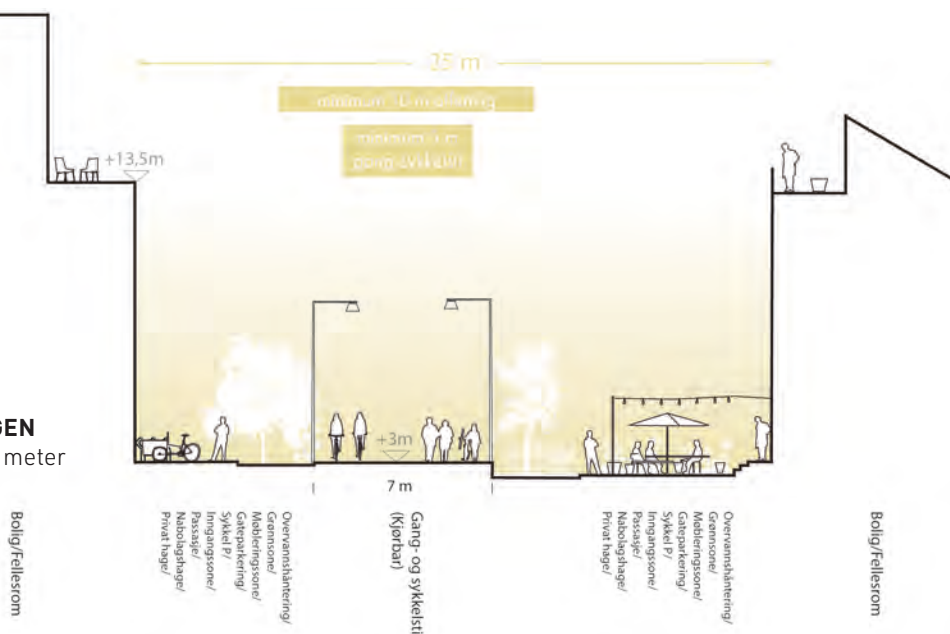
HAVNESLENGEN
Typisk snitt 10 meter



HAVNESLENGEN
Typisk snitt 17,5 meter



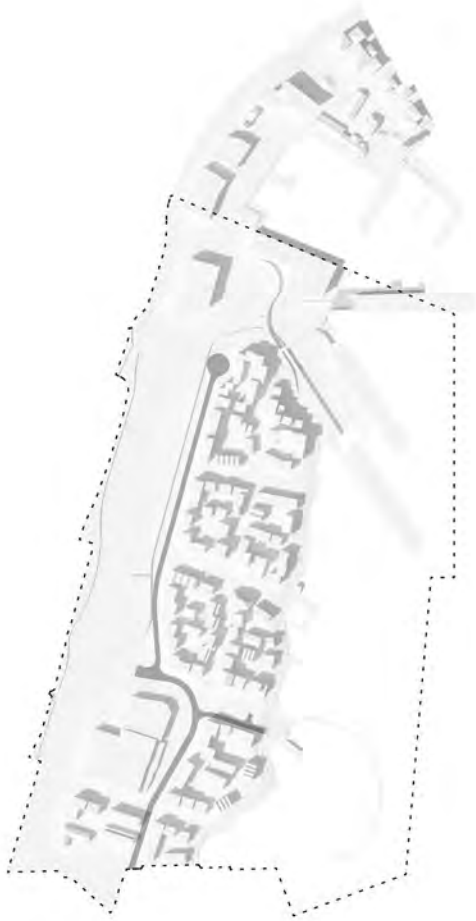
HAVNESLENGEN
Typisk snitt 25 meter







4.12 GATER OG FORBINDELSER



STRANDPARKEN (4.2 - 0_SKV2)

Areal: 2,58 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Normal
Program: Fortau, kjørefelt, grøntone, forhage, inngangspartier, synlige overvannsløsninger.

Den nye atkomstveien i vest gjør at området i stor grad kan bli bilfritt, samtidig som gaten sammen med en grøntone danner en buffer for bebyggelsen mot oppstillingsplassen til ferga. Det etableres en 2,7 meter høy støyskerm som skiller områdene fra hverandre.

LINDEN (4.3 - 0_SKV5)

Areal: 5,22 daa
Status: Reguleres i områdeplan m/rekkefølgekrav
Standard: Normal
Program: Fortau, kjørefelt, grøntone, forhage, inngangspartier, synlige overvannsløsninger.

Strandparken er idag en gate som er mest tilrettelagt for bil og atkomst til Linden park. I framtida skal gaten utformes for å ta hensyn til de nye boligområdene, og krever en tilrettelegging bedre egnet for myke trafikanter. Det skal være beplantningssone langs veien.



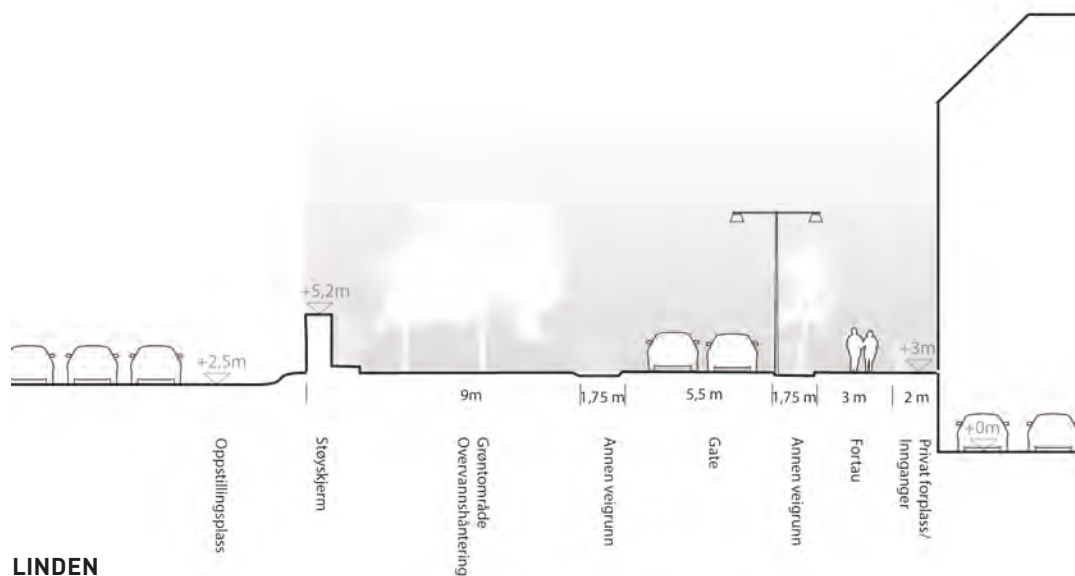
BO 01, MALMØ

Gate som innbyr til lav fart. Kantsoner for å gi avtand mellom gate og bolig.



SEATTLE GREEN STREET PROJECT

Beplantning og overvannshåndtering, forhage mot boliger.



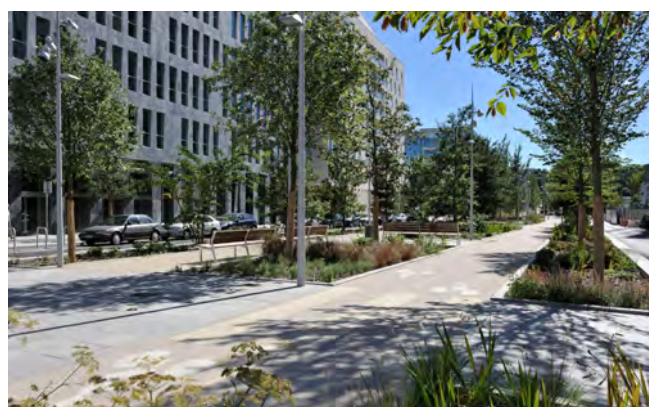
LINDEN
Typisk snitt 23 meter



LINDEN
Typisk snitt 16,5 meter



VESTERVOLD GATE KØPENHAVN
Gate med gode soner for mange trafikanter.



BOULOGNE COURS SEGUIN
Grønn gate, med beplantning som håndterer overvann.



INTERNE FORBINDELSER

Internt i de ulike feltene og i de grønne kilene skal det legges til rette for gangforbindelser, smug og smett. Enkelte av forbindelsene kan være kjørbare og benyttes ved behov.

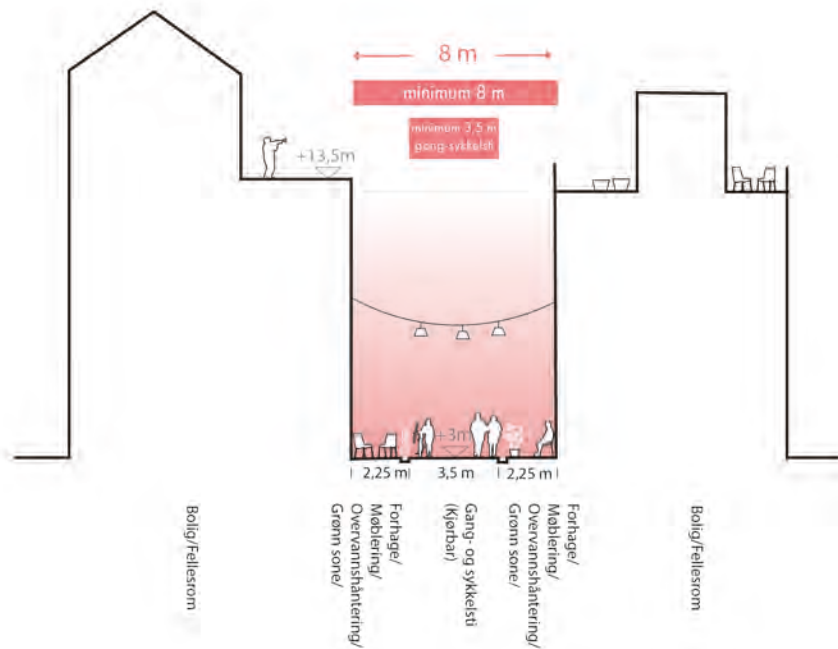
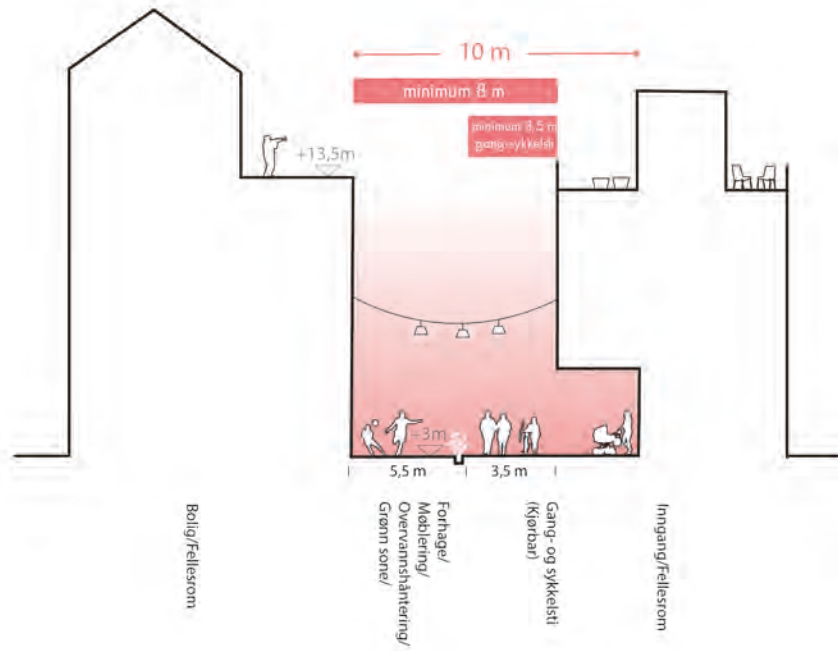
De interne forbindelsene ligger ikke plassbestemt i plankartet, men det vil være behov for å anlegge forbindelser for å sikre adkomst, snarveier og utsikt.



BOULOGNE BILLANCOURT
Grønn intern bolig forbindelse



B001, MALMØ
Intern boliggate med bredere gangareal og smalare kantsone.



BYHUSENE PÅ ISLANDS BRYGGE, VANNKUNSTEN
Internboliggate med tosidig forhage



ENSJØ I OSLO
Internboliggate med ensidig forhage

4.13 OVERVANN



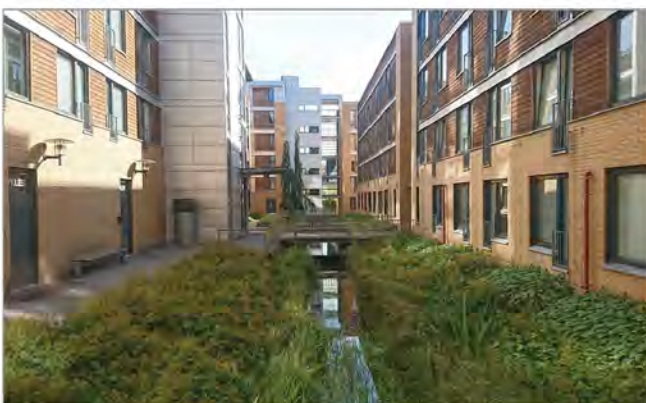
Målet er at overvann skal forvaltes på en bærekraftig måte, slik at samfunnets funksjoner, helse, miljø og naturen ikke påvirkes negativt. Utfordringen er at deler av området må heves til kote + 3.0, samtidig med at fergeoppstillingen blir liggende lavere. Dette gjør det utfordrende med naturlig avrenning fra området. På grunn av utfordrende grunnforhold og forurensede masser, med gammel søppelfylling, må løsninger som ivaretar målsetning om lokal overvannshåndtering kombineres med praktisk gjennomførbare løsninger.

Til grunn for arbeidet med overvann ligger målsetninger om å:

- redusere skader som følge av flom og oversvømmelse.
- utnytte overvann som en ressurs.
- tilretteleggs for naturlig vannbalanse og et rikt biologisk mangfold.
- sikre god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomster.

Strategien for håndtering av overvann er at det først og fremst skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, og for å ivareta biologisk mangfold. De grønne kilene vil være viktige i behandlingen av overvann og vil også måtte dimensjoneres for å håndtere flomsituasjoner.

Naturlige og sekundære flomveier skal sikres og det skal etableres områder som kan oversvømmes uten å skade eller skape problemer for viktige funksjoner i området.



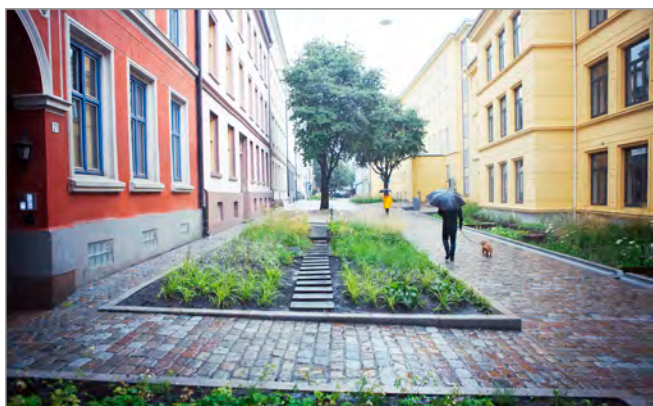
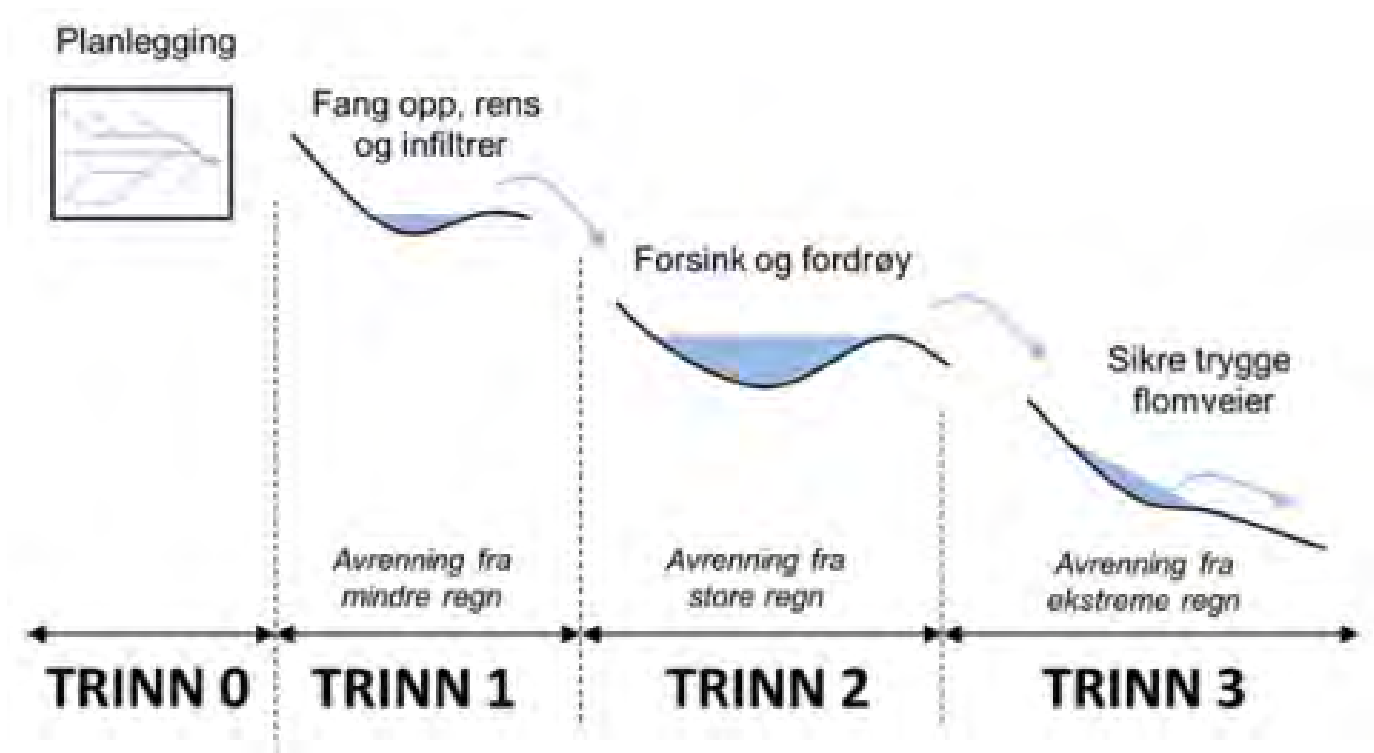
BJØLSEN STUDENTBY, OSLO

Bred sammenhengende overvannsløsning..



ENSJØ, OSLO

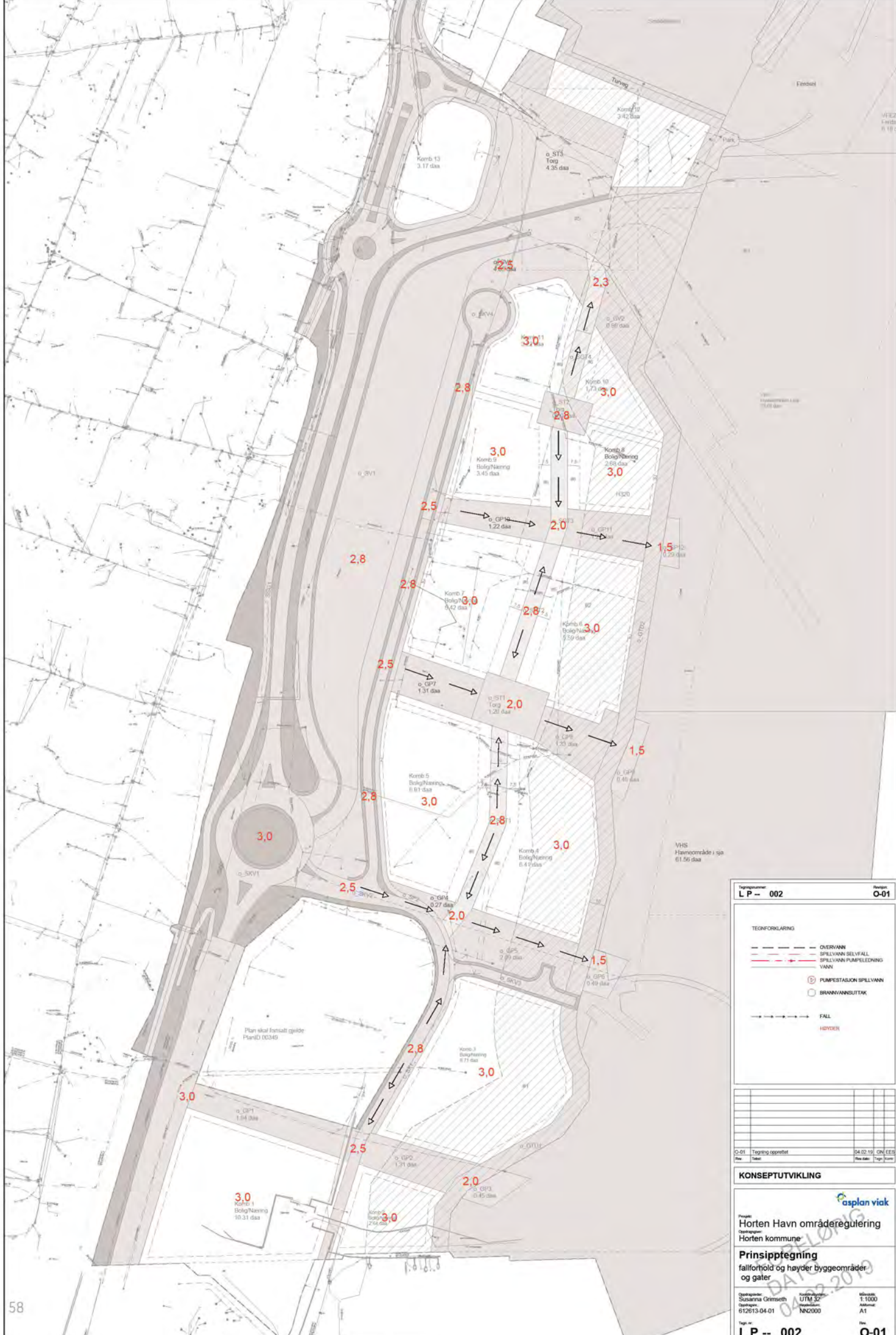
Overvann benyttes som opplevelseselement.



DEICHMANN'S GATE, OSLO
 Overvannsløsninger med regnbed i gaten. Asplan Viak



DEICHMANN'S GATE, OSLO
 Overvann som lek. Asplan Viak



Dokumentnummer: **LP -- 002** Revisjon: **O-01**

TEGNFORKLARING

	OVERVANN
	SPILLVANN SELVFALL
	SPILLVANN PUMPELEDDING VANN
	PUMPESTASJON SPILLVANN
	BRANNVANNSTAK
	FÅLL
	HINDER

Rev	År	Endring	Rev. dato	Rev. av
O-01		Tegning opprettet	04.02.19	GN EES
		Tilrettelagt		

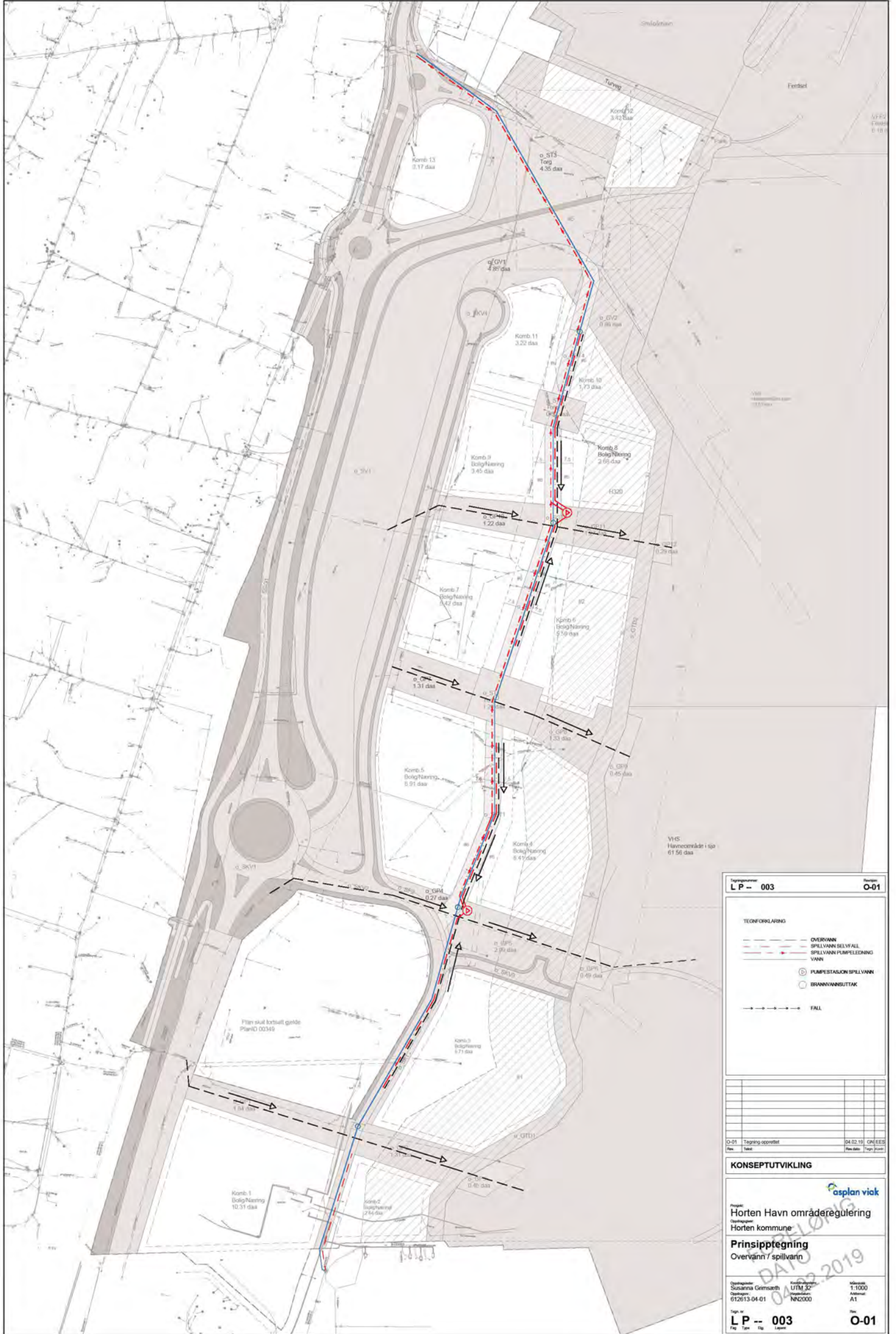
KONSEPTUTVIKLING

Prosjekt: Horten Havn områderegulering
 Oppdragsgiver: Horten kommune

Prinsippfegning
 fallforhold og høyder byggeområder og gater

Oppdragsleder: Susanna Grimseth	UTM 32	Skala: 1:1000
Dokumentnummer: 612613-04-01	Revisjon: NN2000	Arkiv: A1

Tegn nr: **LP -- 002** Rev: **O-01**



Tegningsnummer: **LP -- 003** Nummer: **O-01**

TEKNIKKLÆRING

- OVERVANN
- SPILLVANN SELVFALL
- SPILLVANN PUMPELEDNING
- VANN
- D PUMPESTASJON SPILLVANN
- O BRANNVANNSUTTAK
- FALL

D-01	04.02.19
Rev. Tegn. Opprettet	Rev. Tegn. Opprettet

KONSEPTUTVIKLING

Prosjekt: **Horten Havn område regulering**
 Oppdragsgiver: **Horten kommune**
Prinsipptegning
 Overvann / spillvann

Oppdragsgiver: Sissanna Grimseth Oppdrag nr: 612613-04-01	Kartsystem: UTM 32 Prosjekt nr: NK2000	Skala: 1:1000 Adresse: A1
--	---	------------------------------------

Tegn. nr: **LP -- 003** Rev. nr: **O-01**

DATO 04.02.2019

5. BEBYGGELSE

5.1 MÅL OG PRINSIPPER FOR UTFORMINGEN

Horten havn skal fremstå som et moderne byområde med bebyggelse med høy arkitektonisk og estetisk kvalitet. Bebyggelse skal ha bymessig tetthet, blandet arealbruk, og berikende arkitektur.

GENERELT

Utbyggingen av Horten havn skal gjennomføres med fokus på bokvalitet og nyskapende arkitektur.

For å fremme gode ideer, høy arkitektonisk kvalitet og nye organisasjonsformer oppfordres det til å arrangere arkitektkonkurranser.

Bymiljøet skal ha et attraktivt tilbud, gode byrom og gi mulighet for opplevelser for lokalbefolkning og besøkende.

VOLUM, HØYDER OG STRUKTUR

Bebyggelsen skal være utformet som kvartaler som gir variasjon i volum og uttrykk. Bebyggelsen bør deles opp i mindre enheter som bryter ned skalaen i området.

Bebyggelsen skal variere innenfor en hovedramme på 3-6 etasjer.

Det skal være en variert boligsammensetting og leilighetsfordeling; rekkehus, townhouse, leiligheter over flere etasjer, generasjonsboliger mv.

Innenfor hvert nabolag bør det etableres fellesfunksjoner, som drivhus, verksted, eller festlokale.

Utforming av bebyggelsen med en nedtrapping mot sentrale gater, parker og byrom skal medvirke til gode solforhold, og at vind ledes over bygningene og demper vinden på bakkeplan.

BYROM OG KANTSONE

Bebyggelsen skal utformes slik at deres tiltenkte rolle/funksjon til tilgrensende byrom underbygges.

Publikumsfunksjoner skal henvendes mot sentrale byrom. Første etasje i bygg som benyttes til publikumsrettet virksomhet skal ha en åpen utforming med stor andel glass.

Inngangspartier skal utformes tydelige og representative, og med god kontakt med byrommet utenfor.

Overgang mellom bygning og gate/byrom skal utformes med estetisk og bruksmessig sammenheng.

Utforming av bygninger og inngangspartier skal gjøre det enkelt å orientere seg.

FASADER

Fasadene skal utformes slik at de beriker byrommene de forholder seg til, særlig de delene av fasadene som oppleves i øyehøyde.

Bygningene skal gi identitet og gjenkjennelighet som både kan oppleves på avstand i det store bylandskapet, men også i øyehøydeperspektiv.

Tiltak ved inngangspartier som etablering av baldakiner, vegetasjonsbruk eller å trekke inn inngangspartiene i fasaden vil ha skjermende effekt.

Utforming og bruk av materialer i fasaden med relieffvirkning (som f eks tegl, treelementer rundt vinduer, balkonger) istedenfor slette glassfasader dempe vinden på en positiv måte.

TAK

Det skal etableres grønne tak som skal fungere som en del av overvannssystemet for området.

På tak skal det legges til rette for takterrasser med sosiale soner, utsikt og gode solforhold.

Taklandskapet skal benyttes som en kvalitet i bolig- og næringsutviklingen.



SLUSEHOLMEN, KØBENHAVN

Townhousebebyggelse i kvartalsstruktur.



AGNES BRYGGE, STAVERN

Variert utforming og takvinkler.

5.2 FUNKSJONER

I området ved ferga og gjestehavna skal Horten havneby være en utvidelse og forlengelse av sentrum med publikumsrettet virksomhet, handel, servering, kontor, tjenesteyting, hotell mv.

Sør for ferga skal området være en sentrumsnær bydel med hovedvekt på boligutvikling med innslag av andre funksjoner som barnehage, cafe og noe næringsvirksomhet.



VULKAN, OSLO

Flerfunksjonelt byområde med boliger og næring.



RADIORÆKKERNE, KØBENHAVN

Eksempel på tett townhouse/rekkehusstruktur.

5.3 NABOLAG - SKALA OG VARIASJON

Planen legger til rette for en tydelig og lesbar struktur. Bebyggelsen danner nabolag som slutter seg felles uterom, samtidig som de står i en klar relasjon til bydelens viktige byrom; Havneslengen, Sjøfronten og de grønne kilene. Bebyggelsen må trappes opp og ned for å gi gode sol og utsiktsforhold

Innenfor denne rammen er det viktig at bebyggelsen brytes ned til en menneskelig skala. Grep for å oppnå dette skal være å markere de enkelte hus i arkitektur og design, at kantsonene er del av bebyggelsesgrepet, at første etasje står i en tydelig relasjon til bakkeplanet med soner som er tydelige private eller offentlige. Et godt prinsipp kan være at hvert nabolag deles opp med delprosjekter som tegnes av ulike arkitekter.

Langs Havneslengen og Sjøfronten er det viktig med oppdelinger og romforløp som skaper variasjon. Det bør legges til rette for et prinsipp med oppdeling i flere delprosjekter/eiendommer innfor hvert nabolag. Det bør også være en maks lengde på hver enkelt bygningskropp for å bryte opp strukturen. Langs de grønne kilene er det viktig med klare overganger mellom offentlige og private soner.



avtrapper for sol byrom/park



avtrapper for utsikt



avtrapper for sol i gårdrom



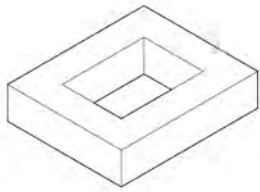
VALLASTADEN, LINKÖPING

Variert bebyggelse med ulike høyder og typologier

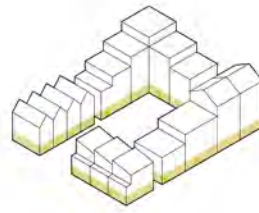


SJØPARKEN, STAVERN

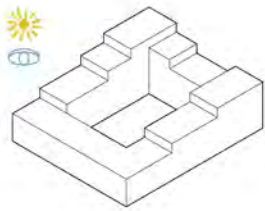
Variert bebyggelse innenfor en tydelig ramme.



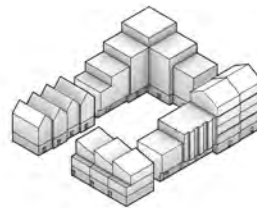
KVARTALSSTRUKTUR I GRUNN
Planen legger til rette for nabolag med kvartalsstruktur som samler seg rundt et felles gårdsrom.



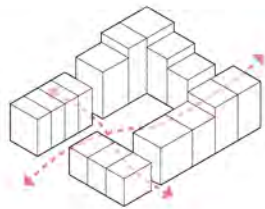
MARKERING AV FØRSTE ETASJE OG INNGANGSPARTI
Første etasjen er vel synlig i øyne høyde og her er god detaljering ekstra viktig. Første etasjen skal speile bygningens funksjon og det skal være enkelt å lese hvilke innganger som er hovedinnganger, sekundære innganger og private innganger.



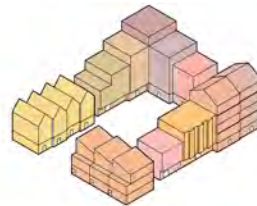
VARIASJON I HØYDE
Bebyggelsen bør variere i høyde for å gi best mulige solforhold i gårdsrom og offentlige rom. Utsikt og forhold til nabobygg skal også tas hensyn til.



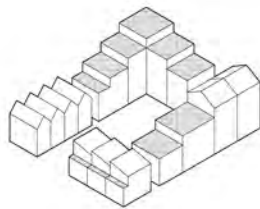
VARIASJON I DYBDE
Inn- og utkrager er med til å skape spill i fasadene. Inntrukne førsteetasjer kan skape ly før vind og regn. Balkonger har stor betydning for fasadeuttrykk og lysforhold.



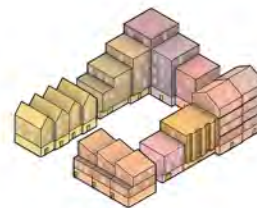
VARIASJON I BREDD
Det er viktig å unngå opplevelsen av lange monotone fasadeforløp. En fasade som sitter sammen med andre fasader bør maks være 20 meter bred.



VARIASJON I FARGE OG MATERIALBRUK
Farge- og materialbruk er en veldig viktig del av det arkitektoniske uttrykket og skal koordineres mellom de enkle bygningene og kvartalene.



VARIASJON I TAKUTFORMING
Takutforming har stor betydning for solforhold og opplevelse av høyde på gateplan. Grønne tak har en viktig funksjon for overvannshåndtering. Takterrasser har ofte flott utsikt og kan være verdifull privat og felles uteareal.



HVERT HUS STÅR TYDELIG FRAM SOM ET ENKELT HUS
Hvert hus har sin egen utforming som bidrar til identitet og orientering i området. Variasjon skaper liv men det oppfordres fortsatt til å ta hensyn til nabobyggets utforming så at den samlede bebyggelsen fremstår som en harmonisk helhet.



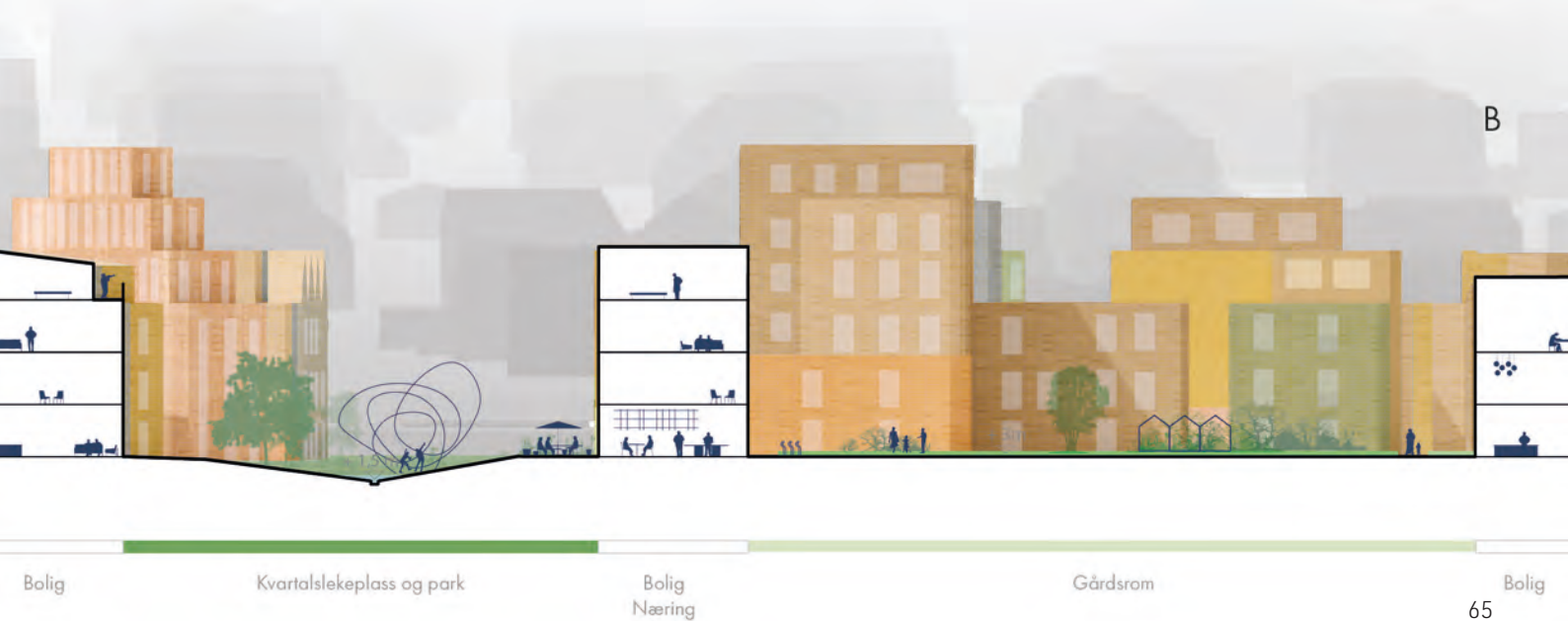
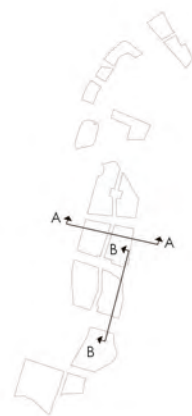
B001, MALMØ
Variasjon i høyde, typologi og takutforming.



SLUSEHOLMEN, KØBENHAVN
Smale fasader og variert materialbruk.

5.4 SNITT 1:500





5.5 TYPOLOGIER

Området skal gi et variert boligtilbud, med ulike boligtypologier og størrelser. Det bør være en variasjon mellom ulike leilighetstyper, generasjonsboliger, leiligheter over flere plan, townhouse, rekkehus.

Typologiene skal være med å understøtte området som et variert og mangfoldig område.

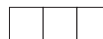


■ Rekkehus/
Byhus
 ■ Leilighet/
Tårnhus



REKKEHUS 1

8x8 meter



BYHUS 1

10x4,5 meter



LEILIGHET 1

12x16 meter



TÅRNHUS 1

15x15 meter



REKKEHUS 2

10x6 meter



BYHUS 2

12x4 meter



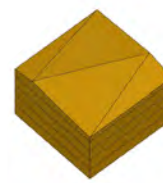
LEILIGHET 2

12x18 meter



TÅRNHUS 2

20x20 meter



TÅRNHUS 3

25x25 meter



VALLASTADEN, LINKÖPING

Ulike typologier



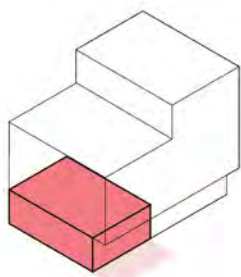
ENSJØ I OSLO

Rekkehus i kombinasjon med leilighetsbygg.

5.6 MØTER I HVERDAGEN

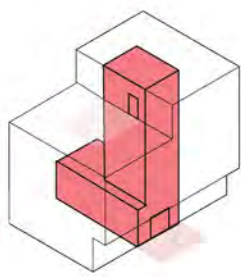
Innenfor de enkelte nabolag bør det avsettes fellesarealer for boligene. Dette kan være sykkelparkering med verksted, felles snekkerbod, skismøringsbod, redskapsbod, treningsrom med velværetilbud, felles samlingsrom og overnattingsleilighet for gjester. Gjenbruksstasjoner kan anlegges for bytteordninger og delingstilbud for heleområdet.

Det kan også være aktuelt med fellestiltak i uterommene med f.eks felles drivhus, kjøkkenhage, felles kajakk og sykkeltilbud. Det bør være felles grønne tak i nabolagene til opphold, dyrkning mv.



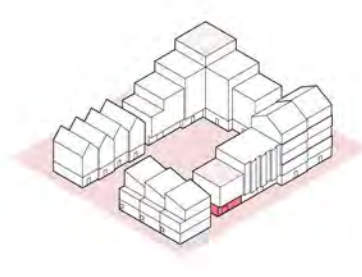
LEILIGHETEN/REKKEHUS

- Hall
- Stue
- Kjøkken
- Sovrom
- Bad
- Bod
- Balkong/Privat hage



BYGNINGEN

- Inngangssone
- Trapperom
- Rom for barnvagn
- Vaskerom
- Takterasse
- Sykkelparkering
- Postkasser



NABOLAGET/KVARTALET

- Nærlekeplass
- Gårdsrom
- Felleshus
- Overnattingsleilighet
- Drivhus og dyrkingsareal
- Verksted



DE OFFENTLIGE ROMMENE

- Kvartalslekseplass
- Parker
- Torg
- Sjøplasser
- Sauna
- Parkering
- Kajakker
- Gjenbruksstasjoner



DÆLENGGATA, OSLO

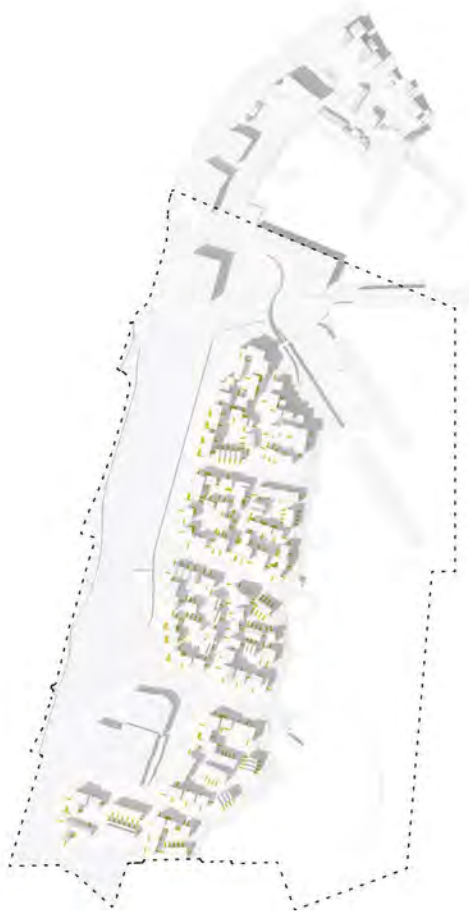
Felles takhage, med private parseller.



VALLASTADEN, LINKÖPING

Felleshus med dyrkningsarealer.

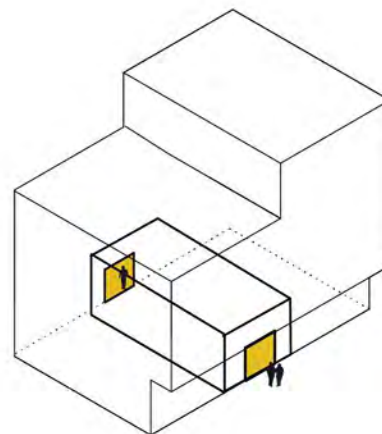
5.7 INNGANGER



Inngangene skal utvikles som sosiale soner hvor naboer møtes. Inngangene og områdene rundt skal sikre mulighet for møte mellom mennesker og aktivisering av private og offentlige uterom.

Inngangene skal legges ut mot Havneslengen og atkomstgatene, mens Sjøfronten og de grønne kilene må ha større skille mellom offentlig og privat, slik at inngangene ellers bør løses fra de enkelte gårdsrom. Boliger i første etasje kan ha egne innganger etter de samme prinsipper.

Innganger fra Havneslengen skal ha nisjer og være tilbaketrukket for å gi avstand til de som er på tur gjennom området. Bebyggelsen mot Havneslengen skal ha gjennomgående inngangspartier med mulighet for både å gå ut i gårdsrom og i Havneslengen.



HAMBURG

Inntrekk og forhage gir overgang offentlig - privat



VAUBAN, FREIBURG

Grønne soner ved inngangsparti

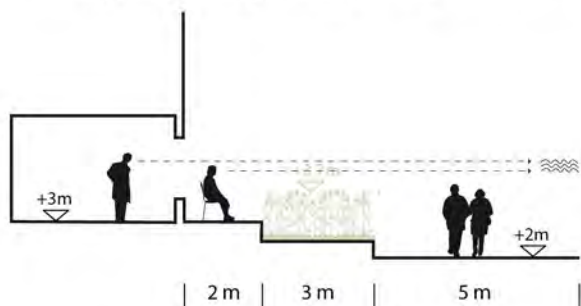
5.8 KANTSONE

For boliger i første etasje som ligger eksponert mot mye brukte byrom bør det skapes kantsoner som gir et tydelig skille privat og offentlig, og hvor en unngår at folk kan få skjenerende innsyn. Kantsonene skal ikke i være tjuhekk-murer, men beplantes med variert beplantning og med variert utforming.

For boliger i første etasje blir kantsonen en forhage, hvor de vil ha direkte utgang fra boligen, og som kan gi en særlig kvalitet til disse boligene.

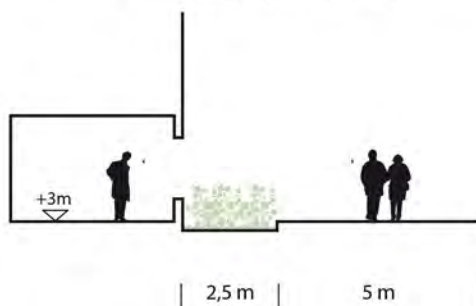
KANTSONE MOT SJØFRONTEN

Grønn sone på minst 3 m og høydeforskjell 1 m skjærer den private boligen og forhagen fra innsyn. Tett beplantning (unntak for trær) bør ha en begrenset høyde for å beholde sjøutsikten til beboerne.



KANTSONE MOT HAVNESLENGEN

Grønn sone/møbleringssone på minst 2,5 m gir noe distanse til den private boligen. Oppholdsrom som soverom bør ikke ligge på første etasje ut mot Havneslangen på grunn av innsyn.



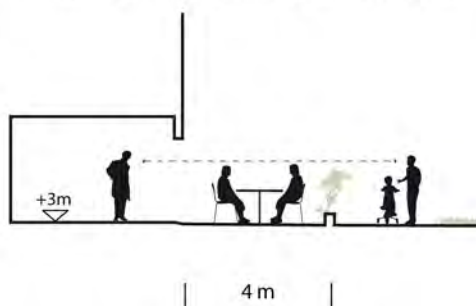
KANTSONE MOT ADKOMSTVEI

Privat forplass/inngangssone på minst 2 m gir noe distanse til den private boligen. Men private oppholdsrom som for eksempel soverom bør ikke ligge på første etasje mot adkomstveien på grunn av innsyn.



KANTSONE MOT GÅRDSROM

Privat hageareal skal være på minimum 10 m² og være maks 6 m brede. Hagene skal ha en tydelig avgrensning samtidig som noe øyekontakt med naboerne i det halvprivate gårdsrommet gjerne får beholdes.



HAMBURG
Forhage



FUNENPARK, AMSTERDAM
Kantsoner, og inntrukne første etasjer

5.9 GÅRDSROM



■ Fellesareal gårdsrom

■ Mulighet for felles takterasse

Gårdsrommene skal være nabolagenes felles uterom. Uterommet skal løse praktiske hensyn som å parkere en sykkel, legge til rette for nærlek, og understøtte sosial nettverk i området.

I hvert gårdsrom skal det være felles uteareal med nærlekeplass, men det bør også være felles inneareal i form av et felleshus/fellesfunksjoner. Felleshuset kan inneholde funksjoner som samlingslokale med kjøkken, overnattingsrom og drivhus.

Uterommene skal framstå som et samlet gårdsrom. Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes som del av MUA. Gårdsrommene skal være tilpasset utbyggingens størrelse og underdelt for ulike bruk ved større utbygging.

Gårdsrommene skal ha rik beplantning med tydelige private kantsoner, gi rom for aktivitet og lek med apparater og materialbruk som tilrettelegger for dette, og ha møbler og belysning som understøtter sosiale møter.

Opparbeidelsen skal legge til rette for lek for de minste, spill/aktivitet for barn og unge, sittegrupper, beplantning, grillplass og liknende.

Det skal tilrettelegges for opphold i forskjellige vær. Åpne steder som gir rikelig med sol og mer lukkede steder som gir fly for regn og vind og skygge når solen er for sterk. Det skal også tas hensyn til støy ved plasseringen av oppholdssoner.



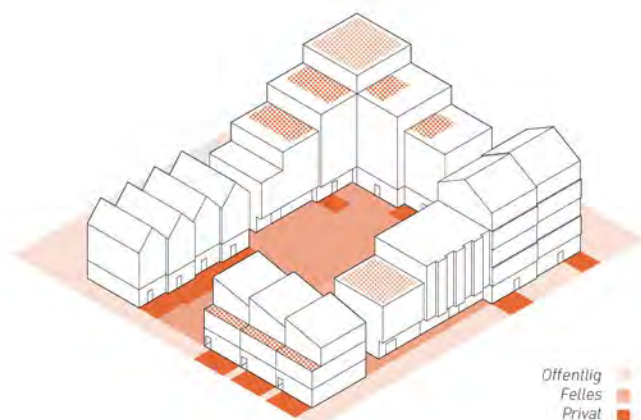
CHARLOTTEHAVEN, KØBENHAVN
Grønt gårdsrom.



FARUM, DANMARK
Mindre oppholdssone med naturopplevelse i gårdsrom.

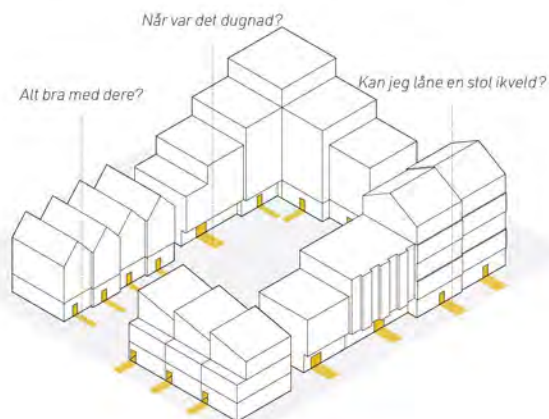
TYDELIG EIERSKAP

Det skal være tydelig hva som er felles og hva som er privat for å skape veldefinerte og brukbare rom. Gode overganger mellom offentlig og privat gjør det enklere med ansvarsfordeling og vedlikehold.



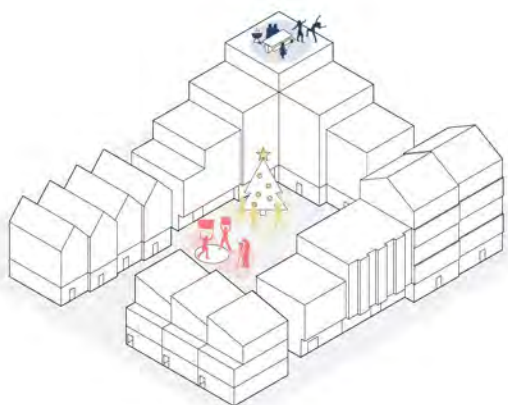
SOSIALE ANKOMSTSONER

Ankomstsonen er det sted der du kanskje oftest møter naboen. Du låser sykkelene, henter posten eller venter på noen og veksler samtidig noen ord med naboen. Inngangspartiet skal være utformet for å støtte opp og invitere til disse hverdagsmøtene.



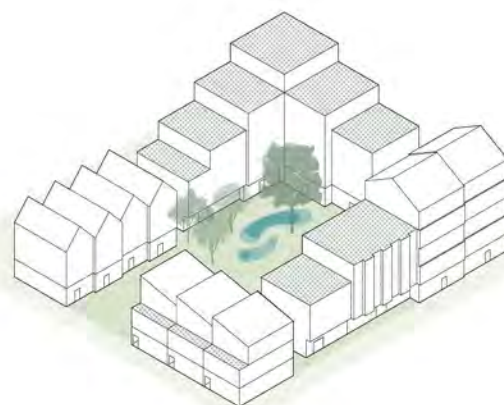
FLEKSIBLE ROM ETTER ÅRSTID OG BEHOV

Gårdsrommet skal ha en brukbarhet slik at de både kan brukes i hverdagen og til særlige dager og aktiviteter såsom bursdagsfest, julegrantenning eller loppemarked.



BLÅTT OG GRØNT

Gårdsrommene skal ha rikelig med beplantning og gjerne vannelement. Blågrønne element gir økt trivsel og bedre lokalklima.



BAKGÅRD GRÜNERLØKKA, OSLO

Loppemarked og konsert. Foto: Nishobora Photography.



RIVERLIGHT, LONDON

Vann skaper en tydelig overgang mellom private hager og fellesarelet.

5.10 PRIVATE HAGER OG BALKONGER



■ Privat forhage

■ Mulighet for privat takterasse

Alle boliger skal ha tilgang på et privat uteareal på minimum 10 m² hvorav 5 m² skal være direkte knyttet på leiligheten, enten som forhage, balkong eller takterasse. Utformingen av disse bør sees i sammenheng med hele arkitekturen, og ikke "klistres" på resten av uttrykket. Et bevisst forhold til beplantning kan gi et positivt samvirke med de private arealene.

De private utearealene skal fungere som en utvidelse av boligen med en positiv romdannelse, og ikke som en gold sone hvor en sitter på utstilling.

Der det ligger til rette for det kan forhager gjerne være større en 10 m², og gjerne være minimum 25 m² og ha en gjennomsnittlig bredde på minimum 4m. Hagene skal ha en tydelig avgrensning samtidig som øyekontakten med naboene i gårdsrommet bør beholdes.



VALLASTADEN, LINKÖPING

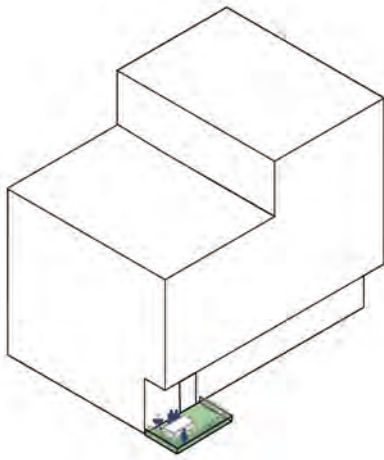
Private hager



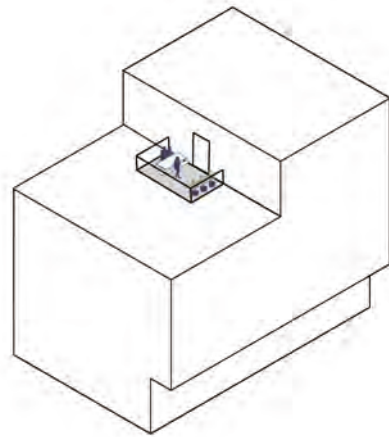
ULLEVÅL TÅRN, OSLO

Utkragede balkonger

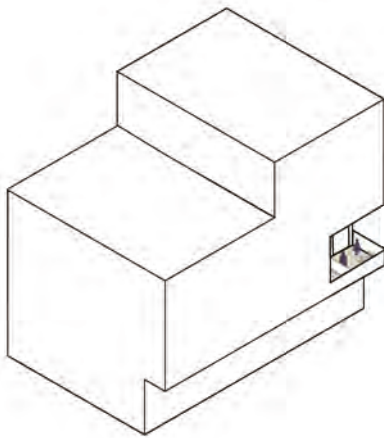
FORHAGE



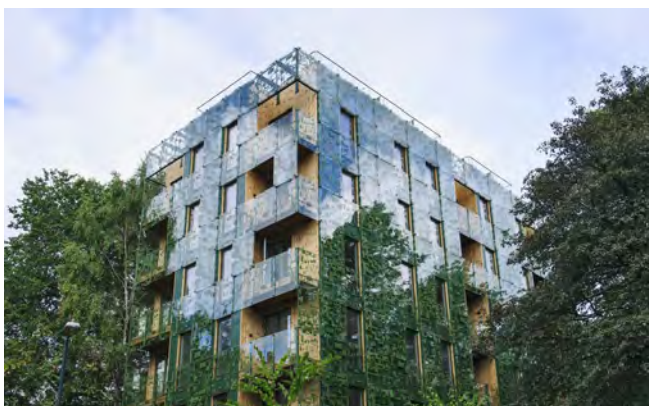
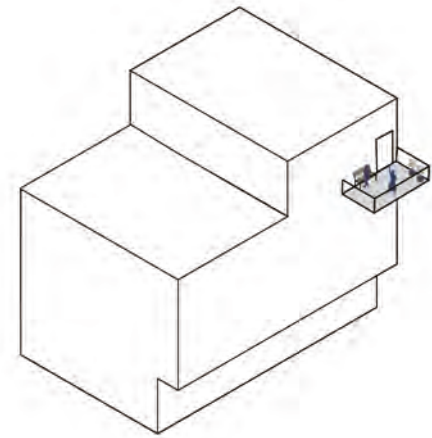
TAKHAGE



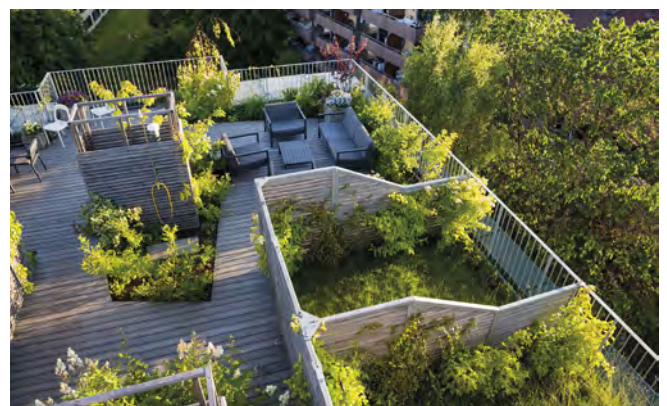
INNTRUKEN BALKONG/SVALGANG



UTKRAGEDE BALKONG/SVALGANG



DÆLENENGGATA 36, OSLO
Inntrukne balkonger



DÆLENENGGATA 36, OSLO
Private takhager

6. KVALITET OG STANDARD

Offentlig rom angitt plankart og byromsplan skal utformes etter kvalitetsstandard angitt på neste side. Dette gjelder møblering, dekke, beplantning, belysning og kunstnerisk utsmykking mv.

KARAKTER OG MATERIALBRUK

Materialbruk og standard er gitt med utgangspunkt i visjonen om Horten havn som et attraktivt sentrumsnært nabolag. Utviklingen av Horten havn skal være av høy kvalitet og bygge på eksisterende verdier i sentrumsområdet. De offentlige rommene skal ha en bymessig karakter, med "harde flater" i kombinasjon med blågrønne elementer.

MILJØ- OG KLIMAVENNLIG MATERIALBRUK

Det bør velges materialer med lav miljøpåvirkning. Aktuelle miljøtema er klimagassutslipp, ressursgrunnlag, avhending, kjemikalieinnhold, inneklime og miljødokumentasjon. Gjennom bruk av indikatorer kan produktgrupper med samme bruksområde sammenliknes. Se f.eks grønn materialguide i FutureBuilt-programmet. (<https://www.futurebuilt.no/content/download/10395/78068>)

VEGETASJON

Større trær skal søkes bevart. Det anbefales treplanting langs hovedgatene, for å forsterke den bymessige karakteren og bedre den estetiske opplevelsen av gatene. I interngatene skal vegetasjon brukes for å skape soner for opphold og lage et attraktivt miljø for fotgjengere og beboere. Andre offentlige rom skal beplantes med trær, blomster, busker og stauder. Vegetasjon skal benyttes for å skape gode soner for opphold og på fortau langs høyt trafikkerte gater for å skape trygge soner for myke trafikanter.

OVERVANN

Rikelig med vegetasjon er viktig for å bidra til å fordrøye overvann. På torg, plasser og parker bør en i størst mulig grad velge materialer som bidrar til å drenere vannet når det regner, og arealene bør utformes slik at nedbør kan samles i fordypninger hvor vannet enten kan stå over tid og infiltrere, regnbed, eller bli ledet videre til flomvei.

BELYSNING

Det bør vurderes utviklet et belysningskonsept som binder de ulike byrom, gater og delområder sammen. Belysningen kan brukes til å lede gående og syklende, og vil forsterke trygghetsfølelsen i området, også om vinteren.

NORMAL OG HØY STANDARD

Materialbruk i de offentlige rommene er delt inn i to kategorier: normal og høy standard. Det er utarbeidet en oversikt (neste side) som definerer hva som skal inngå i de nevnte begrepene.



ENSJØ, OSLO

Eksempel på normal standard



VALLASTADEN, LINKÖPING

Eksempel på høy standard

6.1 KVALITETSTABELL

	Normal standard	Høy standard
Gater, strøkgater	<p>Fortau: Asfalt Kjørebane: Asfalt Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, møblement, søppelbøtter, etc Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Ingen Åpne overvannstiltak: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Overgangsfelt: Standard</p>	<p>Fortau: Naturstein, betong Kjørebane: Asfalt (annet dekke kan vurderes) Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design sykkelstativer, møblement, søppelbøtter, etc Belysning: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes Vannelementer: Skal vurderes Åpne overvannstiltak: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Overgangsfelt: Bredt, opphøyd</p>
Gågate/ Allmenninger/ Sambruksareal	<p>Dekke: Betong, asfalt, gatestein, tegl Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær Møblement: Standard sykkelstativer, møblement, søppelbøtter, etc Belysning: Kommunal standard Vannelementer: Ingen Åpne overvannstiltak: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes</p>	<p>Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design sykkelstativer, møblement, søppelbøtter, etc Belysning: Design Vannelementer: Skal vurderes Åpne overvannstiltak: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes</p>
Torg / Plasser	<p>Dekke: Betong, asfalt, gatestein Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Skal vurderes Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Ingen Åpne overvannstiltak: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Programmering: Skal vurderes</p>	<p>Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Skal vurderes Åpne overvannstiltak: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Programmering: Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi</p>
Parker	<p>Terreng / landskapsforming: Skal vurderes Dekke: Grus, asfalt Kantutforming: Skal vurderes Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress etc. Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, parkmøbler, lekeplassutstyr, fallunderlag, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Ingen Åpne overvannstiltak: Skal vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Programmering: Skal vurderes</p>	<p>Terreng / landskapsforming: Skal vurderes Dekke: Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong Kantutforming: Design Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress, blomster/ staudebed vurderes, årstidsvekster, høyt vedlikehold. Møblement: Design sykkelstativer, søppelbøtter, parkmøbler, lekeplassutstyr, fallunderlag, etc. Belysning: Design Kunst/ utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Skal vurderes Åpne overvannstiltak: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Programmering: Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi</p>

6.2 TILTAKSLISTE

Nr.	Felt	Tiltak	Areal	Standard	Status	Program
1		Hovedgrep				
1.1	o_GTD1-o_GTD4	Sjøfront		Normal/Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Utfylling, stormflo, kystlenken, byrom og parker
1.2	o_SGT1-o_SGT5	Havnesleng		Normal/Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Variert byromsstruktur, gate, lek, park, torg
1.3	Komb1,o_GP1,o_GTD1,o_GP2	Grønn kile 1		Normal/Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Kvartalslek, nabolagstorg, nedtrapping mot vann
1.4	o_GP1-3, o_SKV2-3	Grønn kile 2		Normal/Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Park mot molo/ferge, torg, båt, paviljong/cafe/drift
1.5	o_GP6-8, o_ST1, o_GTD2	Grønn kile 3		Normal/Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Sentralplass, kvartalslek, nabolagstorg, bad
1.6	o_GP9-11, o_ST3, o_GTD2	Grønn kile 4		Normal/Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Kvartalslek, nabolagstorg, nedtrapping mot vann
1.7	o_GP12, o_GTD3, gjestehavnplan	Gjestehavna		Høy	Regulert i annen plan	Byen møter vannet, kvartalslek, gjestehavn, cafe/handel
1.8	o_GP13-15, o_SGT5, o_GTD4	Aktivitetspark, grønn kile Lystlunden		Normal/Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Kvartalslek, nabolagstorg, nedtrapping mot vann
2		Parker og blågrønnstruktur				
2.1	Komb 1	Park 1	1.50 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Grønn buffer, kvartalslek, barnehage, overvann
2.2	o_GP1	Park 2	1.20 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Grønn buffer, kvartalslek, overvann
2.3	o_GP2	Park 3	0.45 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Nedtrapping mot vann, overvann
2.4	o_GP3	Park 4	0.27 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Grønn buffer, overvann
2.5	o_GP4	Park 5	2.03 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Park mot molo/ferge, torg, båt, paviljong/cafe, overvann
2.6	o_GP5	Park 6	0.54 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Park mot molo/ferge, torg, båt, paviljong/cafe, overvann
2.7	o_GP6	Park 7	1.31 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Kvartalslek, overvann, overvann
2.8	o_GP7	Park 8	1.24 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Kvartalslek, overvann, overvann
2.9	o_GP8	Park 9	0.45 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Nedtrapping mot vann, overvann
2.10	o_GP9	Park 10	1.22 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Kvartalslek, overvann, overvann
2.11	o_GP10	Park 11	1.22 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Kvartalslek, overvann, overvann
2.12	o_GP11	Park 12	0.29 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Nedtrapping mot vann, overvann
2.13	o_GTD1-o_GTD2	Sjøfronten	7.32 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Forbindelse, småparker/nedtrapping, bading, båt
2.14	o_GTD3	Sjøfront "hotelltomt"	0.80 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Forbindelse, småparker/nedtrapping, bading, båt
2.15	o_GP12	Park 13	2,11 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Del av gjestehavnepark
2.16	o_GP13	Park 14	2.49 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Aktivitetspark konkurranse
2.17	o_GP14	Park 15	0.81 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Aktivitetspark konkurranse
2.18	o_GP15	Park 16	2,07 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Del av gjestehavnepark
2.19	o_GTD4	Sjøfront HS4	0,66 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Nedtrapping mot vann
2.20	o-PA3, o_L2 (gjest.)	Grønnstruktur Gjstehavna	5,50 daa	Høy	Gjestehavnplan	Byen møter vannet, kvartalslek, gjestehavn, cafe/handel
3		Torg og møteplasser				
3.1	o_ST1	Stortorget	1.20 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Hovedmøteplass
3.2	o_ST2	Lille torg	0.60 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Lokal møteplass
3.3	o_ST3	Reisetorget	4.72 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Reise ferge, gående, syklende, buss, taxi, kiss'n'ride
3.4	Komb4-Komb11	Langs havneslengen	1.34 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Lokale møteplasser
3.5	o_GP4	Bryggetorget (del av park)	0,6 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Møteplass knyttet til Vederøy
4		Gater og forbindelser				
4.1	o_SGT1-o_SGT4	Havneslengen	3.38 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Forbindelse, forhager, cafe, lek
4.2	o_SKV2, o_SF1	Atkomstgate Strandparken	2.58 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Bilatkomst
4.3	o_SKV3	Atkomst Vederøy	0.88 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Bilatkomst
4.3	o_SKV5	Atkomstgate HAC - Linden	5.23 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Bilatkomst
4.4	o_SKV9	Atkomst HS2	1.20 daa	Normal	Reguleres m/rekkefølgekrav	Bil, buss, sykkel, gående
4.5	o_SKV11	Atkomstgate HS4	1.75 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Bil, sykkel, gående
4.6	o_SGT5	Havnesleng HS4	2.72 daa	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Forbindelse, forhager, cafe, lek
4.7	BRO	Bro over innkjøring til ferge	260*6m	Høy	Reguleres m/rekkefølgekrav	Forbindelse gang/sykkel
4.8	o_KV2 (gjest.)	Tollbugata, atkomst HS3/HS4, gjestehavna	ca 2 daa	Høy	Gjestehavnplan	Bil, sykkel, gående
5		Andre tiltak				
5.1	o_SKV6	Fergeoppstilling	21.56 daa	Normal	Gjennomføres av SW/HH	Innkjøring bil til Bastøyferga
5.2	o_SKV4	Ny rundkjøring	4.5 daa	Normal	Gjennomføres av SW/HH	Rundkjøring Strandpromenaden
5.3	o_SKV1-o_SKV8	Evt. oppgradering Strandpromenaden	ca 10 daa	Normal	Gjennomføres av SW/HH	Bilvei
5.4	HS1, HS2, (HS4?)	Oppfylling av terreng/forurensing i grunn	Usikker	Normal	Nødvendige grunnarbeider	Forberedende tiltak
5.5	o_GV1-o_GV2	Støyskjerming mot oppstilling og ferge	5.93 daa	Normal	Gjennomføres av SW/HH	Støyskjerming med grønt
5.6	o_SK2	Tredje fergeleie	-	Normal	Gjennomføres av SW/HH	Konstruksjon for tredje fergeleie
5.7	o_SK1	Ferge til Vederøy/Molo	-	Normal	Gjennomføres av SB/HH	Molo, utfylling til Vederøyferge
5.8	Komb1-Komb11	VA + annen teknisk infrastruktur	-	-	Reguleres m/rekkefølgekrav	Det må anlegges nytt VA-system mv
5.9	Hele området	Riving HAC etc	-	-	Nødvendige forarbeider	Eksisterende bygg og infrastruktur må rives
5.10	Komb4-Komb11	Utarbeidelse byroms- og landskapsplan og overordnet teknisk plan	-	-	Reguleres m/rekkefølgekrav	Det skal lages felles landskapsplan for Komb4-11



STANDARDKART

Kartet viser områder som skal ha normal, og områder som skal høy standard innenfor planområdet.

- Høy ■
- Normal ■
- Egen ■

