

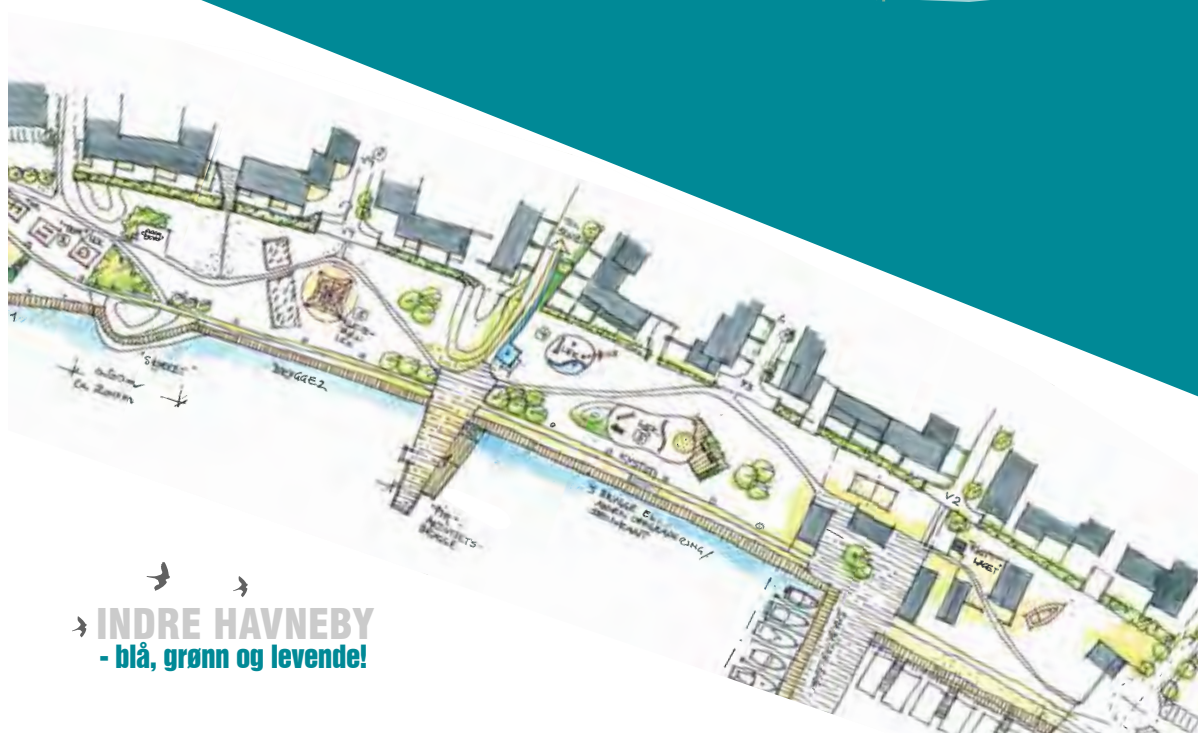
Vedtatt 13.05.2013

Områdereguleringsplan, Indre havnby

HORTEN KOMMUNE



KVALITETS- OG GJENNOMFØRINGSSTRATEGI



INDRE HAVNEBY
- blå, grønn og levende!

Tittel:

Kvalitets- og gjennomføringsstrategi for INDRE HAVNEBY

Oppdragsgiver

Horten Kommune , v. Hilde Hanson

Konsulent Kvalitetsprogram del 1:

alt.arkitektur v. Einar Lunøe og Audhild Svela
og Studio HP v. Hettie Pisters

Konsulent for gjennomføringsstrategi:

Faveo prosjektledelse v. Jan Willy Føreland

Illustrasjoner er utarbeidet av alt.arkitektur, dersom ikke annet er oppgitt.

Dokumentet er slutført og redigert av Horten kommune og Digital Grafiske as v. Trine Lie.



INDRE HAVNEBY
- blå, grøn og levende!

Forord

Områdereguleringsplanen for Indre havneby legger til rette for transformasjon av et næringsområde til et boligområde med opp mot 800 nye boliger. Reguleringsplanen åpner for formål som næring, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Det reguleres også inn barnehage i planen.

Kvalitets- og gjennomføringsstrategien er et dokument som skal sikre kvaliteten i de fysiske omgivelsene og prinsipper for gjennomføringen av i Indre havneby.

Dokumentet skal gjøre utviklingen mer forutsigbar for grunneiere, investorer og andre involverte parter ved at krav og forventninger er samlet og forberedt her. Gjennomføringsstrategien er utarbeidet i samarbeid med grunneierne.

Kvalitets- og gjennomføringsstrategien er delt i tre deler:

Del 1: Kvalitetsprogram for fellesområder

Del 2: Kvalitetsprogram for bebyggelse og arkitektur

Del 3: Gjennomføringsstrategi

Del 1 beskriver kvalitet i fellesområdene og er et program for tiltak som inngår i felles infrastrukturkostnader. Del 2 gir retningslinjer for arkitektur og utforming av det enkelte tiltaket i et felt. Del 1 og 2 inkludert illustrasjonsplaner som er gitt som retningslinje i bestemmelsene til områdeplanen og gjelder også tiltak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 11.

Del 3 er en strategi for gjennomføring og inneholder prinsipp for organisering, samarbeid, infrastrukturtiltak, fordelingsmodell for kostnader, drift og vedlikehold. Del 3 omfatter også maler for utbyggingsavtaler.

Kvalitets- og gjennomføringsstrategien skal være et styringsverktøy for alle involverte fra planlegging til gjennomføring. Saksbehandlere i kommunen og eiendomssektoren skal kunne bruke dokumentet som verktøy og her ligger viktige føringer for samarbeid som sikrer forutsigbar gjennomføring og kvalitet.

For grønstruktur og gatebruksplaner er dokumentet å anse som et program. Her framkommer de ambisjoner som skal konkretiseres. Skjemaene bak i kapittel 1 oppsummerer levering i faser i samsvar med rekkefølgekravene i bestemmelsene.

Innhold

• Planområdet	s. 10
• Forhold til områdereguleringsplanen	s. 11
• Bruk av kvalitetsprogrammet	s. 11
• Overordnede mål	s. 12
DEL 1 KVALITETSPROGRAM	s. 17
• Fellesområder	s. 17
• Gatenett	s. 18
• Gatetun	s. 20
• Grøntområder	s. 26
• Program for lekestasjoner	s. 33
• Belysning	s. 37
• Møblering	s. 41
• Vegetasjon	s. 45
• Kvalitetsmål for hvert enkelt delområde	s. 48
• Illustrasjon; Kystparken	s. 60
• Illustrasjon; Grøntområdene	s. 62
• Illustrasjon; Tidlig skisse av Heivei	s. 64
DEL 2 BEBYGGELSE OG ARKITEKTUR	s. 66
• Utforming av bebyggelse	s. 68
• Uteoppholdsarealer og nærlekeplasser	s. 70
• Parkeringshus	s. 72
• Flytende boliger	s. 73
• Overgangssoner	s. 74
• Krav til dokumentasjon	s. 79
DEL 3 GJENNOMFØRINGSSTRATEGI	s. 81
• Mal til utbyggingsavtale	s. 94
• Mal til anleggsbidragsavtale	s. 100
• Kart over kommunens eiendommer	s. 106
• Kart over eiendommer i planområdet	s. 108
• Kart over VA infrastruktur	s. 110
• Kart over el.føringer	s. 112

Kvalitetsprogram del 1 og 2



» **INDRE HAVNEBY**
- blå, grønn og levende!

Planområdet og nærmiljøet

Planområdet er ganske flatt og utgjør 230 daa på land og 79 daa i sjøen. Strandlinjen følger planens lengderetning og er ca. 700 meter lang.

Planområdet er omgitt av spesielt flotte rekreasjons- og naturområder. Indre havn benyttes til sjøsport og maritime arrangement som Færderseilasen. Karljohansvern og Hortenskogen er viktig for tur, trening, bading og kultur. Lystlunden er Hortens bypark som i tillegg til store grønne områder har idrettsbaner og idrettshall.

Karljohansvern er en av 16 festninger i Norge som er omfattet av landsverneplanen for Forsvaret og historien går tilbake til 1818. Området har i tillegg til rekreasjon, fortsatt en god del industriarbeidsplasser og boliger. Karljohansvern har to nasjonale og ett lokalt museum, og kulturbasert næring og arrangementer er under utvikling.

Indre havneby ligger i gangavstand til Horten sentrum med handel, offentlig og privat tjenesteyting og uteliv. Indre havneby skal ikke kopiere eller konkurrere med nærområdene.

Indre havneby skal bygge opp sin egen identitet som et attraktivt maritimt boområde ved blandt annet å forsterke de stedlige kvalitetene området har.



Planområdet og beliggenhet.

Forholdet til områdereguleringsplanen

Områdereguleringsplanen for Indre havneby fastlegger de overordnede rammene for utviklingen gjennom arealkart, juridiske bestemmelser og planbeskrivelse. Områdereguleringsplanen skal følges opp av detaljreguleringsplaner for hvert felt (kvartaler) og gater.

Kvalitetsprogrammet med illustrasjoner skal styre kvalitet og innhold og bidra til en helhetlig utvikling av fellesområdene, strandsonen, parker og gater.

Kvalitetsprogrammet skal danne grunnlag for videre konkretisering av utforming av felles grønnstruktur, hovedanlegg for vann- og avløp (VA) og gater. Priser skal kunne utarbeides på grunnlag av grønnstruktur-,VA- og gatebruksplanene.

"Kvalitets- og gjennomføringsstrategi for Indre havneby" del 1 og del 2 er gitt som retningslinjer til detaljreguleringer og tiltak etter pbl§ 12-7 nr. 11. Kommunestyret vil behandle retningslinjene som del av reguleringsbestemmelsene. Del 1 og del 2 omtales som "Kvalitetsprogram".

Del 3 Gjennomføringsstrategien, omhandler privatrettslige forhold og skal danne grunnlag for samarbeid og avtaler.

Bruk av kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet har som hovedmål å være et styringsverktøy for å sikre ønsket kvalitet, funksjon og innhold i de offentlige rommene og grøntområdene. Programmet er utført på et tidlig stadium i planleggingen, og det er derfor viktig at det følges opp med helhetlig prosjektering for fellesarealer og gater som konkretiserer ambisjonene.

Kvalitetsprogrammet skal legge rammene for utarbeidelse av grønnstruktur-, gatebruks- og videre detaljplaner. Grønnstruktur-, VA- og gatebruksplaner skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av kommunen.

Kvalitetsprogrammet beskriver mål, utforming, innhold og kvaliteter og gir eksempler med referansebilder. I de videre detaljerte gatebruks- og grønnstrukturplaner står en derfor fritt i valg av utforming og valg av produkt innenfor programmets rammer. Økonomi, drift og vedlikehold skal være et gjennomgående fokus.

Grønnstruktur- og gatebruksplanene skal danne fundamentet for kalkulasjon av kostnader for felles infrastruktur. VA- plan skal utarbeides parallelt med grønnstruktur- og gatebruksplaner.

Konsept, materialbruk, møblering, belysning, beplantning, funksjon/ innhold, vannhåndtering, romlige kvaliteter mm skal konkretiseres i tråd med kvalitetsprogrammet. Det må legges til rette for trinnvis utvikling i samsvar med rekkefølgekravene i bestemmelsene. Nødvendig dokumentasjon og detaljeringsgrad skal avklares med kommunen ved oppstart. Medvirkning må påregnes.

Del 2 i kvalitetsprogrammet omhandler «Bebyggelse og arkitektur». Formgivingen av bygg er vesentlig for helhetsinntrykket av bydelen, bomiljøet og imagen. Dette kapittelet omfatter utforming av privat areal og overgangssoner.

Høy faglig kompetanse

Alle planer og tiltak i Indre havneby skal sikres høy faglig kompetanse både innen landskap, arkitektur og gjennomføring. Det anbefales tiltaksklasse 3 i arkitekturprosjektering for å sikre planens kvalitetsmål samt bruk av landskapsarkitekt MNLA. Kommunen kan stille krav om ekstern kontroll av estetikk/ arkitekturprosjektering.



Overordnede mål

Et sentralt mål for Indre havneby er å etablere et bomiljø som oppleves som attraktivt og som setter mennesket i fokus. Målsettingen skal nås ved at bydelen utformes med en stor andel grønnstruktur, beplantning og møteplasser. Oppgradering av sjøfronten, med småbåthavn og andre maritime fasiliteter skal være et positivt bidrag til et attraktivt bomiljø. Omgivelsene skal utformes med identitet, særpreg og nytenking! Gatene skal utformes som grønne miljø- og bolig-gater. Kvaliteter i øyehøyde skal uten unntak vektlegges.

Planprosessen har fulgt følgende prinsipper for å nå målene om en attraktiv boligbydel:

- Møteplasser, rekreasjon, fellesområder og grønne sammenhenger skal ha særlig fokus og prioriteres i en bydel for mennesker.
- Bærekraftige prinsipper skal gjelde for utviklingen der det sosiale, økonomiske og det økologiske balanseres.

Et godt bomiljø er kvalitet

Indre havneby skal utformes slik at de fysiske omgivelser danner et godt bomiljø med trivsel for beboerne. Omgivelsene skal stimulere til sosial kontakt, livsutfoldelse og aktivitet, samtidig verne om den private sfæren. Indre havneby skal ha variasjon i bygningsmassen gjennom en utbygging preget av forskjellige boligtyper, høyder og funksjonsblanding. Prinsipp om integrering framfor segregering skal gjelde.

- Bydelen skal oppleves frodig og grønn. Det skal vektlegges private hager med private inngang til boliger i 1 etg.
- Overganger mellom private og offentlige utearealer skal gis en bevisst utforming.

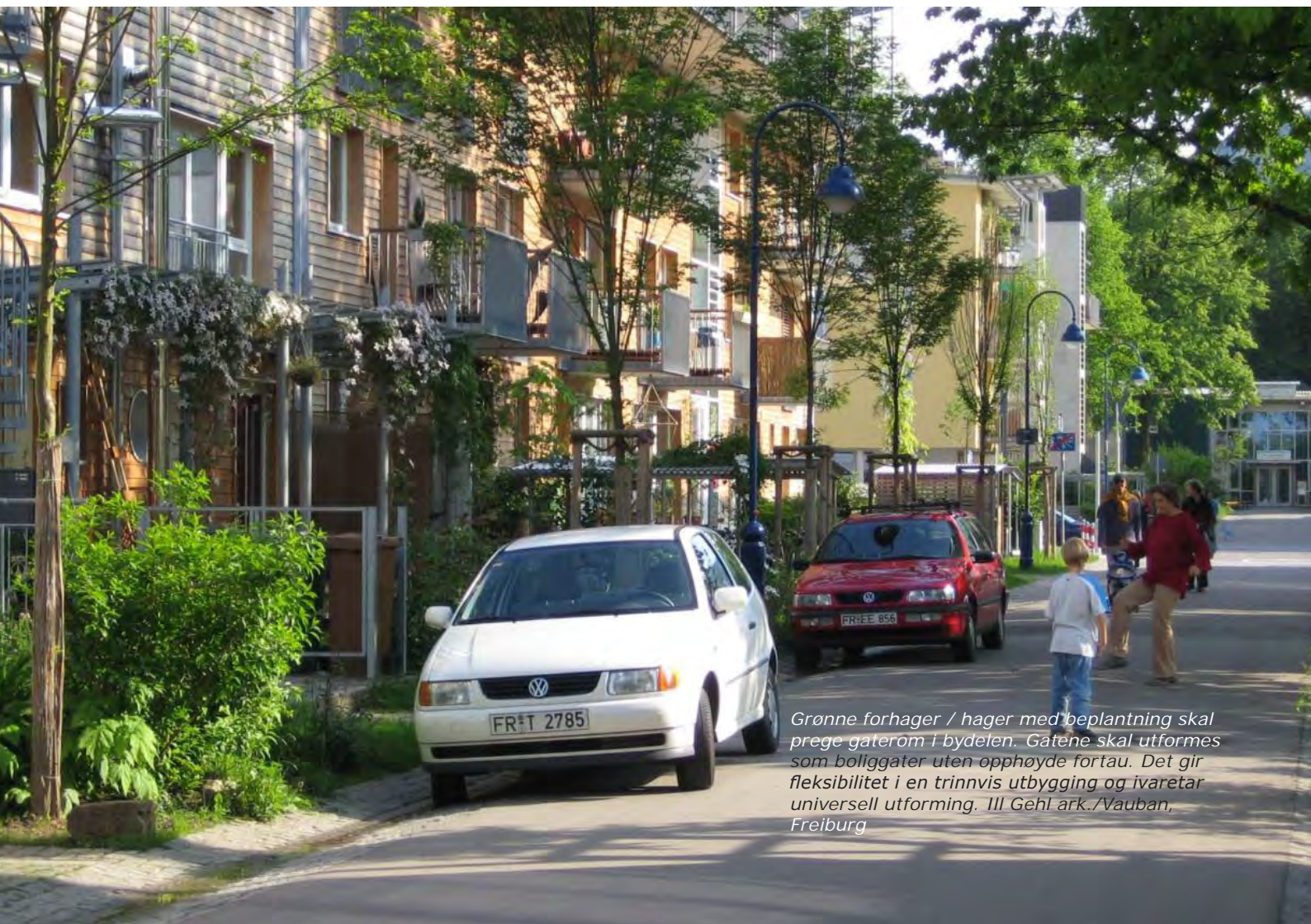
- Gater og felles uterom utformes på en slik måte at de gir identitet til de enkelte byggefeltene og helhet til bydelen.
- Opplevelsesverdi og variasjon i øyehøyde skal vektlegges i den fysiske utformingen.
- Det skal være samsvar mellom tetthet, bygningstypologi og kvalitet.
- Trafikksystem og gateutforming skal være tilpasset et bomiljø
- Planen oppmuntrer til etablering av private hager og forhager som gir aktivitet til omgivelsene ved at beboerne bruker hagene sine.

Hagene stelles og beplantes av eiere og vil være et *kvalitetsmerke* ved bydelen. Hagene kan med fordel benyttes til individuelle innganger for leiligheter i 1.etasje. Jo flere dører jo mer aktivitet!

Aktivitet skaper igjen trygghet og liv til bydelen, som igjen øker trivselen for den enkelte. Trivselsfaktoren selger!



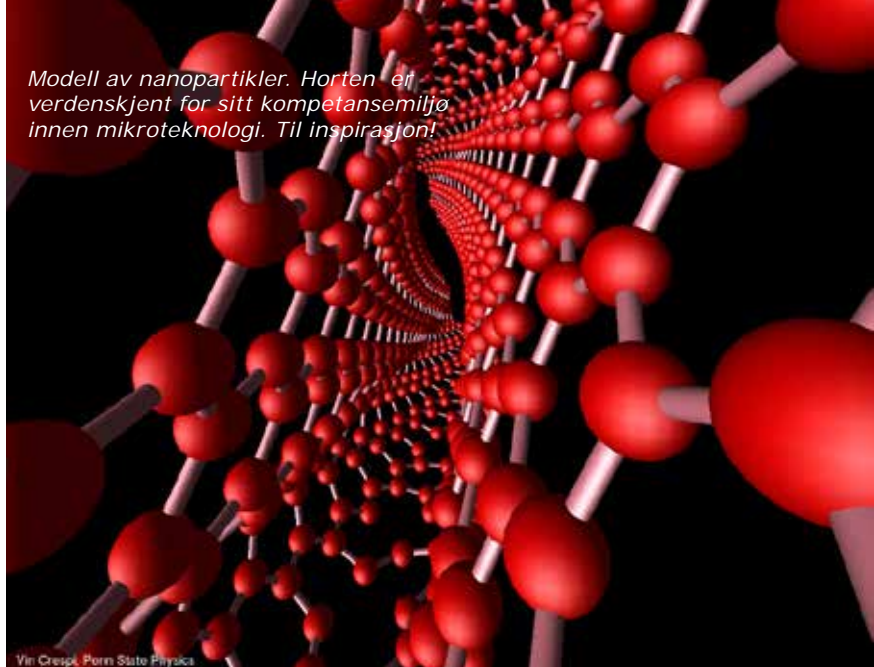
Rommet mellom bygningene og utemiljø skal tillegges stor vekt i detaljutføring. Bomiljø fra et nytt, urbant boligområde i Christchurch.



Grønne forhager / hager med beplantning skal prege gaterom i bydelen. Gatene skal utformes som boligater uten opphøyde fortau. Det gir fleksibilitet i en trinnvis utbygging og ivaretar universell utforming. III Gehl ark./Vauban, Freiburg



Nanomaling som fanger opp solenergi (Aventa Solar)



Modell av nanopartikler. Horten er verdenskjent for sitt kompetansmiljø innen mikroteknologi. Til inspirasjon!

Vin Crespi, Penn State Physics



Hager kan gi frodig gatemiljø. Foto Gehl arkitekter



Flyteboliger Aquavilla, Sverige. Horten er første kommune som tar initiativ til å åpne for flytende boliger i planverket. Ill. ref fra nettet. flytende boliger.



Bystranda i Kristiansand er utformet av Asplan Viak, og er blitt meget populær. Foto HH.



Tromsø Lek i offentlig rom i byen. Foto HH

Trinnvis utvikling

Befolkningsveksten i Horten er i overkant av 1 % i året, det tilsvarer 150 boliger. Hvis det i gjennomsnitt bygges 50 boliger i året i Indre havneby, vil utviklingen ta 15-20 år å bygge 6-800 boliger. Det er viktig å ha realistiske forventninger til tid.

Det er valgt styring av utforming og kvalitet gjennom noen prinsipielle designrammer. Det skal bør tilstrebes helhet, men gi rom for individualitet. Den første adkomstveien, del av gatetunet eller parkområdet vil i prinsipp være styrende for utformingen av neste trinn. Heivei kan ha ulik møblering og individuelt preg på detaljer i hvert felt, så lenge *noe* binder sammen.

Teknologi som designinspirasjon

Det er et overordnet mål at design, produkt- og formvalg skal hente inspirasjon i innovasjon og teknologi som er viktig i Horten.

Kommune har et svært innovativt næringsliv i verdensklasse innen nano- og mikroteknologi som det er ønskelig å profilere på ulike måter i den fysiske formgivningen av Indre havneby.

Folkehelse og miljø

Kystparken skal utformes som et rekreasjonsområde med lekeplasser og oppholdsareal. Utformingen skal friste til aktivitet og bruk for barn og voksne. Et mål er å få hortensere til å legge søndagsturen sin hit, eller eventuelt på vei til Karljohansvern. Et godt forbilder er bystranda i Kristiansand.

Indre havneby skal ha turstier og et gang- og sykkelnett som binder Indre havneby sammen med nærområdene, Karljohansvern og sentrum. Dette skal bidra til å gjøre det enklere å velge bort bilen. Redusert bruk av bil internt i bydelen, er et virkemiddel for å oppnå et godt bomiljø.

Universell utforming

Universell utforming skal intergreres som en naturlig del av anlegget uten at dette skal skape vesentlige fordyrende spesielløsninger. Universell utforming skal være en naturlig del av designet, og ikke framstå som tilrettelagte tiltak. Utforming av gater uten opphevet fortau er ett eksempel på dette.

Møbler og installasjoner skal fortrinnsvis ha tydelige farger og plasseres med tanke på bruk for alle. Indre havn sykehjem ligger som nærmeste nabo, og det skal planlegges

slik at eldre beboere enkelt kan gå tur i Indre havneby og benytte seg av møbleringen og parkområdene.

Materialer og kvaliteter

Kvaliteter i overflater, møblering, belysning og vegetasjon skal velges med tanke på funksjonelle hensyn og holdbarhet over tid. Kvalitet er en god investering i et langsiktig perspektiv. Endelig valg av materialer, produkter og vurdering av fargebruk skal konkretiseres i sammenheng med grønnstruktur og gatebruksplan.

Følgende skal spesielt vektlegges ved valg av overflater, produkt og løsninger:

- Funksjonalitet & nytenking
- Holdbarhet, drift og vedlikehold
- Trinnvis utvikling.
- Frodighet, særpreg og trivsel!

OVERFLATER OG BELEGG skal være lette å bevege seg på og ha en jevn overflate. Der adkomstgatene møter gatetunet er det gatetunet som bestemmer utformingen. Gatetunet (Heivei) løper over adkomstgatene.

MØBLERING skal ha svært robust materialbruk og design. Møblene og installasjonene skal fungere godt i alle årstider og gjerne ha farger, samt være spennende å se på selv om de ikke er i bruk.

BELYSNING skal velges ut fra prinsipper om "lys nok" og å forhindre lysforurensning. Det skal benyttes LED som lyskilder som gir dempemulighet. *Vertikal belysning* med riktige fargegjevninger skal ha fokus, framfor armaturdesign.

VEGETASJON skal gjøre bydelen "grønn", og det grønne skal derfor inngå i alle tilgjengelige rom, veier, private- og felles oppholdsarealer.

FARGEBRUKEN skal defineres i en detaljert gatebruks- og grønnstruktursplan. Det er ønskelig at det gjøres bruk av klare farger som lager liv og identitet i gatebildet og store landskapsrom.

KUNSTNERISK UTSMYKKING ønskes i opparbeidelsen av fellesområdene, i Heivei, i kyst- og/eller kanalparken. Gjerne utformet som skulpturelle flerbruks elementer, som kan knyttes til lek, belysning, møblering etc.

INDRE HAVNEBY
- blå, grøn og levende!



DEL 1

Fellesområder



Planens fire delområder

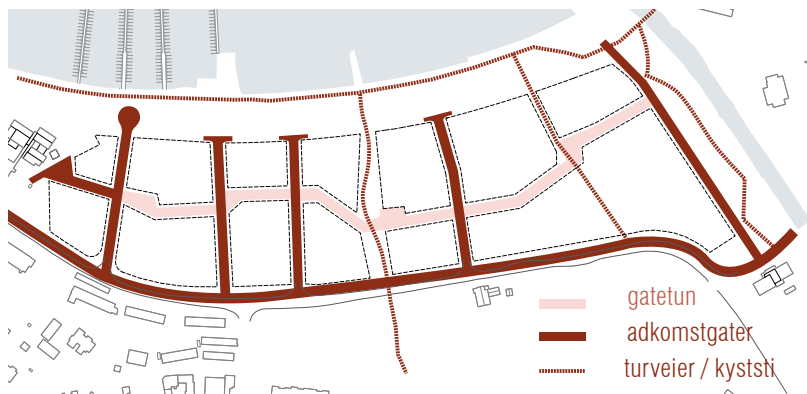
Indre havneby har tre typer av offentlig areal. Grøntområder, gatetun, adkomstgater.

Adkomstgater, «grønn akse» og turveier er kommunikasjonslinjer i nord-sør retning, som knytter Indre havneby sammen med sentrum og sjøen. Kyststien er kan følges vestover eller til Karljohansvern. Heivei binder bydelen sammen i øst-vest-retning. «Kystparken» og «kanalparken» danner en blågrønn omramming.

Videre beskrives disse delområdenes kvaliteter med eksempler på materialer, detaljer, formspråk samt produkter, i følgende rekkefølge:

1. Adkomstgater
2. Gatetun; Heivei med plassrom
3. Kystparken, Kanalparken og Grønn akse
4. Kant- og overgangssoner
5. Aktivitets- og lekestasjoner
6. Belysning
7. Møblering
8. Vegetasjon

1. Gatenett



Biltrafikken skal primært gå i adkomstgatene. Kyststien vil være en tursti, men tilrettelagt for sykkel og rollerblade etc. Det er i tillegg idag gang - og sykkelvei langs Strandpromenadens nordre side. Det skal utarbeides gatebruksplaner .

Adkomstgater V1-V6

Adkomstgatene skal betjene byggeområdene, og er regulert til en bredde på mellom 9-11 meter og er toveiskjørt. Adkomstveiene er blindgater. Gatene skal utformes i gatebruksplan tilpasset en trinnvis utvikling.

Adkomstgatene kan ha ensidig fortau uten og høydekanter. Det kan legges til rette for ensidig oppmerket parkering. Gatene skal ha veibelysning og ensidig allè med blomstrende trær. Det bør tenkes fleksibel bruk gjennom årstidene mht parkering, snø osv. Det vil være minimal trafikk i gatene, særlig vinterstid.

Adkomstgatene reguleres sammen med første tilgrensende felt som bygges ut. Utformingsprinsipp er vist på snittene og



Illustrasjon av hvordan en adkomstgate i Indre havneby kan se ut. Spir arkitekter



Gater i Stavern har trær og er opparbeidet nesten uten nivåforskjell mellom kjørebane og fortau. Vannrenne i rullestein gir identitet og maritim tilknytting. Gatene går mot sjøen og har mange likhetstrekk med Indre havneby sine adkomstgater. Lysmaster er plassert mellom trekkene. Gatene er kommunale.

Trærne demper vinden som kommer fra sjøen og gir gatene en hyggelig stemning.

illustrasjoner. Adkomstgater skal ha fall fra sør mot nord. Høydeforskjell mellom terreng og 1. etg kan enkelte steder i nord være i overkant av 1 meter.

Høydeforskjellen mellom gater og bygg skal gis en bevisst estetisk utforming og terrenget skal tilbakefylles mot grunnmur i samsvar med bestemmelser til planen.

Adkomstgatenes bredde er i hovedsak bestemt ut i fra dagens tomtegrenser for å lette gjennomføring i en trinnvis utvikling. Adkomstgatene detaljreguleres sammen med første tilhørende byggefelt i samsvar med rekkefølgekrav.

Hele veigrunnens bredde skal formgis og opparbeides.

byggeområdene. Åpne parkeringsplasser skal løses på en god måte, uten å forringe uteoppholdsareal eller opplevelsen av et positivt gatemiljø.

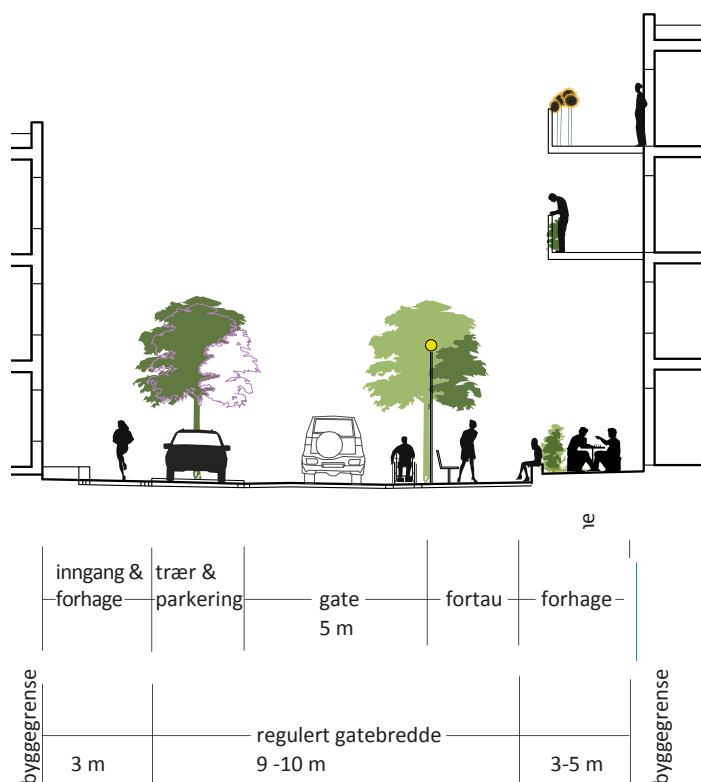
Parkeringsareal på privat område, skal opparbeides med høy estetisk kvalitet, og gjerne deles opp i mindre enheter med f eks 5-6 biler. Parkeringen skal rammes inn med f eks beplantning og gis et belegg som gjør at de ikke er iøyne-fallende og dominerende. Dekke av armert gress eller tilsvarende anbefales også på privat områder.

Nedkjøring skal i hovedsak ikke skje fra Heivei. Heivei skal holdes fri for fast parkering.

Parkering

Parkering løses i parkeringskjellere eller i felles parkeringshus med min. 3 etg. Gjesteparkering kan etableres som ensidig gateparkering langs adkomstgatene. Se snitt.

Inntil 20 % av parkeringsplassene kan innpasses på åpent terreng på de private



Adkomstgate vist med forhage og innganger på begge sider.

2. Gatetun



Gatetunets/Heiveis utforming og innhold vil være avgjørende for bydelens identitet og for å oppnå et bomiljø med kvalitet. Et sted med menneskelig aktivitet oppleves som attraktivt. I en gate som lages for mennesker, vil mennesker nødvendigvis trives bedre enn i en gate utformet for biler. Heivei skal utformes for mennesker med variasjon, beplantning og steder for opphold og naboskap. Heivei skal gi beboerne en følelse av tilhørighet og gata skal være en sosial nerve i bydelen.

Det er positivt hvis beboerne og andre bruker Heivei mest mulig; -for å hente bilen, stelle hagen sin, hente posten eller gå til byen eller skolen. Heivei må være lett tilgjengelige fra boligene og friste til opphold og gjennomgang. Entree/inn ganger til både boliger og næringsareal bør legges mot Heivei. Mange dører mot gaten skaper aktivitet. Smånæring og litt handel kan ligge mot Heivei.

Gulvet i gatetunet er viktig. Under er vist eksempler på gatetun og "shared space" med ulike overflater og materialbruk. Veibane skal markeres, men ikke skilles ut som et eget areal.



New Road, Brighton. Jan Gehl architects Gatetun



Granittgulv i Tønsberg. Foto HH

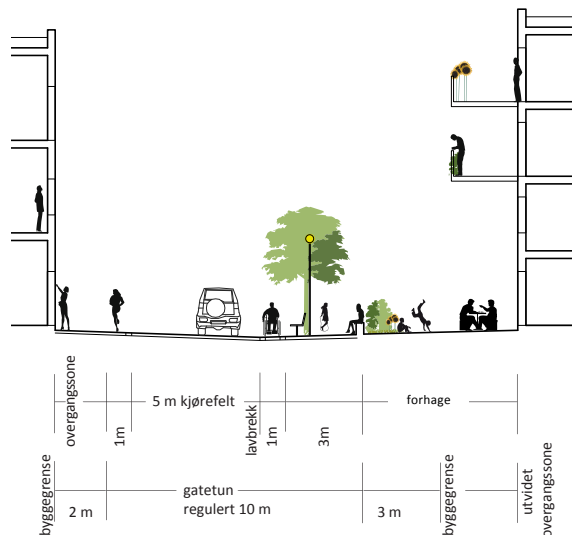
Gatetun skal ha sambruk, og er gatearealer med blandet trafikk og lav hastighet. Formålet med gatetun er å gi beboerne et attraktivt fredelig gatemiljø, utformet på fotgjengernes premisser. Gatetunet vil kunne ha møteplasser og private inngangssoner til boliger, smånæringer, kontorer og småbedrifter.

Heiveien er 10 meter bred og utformes slik at gaterommet gir en intim atmosfære med kvalitet og identitet. Kjørende har vikeplikt for gående. Materialer og utforming skal signaliser dette.

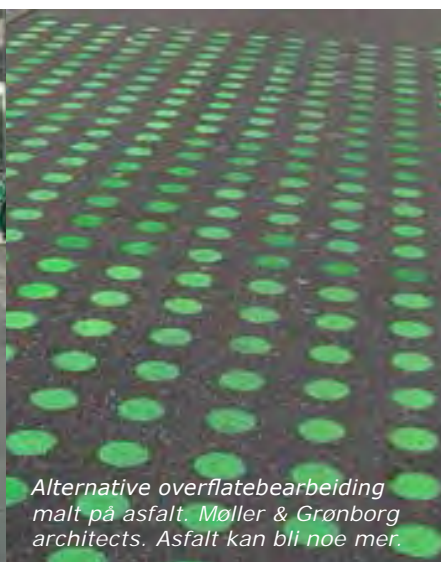
Heivei utformes med universell utforming og skal ha en markert langsgående sone som er fri for hindringer.

Heivei skal ha markert veibane i et ellers likt gatebelegg, og ellers være uten oppkanter ved fortau. Det åpnes for regulering med både enveis og toveis kjøreretning. Veibanen skal enkelt kunne vedlikeholdes og brøytes.

Gatebruksplan skal konkretisere og legge standarden for belysning, møblering og beplantning. Utforming i forhold til feltet skal skje i detaljplaner og følge en trinnvis utvikling. Det kan tenkes "meny" som elementer plukkes fra.



Heivei er 10 m bred og minimum avstand mellom bygg skal være på min 15 m. Private forhager ut mot Heivei gir gaterommet en intim atmosfære. Bredden mellom bygningene kan med fordel økes slik at man får bedre solforhold på nordsiden av veien.



Fra "Byer for mennesker" Jan Gehl: fotgjengerprioritert gate i København

Alternative overflatebearbeiding malt på asfalt. Møller & Grønborg architects. Asfalt kan bli noe mer.

Reykjavik. Fotgjengerprioritert gate. Foto HH

Overvannshåndtering

Overvann kan utnyttes som et miljøskapende element i byrom og gater. Vann gir positive assosiasjoner og trollbinder barn.

Overflatevannet skal i prinsipp føres til sjøen, uten å dreneres gjennom bakken.

For å håndtere overvann kan f.eks. gategulv i Heivei deles opp i flater som møtes i lav- eller høybrekk der fall fører til helt eller delvis åpen overvannshåndtering.

Utformingen av renner kan med fordel designes slik at de også fungerer som ledelinje, slik at universell utforming løses og integreres i designgrepet.

Forurensningen i grunnen vil være styrende for valg av løsninger knyttet til overvannshåndtering og bruk av infiltrasjon og fordrøyningssystem.

Prinsippielt vil det være en fordel om vann blir absorbert tidlig i grønne områder. Overvannshåndteringen må fungere uavhengig av årstidene og is. Det kan tenkes tette men åpne vannveier gjennom kystparken med grønne beplantede oaser.



Overvannshåndtering med rennestein, fotgjengerprioritert gate i København



Overvannshåndtering med rennestein, Freiburg, Tyskland



Västra hamnen, Malmö. Foto: Horten kommune/VIG.

Plassrom i Heivei



Det er tre utvidelser i Heivei som skal opparbeides som plassrom og utformes sammen med Heivei. Alle plassrommene skal ha tilgang på strøm, være beplantet, møblert og ha vannuttak.

Plassrom 2 skal utformes som Indre havnebys "torg" med flaggstang og tilrettelegges for mindre arrangement og som møteplass.

Plassen skal opparbeides med utgangspunkt i en funksjon som f.eks kafé, vannlek/bilvaskeplass, park/lek/kunst e.l. Den detaljerte gatebruksplanen og senere detaljregulering, skal konkretisere innhold og opparbeidelse. Det bør vurderes bidrag fra lokale kunstnere her.

Eksempel: Skisse av "torget" i krysset ved den grønne aksen og med brannstasjonen på motsatt side.

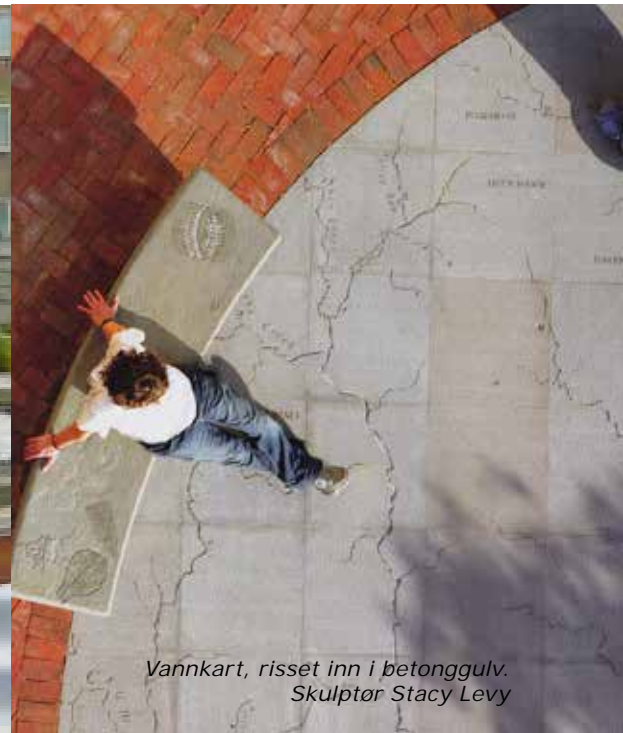




Plassrom i Banyoles. MiAs Arquitectes



Vann i byrom. SLA - arkitekter



*Vannkart, risset inn i betonggulv.
Skulptør Stacy Levy*



Scene i nærmiljø - Urban sjøfront - Stavanger Øst. foto: HH



Marked- salgsbod

3. Grøntområder



Indre havneby er innrammet av parker og grønne friområder som skal bidra til å gjøre havnebyen til et attraktivt boområde. En basisopparbeidelse av kystparken og kanalparken skal på plass samtidig med de første boligene. Trinnvis og i takt med utbyggingen etableres lekestasjoner, bryggekant, beplantning og andre tiltak som skal gi parkområdene innhold. Parkene skal gis et grønt preg. De skal inneholde steder for lek og aktivitet, kyststi og turveier. Det skal etableres landskapsformer og vegetasjonstiltak i parkområdene for å skape klimaskjerming og soner for soling, grill og picknic.

Grøntområdene eies av kommunen som åpner for at arealene kan benyttes til etablering av kvartalslekeplasser. Kystsonen, kanalparken og den grønne aksen skal opprettholdes som et tur- og rekreasjonsområde for allmennheten. Store deler av kystparken har tidligere vært søppelfylling slik at etablering av nye tiltak vil påvirkes av dette både ved graving, plassering av lekestasjoner, valg av dekke og påfylling av masser.



Bystranda i Kristiansand er attraktiv. AsplanViak. Foto HH



Færderseilasen. Målhamn ved roklubben. Foto TRL



Parselhage i Oslo. Neftbilde

Grønnstrukturplanen for grøntområdene skal konkretiserer dette kvalitetsprogrammet. Det vil samtidig foreligge en tiltaksplan knyttet til forurensning og håndtering av masser.

Det vil trolig være behov for oppfylling av terrenget i felles grøntområder for å tilfredsstille krav til rene overflatemasser.



*Murer kan benyttes til benker.
Fra Tønsberg Kaldnes brygge. Foto: HH*



Tangen, Bystranda i Kristiansand.

Kystparken

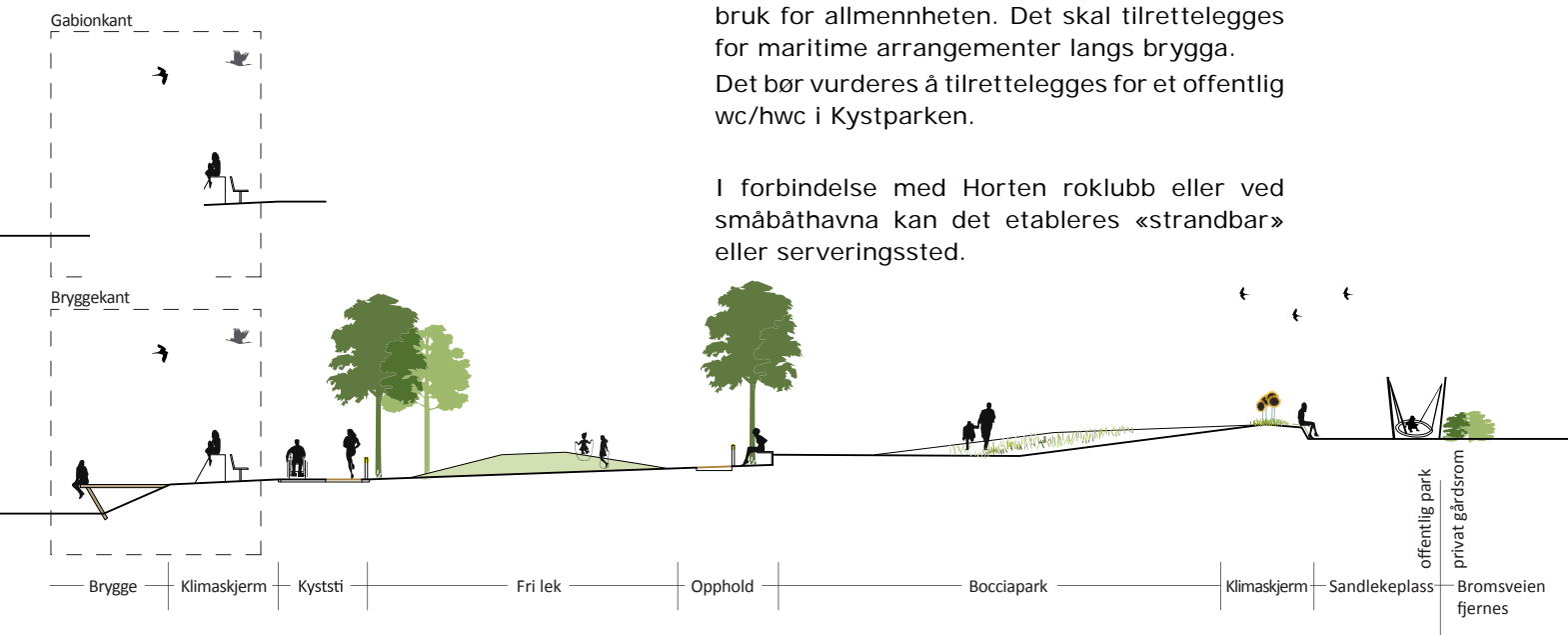
Kystparken er et ca 40 m bredt parkdrag langs hele strandsomen. Kyststien skal som i dag være den primære bevegelsesåren i strandsonen. Kyststien skal opparbeides med 2 meter asfalt. Kyststien skal kobles til gangbroen over kanalen til Karjohannsvern med ny trase forbi Roklubben.

I kystparken skal det etableres kvartalslekeplasser for bebyggelsen. Det skal velges elementer som oppmuntrer til aktivitet for store og små til ulike årstider. Installasjoner til lek skal være «skulpturelle» eller fine å se på, slik at de beriker området også når de ikke er i bruk. Kvalitetsmessig med en standard som tåler salt og vær.

Overgangen til vannet skal formes spesielt. Brygge med forankring av båter, sjøsport og bruk for allmennheten. Det skal tilrettelegges for maritime arrangementer langs brygga.

Det bør vurderes å tilrettelegges for et offentlig wc/hwc i Kystparken.

I forbindelse med Horten roklubb eller ved småbåthavna kan det etableres «strandbar» eller serveringssted.



I kystparken tilrettelegges det for ulike soner for lek. Landskapsforming og bruk av planter som naturlig hører hjemme i strandsonen. Kyststien utbedres og opprettholdes. Snittskisse gjennom kystparken i 1:250



SJØFRONTEN

Det skal etableres en offentlig tilgjengelig langsgående brygge med tredekke i min. 120 meters lengde fra Horten roklubb og vestover. Brygga skal fungere som målhavn for blant annet for Færderseilasen og andre maritime arrangementer. Den må derfor detaljutføres for å tåle fortøyning av større båter. Den skal ha en minimum bredde på 3 meter og gjerne trappes eller utvides på enkelte plasser.

Overgangen mellom land og sjø videre langs kystparken til småbåthavna utbedres minimum med store steinblokker eller tilsvarende. Det skal tilrettelegges for en trinnløs rampe til vannet. Alle tiltak i strandsonen skal skje på en slik måte at «sjeteen» som ligger langs hele strandkanten, ikke blir berørt eller ødelagt.

Se illustrasjonsplan av kystparken (vedlagt). Kystparkens illustrasjonsplan er retningsgivende for utformingen.



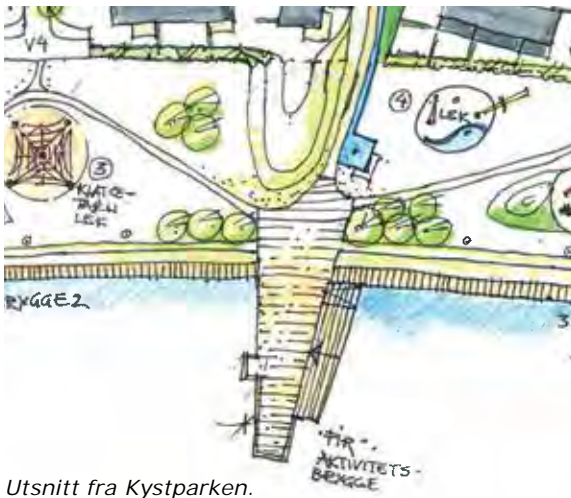
Sjøfronten i Vestre Hamnen, Malmø. Foto VIG

PIR

Piren er lokalisert i forlengelsen av den grønne akse til sentrum. Piren skal utformes som en brygge for ulik bruk. Den skal være min 100m² i areal.

Piren skal kunne benyttes til fiske, sjøsport-aktiviteter eller rekreasjon/hygge, vannlek, fiske/krabbefiske, dans og lignende.

Piren skal også fungere til utsetting av kajakk, seilbrett og lignende. Brygga skal være tilgjengelig fra kyststien og trappes ned mot sjøen på minimum en side.



Utsnitt fra Kystparken.



Vindsurfing i Motala, Kajsa Larsson



Krabbefiske fra bryggekannten



Race street Pir i Philadelphia



Kristiansand Bystranda. Foto Hilde Hanson



Sjøfronten i Vestre Hamnen, Malmö. Foto Jan Gehl arkitekter

”Kanalparken”

Kanalparken avgrensner planområdet i øst, mot Hortenskanalen. Området er på ca. 5 daa. Parken skal på lik linje med Kystparken opprettholdes og styrkes som friområde tilgjengelig for allmennheten og med lekeareal. En hovedkloakkledning løper under en stor del av parken, og det kan ikke bygges faste konstruksjoner over denne. Deler av kanalparken ligger i fredningsområdet for Karljohansvern og er derfor ikke medtatt i planområdet.

Parken inneholder i dag ungdomsaktiviteter som skatepark og musikkøvingslokaler. Skateparken er svært populær. Det er i planprosessen ikke tatt stilling til dens framtid, og i samsvar med formålet på området kan den bli værende i nåværende eller ny form.

Planen åpner for flere muligheter med park- og idrettsformål. Bygningene i parken kan rives, og det tillates oppføring av nye aktivitets- og servicebygg innen bestemte rammer. Nytt, mindre skateanlegget kan f.eks oppføres i området syd i parken som ikke er berørt av rørføringer. Skateparken kan også flyttes dersom det er ønskelig.

Grønn akse

Midt i planområdet skal det etableres et grøntdrag i nord-sør retning. Grøntområdet (G3 og G4), kalt «Grønn akse», skal inneholde en turvei som forbinder Indre havneby med sentrum. Den grønne aksen varierer i bredde fra ca 9 til 22 m og utgjør ca. 2,4 daa.

Den grønne aksen skal opparbeides med tema «hage» og beplantes med fertile frukttrær, busker og planter som frukt bærende og/eller fargerike. Sammenstilling av vegetasjon mm skal gi ”hagepreg”.

I grønn akse kan det etableres områder for dyrking av grønnsaker for beboere i Indre havneby eller andre. Parsellhager kan eventuelt etableres i opphøyde kasser etter nærmere detaljering i grønnstrukturplan. Dette vil både skape aktivitet og være gunstig for vedlikehold.



Skateanlegg i Kristiansand. En mindre skatepark kan etableres som en lekestasjon i nærmiljøet. Foto:HH



Skateparken er et varemerke for Horten.



”Åpen hagepark” i bystranda i Kristiansand



Parsellhage



4. Lekestasjoner



Kvartalslekeklassene opparbeides som aktivitets- og lekesoner i parklandskapet. Lekeinstallasjoner og aktivitetssoner skal utformes med kvalitet og tiltrekkende, variert innhold. Det skal brukes moderne design og gjerne farger. Lekeklassene skal utformes tematisk for å gi variasjon og ulike opplevelser for alle aldre. Det skal vektlegges fleksibel lek og bruk som også appellerer til voksne og barn. Lekestasjonen skal tilrettelegges for opphold med benker, evt beplantning og lignende. Lekeområder skal ikke gjerdes inn. Aktivitetspiren kan inngå som en lekestasjon.

Tilrettelagte områder for lek i parkområdene tenkes framstå som "øyer" eller installasjoner i det grønne landskapet. Avstanden fra bolig til nærmeste lekestasjon bør ikke overstige 250m.

Nærlekeplass for de minste barna integreres i utomhusplaner for de enkelte byggefeltene i samsvar med planbestemmelsene.



Liste over forslag til innhold i lekestasjoner, grønn akse og Heivei

Tabellen under lister opp noen mulige funksjoner og innhold i ulike deler av fellesområdene.

Endelige løsninger og plassering skal utarbeides i en detaljert grønnstrukturplan, i gatebruksplan eller i detaljregulering (lommer) i samarbeid med kommunen.

LEKESTASJONER I KYST- OG KANALPARKEN	«LOMMER» I HEIVEI	GRØNN AKSE	PLASSROM I HEIVEI
Strandvolleyball, ballspill.	Vaskeplass for bil	Frukttrær,	Vannlek /vanntema
Skatepark, bmx-bane	Klatrevegg på fasade	Små parsellhager	Torg - sittebenker,Café
Selvvektstrening, balanse, mosjonslek ol	Lekeinstallasjoner	Lukthage/Urtehage	Kultur, kunst, tribune
Petanquebane	Paradisfelt, sjakk	Blomster-/eng	Vaskeplass for bil
Danseplattning, utescene	Lysinstallasjon	Bærbusker	Beplantning, tuntre etc
Hvilebenk, grillplass	Vannkunst, vannlek, vannpost		Belysningskunst
Utedusj, vannlek	Postkasser, pratebentk, langbord		
Basketball, skøytebane	Frukttre/tuntre/fin beplantning		
Pir, aktivitetsbrygge			
Lek-/klatrestativ med spennende form			



Ikke alle lek krever tilrettelagte og kostbare installasjoner. Slett gress er egnet til mange aktiviteter



Sittemøbel - Out-sider - "Loop"



Rampline, Bergen



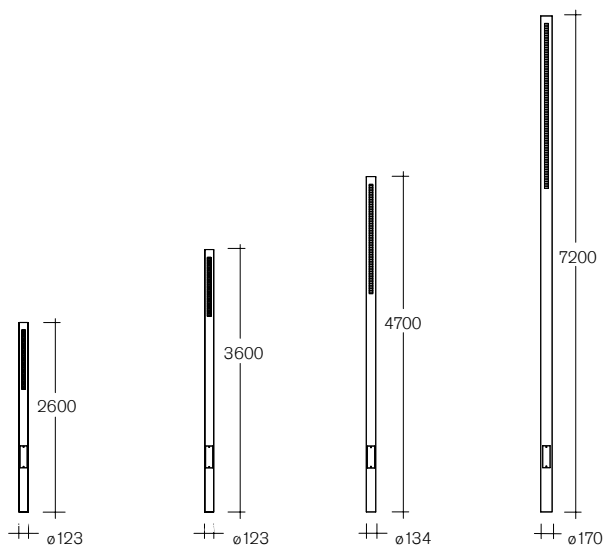
Et romlig lekemiljø oppstår ved blanding av vegetasjon, vertikale og horisontale elementer.





Prags boulevard, København.
Ark: Dorte Manderup

Lysmaster kan også være ledelinje for synshemmede. Sterke farger gir liv i grå høstdager.



GH-form, Plaza vei og parklampe

6. Belysning

LED-lys skal benyttes i alle fellesområder som hovedlyskilde i Indre havneby.

Belysning har primærfunksjon å lyse opp funksjonelle behov, samt å understøtte romlige sekvenser. Lys skal også tydeliggjøre viktige bevegelseslinjer, gi trygghet og identitet. Det skal velges belysningsprinsipper og løsninger ut fra prinsippet om "lys nok" og forhindre lysforurensning.

Det skal stilles høye krav til kvalitet, både miljømessig, teknisk, vedlikeholdsmessig og estetisk. Det er viktig å belyse elementer og *vertikale flater*, enn å fokusere på dyr designarmatur. Ofte trenger ikke lyskilden å synes.

Det tenkes løsninger med lyskilder som gir varmt hvitt lys og god fargegjengivelse, samt at belysningen i størst mulig grad skal være *blendingsfri*. LED-lysarmatur kan enkelt reguleres i forhold til årstid og klokkeslett.

I parkene og langs sjøen/kanalene er det ønskelig å ha områder med belysning som muliggjøre oppfattelsen av mørket og stjernehimmelen. Indirekte og vertikal belysning på elementer skal vurderes før armaturvalg.



Gatebelysning i teaterkvartal- Stavanger øst

Plaza vei og parklampe mellom trær.

Samordning av belysning

GATE OG VEIBELYSNING

Det skal legges opp til gate- og veibelysning i adkomstsoner, i bevegelseslinjer langs med kyststi, brygge, gangveier, fortau og ved parkeringssoner. Belysningen bør samvirke med vegetasjonen og etableres som lysmaster. Master gir god fjernvirkning, og god funksjonell belysning for de som beveger seg. Gatebelysningen må *ikke være blendende* for beboerne, og høyder på master og type produkter må derfor tilpasses. Plasing i løses i gatebruksplanene.

INTEGRERT BELYSNING

Integrert lys kan brukes i byrommene og kvartalslekeplassene hvor de kan integreres i møblering, bakken, benker, kanter og intensivert i inngangssoner. Lyset skal vise vei og markere forandringer. Her er det viktig at belysningen ikke er blendende.

VERTIKAL- OG EFFEKTBELYSNING

Effektlys brukes om virkemiddel for å markere viktige elementer som f.eks brygger, byrom, lekeapparater, trær/beplantning, kunstinstallasjoner eller vann.

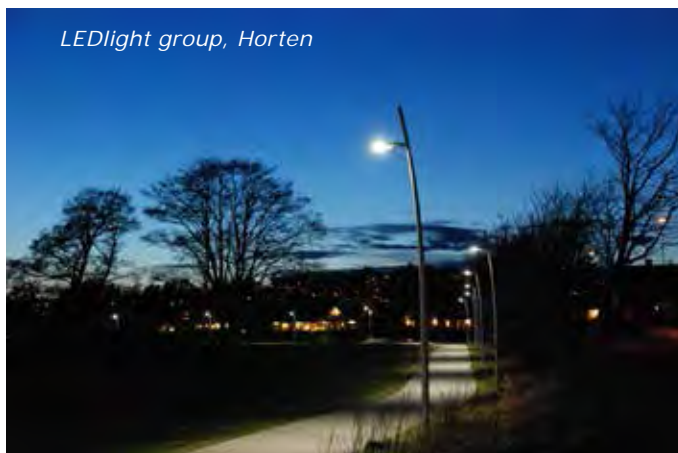
Vertikal, indirekte opplysning av gater, plasser og turveier er vakrere enn nedad belysning og gir mindre kontraster mellom lyst og mørkt.

Ved å belyse store trær, eller husvegg vil man også gi lys til gangveier. Slikt lys gir mindre kontraster og opplevelse av en mørk "utside". Vertikal belysning oppleves som tryggere enn nedadrettet punktbelysning.

LED-belysning kan sette preg på Indre havneby som lyskilde i standardarmaturer og som vist her i form av identitetsskapende installasjoner.



Siteco LED



LEDlight group, Horten



Field of Light, lysinstallasjon av Bruce Munro



Milan Festival of Light; design Fabio Novembre



LED installasjon av Giancarlo Neri, Roma



Out - Sider - "loop - light", benk med LED-lys



Illustrasjon av "Hevei" ALT Arkitektur.

7. Møblering

Det skal møbleres med robust og holdbart utstyr, basert på et moderne formspråk. Det skal brukes materialer som sikrer en effektiv ressursbruk med hensyn til vedlikehold og levetid. Møblene skal fungere godt til alle årstider, eller ha rutiner for lagring privat. Design kan gjerne ha inspirasjon fra høyteknologi og klar fargebruk kan gi bydelen et gladere preg, spesielt i grå vinterdager.

Ved utarbeidelse av grønnstrukturplan skal det lages en konkret oversikt "meny" over material, farge og utstyr. Det bør tilrettelegges med valgmuligheter.

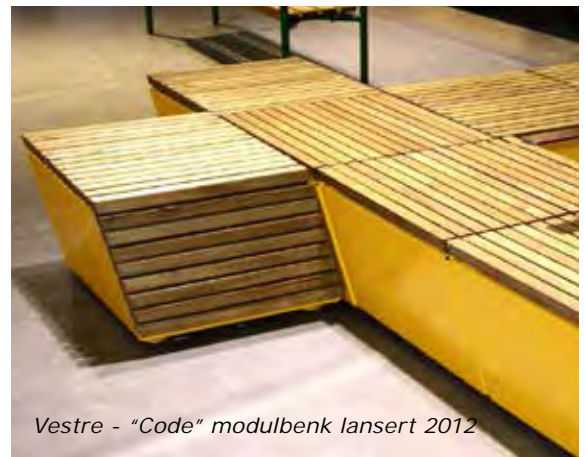
I grønnstrukturplan og detaljreguleringer skal det klart framgå hvor og hvordan møbleringen og utstyret er tenkt plassert ved ferdigstillelse av utbyggingsområdet eller gaten. Dette kan også samordnes og koordineres gjennom et felles infrastruktur-/utbyggings-selskap.



NOLA share, til bruk på torg i Heivei eller parkområder. "Stolpooler" kan delvis erstatte faste møbler og gir fleksibel bruk. De er ikke i veien når de ikke brukes.



Solebenker :-)



Vestre - "Code" modulbenk lansert 2012



Faste murer som kan være benker og skatelandskap. Rockheim i Trondheim. Foto HH

Lave murer i stein eller betong kan benyttes som sittemøbler, samtidig markere avstand og skiller mellom f.eks private og offentlige utearealer.

Slike kanter kan gjerne ha elementer med farge!

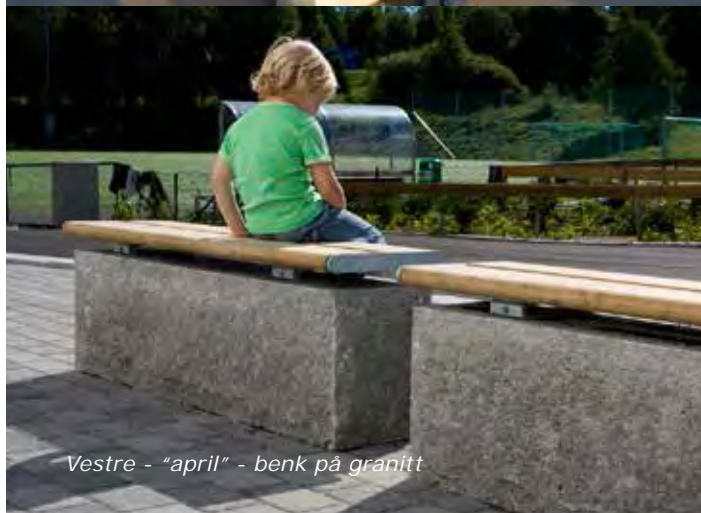
Stein og betong er vedlikeholdsfrie materialer som tåler vær og røff behandling over tid og er et foretrukket materiale.

Sykkelstativ, skiltmal og søppelbøtter skal inngå i en meny for møblering av uterom.

I boka "Byer for mennesker" av Jan Gehl, finnes gode eksempler på byrom og identifisering av gode steder for opphold som programmet har vært inspirert av.



Benk med maritim design. Veksø - Royal



Vestre - "april" - benk på granitt





Vestre - "Acceptor" kildesortering



Berlin. Foto HH



sykkelstativ



Vestre - "klips" sykkelstativ



Veksø - Royal



Berlin. Enkle sammenleggbare møbler kan benyttes til arrangement. Møbel og stoler kan lånes ut.





8. Vegetasjon

Indre havneby skal beplantes slik at bydelen oppfattes som "grønn", og det grønne skal derfor inngå i alle gaterom og fellesrom. Et generelt krav til vegetasjonen i området er at den må tåle kystklima og at det bør legges vekt på typer som krever *lite vedlikehold* og oppfyller "funksjonen" beplantningen skal ha. Trærne må ha egnet rotsystem eller plantes slik at de tåler å stå i vind, også der det er dårlige grunnforhold. Det tenkes 5-8 % beplantning i kystparken, utenom gress og eng.

ADKOMSTGATER

Alle adkomstgater V1-V5 skal beplantes. Dette skaper grønne mellomrom og bidrar til å dempe vinden fra sjøen. Det tenkes trær på en side av veien ikke for tett, ca 10 meter. Det skal velges en type trær som er egnet for formålet og som ikke blir for store. Det er ønskelig med blomstrende trær i alle, kirsebær eller morell kan være aktuelt. Her kan bruk av infertile arter kan være en fordel, slik at søl kan unngås i gatene.

KYSTPARKEN, KANALPARKEN OG GRØNN AKSE

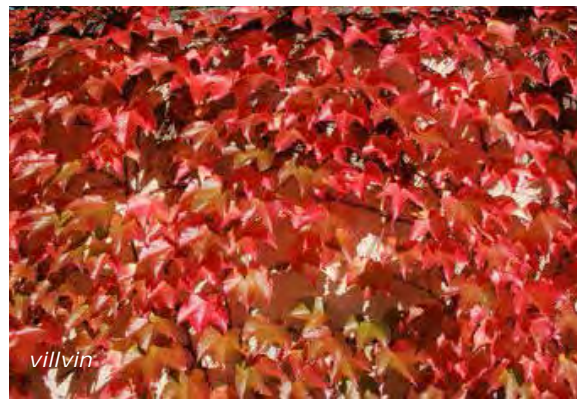
I kystparken og kanalparken benyttes lave trær, siv og busker plantet i klynger. Lokal skjermingseffekt oppnås ved tettere vegetasjon. Det siste kan være aktuelt stedvis ut mot vannet og som felt i "grønn akse".

I kystparken ønskes vegetasjon som pil, bambus, sivvekster o.l som gir sjø- og kystidentitet. Det kan være aktuelt å føre overflatevann i åpne vannveier fra adkomstgatene til sjøen. Beplantning kan forsterke vannveiene og absorbere vannet før det når sjøen.

I Heivei benyttes trær enkeltvis eller i grupper. Her anbefales trær med åpne, lyse kroner som ikke gir tunge slagskygger, og gjerne blomstrende trær.

I "grønn akse" ønskes frukt bærende trær og busker og gjerne område for "kjøkkenhager."

Vedlikehold av parkområdene setter krav til gjennomtenkte plantevalg, økonomi og utforming i et langt perspektiv.



Bambus i snø, vintergrønn.

STORE FLATER

Gressplen er rimelig å anlegge, og gir grønne flater for fleksibel og aktiv bruk. Plen er imidlertid vedlikeholdskrevende, og egner seg først og fremst for litt større grøntarealer hvor det er lettere å få til rasjonell drift. Fordelen med gress er at flaten kan benyttes til aktivitet og opphold. Gress for lek skal etableres i kystparken og kanalparken.

BUSKER STAUDER ENGEBLOMSTER

Plantefelt bidrar til å danne mindre rom og intimitet rundt sitteplasser. Hekker kan benyttes til å definere overganger mellom privat og offentlig areal eller skjerme aktivitet i for eksempel "lommer" i Heivei. Definerte felt i kystparken og i grønn akse kan avsettes til blomstereng.

KLATREPLANTER

Klatreplanter kan aktivt brukes til å forsterke vertikale elementer, dekorere bebyggelse, bygningselementer eller gjerne dekorere fasader på boliger og parkeringshus. Det er også flott å etablere wirestrekk eller espalier for slyngende klatreplanter som romavgrensende og vinddempende vegger.

BEVARING AV TRÆR

Det er store trær i deler av planområdet som er verdifulle grønne ressurser og bevaringsverdige.



Pilhekk



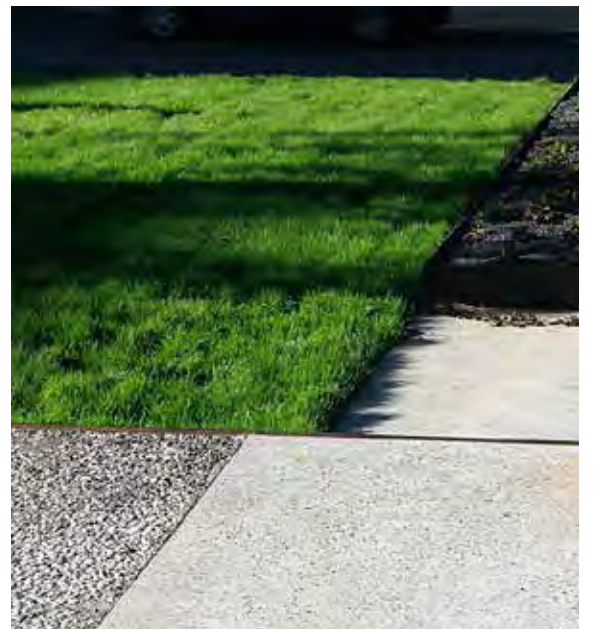
Dunkjevler



*Salttolerant
Ungarnsyrin "Holger"*



Bevaringsverdige trær langs Strandpromenaden



Program for hvert enkelt delområde

Tabellene på de neste sidene oppsummerer de kvalitetsmålene for fellesområdene og skal følges opp i reguleringsplaner, utbyggingsavtaler og detaljprosjekt. Her sammenstilles prioriteringer, og minimum leveranse av hva som skal inngå i de ulike delområdene.

Tabellene legger vekt på å synliggjøre levering, program og innhold, tiltakets kvaliteter og eventuelt produkter. Delområder og tiltak er i hovedsak sammenfallende med rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene.

I en langsiktig plan som skal vare i 10-20 år, vil strenge og bestemte produktvalg være et sjansespill. En fargepalett eller en annen form for sammenbindende tråd kan gi valg av produkter innen en ramme. Variasjon i enkelte elementer kan gi særpreg til felt.

Like typer gater skal i hovedsak ha samme gulv / materialbruk og helst belysningsarmatur.

Levering grønnstruktur- og gatebruksplan

Grønnstruktur- og gatebruksplaner skal konkretisere dette kvalitetsprogrammet med plantegninger, beskrivelse, produktmenyer og detaljer mm. Dette programmet inkl illustrasjoner, er utfyllende retningslinjer til planbestemmelsene.

Planene skal vise detaljert utforming av grønnområder og gater i hele planområdet i en trinnvis utbygging i samsvar med rekkefølgekrav i planbestemmelsene. De skal vise plassering og areal til lekestasjoner med konkret funksjon (se side 34). Det skal utarbeides tiltaksplan for forurensede masser og VA-plan for fellesanlegg parallelt. Det er spesielt viktig at planen reflekterer rammer og budsjett, Del 3

Det skal utarbeides en lett tilgjengelig "produktmeny" med valg, med utstyr, materieler, farger, beplantning o.l. Det skal medfølge tekniske prinsippdetaljer for "overgangssoner" og for utforming av brygger/ pir i strandsonen.

Det er vedlagt skisse av kystparken etter Del 1, som er viser intensjoner for utforming. Arbeidet må ses i sammenheng med utviklingsstrategi, rekkefølgekrav og planbestemmelsene. Brukere og barn og unge skal være inkludert i prosessen.

Adkomstveier V1-V6



Adkomstgatene skal opparbeides i hele den regulerte bredden og ha fall mot sjøen.

Det skal etableres ensidig fortau i minimum V1.

Det tillates ensidig gjesteparkering som skal merkes.

Det bør tenkes fleksibel bruk av areal i ulike årstider.

Alle gatene er blindgater.

Snuhammerer kan i detaljregulering omformes eller flyttes noe for å finne gode løsninger.

Skillet mellom fortau og kjørebane skal være uten nivåforskjell, men overgang skal markeres tydelig.

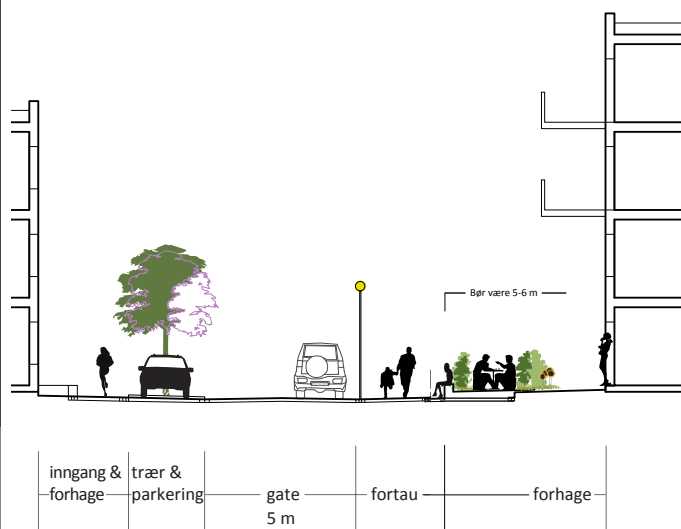
Dette pgr av trinnvis utbygging og da er adkomst ikke er bestemt.

Det skal være blomstrende trær i alle langs en side.

Omramming av plantesoner / trær utføres med natursteinelementer og med stammebeskyttelse av saltbestandig stål.

Areal: totalt ca 12 daa

Prinsippsnitt sett nordover i adkomstgate:



DEKKE:

Ramme for kvalitetsnivå: ca 90% mørk asfalt, 10% granitt

MARKERINGER, PARKERING OL.:

Maling / Farget mønster på asfalt

KANTUTFORMING:

Ingen oppkanter. Markeringer i Granitt, gatestein el tilsvarende.

HÅNDTERING AV OVERVANN

Uten infiltrering i grunnen. Løses av landskapsarkitekt, som miljøskapende element.

BEPLANTNING:

Minimum en rad blomstrende trær, Kirsebær, morell el tilsvarende.

Avstand ca c/c 10 m.

Stammebeskytter i saltbest.stål

BELYSNING:

LED-gatebelysning

UNIVERSELL UTFORMING:

Standard, ledelinjer. Ingen kanter er høyere enn 2 cm, Stigninger maks 1:20.

Heivei



Heivei skal ha et torglignende helhetlig gulv.

Dekket skal være lette å bevege seg på for alle trafikanter.

Det skal etableres en 5 (3) meter bred sone for kjøring på det mest skyggefulle området på sørsiden av gatetunet. Kjøresonen skal markeres for drifting og ligge i nivå med gulvet for øvrig. Det bør vurderes ensrettet kjørefelt i enkelte deler av Heivei.

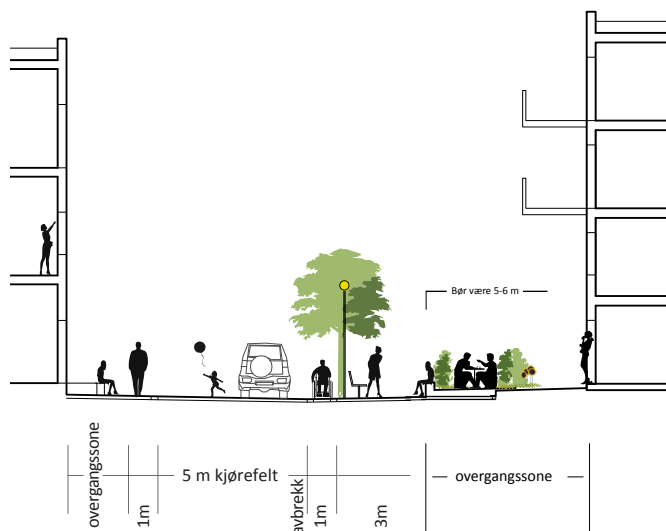
Der adkomstgater møter Heivei er det Heivei som bestemmer prinsipp for utforming og løper over adkomstgaten.

Gulvet i gatetunet skal oppleves som ett dekke, med evt mønster. Heivei skal ha en intim atmosfære og være beplantet, ha farginnslag og være belyst.

Heivei vil opparbeides i trinn, i takt med utbyggingen. Heivei har stedvis svært dårlig grunnforhold.

Areal: ca 7 daa

Prinsippsnitt sett vestover i Heivei:



DEKKE/ GULV:

Ramme for kvalitetsnivå: ca 70% , 30% granitt. Framstå som ett gulv med markert kjørebane.

MARKERINGER, MØNSTER

Maling / farget mønster på asfalt el tilsvarende

KANTUTFORMING:

Ingen oppkanter, markering inn mot overganger. Granitt, gatestein el tilsvarende.

BEPLANTNING:

Enkelttrær eller planteklynge innpasses i hvert delfelt av Heivei.

MØBLEMENT:

Alle delfelt i Heivei skal ha sittebenk/ sittekant, søppebøtte og sykkelparkering.

BELYSNING:

LED-belysning, design

HÅNDTERING AV OVERVANN

Uten infiltrering i grunnen. Gjerne vann som miljøskapende element.

UNIVERSELL UTFORMING:

Standard. Ledelinjer / fargebruk.

Ingen kanter er høyere enn 2 cm, Stigninger maks 1:20

Plassrom i Heivei



Utvidelsene i Heivei skal opparbeides sammen med og som en del av Heivei og gis opparbeidelse som en liten grønn lunge eller torg. Se beskrivelse side 24 og 34.

Plassrom i GT4 skal utformes som Indre havneby's "torg" -møteplass med flaggstang og plass til mindre bydelsarrangement. Utforming skal ses i sammenheng med funksjoner i tilstøtende bygg.

For plassrom 1 & 3 se generell beskrivelse i høyre felt.

DEKKE:

Kvalitetsnivå som Heivei.
20% beplantning/armert gress el tilsvarende. Endelig løsning i hht. gatebruksplan

MARKERINGER, MØNSTER

BEPLANTNING:

15% grøntandel. Utforming i gatebruksplan

MØBLEMENT:

Benk, søppelbøtte. Ses i sammenheng med innhold
Endelig løsning i gatebruksplan

BELYSNING:

LED-belysning, design, identitet

VANNELEMENTER:

Overvannshåndtering gis form.

UNIVERSELL UTFORMING:

Standard. Som Heivei.

Kyst-, kanalparken og "grønn aske"

OM GRØNTOMRÅDENE

Grøntområdene skal utvikles over tid.

G1, G3 og G4 skal gis en **basis** opparbeidelse tidlig i utviklingen med i hovedsak grunnarbeider, stinett og gress.

Lekestasjoner, brygger og andre fellestiltak i parkene skal etableres i «et ventende grønt landskap», i takt med utviklingen av bebyggelsen og i samsvar med rekkefølgekrav.

Lekestasjonene skal plasseres konkret i grønnstrukturplanen på bakgrunn av prøver av overflatemasser og tiltaksplan.

Hovedledning for vann & avløp følger kyststien og er merket på arealkartet som hensynssone. Parallelt med denne er det etablert en sjete som hindrer sigevann fra å renne ut i sjøen. Her gjelder bestemte regler for etablering av tiltak og konstruksjoner Jfr. bestemmelser til områdereguleringsplanen.

Kystparken

G1 KYSTPARKEN



BASISOPPARBEIDELSE, TRINN 1

Basisopparbeidelsen skal minimum bestå av oppryddingstiltak i grunnen, tilførte og eller utbygging av masser, landskapsforming, noe beplantning, gress, stinett og evt belysning / kabler i grunnen.

Se rekkefølgekrav i bestemmelsene.

VIDERE OPPARBEIDELSE, TRINN 2:

Kystparken skal gi ramme for maritime arrangement, aktivitet, lek og rekreasjon. Trinn 2 skal tilføre elementer som brygger, beplantning og leke-/ aktivitetsområder. Dette defineres i grønnstrukturplanen.

Området skal ha noen større flater med gress som skal kunne brukes til lek og frie aktiviteter.

Grønnstrukturplanen skal også legge kvalitet og prinsipp for opparbeidelse av areal ved småbåthavn og roklubben.

Se illustrasjonsskisse av kystparken som vedlegg til kapittelet.

Areal: ca 14,6 daa

TERRENG/ LANDSKAPSFORMING:

Ja.

DEKKE STORE FLATER:

Gress , eng eller tilsvarende kvalitet.

DEKKE KYSTSTI:

Asfaltert i 2 m bredde + eventuelt 1 m grus parallelt for jogging.

DEKKE PÅ TURSTIER:

Grus, 1-2 m. smal bredde.

VEGETASJONSBRUK:

Trær, busker, gress, bambus, sivvekster eller tilsvarende

Gress og eng i felt. Grøntandel:

5 % beplantning utenom gress / eng og lek.

MØBLEMENT:

Søppelbøtter og sykkelparkering.

Vedlikeholdsfrie, faste benker.

3 faste griller/bord/benker.

BELYSNING:

LED-belysning min langs kyststi og/ eller brygge.

G2 + G/I 2 KANALPARKEN



Parken kan romme ungdomsaktiviteter, sport og lek. Kanalbredden er et fint rekreasjonsområde også i dag. Det kan anlegges to lekestasjoner her hvis skateanlegget flyttes. Et mindre skateanlegg kan evt anlegges som kvartalslekeplass.

Det er ikke tatt stilling til om skateparken skal flyttes eller fornyes. Dette skal senest løses i forbindelse med arbeid med landskapsplan for området.

Areal: ca 5 daa =areal innen planområdet.

Diagram over viser parkareal helt frem til kanalen, mens 5 daa henviser til området i reguleringsplanen.

TERRENG/ LANDSKAPSFORMING:

Ikke påkrevd.

DEKKE STORE FLATER:

Gress

DEKKE STIER:

Grus 1-2 m bedde

VEGETASJONSBRUK:

Eksisterende bevares.

MØBLEMENT:

2-3 områder med faste benker og søppelbøtter. Kan etableres sammen med lekestasjoner.

Sykkelparkering.

BELYSNING:

LED-belysning i samsvar med grønnstrukturplanen

Lekestasjoner



LEKESTASJONER: INNHOLD PR. STASJON

Kvartalslekeplasser for boligbebyggelsen er etablert som «lekestasjoner i park» og er tilgjengelig for allmennheten. De skal etableres trinnvis senest i samsvar med rekkefølgekrav.

Leke- eller aktivitetselementene skal ha utforming slik at de fremstår som berikende landskapselementer når de ikke er i bruk. Hovedmålgruppen er skolebarn og voksne.

Lokalisering skal gjøres i grønnstrukturplan, i et basis opparbeidet parkområde.

Hver lekestasjon skal inneholde minimum det som er beskrevet her, samt en unik funksjon i hht tabell s34.

Hele grønnstrukturen skal fungere som rekreasjons- og lekeareal, ikke kun lekestasjonene.

Det må påberegnes opprydding i grunnen i samsvar med tiltaksplan.

Areal totalt: 3,6 daa

DEKKE:

Tilpasset funksjon

MØBLEMENT:

For hver lekeplass etableres min 2 stk faste benker samt 1 søppelbøtte

BELYSNING:

Alle lekestasjoner belyses.

LEKESTASJONER:

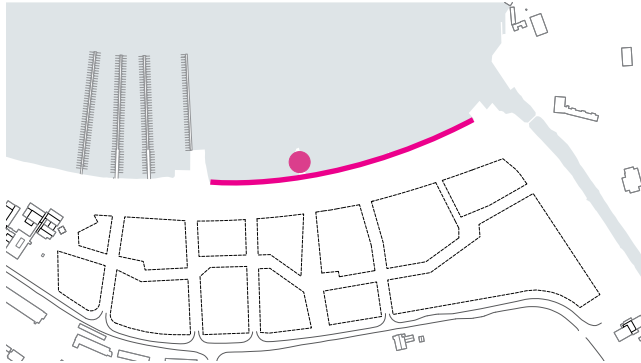
Defineres i grønnstrukturplan

BEPLANTNING:

Alle lekestasjoner skal tilføre parken noe beplantning, som defineres i grønnstrukturplanen.

Det skal vurderes behov for skjermvegetasjon for vind.

TILTAK I STRANDSONEN, VA1 OG VA2



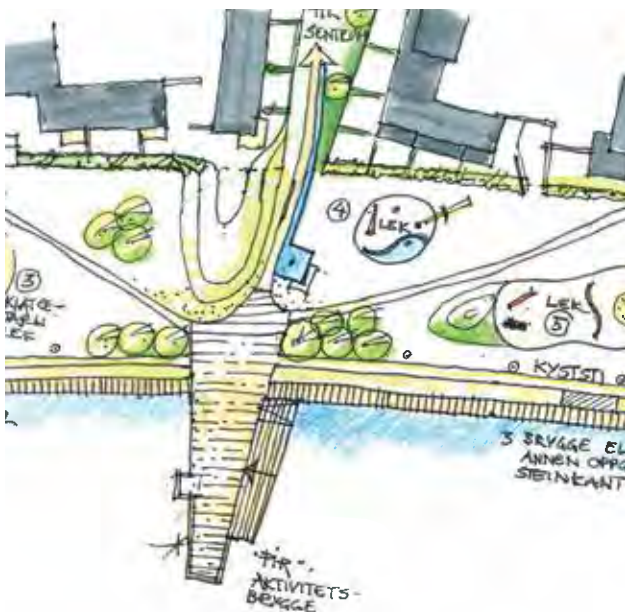
Brygge kan anlegges i hele strekningen mellom Roklubben og småbåthavna med mulighet for fortøyning av store seilbåter, som f eks Færderseilasen. Min lxb: 120x3m.

Pir skal lokaliseres ut fra enden av grønn akse (G3). Piren skal utformes som en aktivitetsbrygge.

Den skal kunne fiskes fra, benyttes til utsetting av seilbrett og kajakk og inneholde elementer for vannlek/ krabbefiske. Piren kan utgjøre en lekestasjon. Flytende solid, konstruksjon kan vurderes.

Strandsonen skal ellers oppgraderes på annen måte med *store* stein eller tilsv.

Utsnitt fra illustrasjonsskisse.



Pir, brygge og oppgradering av strandsonen skal detaljtegnes og konkretiseres i grønnstrukturplan

UTFORMING:

PIR

Overflate i tre, solid fundament, eller flytekonstruksjon.

Piren skal utformes med trapper mot sjø. Piren skal ha et areal på min. 100 m²

LANGSGÅENDE BRYGGE

Langsgående brygge minimum 3x120 meter, anlegges fra roklubben og vestover. Tre benyttes som hovedmateriale. Bryggen kan forlenges helt fram til småbåthavn.

OVERGANG SJØ:

Utbedring med minimum trappet gabionkasser, store steinblokker eller tilsvarende.

1 stk rampe ned til sjøen.

Bearbeiding med «skjær» eller tilsvarende er ønskelig.

Se illustrasjonsskisse vedlagt

BELYSNING:

Ja. LED-belysning, design

UNIVERSELL UTFORMING:

Piren og brygge skal ha universell utforming.

Grønn akse (G3 og G4)



Den grønne aksen opparbeides med en gjennomgående turvei mellom Strandpromenaden og kystparken

Grønn akse opparbeides uten lekeplasser.

Den grønne aksen skal opparbeides med tema «hage» og gjerne beplantes med trær, busker og planter som er frukt bærende og/eller fargerike.

Det er aktuelt å etablere kjøkkenhager/parseller for beboerne og andre.

Turveien skal opparbeides med grus og være belyst.

Areal: 6 daa

BASIS OPPARBEIDELSE, TRINN 1:

Masser, terreng, gress og tursti. Tilrettelagt med belysning.

FERDIGSTILLING, TRINN 2:

Beplantning, evt hager , vannrenne

DEKKE STORE FLATER:

Gress, eng, grus eller tilsvarende

DEKKE TURVEI:

Grus, ca 1,5 m.

VEGETASJONSBRUK OG BEPLANTNING:

trær, busker og planter som er frukt bærende og/eller fargerike. Det kan etableres kjøkkenhager/ parseller, eplehage, Min 25% beplantningsandel, utenom gress

VANNELEMENTER:

Kan etableres med overflatevann fra gater og bebyggelse. Vannrenne til sjøen.

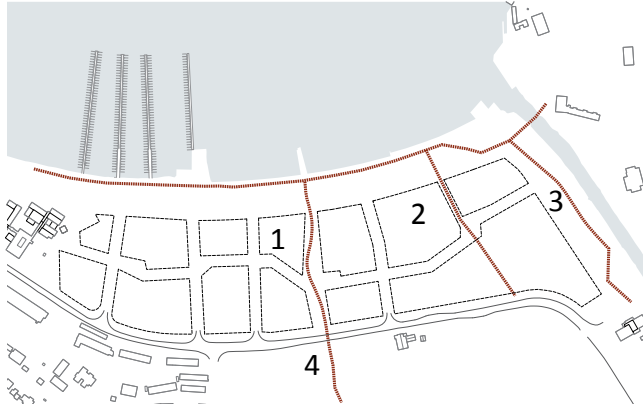
MØBLEMENT:

Faste benker og søppelbøtter

BELYSNING:

LED-belysning, standard

Gangveier



Tur- og gangveier

GANGVEI GJENNOM GRAVLUNDEN

Gangveien som går gjennom «grønn akse» forbinder Indre havneby med sentrum via Strandpromenaden og fortsetter sørover gjennom gravlunden.

Gangveien gjennom gravlunden må utbedres noe. Forbinnelsen vil gå vest for hovedaksen til kapellet og er i dag delvis asfaltert og delvis gruset og hellelagt. Den er ca 2 m bred.

Gangvei skal oppgraderes i hele lengden med asfalt, belyses og event. opparbeides med skjermende beplantning. Ny port bør vurderes.

All planlegging og planarbeid skal skje i samarbeid med brukere og kirkens representanter.

FOTGJENGEROVERGANG

Fotgjengerovergang Strandpromenaden- Indre havneby, oppgraderes som opphøyet gangfelt, evt belyst og ellers planlagt i samarb. med vegvesenet. Utforming og rammer defineres i gatebruksplan.

Behov for flere kryssningspunkter skal vurderes i gatebruksplan og / eller i reguleringsplan V7.

Dette må ses i sammenheng med bussholdplassenes plassering. Ny gang- og sykkelveg mellom kryss Orregt/Strandpromenaden, langs kirkegårdens østre del, bør vurderes.

DEKKE:

Gravlunden: 1,5- 2 m asfalt, evt. kantet.

Øvrige tur- og gangveier i området: grus 1 -2 m. Se tidligere beskrivelser for det enkelte delområdet

BELYSNING GRAVLUNDEN:

Kan med fordel primært gjøres ved opplysning av trær og beplantning, framfor nedrettet belysning.

Belysningsarmatur på kirkegården tilpasses spesielt.

UNIVERSELL UTFORMING:

Ja

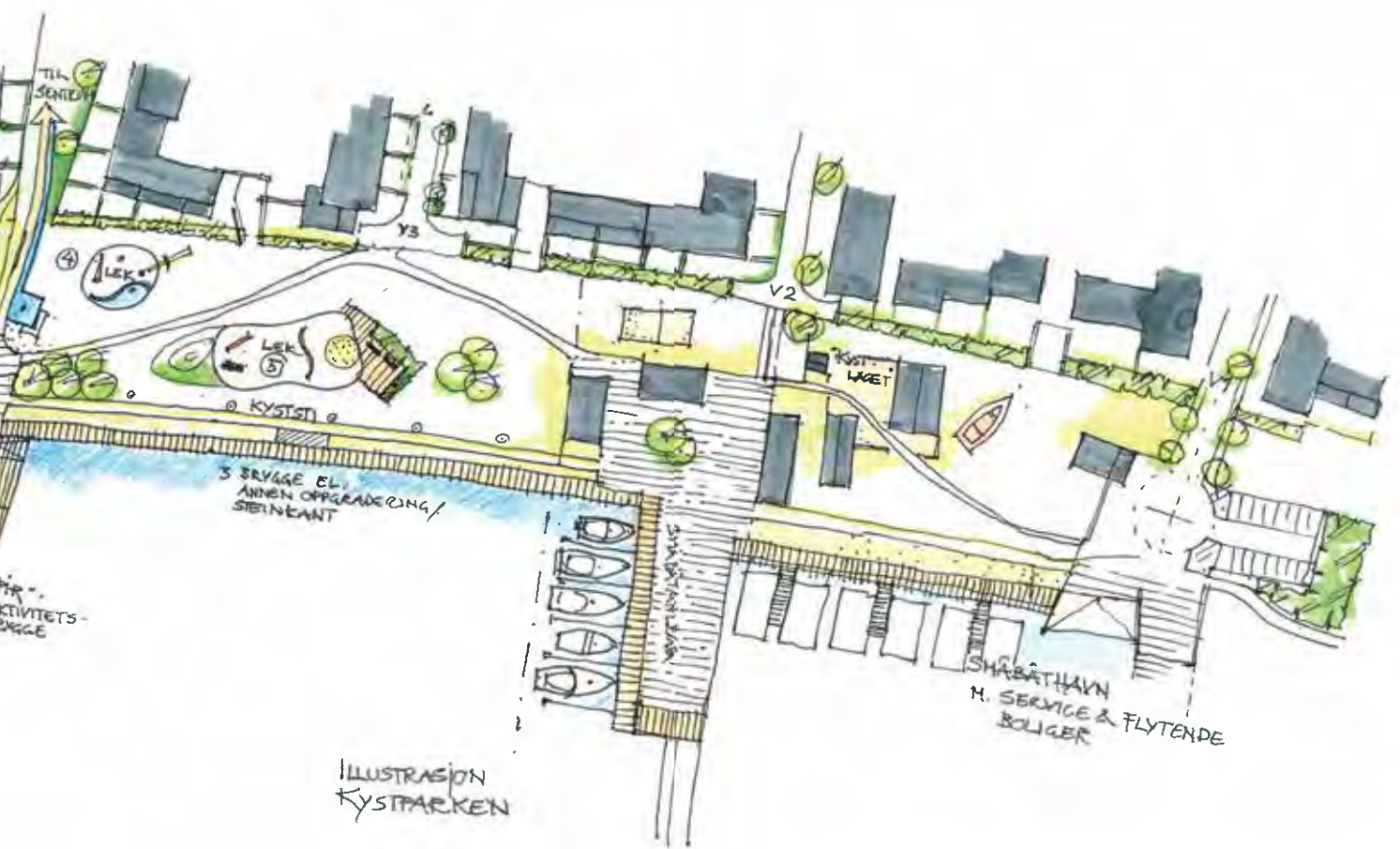
BEPLANTNING:

I samarbeid med kirken og brukere.

Illustrasjonsplan Kystparken

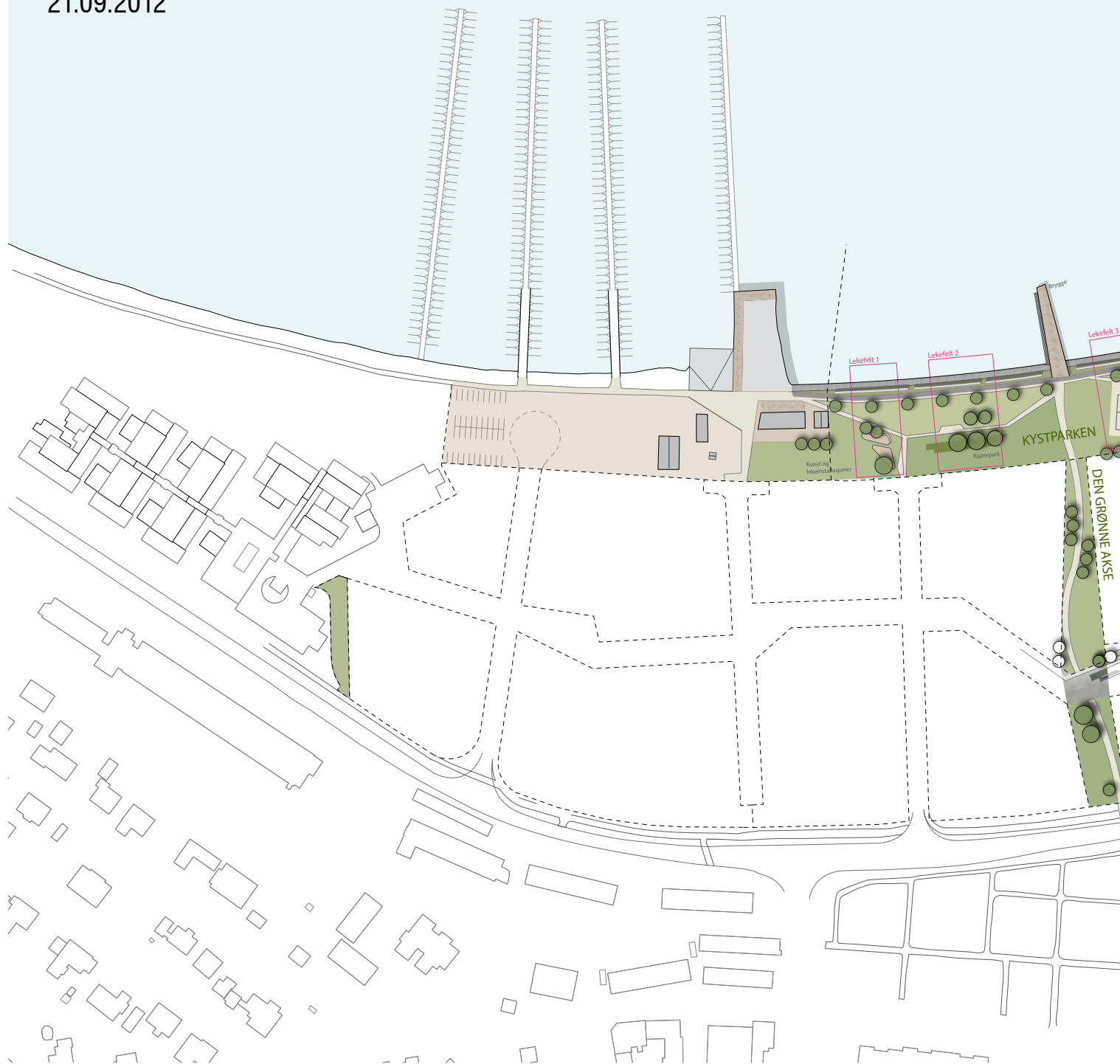
21.09.2012





Illustrasjonsplan av grøntområdene

21.09.2012



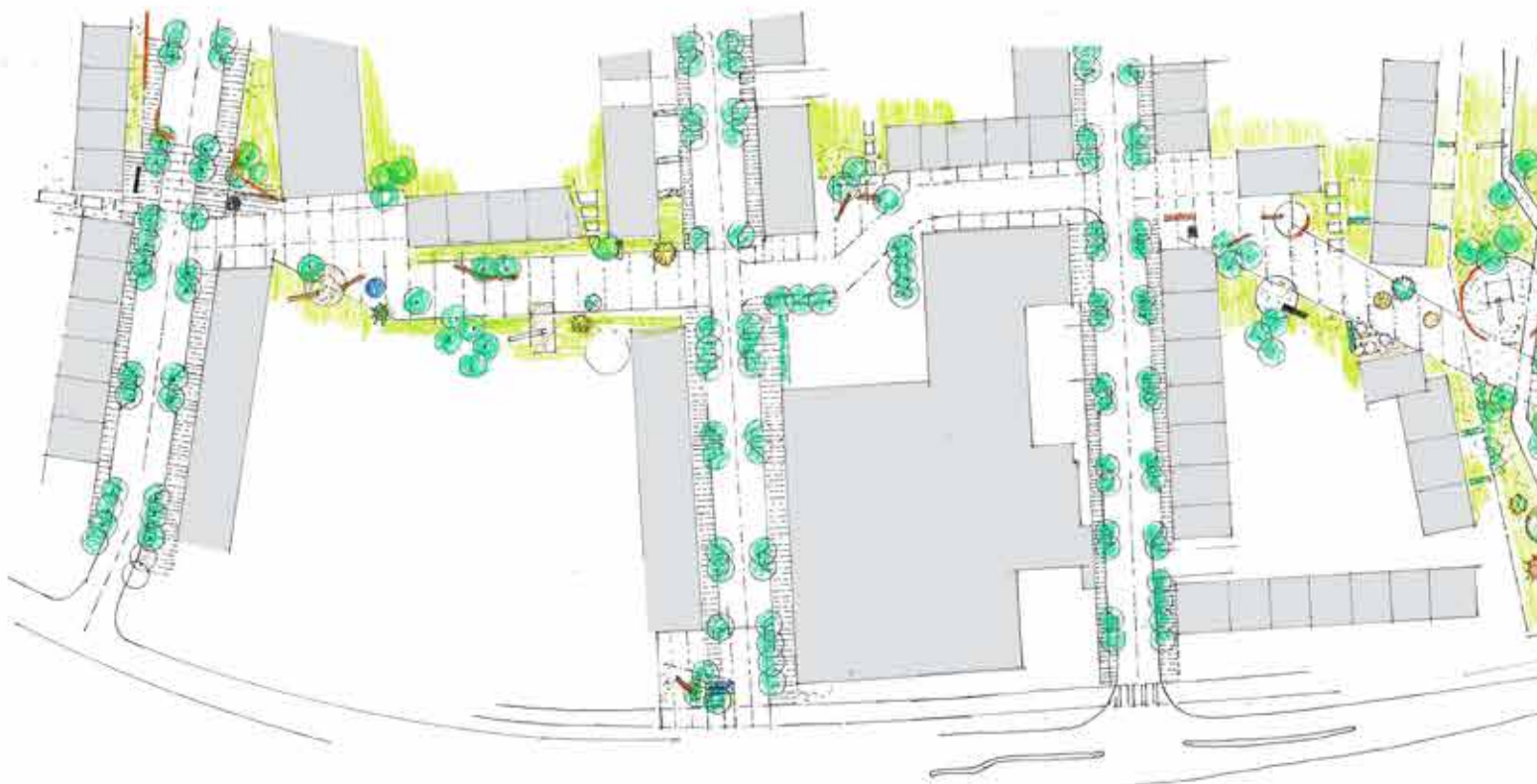


Tegnforklaring

 		
LANDSKAPSPLAN		Kartblad
INDRE HAVNEBY		Kartprodusent: alt.arkitek
SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR. DATO. SIGN.
Igangs behandling i det faste utvalget for plansaker		2011/201
Offentlig ettersyn fra		
til		
2-gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kommestyrets vedtak		
PLANEN UTARBEIDET AV: Horten kommune		SAKSNR. TEGNR. SAKSBEH.

Tidlig skisse av Heivei

21.09.2012





DEL 2

Bebyggelse og arkitektur



I lovens formålsbestemmelse står det at estetisk utforming skal ivaretas i planlegging og i kravene til det enkelte byggetiltak. Horten kommune har en estetisk veileder for gater og offentlige rom i sentrum. Et ønsket om å videreføre fokuset på arkitektur og kvalitet til den nye bydelen Indre havneby er bakgrunn for kvalitetsprogrammet. Hvert prosjekt danner en brikke i helheten og alle må bidra for at bydelen skal framstå med kvalitet.

“Kvalitet og arkitektur er ikke nødvendigvis eksklusivt”

Billige bygg kan gis god form og estetikk. Valg av arkitekt kan være avgjørende. En god arkitekt/ landskapsarkitekt er ikke nødvendigvis dyrere enn en mindre god. God arkitektur eller estetikk er svært vanskelig å definere. Tid, kultur, bakgrunn og individuell smak vil prege den enkeltes mening.

I reguleringsplanen er det satt krav til utforming på en slik måte at det er rom for særpreg. Kvalitetsprogrammet, med betydelig vekt på referansebilder, skal gi inspirasjon på hva man ønsker å formidle i retningslinjer.

Kvalitetsprogrammets del 2 har retningslinjer som har til hensikt å fokusere på de elementer som skal fremme egenart, nytenkning og sammenheng. Det skal sikre at målsettingen om god estetisk kvalitet og samtidsarkitektur blir ivaretatt slik at bydelen oppleves som attraktiv.

“Det er i øyehøyde at man først og fremst opplever områdets kvalitet, og derfor må vi ha fokus på opplevelser på gateplanet”

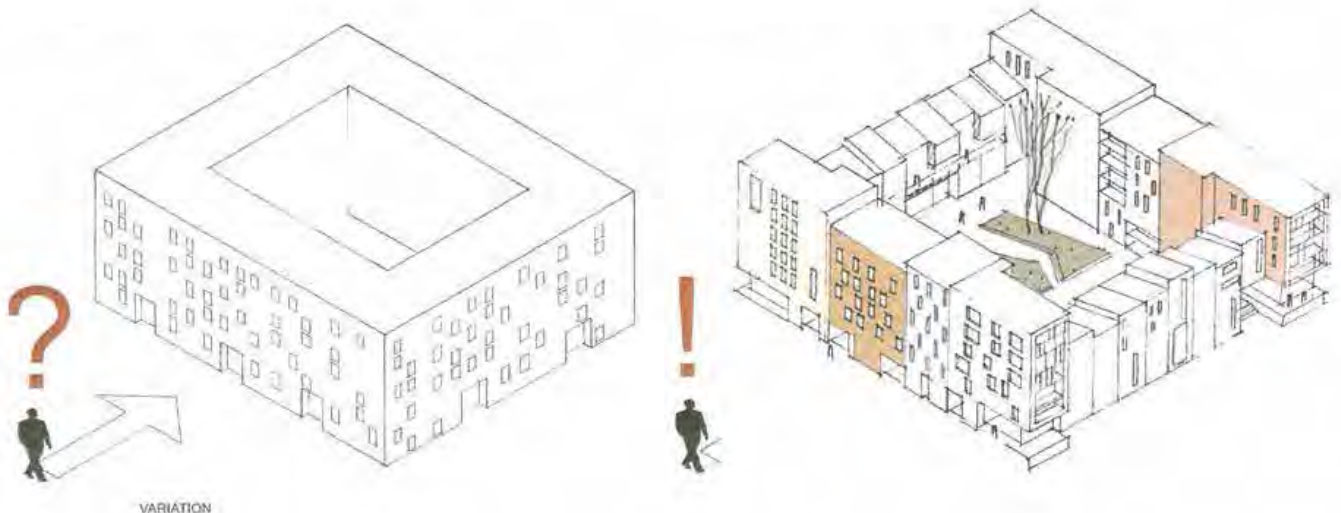
De som skal bygge i Indre havneby må sette seg inn i kvalitetsprogram og senere og lgrønnstruktur- gatebruksplan for området.

“Kommunen skal vektlegge å gi informasjon om “Kvalitetsprogrammet” i oppstartsmøter og forhåndskonferanser.”

Det anbefales tiltakssklasse 3, på arkitekturprosjektering og bruk av landskapsarkitekt.

Det skal ved konsept, utforming, prosjektering og utførelse oppmuntres til å velge miljø- og ressursvennlige løsninger og klimaeffektive byggematerialer.

De beste løsningene for fellesskapet skal velges hvis disse blir satt opp i mot det enkelte prosjektets ønsker og behov.



Å regulere et felt samlet betyr ikke at hele feltet må utformes likt. Det kan være flere bygg innen hvert felt med individuelt preg, eks. Sluseholmen, Danmark. III Jahn Gehl arkitekter

1. Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal gjenspeile samtiden, og det skal legges vekt på et høyt arkitektonisk nivå og en arkitektur som fremstår som nyskapende og spennende. Konkurransen om beste designprosjekt med flere arkitekter/entreprenører anbefales.

Et hvert prosjekt bidrar til å sette standarden for bydelens bomiljø og enhver utbygger har et selvstendig ansvar til å bidra til å fremme bydelens kvalitet, både arkitektonisk og innholdsmessig. Nye bokonsept og sosial attraktivitet skal styrke bydelens særpreget på en slik måte at det blir et eksempel andre vil se til.

Det stilles særlig strenge krav til utformingen av fasader og detaljer på bakkeplanet, der mennesker oppholder seg.

Alle fasadene skal være en nabos utsikt. Det skal benyttes bestandige materialer med kvalitet som f.eks. puss, tegl eller treverk. Det skal utarbeides en palett for materialer og farger i rammesøknaden.

Tak og takbygg skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske form. Bebyggelsen skal ha klar henvendelse til offentlige rom og i hovedsak ønskes individuelle dører lagt mot gate.

Bygningene i Indre havneby skal harmonere med nye nabobygg og bygg i samme gateløp. Det betyr ikke at de må være like, men samspille i volum, komposisjon og rytme.

Det skal være et klart skille mellom offentlige areal og private hager ol, som beskrevet i del 1.

Det skal utarbeides en detaljert reguleringsplan for hvert felt, men feltet kan bygges ut i flere trinn og ha flere bygg. Det stilles krav til helhetlig planlegging for all bebyggelse/volumer og arealbruk mm uavhengig av eierstrukturer.

Planbestemmelser til utformingsplan skal videreføres og eller konkretiseres i detaljplanene, og er ikke medtatt her. Retningslinjer skal være utgangspunkt for bestemmelser til utforming av tiltak i detaljreguleringsplaner.

Retningslinjer for bolig- og annen bebyggelse:

- Arkitekturen skal være framtidsrettet og innovativ for å gi Indre havneby identitet.
- Nano- og høyteknologi skal være inspirasjon for arkitektur og design i bydelen.
- Nytenkning innen sosialt fellesskap som boformer, ulike leilighetstyper og felles løsninger skal implementeres i konseptet.
- 1 m² per leilighet settes av til fellesrom. f.eks. til hobbyrom, drivhus, vinkjeller, trimrom, gjesterom, festrom, felles takterrasse etc.
- Kvalitet, aktivitet og beplantning på i øyehøyde skal prioriteres
- Bebyggelse med lav høyde i sydvest gir best solforhold inne i kvartalene. (Se beskrivelsen)
- Bygg skal plasseres slik at de danner klare vegger i gaterommene. Frittliggende blokkbebyggelse skal unngås.
- Fasader skal fortrinnsvis utformes med kvalitetsmaterialer som f.eks. puss, tegl eller treverk som hovedmaterialer.
- Bebyggelsen anbefales en vertikal rytme, -spesielt der et felt bygges ut samlet.
- «Rekkehusleiligheter» med egen inngangsdør skal prioriteres på bakkeplanet og kan evt gå i to etasjer.
- Balkonger tillates innglasset der innglassingen er utformet som en integrert del av bygningsfasaden ved rammesøknad.
- Grønne tak og uteplasser på tak tillates innen gitte høydebegrensninger.



Farger, god arkitektur og form gjør dette prosjektet spennende. Bergen



Vertikalitet. Rekkehus med egen tomt til kanalen. Malmö Området er svært populært. Foto: Sissel Engblom, siv ark.



Lille Bislett av Dyrø arkitekter er et tiltalende harmonisk bygg. Få materialer og presis design preger bygget. Her fra bakhagen hvor mange av boenhetene i 1 etg har egen hage. Nærlekeplass er skjermet fra de øvrige mer parkpregete felles arealene.



Vertikalitet og individualitet. Flere bygg side om side beriker et kvartal. Hvit farge binder her sammen. Malmö. Foto: Gehl arkitekter



Trehus. Her med hager på bakkeplanet. III. Norske arkitektkonkuranser

2. Uteoppholdsarealer og nærlekeplasser

Planen har bestemmelser for utearealer og nærlekeplasser i boligområder. Arealene skal ha tiltalende utforming og oppleves som hyggelige. De skal være beplantet og møblert, solrike og ha definerte soner egnet for lek og annen opphold.

Nærlekeplassene skal primært være for de minste barna, men plassene vil bli mer attraktive og fleksible hvis det også tas hensyn til miljøet for eldre barn og voksne beboere.

Det oppfordres til utradisjonell tenking i forhold til lek. F eks kan instalasjoner ha flere funksjoner og være fine å se på når de ikke er i bruk.

Sandkasse og naturlige elementer til klatring og lek som store steiner, romdannende beplantning samt balanse- og turnstenger er gode eksempler på tilrettelegging.

Romslige uteplasser på bakken, tak eller på balkong skal ha sol og skal vektlegges i planleggingen.

Miljøskapende elementer som f eks fuglekasser, klatrevegg/ buldrevegg, felt for dyrking av grønnsaker er positivt!

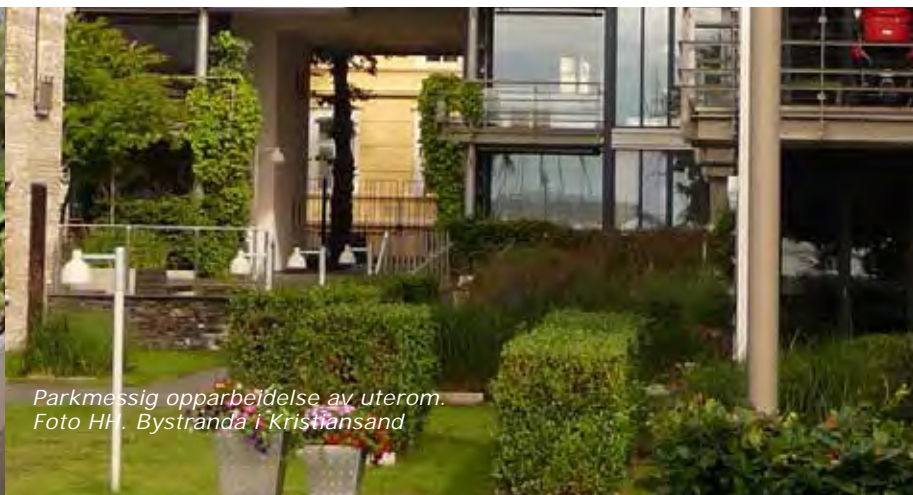
Sykkelparkering plasseres sentralt og fortrinnsvis under tak.

Retningslinjer for utforming av private uteoppholdsarealer:

- Første etasje skal ha utvidete privathager på bakkeplanet, mot gaten og eller inn mot bakhager / gårdsrom. Beliggenhet i forhold til solen og fremherskende vindretninger prioriteres.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal (MUA) skal beplantes, og det skal gjøres på en slik måte at de oppleves som grønne.
- Hvis tak som skal benyttes som areal for uteopphold (MUA), skal det kunne beplantes og disponeres som andre uteoppholdsarealer.
- Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med kvalitet og tilrettelegges for aktiv bruk. Det kan f eks opparbeides kjøkkenhager, settes opp drivhus og andre mindre bygninger til hobbyrom, verksted, hagestue, lekehus og lignende.



Enkel kjøkkenhage i kasser.
Fra Oslo, Urbant jordbruk.



Parkmessig opparbeidelse av uterom.
Foto HH. Bystranda i Kristiansand



Uteareal, hager og bakgårder

Referansebildene viser uteareal opparbeidet for aktiv bruk med kjøkkenhager og nærlekeplass.

Uteområdene oppleves som grønne og er sonedelt for ulike bruk.



Eksempel på uteplass på taket. Ill; prosjekt av Infill, Asplin Ramm



Malmö. Bo 01 i Vastre Hamnen Boligkvarter med drivhus og kjøkkenhager er svært populært

Foto Gehl arkitekter

3. Parkeringshus

Områderegeringsplanen har gitt bestemmelser til parkering under bakken og til parkeringshus. Parkeringshus over terreng kan bare ligge syd i planområdet. Det skal forhindre at store arealer på gate- og bakkeplanet blir nytt til parkering.

Parkering på bakkeplanet gir ingen hyggelig by. Døde fasader langs gatene er en situasjon som vil være svært uheldig for bydelens liv og bomiljø. Selv om den enkelte utbygger og beboer isolert sett vil ønske bilen så nær boenhetene er det viktig å følge opp parkeringsbestemmelsene.

En arkitektonisk og formmessig utfordring er å skape parkeringshus som er tiltalende og vakre. Se også beskrivelse for begrunnelse for høydebestemmelser!

Retningslinjer for parkeringshus og forholdet til omgivelsene:

- Parkeringshus skal fortrinnsvis integreres med den øvrige bebyggelsen i form og materialbruk.

- Parkeringshus skal være i minimum 3 etasjer.

- Bruk av beplantning, klatreplanter og trær kan med fordel integreres i fasadeutformingen av parkeringshus.

- Overgangssonen mellom bygg og gate skal opparbeides og beplantes

- Tak på parkeringshus kan brukes til uteopphold og eventuelt en til to leilighetsetasjer.

- Lukkede fasader skal behandles, dekorerer, beplantes eller på annen måte bidra positivt til omgivelsene.

Referansene viser noen eksempler hvor parkeringshus har fasader som kan harmonisere med annen bebyggelse. Det er ikke tillatt med åpne parkeringsplan i Indre havneby.



Lyssetting av parkeringshus og bruk av farget glass kan gjøre fasadene mer spennende.



Hel fasade



Klatreplanter kan bidra til å kle ellers enkle fasader og gjøre parkeringshuset grønt deler av året.



Parkeringshus i Alta.

4. Flytende boliger

Det åpnes for flytende boliger i planforslaget. Ved utforming er det viktig med et helhetlig miljø og design på husbåtene og på organiseringen av disse. Privatisering av brygge eller strandsone er ikke tillatt.

Det må tenkes "flytende gater" og beskyttet bomiljø. Det kan være en fordel med "adresse" og en viss form for permanent tilknytning. Dette må utredes.

Det må lages en helhetlig plan sammen med småbåtanlegget i detaljplan. Utredninger, VA og analyser og konseptvalg vil være en del av detaljreguleringen.

Referanser illustrasjoner:

1. AquaVilla, Sverige
2. Vastre Hamnen, Malmø. Foto VIG.
3. og 4. Helsinki, Guy Design.

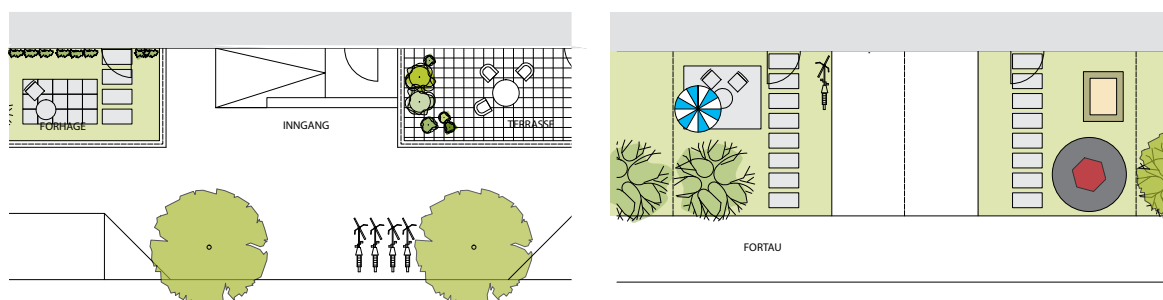


5. Overgangssoner og private hager

Overgang fra privat areal mot gater og offentlige rom skal være klart definerte. Planen legger tilrette for at overgangssonene skal være en av bydelens varemerker ved at disse utnyttes bl. a til hager.

Overgangssonene mellom bygg og gater skal aktiviseres. Det er benyttet inntrukne byggegrenser på min 2-4 meter som benyttes til hager eller inngangssone for leiligheter i 1 etg. Det kan private hager på inntil 6 m. Bebyggelsen skal fedinere gaterommene.

Hagene er positive ved at de skjermer for innsyn til boligene fra gaten og bidra til variasjon, aktivitet og «grønne» bolig-gater. Overgangssonen kan også benyttes som adkomstsoner til næringslokaler eller kontorer, uteservering, private forhager med postkasse, parkering, sykkelparkering eller beplantning. Overgangssonen er nyttig og praktisk for å ta opp høydeforskjellene mellom gulvplanet i 1 etg og et lavere gate/terreng som enkelte steder kan bli opp mot en meter. Det er ikke ønsket "svevende" balkonger i 1 etg. Det fylles med jord inntil grunnmur da det er viktig at overgangssonen som benyttes til hager kan beplantes.



Eksempel på bruk og bearbeiding av kantsoner mot gate. Innganger kan legges fra gate eller gårdsrom.

Hagene kan utformes med ulike dybder og skal min være på 25m². Privathager og innganger øker bruk og gir aktivitet til gateplanet i bydelen. Overgangssonen kan vurderes benyttet til parkering, sykkel, og til å ta opp terrengforskjeller ol. Terrenget skal tilbakeføres mot grunnmur i hht bestemmelsene.



Frodige Inngangssoner i boligby:
Vauban i Freiburg. foto :Gehl
arkitekter

Bruk av private kantsoner skal bestemmes i detaljregulering/byggesak. Det skal da vurderes forhold som sol og lys til boliger og hageareal i de nederste etasjene.

Avgrensning av private (for-)hager mot offentlig og felles rom skal ikke fremstå som helt lukket, men gjerne skjemet med beplantning. Denne type skjerming kan oppnås ved f.eks bruk av lav hekk, murkanter, lavt gjerde (høyde maksimum 0,9 m).

Private uteplasser kan med fordel ligge litt høyere enn gateplanet. Det vil gi utsyn, men hindre direkte innsyn.

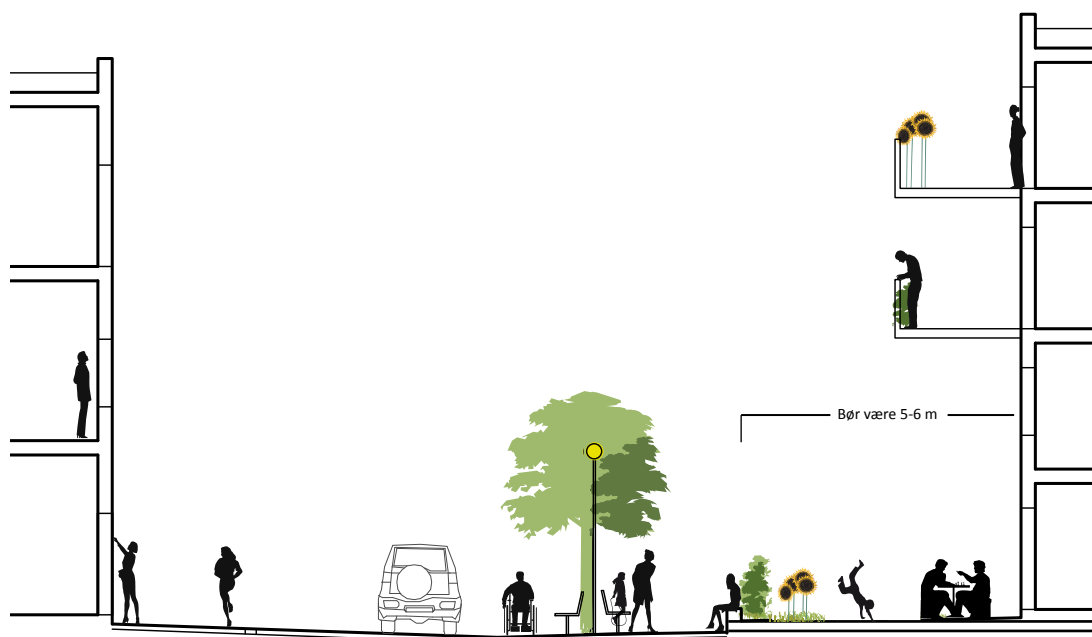
“Forskning viser at hager på bakkeplanet blir brukt 2-3 ganger mer enn balkonger, samtidig som de tilfører mer til det offentlige rom ved at både det halvprivate og det offentlige rommet blir hyppigere brukt og dermed oppleves som mer attraktivt.”

Jan Gehl, Danmark



Illustrasjon: hage til leilighet i 1 etg. Spir Arkitekter

Under: Illustrasjon av leilighetsbygg på Fornebu, med hager og store uteplasser på taket.



Kantsonen (privat) blir gitt til gata , næring kan ha behov for varelevering og parkering i adkomstgatene

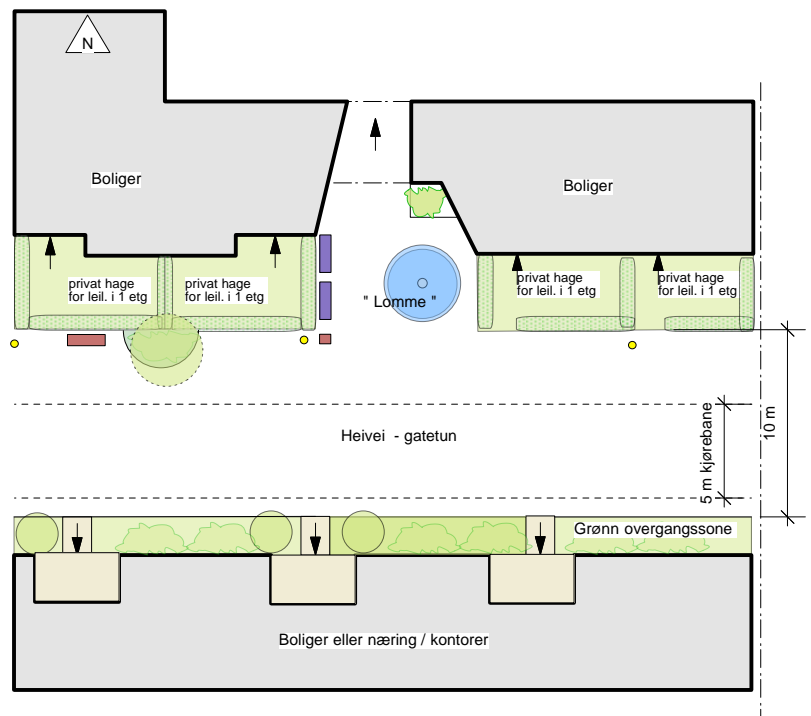
Kantsone brukt til uteplass og hage.

Lommer i Heivei

Alle boligfelt nord for Heivei skal legge en liten del av sitt uteoppholdsareal (MUA) ut mot Heivei. Disse små "lommene" skal være et bidrag til gaterommet og bydelens fellesskap og skal kunne brukes av alle.

Lommene skal opparbeides med et miljøskapende innhold i form av et særegent tuntre, møblering/kunst, lekeinstallasjon, sjakk/paradis, vannlek/vaskeplass for bil, skulptur eller lignende. Funksjon og utforming skal være unik for det enkelte feltet.

Lommene skal utgjøre 1 % av nettobygge-areal for feltet, og skal stedfestes i bestemmelsene i detaljreguleringsplan og konkretiseres i utomhusplanen ved rammesøknaden.



Skisse på utforming av en "Lomme" i Heivei i forbindelse med en inngang til gårdsrom, med vann, beplantning, benker.



Klatrevegg kan legges til f eks en fasadevegg



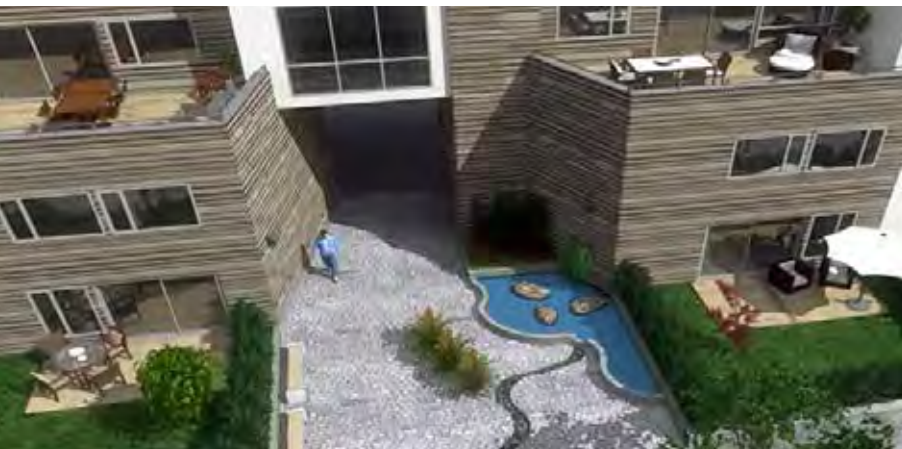
Mønster og lek i gategulvet



*Kunstner Lise Bottolf, skulptur ved Helle Skole i Kragerø.
Kunstner Kjell Arne Nupen "Krukke" på bystranda Kristiansand.*



*illustrasjon av en "lomme". Her kan det innstalleres kunst, et vakkert tre, lek,
en kafe eller vaskeplass for bil!*



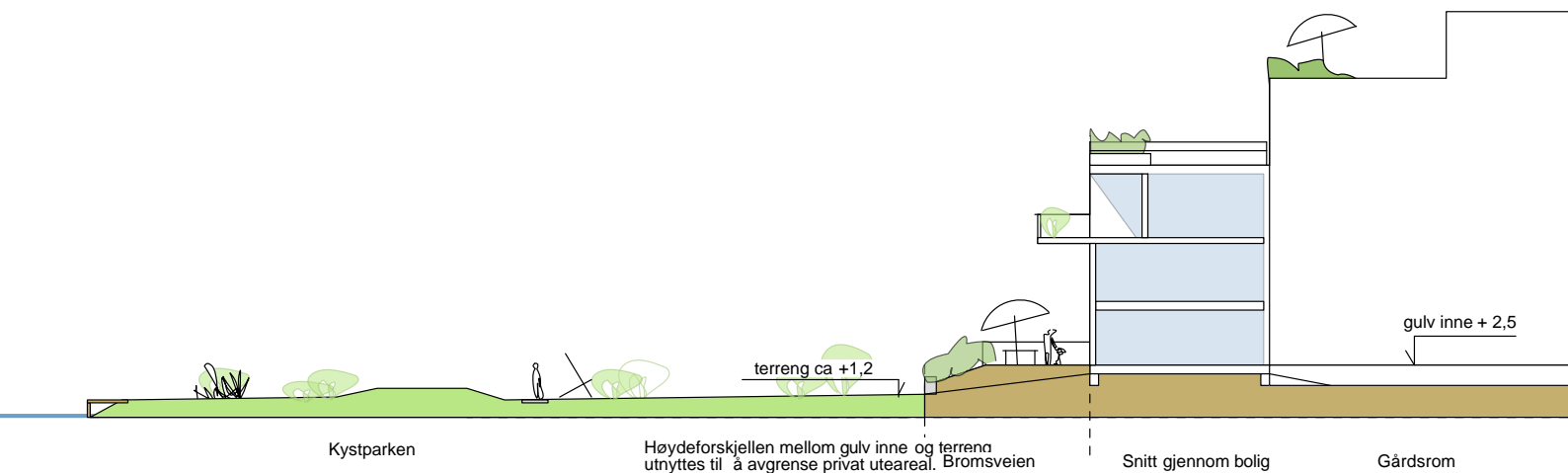
*Bakgårdsprosjektet
"Mosaikk" i Skien. Kunst
og belysning og farger kan
berike Heivei. Foto: HH*

Fargerik veibom på Island Foto: HH

Overgang mot kystparken

Overgangen mellom private hager og kystparken skal være tydelig. Den relativt store høydeforskjellen mellom bebyggelsen og parkområdet skal aktivt benyttes for å avgrense den private sonen fra det offentlig parkarealet.

Overgangene kan for eksempel markeres med oppmurte kanter under private hager i kombinasjon med vegetasjon, landskapsforming eller lignende. Høydeforskjellen vil skjerme de private hagene for innsyn fra folk som benytter kystparken.



6. Krav til dokumentasjon

Horten kommune har generelle krav til planleveranse, men i tillegg avklares det med kommunen hvilke utredninger og hvilken dokumentasjon som kreves i hver enkelt regulerings- og byggesak.

Planbestemmelsene inneholder krav til planleveranse inkludert redegjørelse for oppfølging av dette Kvalitetsprogrammet del 2.

Indre havneby skal transformeres over en lengre periode og med særlige krav til arkitektur og utforming av bebyggelsen og utearealene. Et slikt krevende utgangspunkt gjør det nødvendig med gjennomtenkte valg og grundig dokumentasjon på de valg som er gjort. Det er viktig å bruke godt kvalifiserte fagfolk.

Alle tegninger, skisser, planer og lignende skal være måleriktig og målsatt.

Kommunen avgjør eventuelle spørsmål om detaljeringsnivå og målestokk, og kan kreve mer dokumentasjon knyttet til utforming, mikroklima mm om nødvendig.

Under følger noen punkter oppfølging av for kvalitetsprogrammet del 2 for Indre havneby

Noen av punktene gjelder spesielt ramme-søknad /IG- detaljprosjekt:

- Redegjørelse av oppfølging av temaene i Kvalitetsprogrammet del 2, kap. 1-5.
- Belyse tiltakets forhold til eksisterende omliggende situasjon og evt framtidige situasjon.
- 3D presentasjoner som viser snitt av volum, fasaderytme og fordeling av høyder i feltet, samt sol og lys og vind.
- Palett som viser material- og fargevalg, evt referanseprosjekt som eksempler.
- Redegjørelse for valg av vegetasjon og en planteplan.
- Plan og beskrivelse av hvordan parkeringsplasser er plassert og utformet, samt adkomsforhold.
- Plan og beskrivelse av hvordan uterom, uteplasser, private hager og taklandskap er utformet og møblert.

”Lommer” i Heivei



Felt BB1-BB6. «En lomme» er en liten del del av feltets private areal som skal legges mot Heivei som et plassrom og være tilgjengelig for alle.

Lommene på de ulike feltene skal ha varierende innhold. De skal gi noe til fellesskapet i Heivei og bidra til identitet til boligkvartalet. Lokalisering bestemmes i detaljreguleringen. rammesøknad. Lommene skal gi Heivei identitet.

Arealet beregnes som en del av MUA. Se bestemmelser.

Plassering skal godkjennes i reguleringsplanen. Utforming skal vises rammesøknad og utomhusplan.

Areal: Min 1 % av feltarealet.

GULV / DEKKE:

I tråd med valgte funksjon og løsning i samsvar med utomhusplan for byggefeltet og Heivei.

God standard.

MØBLEMENT:

Ja. Individuelt preg. Vurderes i forhold til innholdet.

BELYSNING:

Ja- vertikal belysning på objekter, vegg el tils.

FUNKSJON/ INNHOLD:

Tilpasses og velges av det aktuelle feltet, se forslag i tabell og beskrivelse i veilederen.

Lommer skal ha utforming og innhold forskjellig fra andre lommer.

Plassering og opparbeidelse godkjennes av kommunen ved regulering og senere rammesøknad. Lommene skal tilpasses Heiveiens utforming.

Vedlikehold er privat.

BEPLANTNING:

Lommene skal ha beplantning.

UNIVERSELL UTFORMING:

Standard

DEL 3

Gjennomføringsstrategi for Indre havneby

Vedlegg til behandling av reguleringsplanen 13.05.2013
v. FAVEO prosjektledelse AS



Innhold

Målsettingen med en gjennomføringsstrategi	s. 2
Hovedproblemstillinger	s. 2
Infrastrukturkostnader	s. 8
Avtale om utbygging av infrastrukturen	s. 8
Etablering av felles infrastrukturselskap	s. 9
Utbyggingsavtale	s. 11
Risikovurderinger	s. 12

Vedlegg

1. Mal for avtale om anleggsbidrag 13.05.2013
2. Mal for utbyggingsavtale 13.05.2013
3. Kart over avtaler for eiendommer, pr 2012
4. Kart over eiendommer i planområdet, pr 2012
5. Kart over infrastruktur VA, pr 2012
6. Kart over el. føringer, pr 2012

FAVEO prosjektledelse
v. Jan Willy Føreland

GJENNOMFØRINGSSTRATEGI FOR INDRE HAVNEBY

1. Målsettingen med en gjennomføringsstrategi

Områderegeringsplanen for Indre havneby har som formål å legge til rette for en etappevis transformasjon av et eksisterende næringsområde som har mange grunneiere. I planprosessen har det vært stort fokus på å avklare viktige problemstillinger som sikrer at planen kan gjennomføres.

Målsettingen med gjennomføringsstrategien er å gi størst mulig forutsigbarhet for investorer og grunneiere og dermed bidra til å gjøre det enklere å realisere planen.

Kommunen forplikter seg til denne gjennomføringsstrategien i den videre prosessen med planlegging og gjennomføring av utbyggingen i Indre havneby. Strategien er fulgt opp i andre deler av planen, bla i reguleringsbestemmelsene, kvalitetsprogrammet og i maler for utbyggingsavtale.

2. Hovedproblemstillinger

Transformasjon av et område hvor det i dag foregår variert næringsvirksomhet er meget utfordrende. I planprosessen har vi hatt fokus på følgende forhold:

- Hvordan få en plan som legger til rette for kvalitet og attraktivitet i området?
- Hvordan sikre fleksibilitet i planen for å håndtere varierte behov i markedet?
- Hvordan sikre at planen er økonomisk gjennomførbar?
- Hvordan sikre en helhetlig utvikling av området – samtidig som en tar hensyn til eiendoms grensene og nåværende aktivitet i området?

Kvalitet og attraktivitet i området

Indre havneby ligger sentralt i Horten, i direkte tilknytning til sentrum og nær det attraktive Karljohansvern. Det er lagt vekt på å utvikle et område med gode bokvaliteter med et moderne urbant preg. Området kan få blandet bruk for å sikre variasjon og liv i området over hele dagen.

Det er rene boligområder i området mellom Kystparken og Heivei, mens det gis mulighet for variert bruk i området mellom Heivei og Strandpromenaden. Heivei skal utformes som gatetun slik at all biltrafikk skjer på de gående og syklendes premisser. I Heivei blir det spennende plassrom og overgangssoner.

Området får gode kvaliteter samtidig som det gis mulighet for god utnyttelse av tomtene. Med de plangrep som er tatt, legges det til rette for et variert og levende boområde som bør være attraktivt i markedet. I første del av dette dokumentet er det gitt nærmere føringer for å sikre at kvalitetene i området skal oppnås.

Robusthet og fleksibilitet i planen

Områderegeringsplanen skal gi klare rammer for hvordan området skal utvikles. Samtidig er det lagt vekt på å gi planen fleksibilitet slik at en kan håndtere ulike behov som kan oppstå etter hvert som området bygges ut og markedet endrer seg. Dette er løst slik:

- En overordnet og fast struktur på fellestiltak i området, som grøntareal og gater.

- Flexibilitet i andel av området som bygges ut til bolig eller næringsformål. Dette gjelder for området mellom Heivei og Strandpromenaden.
- Flexibilitet i hvilken rekkefølge utbyggingen av de ulike feltene kommer.
- Variasjon i byggehøyden.
- Alternative løsninger for å dekke parkeringskravet.

Tillatt bruksareal (BRA) målt i prosent beregnes som totalt utbyggingsvolum delt på størrelsen av den regulerte tomte. Flexibiliteten i hva feltet bygges ut til er løst gjennom den såkalte *glideskalaen*. Glideskalaen viser en øvre og nedre ramme for hva som tillates av bolig og næring, og kombinasjon av disse. Det tillates et større volum jo større andel næring som bygges. Der utnyttelsen totalt er 130 % BRA, kan det bygges bare boliger. Der utnyttelsen totalt er 220 % BRA er det bare tillatt næring.

Tillatt grad av utnytting for blandete felt, sør for Heivei (KBA1-6) skal følge glideskalaen i tabellen under. Sammensetningen av bolig- og øvrige formål bestemmer utnyttingsgraden. Grad av utnytting beregnes for hvert felt.

Maksimalt tillatt utnyttelse i % BRA for et KBA felt	Maksimalt tillatt % av totalt volum som kan benyttes til bolig	Maksimalt tillatt % av volumet som må benyttes til annet formål enn bolig*
130 % BRA	100 %	0
135 % BRA	90 %	10 %
140 % BRA	80 %	20 %
145 % BRA	70 %	30 %
150 % BRA	60 %	40 %
155 % BRA	50 %	50 %
160 % BRA	40 %	60 %
165 % BRA	30 %*	70 %
220 % BRA	0	100 %

* Boligandelen skal være 30 % av BRA eller mer i felt hvor boligformål er kombinert med annet formål.

Denne modellen er gjennomført og fungerer godt i Stavanger. Modellen er både planfaglig og økonomisk begrunnet:

- Boligutvikling er vanligvis mer lønnsomt enn kontor, næring mv. Glideskalaen skal stimulere til at det også blir lønnsomt å bygge næring og dermed sikre en variasjon i området.
- Boligområde må ha uteareal, gode sol - og lysforhold mv. og tåler derfor ikke så stor utnyttelse som næringsområder.
- Det tillates ikke mindre andel enn 30 % bolig i et kombinert felt. Dette for å sikre bokvaliteter og et bomiljø av en viss størrelse innenfor feltet.
- Glideskalaen gir forutsigbarhet for utbygger fordi infrastrukturbidraget er knyttet til tomtestørrelse og ikke til volumet som bygges. Glideskalaen gir også flexibilitet i forhold til valg av formål.

Der parkeringshus reguleres som eget formål i deler av et felt eller i eget felt, tillates en høyere utnyttelse enn i glideskalaen. Parkering under terreng medregnes ikke i beregning av BRA. Dette stimulerer til å løse parkeringsbehovet i anlegg under bakken eller i egne parkeringshus over bakken.

Plan som er økonomisk gjennomførbar

Dette temaet er omfattende. Kort oppsummert har det vært rettet fokus mot følgende:

- Kontroll på kostnadene ved å bygge ut området.
- Kontroll på kostnadene til den tekniske infrastrukturen (veg, vann, avløp, energi, el mv).
- Utbyggingsmuligheter som gjør at en kan håndtere forventede kostnader ved utbyggingen.
- En rekkefølge i utbyggingen av infrastrukturen som gjør at det ikke blir for store kostnader for tidlig i utbyggingen av området.

En stor utfordring i dette området er forurensningssituasjonen. Deler av området har tidligere vært kommunens søppelfyllplass. Det er derfor usikkerhet omkring kostnadene ved å bygge ut området. Kommunen har gjort tiltak for å hindre avrenning til sjøen fra området. For å sikre ytterligere kontroll på denne situasjonen er følgende gjennomført:

- I alle fellesområdene (grøntområdene, vegene) blir det gjort undersøkelser av forurensningssituasjonen og det vil bli foreslått tiltak for å håndtere denne. Det er i områder hvor folk oppholder seg at det er strengest krav i forhold til forurensning og det vil bli foretatt grundige undersøkelser der høsten 2012. Basert på funnene skal det lages planer og foreslås tiltak for å håndtere eventuell forurensning i fellesområdene.
- Kostnadene til å håndtere forurensingen dekkes i utgangspunktet av kommunen. Utbyggerne må ta ansvaret for kostnader som påløper når det skal gjennomføres *nye tiltak* i området. Det medfører at utbyggerne må dekke kostnadene til forurensningstiltak når en opparbeider lekestasjonene og de oppgraderingstiltak som er nødvendig som følge av dette. Disse kostnadene er medregnet i infrastrukturbidraget.
- For å unngå større utgravinger i områder som kan være forurenset, er det lagt til rette for at det kan etableres parkeringshus i enkelte kvartaler i stedet for parkeringsanlegg under det enkelte bygg.

Forurensning i sjøen utenfor Indre havneby er kartlagt. Det er satt i gang planlegging av tiltak og forslag til finansiering av utbedringene. Dette ventes gjennomført om få år. Vi kan derfor konkludere med at forurensningssituasjonen blir håndtert på en forsvarlig måte, at videre utbygging kan gjennomføres og at hele området vil framstå meget attraktivt også med tanke på at forurensingen blir håndtert.

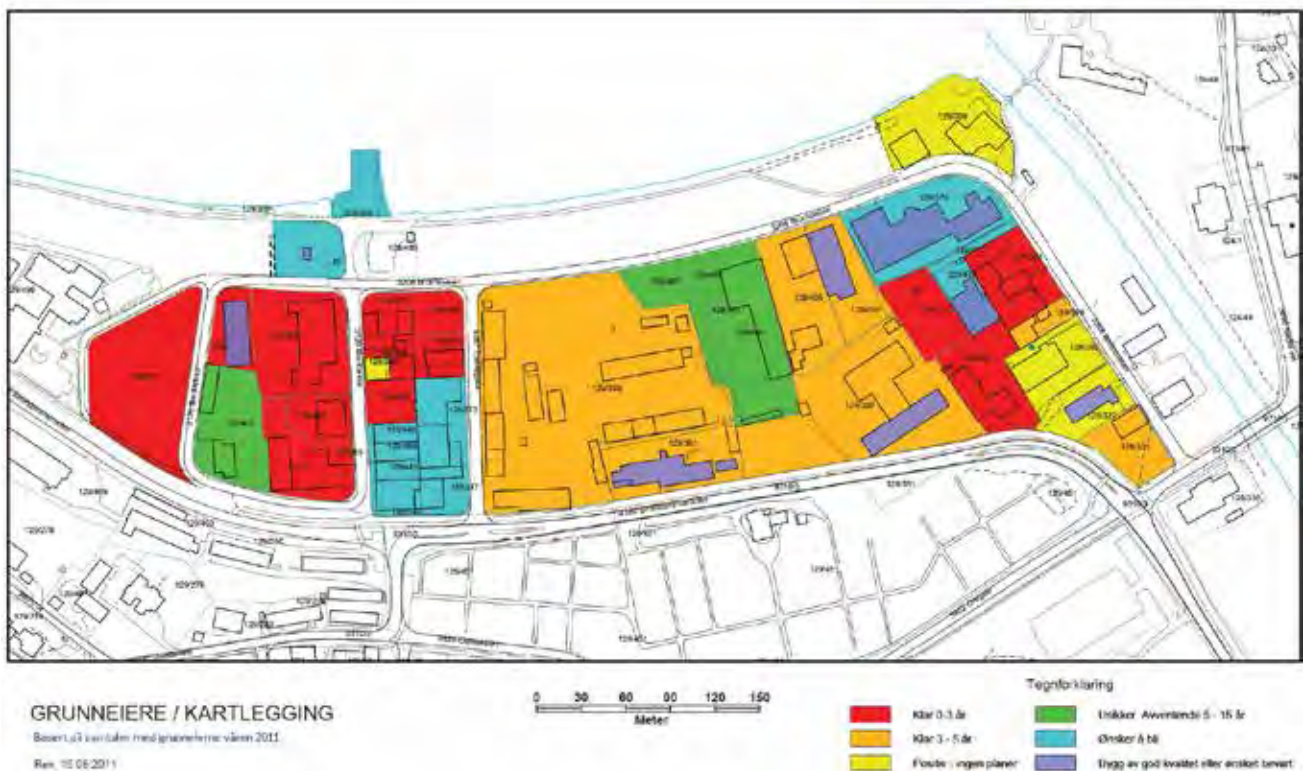
Når det gjelder kostnadene til infrastruktur og tiltak som følger av rekkefølgebestemmelsene, er det gjort nærmere rede for det senere i dokumentet.

Helhetlig utvikling og hensyn til eierstruktur

I området er det stor forskjell i størrelsen på eiendommene. Det er stor interesse for å transformere området, men ulikt tidsperspektiv på når en transformasjon ønskes gjennomført. Dette er viktige forhold som må ivaretas i planen. Følgende er gjort for å sikre gjennomførbarhet:

- Det er gjennomført samtaler med alle grunneierne slik at en vet hvem som ønsker transformasjon av området og hva som er tidsperspektivet på en ønsket transformasjon. Dette er søkt hensyntatt i planprosessen. Oppsummering av grunneiernes ønsker er vist i illustrasjonen nedenfor.

- En har så langt som mulig tatt hensyn til eiendomsgrensene i planen. For eksempel er Heivei søkt lagt i eiendomsgrensene og feltene er så langt som planfaglig mulig, delt inn i samsvar med eiendommene.



Figuren over viser når de ulike grunneierne tenker seg mulighet for realisering av sin eiendom.

For å sikre planfaglig gode løsninger og rasjonelle utbyggingsmuligheter må en i enkelte sammenhenger likevel regulere felt som går på tvers av eiendomsgrensene.

Det skal lages en plan for tekniske anlegg (vei, vann, avløp mv.), en landskapsplan for fellesområdene og en gatebruksplan. Landskapsplanen og gatebruksplanen skal bygge videre på og konkretisere Kvalitets- og gjennomføringsstrategien del 1 i dette dokumentet. Før søknad om igangsetting kan gis for bygg eller tiltak, skal nevnte planer være godkjent av kommunen, jfr. bestemmelser til områdeplanen. Dette følges også opp i forslag til utbyggingsavtale.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for hvert felt. For å ha håndterbare størrelser på utbyggingsområdene samtidig som en skal sikre helhetlige løsninger, er følgende strategi valgt knyttet til kravet om detaljregulering:

- I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at detaljreguleringsplanen for et felt også skal omfatte tilstøtende plasser, fellesarealer, offentlige rom og gater. Dette er gjort for å sikre at utbyggingen av feltet sees i sammenheng med løsningene på tilstøtende fellesarealer.
- Før godkjenning av detaljplan for et felt, skal det foreligge utredning av parkeringsdekningen. Det skal foreligge tinglyst avtale om løsning av parkeringsbehov utenfor egen eiendom, der det er aktuelt. Jfr. bestemmelser til områdeplanen.

Infrastrukturkostnader

Beregning av kostnadene

Utbyggerne i området skal dekke sin forholdsmessige del av kostnadene til å opparbeide den tekniske infrastrukturen i området. Kostnadene til opparbeidelse av småbåthavna er *ikke* medregnet i infrastrukturen.

De kommunaltekniske anleggene fram til utbyggingsområdet har i stor grad kapasitet til å håndtere den foreslåtte utbyggingen. Kommunen dekker følgende:

- Stiller grunn til disposisjon til leke- og rekreasjonsareal i Kystparken og Kanalparken. Dette begrunnes med at disse områdene vil være allment tilgjengelige og i bruk av byens befolkning.
- Opprydding i forurensningssituasjonen så lenge det gjelder videreføring av eksisterende bruk av området. Kommunen dekker ikke kostnader som utløses ved endret bruk av et område.

Kostnadene til infrastruktur som skal belastes utbyggerne gjelder eventuelle hovedanlegg (anlegg fram til planområdet) og fellesanlegg (tiltak som er felles innenfor området). Tiltak innenfor hver eiendom er ikke medregnet og dekkes av den enkelte utbygger. Det kommer i tillegg til de beregnede infrastrukturkostnadene.

Det er lagt stor vekt på å få oversikt over infrastrukturkostnadene, at disse samlet sett er innenfor en ramme som markedet kan tåle og at de kommer på et tidspunkt utbyggerne har en økonomisk mulighet til å håndtere. Kostnadene er beregnet av Bygganalyse og kvalitetssikret av Horten kommune. I infrastrukturkostnadene inngår:

- Opprusting og utbygging av alle vegene innenfor området, forbedring av kyststien, etablering av kollektivholdeplass i Strandpromenaden, sikrere fotgjengerovergang over Strandpromenaden, turstier, gangveg gjennom kirkegården og eventuell justering av veikryss, alt i samsvar med «Del 1 av Kvalitets- og gjennomføringsstrategien».
- Etablering og oppgradering av vann- og avløpsnett.
- Utvikling av fellesområder; grøntområder, strandsone og gater i henhold til ambisjoner og innhold beskrevet i «Del 1 av Kvalitets- og gjennomføringsstrategien».
- Utskifting av forurensede masser ved etablering av lekestasjoner i Kystparken og Kanalparken.
- Innløsning og riving av bygg for å etablere infrastrukturen.
- Erstatning ved eventuell riving av skateanlegget.
- Kostnadene til områdereguleringsplanen.
- Konsulentonorar til utarbeidelse av teknisk plan og felles landskapsplan.
- Prosjektledelse til infrastrukturutbyggingen.
- Kjøp av areal som må avstås for å gjennomføre infrastrukturiltakene. Det er i utgangspunktet lagt til grunn lik pris for alle kvadratmeter. I tillegg har en søkt å ta særlig hensyn til de som får vesentlige begrensninger i muligheten for å videreutvikle gjenværende eiendom.
- Margin og reserve er satt til 20 %.
- Dette forutsettes at det etableres ordninger som gjør at det gis refusjon for mva.
- Det legges opp til at det ikke må gjennomføres større tiltak før det er kommet inn bidrag fra utbyggerne til å dekke tiltaket, slik at finanskostnadene blir så lave som mulig.

Kostnadene er estimert til ca 90 mill.kr. eks mva. Det er da ikke tatt hensyn til finanskostnader eller usikkerheten i om en kan få en løsning med mva kompensasjon for alle tiltakene. *Tallet er derfor usikkert på det nåværende tidspunkt.* Kostnadene tilsvarer en infrastrukturkostnad på i størrelsesorden kr 1.000 - 1.100 pr m2 bolig ved utnyttelse 130 % BRA, gir det i størrelsesorden kr. 1.300 – 1.400 pr m2 tomt. Bruk av "glideskala" gjør det formålstjenelig at infrastrukturkostnadene knyttes opp mot m2 tomt, og ikke m2 BRA som er mest vanlig.

I tabellen nedenfor er det vist hva dette i størrelsesorden vil medføre av infrastrukturbidrag pr felt. Det legges opp til at barnehagetomta bare betaler halvt bidrag i forhold til feltstørrelsen. Det begrunnes med at det her er mindre betalingssevne da det h er vesentlig lavere utnyttelsesgrad på tomten (70% BRA) pga bevaringsverdig bygg og trær.

Dersom vi *foreløpig* legger til grunn kr 1300 kr pr m2 tomt, vil man få følgende rammer for infrastrukturbygging;

Felt	Areal	Vektet areal	Bidrag pr felt	Relativ rask realisering
BB1	3 370	3 370	4 381 000	4 381 000
BB2	6 580	6 580	8 554 000	8 554 000
BB3	4 040	4 040	5 252 000	5 252 000
BB4	4 710	4 710	6 123 000	6 123 000
BB5	6 210	6 210	8 073 000	8 073 000
BB6	10 230	10 230	13 299 000	6 649 500
BB7	5 710	5 710	7 423 000	Realisering usikker
KBA1	2 640	2 640	3 432 000	3 432 000
KBA2	7 690	7 690	9 997 000	9 997 000
KBA3	5 880	5 880	7 644 000	Realisering usikker
KBA4	5 080	5 080	6 604 000	6 604 000
KBA5	4 000	4 000	5 200 000	5 200 000
KBA6	14 410	14 410	18 733 000	14 049 750
BH	8 840	4 420	5 746 000	5 746 000
Sum	89 390	84 970	110 461 000	84 061 250

NB. Tabellen over viser kostnadsfordeling basert på kr 1300 pr m2 feltareal. Basert på Bygghanalyse og budsjettall i 2012. Tallene er et estimat og kan bli høyere. Prisene skifter i markedet og over tid.

Endelig kostnader avklares når en har kommet lenger i prosessen, når planer for fellesområdene utarbeidet og når det inngås utbyggingsavtale med infrastrukturetselskapet. Kommunen vil legge vekt på at infrastrukturkostnadene blir på et nivå markedet i Horten kan tåle. Infrastrukturetselskapet må på selvstendig grunnlag utarbeide budsjett og innhente priser i markedet. Selskapet må inngå avtaler med hver enkelt grunneier bl.a om bidrag til felles infrastruktur.



3. Tidspunkt for realisering av grøntområder og andre infrastrukturtiltak. Rekkefølgekrav.

Kommunen stiller krav til hvilke tiltak som skal realiseres i området gjennom reguleringsbestemmelsene. Tidspunktet for når tiltakene må realiseres er hjemlet i rekkefølgekravene i bestemmelsene. Dette gir kommunen hjemmel til å stille krav om at bestemte tiltak skal være ferdige før det gis igangsettingstillatelse.

Utforming av disse rekkefølgebestemmelsene er et særlig viktig punkt i et område som skal gjennom en langsiktig transformasjon.

I planen har kommunen lagt vekt på at det tidlig må komme på plass tiltak som gjør at grøntområder og strandsonen kan framstå med kvalitet. Det vil styrke Indre havneby som et attraktivt bo - og arbeidssted fra første byggetrinn og lette oppstarten av utviklingen.

Utfordringen er at det ikke må stilles større krav enn det utbyggerne av området økonomisk er i stand til å bære. Det er viktig at det ikke blir en starttung investering som forutsetter betydelige finanskostnader. Basert på kalkylene for infrastrukturtiltakene har kommunen lagt seg på en fordelingsstrategi som vektet kvalitet og økonomi i startfasen. Tiltakene skal etableres i takt med utbyggene, tilpasset de bidrag til infrastrukturen som kan forventes tilgjengelig. Rekkefølgekravene sikrer at det blir en basisoppgradering av kystparken og "grønn akse" før første boligprosjekt settes i gang og at andre tiltak kommer på plass noe senere. Grøntområdene, med unntak av alle lekestasjoner, skal stå relativt ferdig før 300 boliger eller 3000 m² BRA er utbygget. Ved 400 boliger / 4000m² BRA skal grøntområdene ferdigstilles.

4. Avtale om utbygging av infrastrukturen

I utbyggingsavtalen beregnes et bidrag som utbygger skal betale. Kommunen stiller krav til standard, overtar anlegget vederlagsfritt og tar driftsansvaret etter at anlegget er ferdig bygget. Det gjelder fellesanlegg. VA-plan for fellesanlegg skal utarbeides sammen med grøntstruktur- og gatebruksplaner.

Kommunen har interesse av at utbyggerne bidrar til opparbeidelse av infrastruktur. Utbyggerne har på sin side også interesse av å sikre kvaliteter i området for å få attraktivitet.

Det er etablert praksis for løsninger som gjør at kostnadene til merverdiavgift kan reduseres (eventuelt mva kompensasjon). Dette forutsetter at kommunen er eier og forblir eier eller overtar eierskap etter at tiltaket er gjennomført inklusive drift og vedlikehold. Kommunen kan fritt velge å inngå driftsavtale med private aktører.

Før var vanlig praksis at kommunen selv var ansvarlig både for å planlegge og gjennomføre utbygging av offentlig infrastruktur. Da fikk kommunen refusjon for merverdiavgiften. Ulempen, sett fra kommunens ståsted, var et stort administrativt arbeid og at en tok all risikoen for kostnadene, i alle fall i modeller hvor bidraget pr m² var avtalt på forhånd.

Kommunestyret har valgt en modell med anleggsbidrag. Da står kommunen som byggherre for den offentlige infrastrukturen, mot at utbygger dekker kommunens kostnader i form av et anleggsbidrag som ikke avgiftsberegnes. En slik ordning reguleres gjennom et egen tilleggsavtale til utbyggingsavtalen. Kommunen kan da kreve merverdiavgiften refundert via sitt avgiftsoppgjør med staten etter hvert som merverdiavgiften påløper, mens utbygger dekker kommunens netto utbyggingskostnad.

Kommunen vil stå som byggherre og anskaffelsen av infrastrukturanlegget må gjennomføres i samsvar med Lov om offentlige anskaffelser. Enkelte kommuner krever et administrativt påslag for å ta dette ansvaret. Det er økende fokus på det ansvaret kommunen formelt tar på seg gjennom en slik løsning. Kommunen må derfor stille krav om garantier til selskapet for å sikre at selskapet betaler inn det infrastrukturbidraget som avtales.

Konklusjon

Det er en forutsetning at kommunen har en avtalepart (infrastrukturselskap) som kan gjennomføre utbyggingen og inngå avtaler for drift og vedlikehold der dette er ønskelig. Det er ikke aktuelt å inngå avtale om anleggsbidrag dersom utbyggerne ikke får etablert et slikt selskap. Kommunen må sikre seg kapasitet, ressurser og kompetanse for oppfølging og avtaleinngåelse.

Vi taler i denne omgang om all infrastruktur som er felles for hele området, som parker, veier og tekniske anlegg. For hver enkelt detaljreguleringsplan skal det inngås særskilt utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggerne av feltet.

5. Etablering av felles infrastrukturselskap

Ansvar for planlegging og gjennomføring av felles infrastruktur i området kan i prinsippet løses på flere måter. Med utgangspunkt i planene for Indre Havneby framstår følgende to alternativ som mest realistiske:

1. Utbyggerne innenfor hvert felt tar ansvaret for den offentlige infrastrukturen.
2. Det etableres et infrastrukturselskap som har ansvaret for all offentlig infrastruktur i området.

Det må inngås avtale med alle som blir ansvarlige for utbyggingen av infrastruktur. Fra kommunens side er det avgjørende at det kan inngås en avtale med en profesjonell part som har kapasitet og kompetanse til å gjennomføre infrastrukturen.

Nærmere om alternativ 1

I dette alternativet tar utbyggerne innenfor hvert felt også ansvaret for infrastrukturen. Alternativet kan sannsynligvis tilpasses samarbeidsordninger som må etableres innenfor naturlig avgrensede utbyggingsområder. Modellen har klare ulemper:

- Det vil oppstå problem med grensesnitt for ansvaret for ulike deler av infrastrukturen.
- Det blir vanskeligere å håndtere infrastrukturen som ligger utenfor området.
- Det blir vanskeligere å sikre lik kvalitet i utbyggingen.
- Det blir svært vanskelig å gjennomføre infrastrukturutbygging i en annen rekkefølge enn der utbyggingen skjer. Det vil sannsynligvis være ønskelig å etablere større deler av infrastrukturen tidlig for at området ikke skal framstå som en anleggsplass. Det blir vanskelig å sikre seg aktører som skal gjøre dette.
- Det er større risiko for at en får aktører som ikke er i stand til å gjennomføre utbyggingen i samsvar med kommunens krav.
- Dette alternativet er ikke egnet når det er flere avtaleparter.

Nærmere om alternativ 2

I dette alternativet etableres et felles infrastrukturselskap som har ansvaret for å gjennomføre all offentlig infrastruktur innenfor området. Ansvaret kan også utvides til å omfatte private tiltak eller offentlige tiltak utenfor planområdet, og som er knyttet til denne planen. Dette er det beste virkemiddelet for å sikre en helhetlig utbygging av infrastrukturen og fleksibilitet i gjennomføringen. Selskapet må ha kapasitet og kompetanse til å gjennomføre en utbygging som kan pågå over lang tid, og være økonomisk tilstrekkelig solid til å håndtere en slik situasjon.

Det vil være mest fornuftig at det er aktører innenfor planområdet som eier infrastrukturselskapet og at det etableres som et aksjeselskap. Det er ikke nødvendig at alle eierne innenfor området er medeiere i selskapet, men det er en forutsetning at selskapet får avtale med alle innenfor området. Det er prinsipielt ikke noe i veien for at kommunen kan være medeier i selskapet. Dersom kommunens eierskap er mer enn 50 % vil Lov om offentlige anskaffelser gjelde.

Konklusjon

Kommunen forutsetter at det etableres ett felles infrastrukturselskap som har det praktiske ansvaret for planlegging og utbygging av all offentlig infrastruktur/ fellesareal. Selskapet kan også være et virkemiddel til å gjennomføre andre private fellestiltak innenfor området. Kommunestyret har vedtatt at kommunen ikke skal bli medeier i selskapet for å få et klart grensesnitt mot kommunen som da blir rendyrket planmyndighet og eier av den offentlige infrastrukturen etterpå.

6. Utbyggingsavtale

For å sikre at kommunens krav blir ivaretatt, må det inngås en utbyggingsavtale mellom Horten kommune og infrastrukturselskapet. Mal for utbyggingsavtalen, inklusiv særskilt avtale om anleggsbidrag, følger vedlagt. Avtalen legger til grunn at infrastrukturselskapet forestår planlegging og bygging av fellestiltakene. Kommunen skal overta anleggene vederlagsfritt og er ansvarlig for drift og vedlikehold.

Før utbyggingsavtale blir inngått mellom kommunen og infrastrukturselskapet, må selskapet ha inngått avtaler med grunneierne slik at selskapet har mulighet til å realisere avtalen. Dokumentasjon på slike avtaler må legges fram for kommunen. Dersom en grunneier ikke er villig til å forplikte seg, vil det ikke bli godkjent utbygging på denne eiendommen.

Alle andre tiltak enn *fellestiltakene* må den enkelte utbygger selv ta ansvaret for og finansiere. Dette avklares i forbindelse med detaljregulering og videre søknad om rammetillatelse.

Viktige elementer i avtalene er (Infrastrukturselskapet omtales videre som *utbygger*):

- Utbyggers plikter klargjøres. Det gjelder bl.a hvilke tiltak som utbygger skal gjennomføre med en definert frist og utbyggers plikt til å erverve grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområde for å sikre at områdereguleringsplanen kan gjennomføres.
- Utbygger skal både planlegge og forestå utbyggingen på vegne av kommunen som byggherre. I anleggsbidragsavtalen er nærmere presisert hva som er utbyggers plikter på dette området.
- Betalingsplanen.
- Avtale om overtakelse av grunn og anlegg for offentlig infrastruktur. Prinsippet er at kommunen overtar vederlagsfritt mot at kommunen overtar ansvaret for videre drift og vedlikehold av anleggene.
- Eventuelle garantier for å gi kommunen tilstrekkelig sikkerhet når utbygger gjennomfører utbyggingen på vegne av kommunen, og overdragelse av garantier fra utførende entreprenør.
- Eventuell avtale om å dekke kommunale administrasjonskostnader til å følge opp avtalen.
- Mulighet for å kjøpe en andel av boligene til markedspris.
- Forpliktelse for utbyggerne til å følge opp de krav som ligger i områdeplanen; reguleringsbestemmelsene, Kvalitets- og gjennomføringsstrategien og å utarbeide felles teknisk VA plan og grønnstruktur- og gatebruksplaner i samsvar med denne.

7. Risikovurderinger

De største risikoelementene i gjennomføringsstrategien vurderes å være følgende pr inngangen av 2013:

Aktivitet	Risiko	Tiltak for å redusere risikoen
Kostnad til infrastruktur	Kostnadene kan bli høyere enn kalkulert. Særlig er det usikkerhet ved kostnadene til forurensningstiltak	Det er gjennomført kartlegginger og innarbeidet en større reserve for å håndtere denne usikkerheten.
Infrastrukturbidraget	Bidraget kan komme inn seinere enn forutsatt fordi utbyggingsplaner blir utsatt.	Rekkefølgekravene er lagt opp slik at det uansett framdrift ikke skal utløses større kostnader før nye tiltak blir godkjent
Infrastrukturselskapet	Selskapet har ikke ressurser til å gjennomføre utbyggingen	Det må arbeides for å få inn tunge aktører i prosjektet som har tilstrekkelig gjennomføringsevne
Oppfølging av planen	Kommunen mangler relevant kapasitet til å følge opp planen i detaljregulering / byggesaker. Manglende organisering internt og kapasitet til koordinering av gjennomføring.	Prosjektorganisere oppfølging med kompetent personell / kjøpe inn mer kompetanse og kapasitet. Prosjektleder må sitte på kommunen.

Mal til utbyggingsavtale

Vedlegg 1

1 Utbyggingsavtale

mellom

Navn : Horten kommune (heretter kalt kommunen)

Adresse : Apotekergata 12, 3187 Horten

Organisasjonsnr. : 964951284

og

Navn : X AS (heretter kalt utbygger)

Adresse :

Organisasjonsnr. :

1 Formål

Utbygger skal gjennomføre infrastrukturbygging i Indre havneby på vegne av Horten kommune. Det betyr bla :

- Å sikre at de anlegg m.v. som kommunen etter utbyggingen skal overta til eiendom, drift og vedlikehold, holder den standard som slik overtagelse krever inklusiv landskaps- og gatebruksplan.
- Å sikre at eventuelle myndighetskrav utløst av- og fremsatt i forbindelse med godkjent områdereguleringsplan, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/hjemmelshaver. Det er lagt til grunn i beregningen av infrastrukturkostnadene at disse fordeles på den enkelte grunneier/utbygger basert på tomtestørrelsen og ikke bebygd areal, jfr gjennomføringsstrategien.
- Å sikre at arealer/anlegg som kommunen ikke skal overta, men som er en forutsetning for utbyggingen, holder den standard som er forutsatt i lov, forskrifter og normer.

2. Definisjoner

For denne avtale gjelder begreper og definisjoner i Plan- og bygningsloven med forskrifter.

3. Grunnlag

3.1 Avtalen gjelder for utbygging av _____ område, gnr./ bnr. ____/____, i samsvar med vedtatt områdereguleringsplan for _____.

Dersom forslaget endres ved godkjent reguleringsplan, skal denne utbyggingsavtale endres i samsvar med dette. Ved vesentlige endringer kan hver av partene kreve avtalen reforhandlet.

Utbyggingsavtale kan først inngås når endelig reguleringsplan er vedtatt.

3.2 Eksisterende eiendommer innenfor planområdet kan pålegges tilknytning til de samme anleggene og betale refusjon i samsvar med Plan – og bygningsloven. Utbygger har ansvaret for å fremme refusjonskrav og for at kravet fremsettes innenfor lovsatte frister (kfr. Pbl kap.18)

3.3 Dersom arealet som skal bygges ut, berører areal eller rettigheter som ikke disponeres av utbygger, er utbygger ansvarlig for å erverve grunn eller sikre de nødvendige rettigheter ved avtale. Det samme gjelder dersom areal/rettigheter utenfor arealet må sikres for å gjøre tomtene byggeklare.

3.4 Andre planer og avtaler som danner grunnlag for utbyggingen:

- Kvalitets- og gjennomføringsstrategi for Indre havneby, datert 13.05.2013
- Felles VA plan, gatebruksplan og grønnstrukturplan skal utarbeides av utbygger i samarbeid med kommunen, som godkjenner planene.
- Avtale om etablering og drift av småbåtanlegg, herunder utpekingsrett til båtplasser og husbåter/flytende boliger.
- Avtale om eventuelt salg av areal for å dekke et felles parkeringsbehov.

3.5 Vedlagt denne avtalen følger vedtatt reguleringsplan med bestemmelser

4. Gjennomføring av utbygging

4.1 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo skal være som angitt i vedtatt reguleringsplan.

4.2 Utbygger skal, på vegne av kommunen, gjennomføre utbyggingsprosjektet teknisk, økonomisk og juridisk og dekker alle kostnader i forbindelse med planlegging, prosjektering, bygging (inkludert byggeledelse) og anleggskontroll for de kommunaltekniske anlegg han har ansvar for etter denne avtale.

5 Særlige forutsetninger for utbyggeren

- 5.1 Utgangspunktet er at utbyggingen skal skje i samsvar med vedtatt reguleringsplan og reguleringsbestemmelsene for området. Reguleringsbestemmelsene setter vilkår for utbyggingen (rekkefølgebestemmelser) som gjelder foran denne avtalen.
- 5.2 Utbygger skal sørge for at engasjerte entreprenør(er) stiller full bankgaranti som sikkerhet for opparbeidelse av de kommunaltekniske anlegg, lekeplasser etc. Bankgarantien, jfr NS 8406 pkt 8, tilsvarende kr. _____ skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Bankgarantiens størrelse kan reduseres i takt med utbyggingen etter avtale med kommunen.

6 Energi

Det henvises til gjeldende bestemmelser i kommuneplans arealdel og eventuelt reguleringsplanen.

7. Kommunaltekniske bestemmelser

- 7.1 De kommunaltekniske anlegg (vei med nødvendige vann- og avløpsledninger fra hovedvei og frem til de enkelte felt), fellesarealer herunder kvartalslekeplasser, friområder, parkeringsplasser og lignende, skal utføres etter gjeldende normer, bestemmelser og retningslinjer, og ihht det som blir vedtatt VA-, grønnstruktur- og gatebruksplan.
- 7.2 Anlegget skal utføres i henhold til den beskrivelse, tegninger, detaljtegninger, profiler m.m. som utbygger plikter å fremlegge for kommunens godkjenning før arbeidene starter opp.
- Ingen anleggsarbeider kan starte opp før kommunen har godkjent planer og detaljer for det aktuelle anlegget eller den aktuelle etappe.
- 7.3 Inntil kommunen har overtatt de kommunaltekniske anleggene til eiendom, drift og vedlikehold, kan ingen andre enn utbygger koble seg på eller på annen måte gjøre bruk av den infrastruktur som er utført innenfor denne avtale uten utbyggers tillatelse. Etter at kommunen har overtatt anleggene, er det kommunen som gir tillatelse.
- 7.4 Kommunen overtar anleggene til eiendom, drift og vedlikehold når disse er ferdigstilt og utbygger ber om det.

Før kommunen overtar anleggene til eiendom, drift og vedlikehold skal det holdes overtagelsesforretning. Krav til utbedringer som i den forbindelse måtte bli stilt av kommunen, må oppfylles av utbygger og for dennes regning før overtagelse skjer fra kommunens side.

Dersom utbyggingen og overdragelsen ønskes gjennomført etappevis, må dette avtales særskilt.

Kommunen kan for utbyggers regning fullføre de anlegg som utbygger har forpliktet seg til i henhold til denne avtalen. Jfr. pkt. 5.4.

- 7.5 Drift og vedlikehold av de fremtidige kommunaltekniske anlegg er utbyggers ansvar inntil avtale om overtagelse foreligger.
- 7.6 All veigrunn og annen grunn som skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold, overskjøtes kommunen vederlagsfritt. Vedlagte kart viser hvilke arealer det gjelder. Oppmålings- og overdragelseskostnadene i denne forbindelse bæres av utbygger. Overskjøtingen skal være gjennomført senest samtidig med at anleggene overtas av kommunen til vedlikehold.

Kommunen stiller grunn til disposisjon for å anlegge kvartalslekeplasser med utstyr i samsvar med vedtatt reguleringsplan, vedtatte grønnstrukturplan, kommunale bestemmelser og gjeldende lovverk.

Det opptas forhandlinger om fremtidig drift og vedlikehold av øvrige fellesarealer. Utbygger sørger for at dette ansvaret dokumenteres og tinglyses på den enkelte eiendom.

- 7.7 Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening/sameie for og med tomtekjøperne/beboerne. En velforening/et sameie skal blant annet ivareta drift og vedlikehold av fellesområdene. Eventuell velforening/sameie skal være etablert før kommunen overtar de kommunaltekniske anleggene. Det skal tinglyses en betalingsforpliktelse på den enkelte eiendom.
- 7.8 Det skal kun benyttes rene masser i forbindelse med de kommunaltekniske anlegg i boligfeltet og området for øvrig. Utbygger er forpliktet til å kunne dokumentere dette. Utbygger er i tillegg forpliktet til å sikre at den enkelte byggherre/tomtekjøper kun bruker rene masser på tomtene, f eks ved å ta inn en bestemmelse om dette i kjøpekontrakten med den enkelte byggherre/tomteeier. Dette skal også kunne dokumenteres i ettertid.

Definisjon på rene masser fremgår av KLIF TA -2553.

8 Spesielle forhold

- 8.1 Dersom det er nødvendig, skal kommunen på privat grunn ha rett til å ha og vedlikeholde tekniske anlegg. Utbygger er ansvarlig for at dette sikres ved tinglyst erklæring/avtale med vedkommende hjemmelshaver(e). Erklæringen/avtalen skal foreligge og være tinglyst før kommunen overtar anleggene.
- 8.2 Ved tinglyst erklæring skal fremtidige ledningseiere være sikret adgang til anlegg, drift, tilsyn og vedlikehold av private ledninger fra nye tomter der disse må føres over andre eiendommer/tomter.

9 Tvister

- 9.1 Eventuelle tvister i forbindelse med denne avtale eller som følge av denne avgjøres av de ordinære domstoler.

10 Ikrafttredelse

10.1 Denne avtalen trer i kraft når den er undertegnet av partene. Utbyggers og hjemmelshavers underskrift (se eget erklærings skjema for hjemmelshaver nedenunder) må foreligge forut for 2. gangs behandling i planutvalget, for kommunens del når reguleringsplanen er endelig vedtatt.

11 Kommunens oppfølgingskostnader

11.1 Utbygger dekker kommunens kostnader til oppfølging av anleggene med kr. Beløpet betales senest ved anleggsstart. Hvis bidragsmodellen benyttes faller dette punktet bort - se pkt 14.

12 Anleggsbidragsmodellen

12.1 Hvis partene blir enige om at anleggsbidragsmodellen skal legges til grunn for dette prosjektet, må det lages en egen avtale om dette forholdet. Det tas forbehold om at skattemyndighetene ikke forandrer nåværende regler.

13 Diverse

13.1 Utbygger kan ikke uten kommunens samtykke overføre denne avtalen med tilhørende rettigheter og plikter helt eller delvis til andre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

13.2 Denne avtalen utferdiges i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

.....
Sted Dato

.....
Sted Dato

.....
Signatur Horten kommune

.....
Signatur Utbygger

Navn :

Navn :

Tittel :

Tittel :

Vedlegg til utbyggingsavtale: Erklæring fra hjemmelshaver.

Hjemmelshavers erklæring.

Hjemmelshaver til gnr/bnr/..... i Horten kommune, erklærer med dette aksept av utbyggingsavtale datert:_____ vedrørende kommunens vederlagsfrie overtagelse av arealer og anlegg, som bindende.

Eventuelle krav jeg måtte ha mot utbygger eller andre, fritar meg ikke for plikten til rettidig overskjøting til kommunen. Videre gir jeg kommunen fullmakt til å søke om fradeling og å gjennomføre overskjøting av de arealer kommunen skal overta i h.h.t. utbyggingsavtalen. Jeg aksepterer ovennevnte avtale vedrørende behandling av eventuelle tvister.

Sted:

Dato:

.....
Signatur hjemmelshaver

Navn :

Tittel :

F.nr/foretaksnr.:

Dersom hjemmelshaver er et selskap, skal det vedlegges kopi av firmaattest.

Mal til anleggsbidragsavtale - felles infrastruktur

Vedlegg 2

Avtale om anleggsbidrag, felles infrastruktur.

Avtalen inngås mellom

Navn : Horten kommune (heretter kalt kommunen)

Adresse : Apotekergata 12, 3187 Horten

Organisasjonsnr. : 964951284

og

Navn : Indre Havneby AS (heretter kalt utbygger)

Adresse :

Organisasjonsnr. :

1. BAKGRUNN

Utbygger skal bygge ut området Indre Havneby som er regulert i utbyggingsavtale datert xx.xx.xx mellom ovenstående parter.

Infrastruktur som beskrevet nedenfor i avtalen punkt 2, skal i sin helhet eies og drives av kommunen. På denne bakgrunn er partene enige om at kommunen skal stå for utbyggingen som byggherre for de infrastrukturarbeider som følger av punkt 2 nedenfor.

Denne avtalen supplerer utbyggingsavtalen og ved eventuell motstrid mellom utbyggingsavtalen og denne avtalen, skal denne avtalen gå foran.

2. INFRASTRUKTUR

Utbygger skal på vegne av kommunen forestå den videre prosjektering og utbygging av kommunal infrastruktur som kommunen i henhold til utbyggingsavtalen skal eie og drifte, jfr. utbyggingsavtalen kapittel 7.

Utbyggingsavtalen med vedlegg (overtakelseskart med beskrivelse), gir en nærmere beskrivelse av de kommunale infrastrukturarbeidene knyttet til utbygging av området, både hva gjelder omfang og de tekniske krav som kommunen stiller.

3. KONTRAKTER MED ENTREPRENØR OG LEVERANDØR

Kommunen skal inngå kontrakter med de entreprenører og leverandører som utbygger etter anbudskonkurranse innstiller på skal forestå utbyggingen av infrastrukturen – jfr. pkt. 2 over.

Kommunen blir således byggherre for arbeidene - med de rettigheter og plikter som tilligger byggherrerollen.

Med sikte på inngåelse av kontraktene som nevnt over, skal utbygger på vegne av kommunen gjennomføre nødvendige konkurranser etter regelverket for offentlige anskaffelser for kontrahering med entreprenører og leverandører. Forøvrig skal utbygger ivareta de plikter som følger av punkt 4 på vegne av byggherren.

4. UTBYGGERS PLIKTER I FORBINDELSE MED UTBYGGINGEN

Utbygger skal som ledd i plikten til å prosjektere og forestå utbyggingen av infrastrukturen ivareta følgende plikter på vegne av byggherren:

- Være ansvarlig for innkreving av infrastrukturbidrag fra de enkelte utbyggerne, og at dette er sikret i avtaler mot enkeltutbyggere
- Sørge for å ferdigstille nødvendig prosjektering.
- Foreslå prosjektorganisering og entreprisenndeling, herunder fremlegge forslag til aktuelle kontraktsomfang for prosjekterende, entreprenører og leverandører – i samråd med kommunen.
- Forestå utarbeidelse av tilbuds-/anbudgrunnlag i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser for aktuelle kontrakter – og for øvrig i henhold til punktet over.
- Sørge for at byggherrens plikter i forskrifter om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser ivaretas og nedfelles i skriftlig avtale mellom utbygger og kommunen som byggherre - med nødvendige fullmakter.
- Fremlegge anbuds-/tilbudssammenstillinger for kommunen som byggherre, med forslag til kontraktsinngåelse med utførende.
- Etablere en prosjektorganisasjon i samarbeid med kommunen.
- Ivareta all nødvendig kontakt med offentlige myndigheter, herunder å forestå alle nødvendige søknader og innhenting av nødvendige tillatelser.
- Sørge for administrativ oppfølging av samtlige aktører under gjennomføringen av arbeidene.
- Sørge for utarbeidelse av fremdriftsplaner og styre den fremdriftsmessige koordinering av entreprenører og leverandører på byggeplassen.
- Sammenkalle til og lede prosjekterings- og byggemøter på vegne av kommunen som formell byggherre.
- Kontrollere arbeidets utførelse med hensyn til avtalte kvaliteter og spesifikasjoner, og varsle kommunen om eventuelle avvik.
- Sørge for at krav om tilleggsvederlag eller fristforlengelse formelt forelegges kommunen før dette aksepteres.
- Bistå kommunen i forbindelse med oppgjør for alle arbeider, herunder sluttoppgjør i forhold til konsulenter og entreprenører.

- Bistå kommunen ved ferdigbefaring og overtagelsesforretning av "kommunal" infrastruktur nevnt i punkt 1, jfr. utbyggingsavtalen punkt 7.6. og bistå ved oppfølging av reklamasjoner.
- Bistå kommunen med leverandørers og utførende entreprenørers dokumentasjon av "rene masser" i henhold til utbyggingsavtalens punkt 7.8 vedr. etablering av "kommunal" infrastruktur.

5. EIENDOMSRETT TIL ANLEGGENE

Utbygger skal sørge for at den delen som skal benyttes til infrastruktur, og som kommunen ikke eier i dag, blir fradelt og overskjøtet til kommunen. Arealene som overtas skal være sammenføyd til ett bruksnummer. Deling og/eller sammenføringer av arealer samt overskjøting skjer uten kostnader for kommunen.

Inntil fradeling og overskjøting er fullført, gir kommunen adgang til å starte byggingen av infrastrukturen. Etter hvert som anleggsarbeidene fullføres og overtas av kommunen, går eiendomsretten til anlegget over på kommunen. Dette er uavhengig av om grunnen er fradelt og overskjøtet til kommunen.

6. ANLEGSBIDRAG

Utbygger skal yte anleggsbidrag som tilsvarer kommunens netto kostnader med utbyggingen eksklusive merverdiavgift – fordelt på de forskjellige entrepriser - tillagt inntil 2 % for kommunal administrasjon av anleggsbidragsordningen.

Utbygger overfører anleggsbidrag for dekning av kommunens entreprisekostnader på forhånd – og beløpet skal være koordinert med de samlede entreprisefakturaer som skal belastes byggherren i perioden. Faktureringen skal skje i samsvar med en betalingsplan hvor alle prinsippene vedr. faktureringen er avtalt på forhånd.

I den grad kommunen har rett til å føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag eller kan kreve kompensasjon for merverdiavgiften, er det kun kommunens kostnader eksklusive merverdiavgift som det skal kreves anleggsbidrag for.

Pengene overføres til en særskilt bankkonto tilhørende kommunen, og skal gjøre kommunen i stand til å oppfylle de formelle betalingsforpliktelser overfor entreprenører og leverandører.

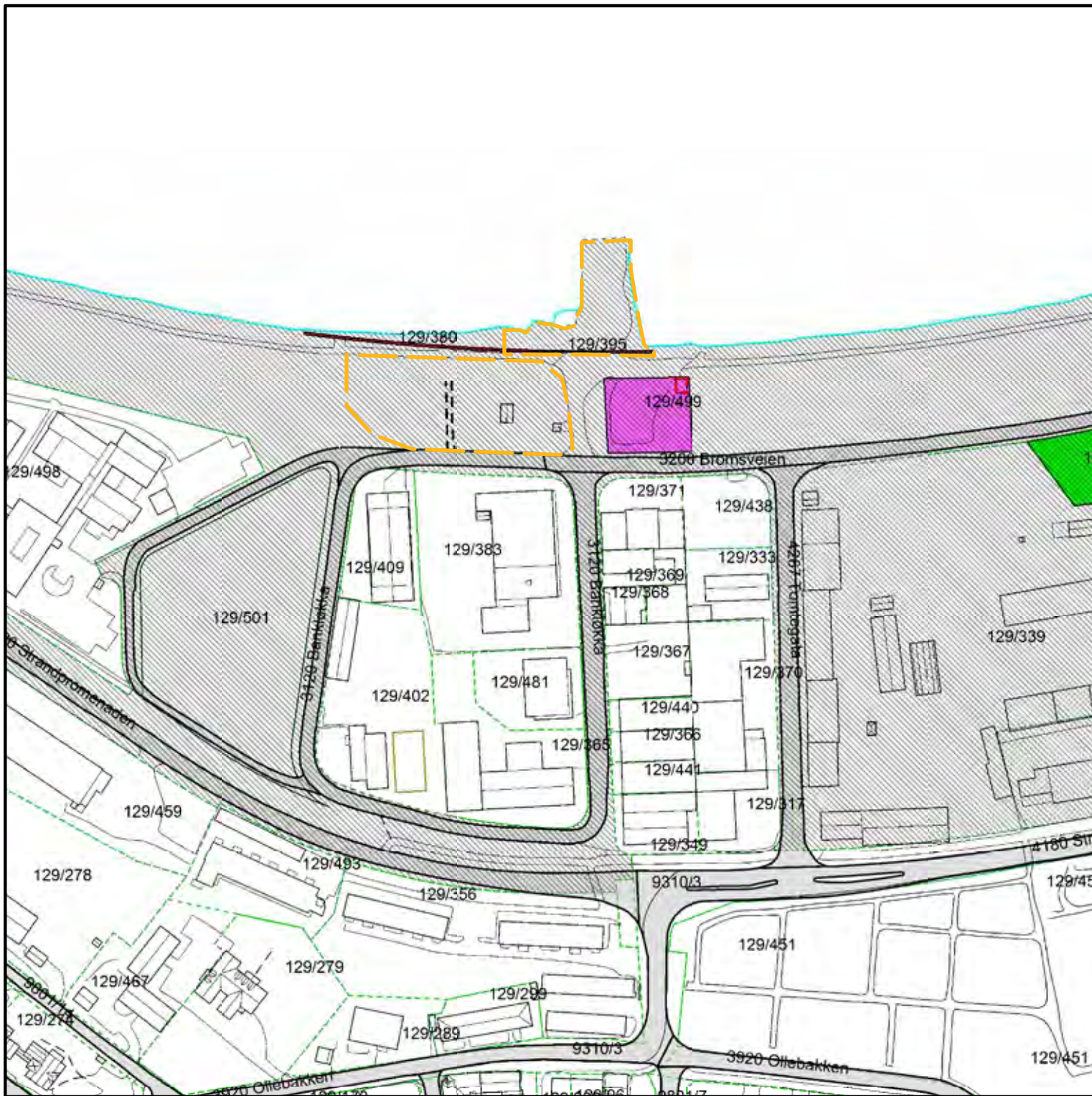
7. GARANTI

Utbygger skal på forhånd betale inn til kommunen tilstrekkelig beløp til å finansiere det enkelte tiltak /hver etappe i prosjektet. Alternativt kan kommunen kreve at utbygger stiller bankgarantier for opparbeidelse m.v. - i henhold til utbyggingsavtalen punkt 5.2 Horten kommune som byggherre stiller ingen bankgaranti.

8. HEVING

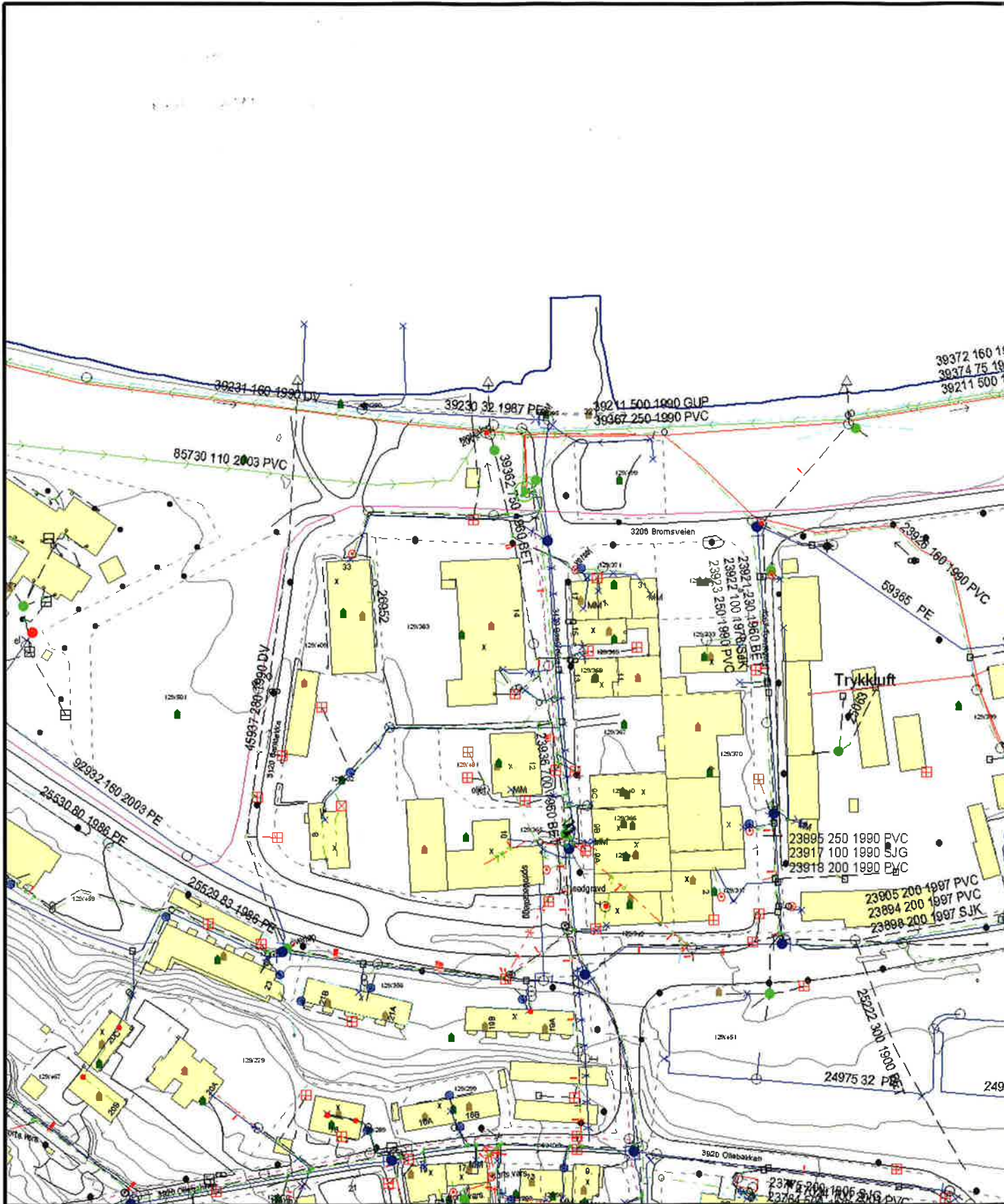
Begge parter har rett til å heve kontrakten om anleggsbidragsordningen, dersom det foreligger vesentlig mislighold, og den annen part skriftlig har fått en rimelig frist til å rette forholdet.

Utbygger plikter deretter å ferdigstille infrastrukturen i samsvar med utbyggingsavtalen, og har i den sammenheng rett til å tre inn i kommunens formelle avtaler med utførende entreprenører og eventuelle leverandører.



OVERSIKT OVER KOMMUNENS EGNE EIENDOMMER OG RETTIGHETER KNYTTET

JUNI 2012



- ▭ Kanal, vann
- Pumpeledning vann
- +--- Tunnel, vann
- Vannledning
- Hydrant
- ⊠ Kran
- Kull
- ⊕ Pumpestasjon vann

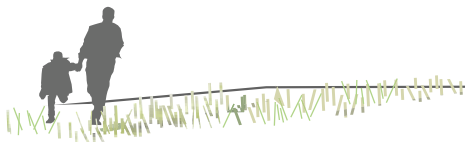
grønn - - - : separat avløpstedning (utenkull)
 rød - - - : avløpstedning, jelles (ov/utenkull)
 sort - - - : Overvann
 blå - - - : Vannledning

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

M 1:2500







- veien videre

KONSULENTER
KVALITETSPROGRAM



KONSULENT
GJENNOMFØRINGSSTRATEGI

