

OMRÅDEREGULERING FOR HORTEN HAVN

Reguleringsbestemmelser – datert 30.06.2020

Områderegulering for Horten havn - PlanID 00409

Vedtatt i Kommunestyret 24.06.2020 -sak 063/20

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på deler av Hortens østlige sjø- og bynære områder, og legge til rette for ferjetrafikk med tilhørende trafikkarealer. Planen skal tilrettelegge for byutvikling på dagens oppstillingsplass til fergen, med ny grøntstruktur og byrom, blandet arealbruk med hovedvekt på boliger sør for fergeleiet, bokvalitet og høy tetthet. Planen skal gi gode løsninger for gående og syklende, samtidig som den ivaretar god avvikling av trafikk til ferga.

Utviklingsprosjekter innenfor planområdet skal bidra til variasjon og mangfold av funksjoner og arkitektonisk utforming. Uteareal, så vel som de enkelte byggene skal utformes med høy kvalitet slik at det stimuleres til opphold på offentlige plasser og parker, sosial kontakt, livsutfoldelse og bruk for alle brukergrupper. Tilgjengelighet for allmennheten skal prioriteres i alle offentlige områder. Planområdet skal utvikles etter prinsipper om bærekraftig planlegging og det skal legges til rette for ressursoptimale, klimasmarte og miljøvennlige løsninger.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utforming

2.1.1 Kvalitetsprogram (pbl § 12 nr 2, 4)

Kvalitetsprogram datert 18.03.2020 skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og utearealer samt miljøoppfølging.

2.1.2 Universell utforming

Arealer skal utformes etter prinsippene til universell utforming. Dette gjelder også skilting og møblering. Uterom skal være opplyste og utformet slik at det er lett å orientere seg for alle.

Giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk og hassel som har store pollenutslipp.

2.1.3 Tilpasning (pbl § 12-7 nr.6)

Ny bebyggelse skal tilpasse seg tilgrensende bevaringsområder i sentrumsplanen gjennom at siktlinjer til gateløpene og forbindelser fra sentrum mot sjøen skal ivaretas og styrkes.

2.1.4 Stanse- og meldeplikt (Kulturminneloven § 8 – andre ledd)

Arealer på land

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

Arealer i vann

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

2.2 Miljø

2.2.1 Miljøoppfølging

Det skal utarbeides Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (se dokumentasjonskrav § 3.1.1)

Miljøprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, overvann og massehåndtering. Miljøoppfølgingsplanen skal følge alle ledd til gjennomføring og legges til grunn for prosjektering, utbygging og driftsfase.

Det er krav om tiltaksplan for grunnforurensing på alle områder (inkl vegareal, grøntområder mm).

2.2.2 Overvann

Åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Overflatevann skal benyttes som en miljøskapende ressurs.

Bygninger, terreng og landskap må utformes slik at flomveier og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader ivaretas.

Før opparbeidelse av tiltak i eller mot sjø der ulemper med overvannsutløp kan oppstå, skal tiltak utføres på overvannsanlegget uten at ledningsanleggets funksjon forringes.

Funnene i rapport 'Overvann og teknisk infrastruktur' (datert 7. mai 2019) skal legges til grunn i arbeidet med detaljreguleringsplaner.

2.2.3 Laveste gulvnivå

Nye byggverk skal etableres med laveste gulvnivå på kote +2,5 (NN2000), alt kote +3 (se §5.3). Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under laveste gulvnivå, dersom det sikres mot vanninntrenging. Teknisk infrastruktur under kote + 2,5 skal være vanntett/tåle vanninntrenging.

Ved tilfeller av forurenset grunn kan laveste gulvnivå økes med + 0,5 meter ved detaljregulering.

2.2.4 Fjernvarme/energiforskyning

Alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m² BRA bør tilknyttes fjernvarme. Tilknytning til fjernvarme kan fravikes dersom det konkrete byggverket kan dokumentere en bedre miljømessig løsning.

2.2.5 Støy

- Minst 50% av rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet og minst 1 soverom skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdi for gul støysone (Lden 55 dB).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private, uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/2016.

Barnehager skal ha minst én fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/2016.

Nærlekeplass skal i sin helhet ligge utenfor gul støysone (under Lden 55 dB). For kvartalslekeplass skal minst 80% ligge utenfor gul støysone.

Avvikssone

I komb 18 tillates boligformål i rød sone, Lden 65 dB. Minimumskravene listet opp over skal være ivaretatt, i tillegg skal alle boenheter med fasade i rød sone være gjennomgående.

2.2.6 Geoteknisk redegjørelse

Det skal utarbeides en geoteknisk redegjørelse for hvordan tiltaket forholder seg til de stedlige grunnforholdene, og eventuelle sikringstiltak skal beskrives. Det gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktig etter pbl § 20-1. Ved all endring av terreng må det gjøres stabilitetsberegninger av geoteknisk sakkyndig for å ivareta lokalstabiliteten.

3 KRAV OM DETALJREGULERING

3.1 Krav om detaljregulering

For samtlige felt med bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur innenfor planområdet skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Unntak er SKV4, SKV6 – SKV8 og SGG1. For disse områdene, inkl tilliggende annen vegggrunn, skal det utarbeides en detaljert byggeplan som skal godkjennes av vegmyndighet før igangsetting av tiltak.

For felt Komb1-komb18 skal detaljreguleringsplanene omfatte tilstøtende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og arealer i sjø etter avtale med kommunen i oppstartsmøtet.

Det kan utarbeides detaljregulering for flere felt i samme detaljreguleringsplan. Der det er krav om felles planlegging skal helhetlig parkeringsløsning og bebyggelsesstruktur beskrives.

3.1.1 Dokumentasjonskrav for detaljregulering (pbl § 12-7 nr.11 og 12)

Ved detaljregulering av bebyggelsesformål skal det minimum leveres:

- Redegjørelse for oppfølging av retningslinjer i Kvalitetsprogrammet.
- Miljøprogram
- Redegjørelse for oppfølging av overordnet byroms- og landskapsplan for felt innenfor #1.
- Redegjørelse for boligtyper og fordeling av leiligheter innen feltet og byggetrinn.
- Redegjørelse for detaljerte støyberegninger og avbøtende tiltak. Se også 2.2.5.
- Utomhusplan.
- Teknisk plan
- Redegjørelse for inndeling mellom gatetun og byggeområde innenfor bestemmelsesområde #3.
- Redegjørelse for hvordan parkering løses og trafiksikkerhet for gående og syklende, inkludert sikre skoleveier til og fra området.
- Redegjørelse for avkjørsel fra offentlig veg.
- Tiltaksplan for forurensning i grunnen.
- Geoteknisk rapport og evt. tiltaksplan for stabilitet i grunnen.
- Redegjørelse for lokalklimatiske løsninger for demping av vind og gode solforhold.
- 3D illustrasjoner av bebyggelsens relasjon til uterom for feltet, samt forholdet til nabofeltene.
- Vurdering effektbehov og plassering og utforming av nettanlegg
- Avfallshåndtering
- Solforhold på uteoppholds- og lekearealer
- Redegjørelse for hvordan tiltaket kan styrke og ivareta området vegetasjon og naturmangfold.
- Redegjørelse/illustrasjon for plassering av lekeareal

Ved oppstart av detaljregulering må behov for utredninger og planleveranse vurderes ut fra det enkelte formål, plassering etc.

3.1.2 Miljøprogram og miljøoppfølgingsprogram (MOP)

Til hver detaljregulering skal det utarbeides et miljøprogram. Dette skal foreligge sammen med forslag til detaljreguleringsplan og legges samlet ut til offentlig ettersyn. Basert på de innspill som kommer inn, skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, overvann, tiltak mot forurensning i sjø (deriblant hensyn til ålegrasseng og bløtbunnsområder) og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd til gjennomføring. Miljøoppfølgingsplanen skal legges til grunn for prosjektering, utbygging og driftsfase.

3.1.3 Overordnet byroms- og landskapsplan

Innenfor #1 skal det utarbeides en helhetlig og overordnet byroms- og landskapsplan for samferdsesanlegg og grønnsstruktur, i målestokk 1:500.

Planen skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing, som viser avrenning, tilpasning til stormflo, og bølgesikring

- Programmering av grønnstruktur og samferdselsanlegg
- Prinsipper for utforming, herunder materialbruk, møblering, skilt, beplantning, og lekefunksjoner
- Belysning
- Universell utforming
- Lokal håndtering av overvann og snø
- Tiltak som styrker og ivaretar vegetasjon og naturmangfold
- Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses.
- Skal utarbeides i tråd med «Skilt og reklameinnretninger for areal- og sentrumsutvikling i Horten kommune» fra 2015.

3.1.4 Overordnet teknisk plan

Innenfor #1 skal det utarbeides en helhetlig og overordnet teknisk plan. Planen skal vise:

- Vann og avløp
- Oppfylling og masseutskifting
- Bølgesikring
- Håndtering av avfall
- Øvrig teknisk infrastruktur

3.1.5 Krav til utomhusplan og teknisk plan ved detaljregulering

Utomhusplan skal leveres for alle utbyggingsfelt ved detaljregulering. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:500 og vise utbyggingsfeltet inkludert tilstøtende byrom, gater, private hager og fellesuteareal og annet som inngår i planavgrensningen. Utomhusplanen skal minimum vise kvaliteter og arealer med ulik opparbeidelse og bruk: nærlek, felles oppholdsplass, grøntareal /trær og hageareal. Videre skal utomhusplanen vise adkomster og innganger, eventuelle interne veier, områder for sykkel og bilparkering, kotehøyder, og materialbruk.

Utomhusplanen skal vise og beskrive utforming av tilstøtende del av felt o_SGT1-o_SGT5 (Havneslengen) og felt o_GTD1-3 (Sjøfronten), med prinsipper for overgangsløsninger mellom private hager og offentlig areal, samt mellom boliger og andre formål.

Teknisk plan skal vise løsninger for vann og avløp med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Andre tekniske anlegg som fiberkabler, el-nett etc skal også vises.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt Komb1-Komb18)

4.1.1 Utforming av byggverk (pbl § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal utformes med høy grad av variasjon og kvalitet i arkitektonisk uttrykk i form av fasadeuttrykk, volumoppbygging, fasadesprang, fargebruk, og/eller materialer. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvisning mot gater, gatetun og torg.

Bebyggelsen skal struktureres for å sikre best mulig solforhold på nærliggende uteoppholdsareal og lekeplasser.

Balkonger skal integreres i en helhetlig utforming av fasaden. Fasadematerialene skal være robuste mot fysiske belastninger, og ha lang levetid. Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer på takflater.

Svalganger tillates ikke mot torg, parker eller gater.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takflatenes utforming skal utnyttes som en del av overvannhåndtering. Vegetasjonsdekke på tak skal vurderes. Ved detaljregulering skal det redegjøres for helhetlige løsninger som underbygger dette i gjennom takets form, innhold og funksjon.

Tekniske anlegg på tak som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal tilpasses i den arkitektoniske utformingen. Se § 4.1.7 Høyder.

Tak og fasader tillates benyttet til solenergianlegg for produksjon av elektrisitet og/ eller varme.

Utforming av innkjøring/ nedkjøring til parkeringsarealer og tekniske rom skal integreres i, og underordne seg byggets arkitektur og materialbruk.

Synlig del av P-kjeller kan maks ha høyde på 0,5 meter, fra laveste gulvnivå. Høydeforskjeller, utover 0,5 meter, mot samferdselsanlegg og grønnstruktur skal utformes som en del av landskapet eller opparbeides med dekkende vegetasjon.

4.1.2 Utforming av 1. etasje (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Forretningsenheter og andre publikumsrettede funksjoner skal ha inngang fra, og være henvendt mot gater og byrom. 1.etasjer skal uformes slik at de sikrer estetisk og bruksmessig sammenheng med byrom, gater eller grønnstruktur.

4.1.3 Byggegrenser og plassering av bygg (pbl § 12-7 nr. 2)

Byggegrense ligger i formålsgrense der ikke annet er angitt på plankart.

Langs o_GTD1-2 og o_SGT1-4 skal bygg plasseres med varierte avstander som gir ulike oppdelinger av fasaden og romforløp mot de offentlige arealene.

4.1.4 Kombinerte bygge- og anleggsformål (felt Komb 1- Komb 18) (pbl § 12-7 nr. 1)

Felt	Tillate kombinerte formål	Prosent av BRA til bolig
Komb1	Tjenesteyting/parkering	
Komb 2	Næring/bolig/p-hus/grønnstruktur	Min 40 % bolig
Komb 3	Næring/bolig/tjenesteyting	Min 80% bolig
Komb 4	Næring/bolig/tjenesteyting	Min 60% bolig
Komb 5	Næring/bolig/tjenesteyting	Min 60% bolig
Komb 6-9	Næring/bolig/tjenesteyting	Min 60% bolig
Komb 10-11	Næring/bolig/tjenesteyting	Maks 20% bolig
Komb 12	Tjenesteyting /hotell	
Komb 13	Næring/tjenesteyting	

Komb 14- 15	Næring/tjenesteyting/ forretning	
Komb 16	Næring/tjenesteyting/ forretning	
Komb 17	Næring/bolig/tjenesteyting	Maks 85% bolig
Komb 18	Næring/bolig/tjenesteyting	Maks 75%

4.1.5 Utnyttelse (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

Komb 1	%BRA=30%
Komb 2	%BRA=130%
Komb 3	%BRA=130%
Komb 4-9	%BRA=150%
Komb 10-11	%BRA=220%
Komb 12	%BRA=250%
Komb 13	%BRA=400%
Komb 14-15	%BRA=220%
Komb 16	%BRA=130%
Komb 17	%BRA=165%
Komb 18	%BRA=310%
BB1	%BRA=90%

4.1.6 Forretningsareal (pbl § 12-7 nr. 1)

Det tillates maks 1500 kvm forretning samlet innenfor feltene Komb 14 – 16. Forretning tillates kun etablert i bygningenes 1. etasje.

4.1.7 Høyder (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 4)

Komb 1	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +12 m
Komb 2	<ul style="list-style-type: none"> • Min 20 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +13,5. (3.etg) • Maks 20 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +20,5. (5.etg) • Resterende bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +17,0. (4.etg)
Komb 3	<ul style="list-style-type: none"> • Min 20 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +13,5. (3.etg) • Maks 20 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +20,5. (5.etg) • Resterende bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +17,0. (4.etg)
Komb 4-9	<ul style="list-style-type: none"> • Min 20 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +13,5. (3.etg) • Maks 20 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +24,0. (6.etg) • Resterende bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +20,5. (5.etg)
Komb 10-11	<ul style="list-style-type: none"> • Min 20 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +17,0. (4.etg) • Maks 40 % av bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +24,0. (6.etg) • Resterende bebyggelsens BYA kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +20,5. (5.etg)
Komb 12	<ul style="list-style-type: none"> • Se feltbestemmelse 4.1.18.
Komb 13	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +20,5 (5.etg)
Komb 14-15	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +20,5 (5.etg)
Komb 16	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +17,0 (4.etg)
Komb 17	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +24,0 • Gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde maks kote +20,5 (5.etg)
Komb 18	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde maks kote +28,0 • Gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde maks kote +24,0. (6.etg)
BB1	<ul style="list-style-type: none"> • Gesims-og mønehøyde maks kote +11,5 meter

- Takterrasse inkludert rekkverk, tilbaketrukket fra fasadeliv med minst 3 meter, kan oppføres over maksimal takhøyde (maks 3 meter).
- Mindre oppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner kan oppføres over maksimal takhøyde. (maks 3 meter). Disse skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 % av takflaten innenfor hvert felt.
- Maks kotehøyde tillates overskredet for etablering av en høyere første etasje for næring (etasjehøyde maks 5 meter).
- Innenfor komb 4- komb 11 skal samlet gjennomsnitt ikke overstige høyder som tilsvarer 4 etasjer.
- Hvis laveste gulvnivå heves pga forurenset grunn innenfor komb 2 - komb 11, kan maks kotehøyde økes med 0,5 meter, jmf 2.2.3.

4.1.8 Leilighetsfordeling (pbl § 12-7 nr. 1 og 5)

Minimum 40 % av boenhetene, innenfor hver detaljregulering, skal være 80 m² BRA eller større. Det tillates ikke selvstendige boenheter under 40 m². Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

4.1.9 Private uteoppholdsareal (MUA) (pbl § 12-7 nr. 4)

Boliger skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal. Privat uteareal kan anlegges som forhage, balkong, eller takterrasse direkte tilknyttet boenheten.

Boligheter i 1 etg. skal ha privat forhage tilknyttet boliger mot gate/torg/park eller mot gårdsrom. Hagene skal ha en klar avgrensning mot offentlig areal med for eksempel en høydeforskjell, hekk eller kant. Det tillates ikke etablert private hager mer enn 6 m ut fra bygningenes yttervegg.

4.1.10 Felles uteoppholdsareal (felles MUA) (pbl § 12-7 nr. 4)

Felles uteoppholdsareal skal være på minimum 10 m² pr. boenhet. Restareal rundt bygninger, parkering, adkomstveier og lignende skal ikke medregnes i MUA. Felles uteoppholdsareal tillates etablert på tak. Uteoppholdsareal skal opparbeides med sittegrupper og beplantning.

Minimum 40% av uteareal på bakkeplan og/eller på lokk over sokkeletasje/første etasje skal utformes med vegetasjonsdekke, hvorav minimum 20 % skal ha vekstlag på minimum 80 cm for beplantning med trær og busker.

Mindre drivhus tillates oppført innenfor felles uteoppholdsareal.

Minst 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl 15.00 ved vårjevndøgn.

4.1.11 Nærlekeplasser (pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal anlegges nærlekeplass i alle felt med boligbebyggelse. Areal skal ikke være mindre enn 50 m² per antall boenheter 1-50. Arealet som skal settes av til nærlekeplass kommer i tillegg til felles MUA.

Lekeplassene skal minimum inneholde tre lekeelementer primært tilpasset barn i alderen 0-6 år.

Nærlekeplassene skal ligge beskyttet fra trafikkfare og støy, med enkel adkomst fra boligene.

Arealet skal være egnet plassert i forhold til sol og være skjermet for vind.

4.1.12 Kvartalslekeplasser (pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal anlegges offentlig tilgjengelige kvartalslekeplasser som skal kunne benyttes av tilliggende boligbebyggelse. Areal skal ikke være mindre enn 1500 m² per antall boenheter 1-250.

Kvartalslekeplassene skal ha trygg beliggenhet maksimum 250 meter fra boligene.

Lekeplassene skal inneholde apparater og elementer som gir mulighet for aktiviteter tilpasset barn i alle aldre. De ulike kvartalslekeplassene skal komplettere hverandre med funksjoner og lekeapparater.

Kvartalslekeplassene skal plasseres i områder avsatt til park.

4.1.13 Parkeringsbestemmelser (pbl § 12-7 nr. 7)

Krav til parkering for bil og sykkel:

Formål:		Bil	Sykkel
Bolig	100 m ² BRA	Maks 0,75	Min 2
Kontor	100 m ² BRA	Maks 0,5	Min 2
Handel og service	100 m ² BRA	Maks 1	Min 2
Kultur	100 m ² BRA	Maks 0,5	Min 2
Hotell	100 m ² BRA	Maks 0,5	Min 0,5
Barnehage	100 m ² BRA	Maks 0,5	Min 2

Bilparkering skal løses i parkeringskjeller eller parkeringshus. For felter med rekkehus kan annen parkeringsløsning vurderes. Det kan legges til rette for HC-parkering og parkering for varelevering på terrengnivå. Minimum 5% skal være avsatt for funksjonshemmede. Parkering kan sikres på annet område enn der parkeringskravet utløses.

For komb 4-11 tillates det etablert midlertidig bakkeparkering i en trinnvis utvikling av feltene, før parkeringskjeller/parkeringshus er ferdig opparbeidet.

For boligkompleks, næring og tjenesteyting der bilparkering er beregnet hovedsakelig for ansatte skal minst 25 % av bilparkeringsplassene ha lademulighet for ladbare biler. Det skal være mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading på et senere tidspunkt.

Minst 50 % av sykkelparkering skal ha inngang på 1. etasjeplan, og minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.

4.1.14 Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde renovasjonsløsninger.

4.1.15 Avkjørsler (pbl § 12-7 nr. 7)

Avkjørsler skal etableres som vist på plankartet, for felter der dette er vist med avkjørselspil. Felt Komb 4 - Komb 11 skal ha atkomst fra SKV5.

4.1.16 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål –tjenesteyting/parkering (felt Komb 1) (pbl § 12-7 nr. 1,2 4)

Barnehage kan etableres med 1000 kvm BRA og maks to etasjer, maks c+12. Utvikling av barnehage må sees i sammenheng med eksisterende barnehage i sør, og uteoppholdsareal må samordnes. Det tillates etablert besøksparkering på bakkeplan. Parkering inngår ikke i beregning av BRA.

Det skal sikres en grønn akse gjennom området som ivaretar gangforbindelse mellom GS-bru over RV19 til GP1, samt håndtering av overvann. Den grønne aksene skal ha en bredde på minst 10 meter.

4.1.17 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – p-hus/næring/bolig/tjenesteyting (felt Komb 2, 5 og 13) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7)

Innenfor de angitte feltene kan det etableres parkeringshus. Parkeringshus skal være felles for flere felt i nærområdene. Etablering av p-hus i felt Komb2 og Komb5 kan erstatte p-kjellere i felt Komb 2-Komb11, men kan ikke etableres i tillegg til angitte parkeringskrav for disse feltene. Innenfor Komb 2 skal det sikres en gangforbindelse mellom GS-bru over RV19, med kobling til Komb 1 til GP1. Den grønne aksene skal ha en bredde på minst 10 meter.

Parkeringshus i komb 13, skal vurderes som en felles parkeringsløsning for Horten sentrum, samt dekke parkeringsbehov til nærliggende felter innenfor planområdet. Bygget må utformes med bevissthet på dets sentrale plassering. Parkeringshuset skal utformes med estetisk kvalitet og grønne fasader gjennom beplantning av helårs grønne planter. 1. etasje skal utformes med åpen løsning og *kiss and ride*- løsning.

Eksisterende pumpestasjon med tilhørende ledningsnett må bevares. Innenfor komb 13 skal det sikres tilgjengelighet for vedlikehold av pumpestasjonen.

Før tillatelse til riving av eksisterende stasjonbygg, skal historiske spor etter jernbane (for eks skilt, sviller mm) dokumenteres og vurderes for ivaretagelse eller gjenbruk innenfor området.

4.1.18 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – felt Komb 12 -tjenesteyting/hotell (pbl § 12-7 nr. 1,2 4, 6, 7, 10 og 12)

For feltet gjelder følgende krav for detaljregulering:

% BYA: 60% BYA.

%BRA: 250%

Høyden på bygget skal utformes med en fordeling på maks 4, 6 og 8 etasjer. Den høyeste delen av bygget skal plasseres mot sjøen i øst, og trappes ned mot vest. Fasader skal uttrykke byggets funksjoner og plassering, med material av høy kvalitet. Byggets utforming skal ha høy estetisk kvalitet og fasade som oppleves som åpen og imøtekommende mot sjøen, Reisetorget, Gjesteavna og byen.

Publikumsrettet virksomhet skal etableres på bakkeplan. Inngangsplanet skal ha et transparent og åpent preg. Arealer utendørs skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykking.

Parkering for bevegelseshemmede, varelevering og adkomst for utrykningskjøretøy kan løses via kjøreveg o_SKV9 og o_ST3 Torg. Parkering for hotellets gjester kan løses innenfor Komb 13. Parkering kan løses som flateparkering innenfor komb 13, inntil p-hus er ferdig utbygd.

Telefonkiosken som ligger i tilgrensning til GTD 3 er vernet og skal bevares. Telefonkiosken kan flyttes til nytt område ST3/ torg eller gjenoppsettes på tidligere plassering. Se 6.3 *Bevaring – kulturminner (#4)*.

Ved detaljregulering skal følgende legges frem:

-Illustrasjoner som viser tiltakets nær- og fjernvirkning.

-Illustrasjoner som viser hvordan tiltaket forholder seg til o_ST3, o_GTD3 og styrker tverrgående forbindelser mellom Gjestehavna og ny bydel.

-Utomhusplan og redegjørelse for hvordan tiltaket forholder seg ihht Kvalitetsprogrammets føringer (kap 3.6, 5 og 6).

-Geoteknisk redegjørelse.

-Redegjørelse for detaljerte støyberegninger med konsekvenser av tiltaket og avbøtende tiltak. Støy fra fergetrafikk (nå/fremtidig) må vurderes, og overnattingsrom må ha tilfredstillende støynivå.

-Redegjørelse for stråleverdier mht plassering av bygg ihht nasjonale retningslinjer for plassering av bygninger nær høyspent (jmf veileder fra Direktoratet for strålevern og NVE).

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Byggeplan (pbl § 12-7 nr. 10)

For SKV4, SKV6, SKV7, SKV8 og SGS1 skal det utarbeides en detaljert byggeplan som skal godkjennes av vegmyndighet. Formålsgrenser mellom disse feltene og annen veggrunn tillates justert etter nærmere prosjektering.

4.2.2 Kjøreveg o_SKV6, oppstillingsplass ferje (pbl § 12-7 nr. 6 og 7)

Innenfor feltet skal det opparbeides oppstillingsplass og kjørearealer til ferje. Det tillates tekniske installasjoner, overbygg mv som er nødvendig for håndtering av fergedriften.

Ved opparbeidelse av ny oppstillingsplass skal elementer fra jernbanen (sviller, skilt etc) ivaretas for å kunne brukes som installasjoner i fremtidige byrom (for eksempel ST3).

Biloppstillingsplassen, inkludert tilgrensende vegarealer og vegetasjonsskjermer skal beplantes med trær og andre former for beplantning som skal styrke områdets kvalitet og grønne profil.

4.2.3 Kjøreveg o_SKV9 (pbl § 12-7 nr. 7)

O_SKV9 skal være forbeholdt kollektivtrafikk og taxi mot o_ST3. Det tillates etablert busstopp i gaten.

4.2.4 Torg (felt o_ST1- o_ST3) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

Torgene skal tilrettelegges som offentlige møteplasser. Felt o_ST1-o_ST3 skal opparbeides med naturstein som hovedmateriale. Torgene skal beplantes med trær og vegetasjon, og ha synlig overvannshåndtering som et opplevelseselement. Det tillates etablert soner for uteservering og andre aktiviteter. Det kan utformes lekeområder sett i sammenheng med tilliggende grøntstruktur. Lekeområdene kan inngå i kvartalslekeplasser. Det skal avsettes areal for nødvendig kjøring for beredskaps- og utrykningskjøretøy, varelevering, renovasjon og kjøretøy for drift. Innenfor feltene tillates det gjennom materialbruk markering av trasé for gang/sykkel med bredde minimum 5 meter.

Innenfor oST3 tillates det etablert bussholdeplass, buskur og oppstillingsplass for taxi, i direkte tilknytting til o_SKV9. Det skal etableres venterom for fergepassasjerer. Historiske elementer fra jernbanen skal søkes gjenbrukt i utsmykking av plassen.

4.2.5 Gatetun (felt o_SGT1- o_SGT5) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

Felt o_SGT1-o_SGT5 skal anlegges som sammenhengende forbindelser prioritert for gående og syklende med en ferdselssone på 5 meter. Feltene skal opparbeides med naturstein som hovedmateriale, og skal beplantes med trær og vegetasjon. Overvannshåndtering skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Innenfor SGT5 kan det inntil felt BB1 etableres 2 parkeringsplasser for funksjonshemmede.

4.2.6 Havn, kai (felt o_SK1- o_SK3) (pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor felt o_SK1 tillates det etablert en molo/kai. Formålgrenser mot VHS1 tillates justert etter nærmere prosjektering.

Innenfor felt o_SK2-o_SK3 tillates tre fergeanløp med tilhørende kaikonstruksjon. Ved behov tillates konstruksjoner og nødvendige anlegg etablert i VHS2.

4.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

4.3.1 Park (felt o_GP1, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

Parkarealene skal tilrettelegges som offentlige leke- og møteplasser. Parkene skal være tilrettelagt for ulike brukergrupper gjennom hele året, og blant annet utstyres med lekefunksjoner tilpasset barn i 6-12 års alder. Parkarealene skal beplantes med trær, busker og gress. Parkene skal møbleres med sittemøbler og soner for opphold. De ulike parkarealene skal gis ulik identitet og funksjoner som sikrer variasjon for lek og utfoldelse. I parkene skal overvann benyttes som del av utformingen og som et opplevelseselement. *Se også 4.1.12 Kvartalslekeplasser.*

4.3.2 Park (felt o_GP2, 5, 8, 11, 12) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

Parkarelaene skal tilrettelegges som attraksjoner som brygge, nedtrapping mot vannet, oppholdssoner etc. Det skal etableres soner der ulike brukergrupper kan komme ned til, og få kontakt med sjøen.

Innenfor felt o_GP12 skal renovasjon- og nyttekjøretøy ha mulig til utkjøring fra kyststien til o_SKV9.

4.3.3 Park (felt o_GP13) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

Det skal etableres en aktivitetspark tilrettelagt som et oppholdssted for alle brukergrupper

4.3.4 Park (felt o_GP14 og o_GP15) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

Utvikling av feltene skal vurderes samlet i forbindelse med detaljregulering. Det tillates oppført et utsiktstårn med høyde c+33 meter innenfor felt o_GP14.

4.3.5 Vegetasjonsskjerm (felt o_GV1- o_GV2) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

Vegetasjonsskjerm skal fungere som buffer, med sikring av areal til overvannshåndtering og snøopplag, mellom utbyggingsområder og trafikkareal til ferje. Innenfor o_GV1 tillates det oppført en støyskjerm med min høyde 2,7 meter, og maks høyde 3,5 meter.

Innenfor o_GV2 skal det sikres kjøremulighet for nyttekjøretøy. Innenfor GV2 kan gangbru over fergetrafikk etableres. Formålsgrense mot komb 10, komb 11 og SGT4 tillates justert når gangbru er ferdig prosjektert.

4.3.6 Turdrag (felt o_GTD1 – o_GTD4) (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 14)

o_GTD1 og o_GTD4 skal utformes som en offentlig tilgjengelig sjøfront med helhetlig utforming med bestandige materialer. Det skal sikres et variert materialbruk med betong, tre og beplantning. Det skal tilrettelegges for en sammenhengende havnepromenade for gående og syklende med minimum bredde på 5 m gjennom området.

4.4 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr.6)

4.4.1 Havneområde i sjø (felt VHS1-VHS2) (pbl § 12-7 nr.9)

Feltet tillates benyttet som havneområde for fergetrafikk. Ved behov tillates konstruksjoner tilhørende kaianleggene etablert innenfor formålet.

4.4.2 Ferdsel (felt VFE) (pbl § 12-7 nr.9)

Feltet tillates benyttet som havneområde for fergetrafikk. Ved behov tillates konstruksjoner tilhørende kaianleggene etablert innenfor formålet.

4.4.3 Småbåthavn (pbl § 12-7 nr. 9 og 4)

Innenfor *småbåthavn* skal det anlegges en sammenhengende, allment tilgjengelig bryggepassasje langs hele kaikanten, med minimum bredde på 2 meter.

Det kan legges til rette for mottak av septikk fra fritidsbåter. Anlegg for salg av drivstoff tillates.

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Sikringssone, frisikt (§ 11-8 a) (sone H140_1) (pbl § 12-7 nr. 1)

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei-ers nivå.

5.2 Sikringssone, fjernvarme (§ 11-8 a) sone H190_1) (pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 8)

Innenfor hensynssonene H190_1 skal fjernvarmeanlegget hensyntas og konsesjonshaver varsles ved søknad om tiltak.

5.3 Faresone, stormflo (§ 11-8 r) (sone H320_1,2) (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)

Innenfor hensynssonene skal det sikres for bølgepåvirkning ved stormflo med laveste gulvnivå på kote +3,0.

5.4 Sone med særlig hensyn bevaring kulturmiljø (§11-8 c) (sone H570_1) (pbl § 12-7 nr. 6)

Bygningen skal bevares, og tillates ikke revet. Tilbygg skal underordne seg eksisterende bygning i volum.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8-e) (sone H810_1, 2, 3, 4)

Innenfor hensynssonene skal det utarbeides en samlet detaljregulering for området. Felles detaljplan skal sikre en helhetlig parkeringsløsning for feltene samt bokvaliteter som sol og utsikt.

5.6 Sone for teknisk infrastruktur (§ 11-8- b) (sone H410_1)

Eksisterende teknisk infrastruktur skal hensyntas ved detaljregulering.

6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (pbl § 12-7)

6.1. Funksjons- og kvalitetskrav – overordnede byroms- og landskapsplaner (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det utarbeides overordnede byroms- og landskapsplan samt overordnet teknisk plan, jmf § 3.1.3 og § 3.1.4.

6.2 Vilkår for bruk av arealer – etablering av forbindelse (gangbro/kulvert) (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse med minimum bredde 5 meter. Forbindelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og fremstå som en integrert del av byrommene på hver side av trafikkarealet til fergeterminal. Utforming og plassering skal sikre effektiv fremkommelighet for gående og syklende, og være universelt utformet.

6.3 Utforming – Gatetun/torg langs felt SGT1-SGT4, Havneslengen (#3) (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

Innenfor hvert av feltene regulert til byggeområde skal 40% av arealet innenfor bestemmelsesområdet settes av til gatetun som knytter seg på o_SGT1-o_SGT4, Havneslengen.

6.4 Bevaring – kulturminner (#4) (pbl § 12-7 nr. 6)

Telefonkiosken som står innenfor bestemmelseområdet skal tas vare på og skal flyttes til nytt område «ST3 torg» eller gjenoppsettes på tidligere plassering, før torget gis ferdigattest og tas i bruk.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7 nr. 10)

7.1 Ved detaljregulering innenfor #1

For utbyggingsfelter innenfor #1 skal det ved første detaljregulering leveres:

- Overordnet byroms- og landskapsplan
- Overordnet teknisk plan (§3.1.4)

7.2 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt Komb1-Komb19 skal det for det enkelte felt foreligge:

- redegjørelse for oppfølging av kvalitetsprogrammet
- redegjørelse for oppfølging byroms- og landskapsplan der det er aktuelt (se § 3.1.3).
- utomhusplan, inklusive samferdselsanlegg og grønnstruktur
- miljøoppfølgingsplan

7.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for hvert av bebyggelsesområdene, skal det foreligge:

- tiltaksplan for ev forurensning i grunnen, jamfør Forurensingsloven.
- tiltaksplan for håndtering av vannmiljø, jamfør Forurensingsloven

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for felt Komb4-Komb11, skal det være gjennomført:

- Ny oppstillingsplass til ferje (omsøkt, godkjent og ferdigstilt etter plan- og bygningsloven).

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid for felt Komb1-Komb13, skal:

- overvannsledninger, VA-ledninger, og teknisk infrastruktur være sikret opparbeidet
- opprettholdelse av ledningens funksjon må dokumenteres før flytting av ledningen kan godkjennes.
- Forbindelse (bro/kulvert) innenfor #2 over o_SKV6 over fergetrafikk skal være omsøkt, godkjent og ferdigstilt etter plan- og bygningsloven.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk i felt Komb1-Komb19 skal:

- uteoppholdsareal og lek være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan
- grønnstruktur være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i samsvar med utomhusplan

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i samsvar med teknisk plan
- del av felt SKV5, SF2, GTD1, GTD2, SGT5, GV1 være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet i delstrekning som grenser mot aktuelt byggefelt, og tilstrekkelig fremkommelighet for kjørende, gående og syklister være sikret i hele felt SKV5, SF2, GTD1, GTD2, SGT5, GV1
- flomsikring/bølgebryting mot sjø være ferdig opparbeidet for aktuelt felt.

Tabellen viser hvilke parker, byrom og gater, som skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det gis brukstillatelse for respektive felt:

Tiltak	Komb1	Komb2	Komb3	Komb4	Komb5	Komb6	Komb7	Komb8	Komb9	Komb10	Komb11	Komb12	Komb13	Komb 14	Komb 15	Komb 16	Komb 17	Komb 18	SK1	
SKV2				X	X	X	X	X	X	X	X									X
SKV3																				
SKV5				X	X	X	X	X	X	X	X									
SKV9												X	X							
SGT1				X	X															
SGT2						X	X													
SGT3						X	X	X	X											
SGT4										X	X									
SGT5																X	X	X		
ST1				X	X	X	X													
ST2								X	X	X	X									
ST3												X	X							
SF1	X	X	X																	
SF2				X	X	X	X	X	X	X	X									
SF3													X							
GP1	X	X	X																	
GP2	X	X	X																	
GP3					X															
GP4			X	X	X															
GP5			X	X	X															
GP6					X		X													
GP7				X		X														
GP8																				
GP9							X		X											
GP10						X		X												
GP11																X				
GP12												X	X	X	X					
GP13																X	X	X		
GP14																X	X	X		
GV1				X	X	X	X	X	X	X	X									
GV2									X	X										
GTD1	X	X	X																	
GTD2				X		X		X		X										
GTD3												X								
GTD4																X	X	X		



Bestemmelsesområder i plankart

