



HORTEN
KOMMUNE

Vår ref. 20/9979
17/1062 - 249 / FA-L12, PlanID-
00409, PlanNavn-
Områderegulering for Horten
havn, GBNR-125/302, PlanType-34

Saksbehandler:
Hole, Anne H.

Utvalg	Dato	Saksnummer
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	09.06.2020	031/20
Formannskapet	16.06.2020	051/20
Kommunestyret	24.06.2020	063/20

Områderegulering for Horten havn - 2. gangs behandling

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
13.05.2020	1053048	Bestemmelser datert 040520
13.05.2020	1053049	Plankart datert 040520
13.05.2020	1053050	Planbeskrivelse datert 040520
13.05.2020	1053051	Kvalitetsprogram datert 180320
13.05.2020	1053052	Oversikt endringer i plandokumenter
13.05.2020	1053053	Oppsummerte høringsinnspill - regionale og statlige myndigheter
13.05.2020	1053054	Oppsummerte høringsinnspill - foreninger og lag mm
13.05.2020	1053055	Oppsummerte høringsinnspill - innbyggere og enkeltpersoner
13.05.2020	1053056	Oppsummerte høringsinnspill - næringsaktører, lokale bedrifter, utviklere
13.05.2020	1053057	Oppsummerte høringsinnspill fra tilleggshøring ang Komb 12 -vinter 2020
08.05.2020	1053612	Saksfremstilling 1 gangs behandling
13.05.2020	1053846	Høringsinnspill - pdf- Horten havn
08.05.2020	1053847	Høringsuttalelse - omfattende sideantall
08.05.2020	1053848	Høringsuttalelse med underskrifter - omfattende sideantall
13.05.2020	1053849	Høringsinnspill komb 12 - hotelltomta

Administrasjonens forslag

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Horten havn (planID 00409).
2. Det delegeres administrasjonssjefen å gjøre eventuelle tekniske endringer i kart og bestemmelser, før vedtak av planen kunngjøres, slik at de juridiske dokumentene samsvarer med hverandre og vedtaket.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14 oppheves deler av følgende reguleringsplaner som overlappes av områdereguleringsplan:

PlanID 00243: Oppstillingsplass for fergene, park og gjestehavn

PlanID 00247: Sollistrand/Linden

PlanID 00210: Ny riksvei 19 Borre-Horten

PlanID 00381: Gang- sykkelanlegg langs riksvei 19

PlanID 00349: Horten gjestehavn

PlanID 00318: Horten videregående

PlanID 00290: Sollistrand/Linden- barnehagetomt

24.06.2020 Kommunestyret

KOM-063/20 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Horten havn (planID 00409).

2. Det delegeres administrasjonssjefen å gjøre eventuelle tekniske endringer i kart og bestemmelser, før vedtak av planen kunngjøres, slik at de juridiske dokumentene samsvarer med hverandre og vedtaket.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14 oppheves deler av følgende reguleringsplaner som overlappes av områdereguleringsplan:

PlanID 00243: Oppstillingsplass for fergene, park og gjestehavn

PlanID 00247: Sollistrand/Linden

PlanID 00210: Ny riksvei 19 Borre-Horten

PlanID 00381: Gang- sykkelanlegg langs riksvei 19

PlanID 00349: Horten gjestehavn

PlanID 00318: Horten videregående

PlanID 00290: Sollistrand/Linden- barnehagetomt

Områdeplanen gir et meget godt utgangspunkt for det videre arbeidet med utviklingen av det store havneområdet, fra Linden i sør til nord for Gjeshavna. Planen legger til rette for at havneområdet kan utvikles til et attraktivt område for alle kommunens innbyggere. Det legges opp til stor variasjon, med blant annet kyststi, friområder/parkområder, aktiviteter, kultur, servering, næring, boliger og samferdsel. Denne variasjonen og handlingsrommet - både med tanke på innhold og utforming av bygg - gjør det realistisk at planen vil bli realisert.

Under arbeidet med detaljplanlegging skal det legges til rette for en rekke publikumsvennlige møteplasser, som badeplass, stupetårn, lekeområder og lignende.

Horten kommune er positive til et nytt hotell på "hotelltomta", men det må stilles store krav til hotellets innhold og utforming. Det beskrevne hotellet tilfredsstiller pr. idag ikke disse kravene. Hotelltomta skal detaljreguleres, og hotellet må ha et innhold og en utforming som gjør det til et selvstendig reisemål. Hotellet skal være en attraksjon som både innbyggere og tilreisende oppsøker, og det bør utformes som et signalbygg.

For å gjøre prosjektet mer gjennomførbart endres formålsmiksen for tomen Komb 18 fra 80/20 (næring/bolig) til 25/75 (næring/bolig).

11. Hotelltomta (Komb 12) skal detaljreguleres.

13. Statsbygg må bekoste molo med fergekai for Vederøy.

10. Det åpnes for etablering av saltvannsbad for helårsbruk.

11. Det åpnes for etablering av aktivitetsbasert fonteneanlegg, hvor barn kan leke i og omkring aktivitetsstyrte springvann.

12. Det åpnes for etablering av musikk/kulturpaviljong.

Møtebehandling:

Områderegulering for Horten havn - 2. Gangs behandling, foreslått av Henriksen, Alf, R

Som foreslått av Alf Henriksen/rødt i formannskapetets møte 16. Juni

Den foreslåtte omregulering av Horten Havn vedtas med flg. endringer og føringer:

1. Det forutsettes variert byggehøyde. Maksimal byggehøyde settes til fire etasjer, som forutsatt i sentrumsplanen.
2. Alle nye leiligheter skal innfri kravene om dagslys, som gitt i i byggeteknisk forskrift Tek10.
3. Det bygges ikke boliger i de mest støyutsatte områdene mot fergeleiet og trafikkhavna.
4. De nye boligene søkes oppført i massivtre - som et miljø og klimatiltak og for slik å utvide trehusbyen Horten.
5. 1. Etasje i alle bygninger ytterst mot Sjøfronten/Havnepromenaden avsettes til publikumsrettet aktivitet.
6. 20% av boligene forutsettes bygget som kommunale, ikke-kommersielle, profitorientert boliger - slik at de kan eies/leies av folk med lave/vanlige inntekter.
7. Foreslått havnepromenade for gående og syklist utvides fra minimum 5 til minimum 10 meters bredde. Det legges til rette for eget sykkelfelt.
8. Strandpromenaden søkes omgjort til miljøprioritert gjennomkjøringene med redusert kjørehastighet - for slik å redusere barrierevirkningen mellom småbyen og gjestehavna.
9. Det åpnes ikke for bygging av foreslått portalbygg.
10. Det åpnes for etablering av saltvannsbad for helårsbruk.
11. Det åpnes for etablering av aktivitetsbasert fonteneanlegg, hvor barn kan leke i og omkring aktivitetsstyrte springvann.
12. Det åpnes for etablering av musikk/kulturpaviljong.

Tilleggspunkter, foreslått av Figved, Svein Erik, MDG

Fremmer samme forslag som i formannskapet 16.6.

1. Det legges inn en til to brede flerbruks gange-/sykkelforbindelser mellom Østbyen og den nye bydelen (HS1) for å sikre enkel og god tilgang for gående og syklende mellom Østbyen og den nye bydelen, i tråd med gjeldende Bystrategi. Kulvertløsning for biloppstilling vurderes.
2. Størrelsen på biloppstillingsplass og hvileplass for tunge kjøretøy må fremgå og begrunnes, ut fra målsettingen om å begrense arealbruk til biloppstilling til et nødvendig minimum og tilpasset et fremtidig redusert bilbruk.
3. Bebyggelsen i HS1 og HS3 skal ha en gjennomsnittlig byggehøyde på 3 etasjer, med 4 etasjer som maks.
4. Portalbygget tas ut av planen, eventuelt flyttes til nordenden av HS1 eller til arealet øst for «yrkesskolen» (nåværende p-plass).
5. Parkeringshuset begrenses til maks to etasjer, med samme arealmessige fotavtrykk.
6. Det legges inn bestemmelser om sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel pkt 1.10.2 og i forbindelse med Reisetorget legges inn bestemmelser om sykkelhotell i tråd med Kommuneplanens arealdel 1.10.2.
7. Tilgangen for gående til fergene gjøres enklere, både for passasjerer uten spesielle behov og for de med spesielle behov.
8. Formålmiksen for tomten Kombi 18 endres forblir 80% næring og 20% bolig.
9. Minst 15 % av boligene avsettes til kommunale boliger.
10. Dette legges til rette for bærekraftige boformer som svarer til nye boligbehov og minimerer forbruk av areal og ressurser gjennom fellesskap og deling, som for eksempel Gaining by Sharing - en modell for bofellesskap og deling rettet mot kommersielle boligmarkedet, som gir sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster.
11. Hotelltomta (Komb 12) skal detaljreguleres.
12. Biloppstillingsplass (SKV6) skal detaljreguleres.
13. Statsbygg må bekoste molo med fergekai for Vederøy.

Utsettelse, foreslått av Figved, Svein Erik, MDG

Saken utsettes.

Mulighet for plassering av biloppstillingsplass med hvileplass for tunge kjøretøy og utkjøring fra ferga et annet sted utredes og vurderes. Dette for å unngå at en samling av biloppstillingsplass, hvileplass for tunge kjøretøy, vei til ny bydel (HS1), utkjøringsvei fra ferga, Midtgardsveien og gang-/sykkelveien utgjør en barriere mellom Østbyen og ny bydel og for å sikre folkehelsen for innbyggere i Horten. Et alternativ som utredes er å etablere ny biloppstillingsplass/utkjøringsvei ved å fylle opp sjøområdet fra fergeleiene og sydover og opparbeide en halvøy. I dette inngår mulig tilknytning til forlenget miljøttunnel helt frem til biloppstilling

Votering:

Figveds utsettelsesforslag falt 37 mot 4 stemmer

Votering:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt
vedtatt 34 mot 7 stemmer Punkt 11. enstemmig vedtatt
Punkt 13 enstemmig vedtatt
hele planen vedtatt 37 mot 7 stemmer
Hovedutvalgets innstilling første del enstemmig vedtatt.
Hovedutvalgets innstilling 1. avsnitt enstemmig vedtatt.
Hovedutvalgets innstilling 2. avsnitt enstemmig vedtatt.
Hovedutvalgets innstilling 3. avsnitt enstemmig vedtatt.
Hovedutvalgets innstilling 4. avsnitt vedtatt 12 mot 3 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 1 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 2 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 3 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 4 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 5 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 6 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 7 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 8 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 9 falt 134 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 10 falt 34 mot 7 stemmer
Figveds tilleggsforslag punkt 12 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 1 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 2 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 3 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 4 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 5 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 6 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 7 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 8 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 9 falt 34 mot 7 stemmer
Henriksens tilleggsforslag punkt 10 enstemmig vedtatt.
Henriksens tilleggsforslag punkt 11 enstemmig vedtatt.
Henriksens tilleggsforslag punkt 12 enstemmig vedtatt.

16.06.2020 Formannskapet**FOR-051/20 Vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegeringsplan for Horten havn (planID 00409).
2. Det delegeres administrasjonssjefen å gjøre eventuelle tekniske endringer i kart og bestemmelser, før vedtak av planen kunngjøres, slik at de juridiske dokumentene samsvarer med hverandre og vedtaket.
3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14 oppheves deler av følgende reguleringsplaner som overlappes av områderegeringsplan:

PlanID 00243: Oppstillingsplass for fergene, park og gjestehavn

PlanID 00247: Sollistrand/Linden

PlanID 00210: Ny riksvei 19 Borre-Horten

PlanID 00381: Gang- sykkelanlegg langs riksvei 19

PlanID 00349: Horten gjestehavn

PlanID 00318: Horten videregående

PlanID 00290: Sollistrand/Linden- barnehagetomt

Områdeplanen gir et meget godt utgangspunkt for det videre arbeidet med utviklingen av det store havneområdet, fra Linden i sør til nord for Gjesteavna. Planen legger til rette for at havneområdet kan utvikles til et attraktivt område for alle kommunens innbyggere. Det legges opp til stor variasjon, med blant annet kyststi, friområder/parkområder, aktiviteter, kultur, servering, næring, boliger og samferdsel. Denne variasjonen og handlingsrommet - både med tanke på innhold og utforming av bygg - gjør det realistisk at planen vil bli realisert.

Under arbeidet med detaljplanlegging skal det legges til rette for en rekke publikumsvennlige møteplasser, som badeplass, stupetårn, lekeområder og lignende.

Horten kommune er positive til et nytt hotell på "hotelltomta", men det må stilles store krav til hotellets innhold og utforming. Det beskrevne hotellet tilfredsstiller pr. idag ikke disse kravene. Hotelltomta skal detaljreguleres, og hotellet må ha et innhold og en utforming som gjør det til et selvstendig reisemål. Hotellet skal være en attraksjon som både innbyggere og tilreisende oppsøker, og det bør utformes som et signalbygg.

For å gjøre prosjektet mer gjennomførbart endres formålsmixen for tomen Komb 18 fra 80/20 (næring/bolig) til 25/75 (næring/bolig).

11. Hotelltomta (Komb 12) skal detaljreguleres.

13. Statsbygg må bekoste molo med fergekai for Vederøy.

Møtebehandling:

Sak 051/20, foreslått av Henriksen, Alf, R

Den foreslåtte omregulering av Horten Havn vedtas med flg. Endringer og føringer:

1. Det forutsettes variert byggehøyde. Maksimal byggehøyde settes til fire etasjer, som forutsatt i sentrumsplanen.
2. Alle nye leiligheter skal innfri kravene om dagslys, som gitt i i byggeteknisk forskrift Tek10.
3. Det bygges ikke boliger i de mest støyutsatte områdene mot fergeleiet og trafikkhavna.
4. De nye boligene søkes oppført i massivtre - som et miljø og klimatiltak og for slik å utvide trehusbyen Horten.
5. 1. Etasje i alle bygninger ytterst mot Sjøfronten/Havnepromenaden avsettes til publikumsrettet aktivitet.
6. 20% av boligene forutsettes bygget som kommunale, ikke-kommersielle, profittorientert boliger - slik at de kan eies/leies av folk med lave/vanlige inntekter.
7. Foreslått havnepromenade for gående og syklist utvides fra minimum 5 til minimum 10 meters bredde. Det legges til rette for eget sykkelfelt.
8. Strandpromenaden søkes omgjort til miljøprioritert gjennomkjøringene med redusert kjørehastighet - for slik å redusere barrierewirkningen mellom småbyen og gjesteavna.
9. Det åpnes ikke for bygging av foreslått portalbygg.
10. Det åpnes for etablering av saltvannsbad for helårsbruk.

11. Det åpnes for etablering av aktivitetsbasert fonteneanlegg, hvor barn kan leke i og omkring aktivitetsstyrte springvann.
12. Det åpnes for etablering av musikk/kultupaviljong.

Utsettelsesforslag, foreslått av Figved, Svein Erik, MDG

Saken utsettes.

Mulighet for plassering av biloppstillingsplass med hvileplass for tunge kjøretøy og utkjøring fra ferga et annet sted utredes og vurderes. Dette for å unngå at en samling av biloppstillingsplass, hvileplass for tunge kjøretøy, vei til ny bydel (HS1), utkjøringsvei fra ferga, Midtgardsveien og gang-/sykkelveien utgjør en barriere mellom Østbyen og ny bydel og for å sikre folkehelsen for innbyggere i Horten. Et alternativ som utredes er å etablere ny biloppstillingsplass/utkjøringsvei ved å fylle opp sjøområdet fra fergeleiene og sydover og opparbeide en halvøy. I dette inngår mulig tilknytning til forlenget miljøttunnel helt frem til biloppstilling

Tilleggspunkter (ved handling), foreslått av Figved, Svein Erik, MDG

1. Det legges inn en til to brede flerbruks gange-/sykkelforbindelser mellom Østbyen og den nye bydelen (HS1) for å sikre enkel og god tilgang for gående og syklende mellom Østbyen og den nye bydelen, i tråd med gjeldende Bystrategi. Kulvertløsning for biloppstilling vurderes.
2. Størrelsen på biloppstillingsplass og hvileplass for tunge kjøretøy må fremgå og begrunnes, ut fra målsettingen om å begrense arealbruk til biloppstilling til et nødvendig minimum og tilpasset et fremtidig redusert bilbruk.
3. Bebyggelsen i HS1 og HS3 skal ha en gjennomsnittlig byggehøyde på 3 etasjer, med 4 etasjer som maks.
4. Portalbygget tas ut av planen, eventuelt flyttes til nordenden av HS1 eller til arealet øst for «yrkesskolen» (nåværende p-plass).
5. Parkeringshuset begrenses til maks to etasjer, med samme arealmessige fotavtrykk.
6. Det legges inn bestemmelser om sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel pkt 1.10.2 og i forbindelse med Reisetorget legges inn bestemmelser om sykkelhotell i tråd med Kommuneplanens arealdel 1.10.2.
7. Tilgangen for gående til fergene gjøres enklere, både for passasjerer uten spesielle behov og for de med spesielle behov.
8. Formålmiksen for tomten Kombi 18 endres forblir 80% næring og 20% bolig.
9. Minst 15 % av boligene avsettes til kommunale boliger.
10. Dette legges til rette for bærekraftige boformer som svarer til nye boligbehov og minimerer forbruk av areal og ressurser gjennom fellesskap og deling, som for eksempel Gaining by Sharing - en modell for bofellesskap og deling rettet mot kommersielle boligmarkedet, som gir sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster.
11. Hotelltomta (Komb 12) skal detaljreguleres.
12. Biloppstillingsplass (SKV6) skal detaljreguleres.
13. Statsbygg må bekoste molo med fergekai for Vederøy.

Votering:

Figveds utsettelsesforslag falt 13 mot 2 stemmer (MDG og SV).

Votering:

Hovedutvalgets innstilling første del enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets innstilling 1. avsnitt enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets innstilling 2. avsnitt enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets innstilling 3. avsnitt enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets innstilling 4. avsnitt vedtatt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 1 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 2 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 3 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 4 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 5 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 6 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 7 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 8 falt 12 mot 3 stemmer (MDG; SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 9 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 10 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 11 enstemmig vedtatt.

Figveds tilleggsforslag punkt 12 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Figveds tilleggsforslag punkt 13 enstemmig vedtatt.

Henriksens tilleggsforslag punkt 1 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 2 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 3 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 4 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 5 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 6 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 7 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 8 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 9 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 10 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 11 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

Henriksens tilleggsforslag punkt 12 falt 12 mot 3 stemmer (MDG, SV, R)

09.06.2020 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring**HBRN-031/20 Vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Horten havn (planID 00409).

2. Det delegeres administrasjonssjefen å gjøre eventuelle tekniske endringer i kart og bestemmelser, før vedtak av planen kunngjøres, slik at de juridiske dokumentene samsvarer med hverandre og vedtaket.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14 oppheves deler av følgende reguleringsplaner som overlappes av områdereguleringsplan:

PlanID 00243: Oppstillingsplass for fergene, park og gjestehavn

PlanID 00247: Sollistrand/Linden

PlanID 00210: Ny riksvei 19 Borre-Horten

PlanID 00381: Gang- sykkelanlegg langs riksvei 19

PlanID 00349: Horten gjestehavn

PlanID 00318: Horten videregående

PlanID 00290: Sollistrand/Linden- barnehagetomt

Områdeplanen gir et meget godt utgangspunkt for det videre arbeidet med utviklingen av det store havneområdet, fra Linden i sør til nord for Gjestehavna. Planen legger til rette for at havneområdet kan utvikles til et attraktivt område for alle kommunes innbyggere. Det legges opp til stor variasjon, med blant annet kyststi, friområder/parkområder, aktiviteter, kultur, servering, næring, boliger og samferdsel. Denne variasjonen og handlingsrommet - både med tanke på innhold og utforming av bygg - gjør det realistisk at planen vil bli realisert.

Under arbeidet med detaljplanlegging skal det legges til rette for en rekke publikumsvennlige møteplasser, som badeplass, stupetårn, lekeområder og lignende.

Horten kommune er positive til et nytt hotell på «hotelltomta», men det må stilles store krav til hotellets innhold og utforming. Det beskrevne hotellet tilfredsstiller per i dag ikke disse kravene. Hotelltomta skal detaljreguleres, og hotellet må ha et innhold og en utforming som gjør det til et selvstendig reisemål. Hotellet skal være en attraksjon som både innbyggere og tilreisende oppsøker, og det bør utformes som et signalbygg.

For å gjøre prosjektet mer gjennomførbart endres formålsmixen for tomten Komb 18 fra 80/20 (næring/bolig) til 25/75 (næring/bolig).

Møtebehandling:

Sak 031/20 Områderegulering for Horten Havn - 2.gangs behandling. Felles forslag fra AP,V,SP,H,FRP, foreslått av Sapienza, Ferial Dahdji, AP

Tillegg til innstillingen:

Områdeplanen gir et meget godt utgangspunkt for det videre arbeidet med utviklingen av det store havneområdet, fra Linden i sør til nord for Gjestehavna. Planen legger til rette for at havneområdet kan utvikles til et attraktivt område for alle kommunes innbyggere. Det legges opp til stor variasjon, med blant annet kyststi, friområder/parkområder, aktiviteter, kultur, servering, næring, boliger og samferdsel. Denne variasjonen og handlingsrommet - både med tanke på innhold og utforming av bygg - gjør det realistisk at planen vil bli realisert.

Under arbeidet med detaljplanlegging skal det legges til rette for en rekke publikumsvennlige møteplasser, som badeplass, stupetårn, lekeområder og lignende.

Horten kommune er positive til et nytt hotell på «hotelltomta», men det må stilles store krav til hotellets innhold og utforming. Det beskrevne hotellet tilfredsstiller per i dag ikke disse kravene. Hotelltomta skal detaljreguleres, og hotellet må ha et innhold og en utforming som gjør det til et selvstendig reisemål. Hotellet skal være en attraksjon som både innbyggere og tilreisende oppsøker, og det bør utformes som et signalbygg.

For å gjøre prosjektet mer gjennomførbart endres formålsmixen for tomten Komb 18 fra 80/20 (næring/bolig) til 25/75 (næring/bolig).

Sak 031/20 Utsettelsesforslag MDG, foreslått av McConachie, Jennifer, MDG

Saken behandles ikke. Den sendes tilbake for å utrede og vurdere mulighet for plassering av biloppstillingsplass med hvileplass for tunge kjøretøy og utkjøring fra ferga et annet sted. Dette for å unngå at en samling av biloppstillingsplass, hvileplass for tunge kjøretøy, vei til ny bydel (HS1), utkjøringsvei fra ferga, Midtgardsveien og gang-/sykkelveien utgjør en barriere mellom Østbyen og ny bydel og for å sikre folkehelsen for innbyggere i Horten. Et alternativ som utredes er å etablere ny biloppstillingsplass/utkjøringsvei ved å fylle opp sjøområdet fra fergeleiene og sydover og opparbeide en halvøy. I dette inngår mulig tilknytning til forlenget miljøtunnel helt frem til biloppstilling.

Sak 031/20 Forslag fra MDG, foreslått av McConachie, Jennifer, MDG

1. Det legges inn en til to brede flerbruks gange-/sykkelforbindelser mellom Østbyen og den nye bydelen (HS1) for å sikre enkel og god tilgang for gående og syklende mellom Østbyen og den nye bydelen, i tråd med gjeldende Bystrategi. Kulvertløsning for biloppstilling vurderes.
2. Størrelsen på biloppstillingsplass og hvileplass for tunge kjøretøy må fremgå og begrunnes, ut fra målsettingen om å begrense arealbruk til biloppstilling til et nødvendig minimum og tilpasset et fremtidig redusert bilbruk.
3. Bebyggelsen i HS1 og HS3 skal ha en gjennomsnittlig byggehøyde på 3 etasjer, med 4 etasjer som maks.
4. Portalbygget tas ut av planen, eventuelt flyttes til nordenden av HS1 eller til arealet øst for «yrkesskolen» (nåværende p-plass).
5. Parkeringshuset begrenses til maks to etasjer, med samme arealmessige fotavtrykk.
6. Sjøfrontarealet i HS4 har samme bredde som sjøfrontarealet i HS1, dvs min 12 m.
7. I forbindelse med Reisetorget legges inn sykkelhotell i tråd med Kommuneplanens arealdel 1.10.2.
8. Det etableres plasser for sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel pkt 1.10.2.
9. Tilgangen for gående til fergene gjøres enklere, både for passasjerer uten spesielle behov og for de med spesielle behov.
10. Minst 15 % av boligene avsettes til kommunale boliger.
11. Dette legges til rette for bærekraftige boformer som svarer til nye boligbehov og minimerer forbruk av areal og ressurser gjennom fellesskap og deling, som for eksempel Gaining by Sharing - en modell for bofellesskap og deling rettet mot kommersielle boligmarkedet, som gir sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster.
12. Takflatenes utforming skal kunne utnyttes som en del av overflatevannhåndtering, energiproduksjon, naturmangfold og matproduksjon i tråd med Kommuneplanens arealdel.
13. Hotelltomta (Komb 12) og biloppstillingsplass (SKV6) skal detaljreguleres.
14. Kriminalomsorgen må bekoste molo med fergekai for Vederøy.
15. Det utarbeides en rekkefølgeplan for utvikling, planlegging og realisering av nye boligprosjekter i Horten kommune for perioden 2019-2031, hvor tall for estimert behov for nye boliger og tall for

mulige og planlagte boliger fremgår.

Votering:

McConachies utsettelsesforslag falt 8 mot 1 stemme (MDG)

Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt

McConachies tilleggsforslag punkt 1 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 2 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 3 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 4 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 5 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 6 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 7 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 8 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 9 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 10 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 11 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 12 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 13 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 14 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

McConachies tilleggsforslag punkt 15 falt 8 mot 1 stemme (MDG)

Sapienzas tilleggsforslag vedtatt 8 mot 1 stemme (MDG)

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn (hvorfor kommer saken opp)

Planforslaget til områderegulering for Horten havn ble sendt høring og offentlig ettersyn etter vedtak i Kommunestyret 18.06.2019 (sak 090/19). Revidert planforslag legges frem for 2. gangs behandling.

Faktiske forhold (hva har skjedd i saken)

Tidligere vedtak i saken:

Havnestyret 24.10.2016 – HAV-015/16:

Havnestyret ønsker en utvikling basert på hovedgrep alternativ 1.

Havnestyret vedtar å igangsette en områderegulering av HS1 og HS2 i sentrumsplanen i samarbeid med og koordinert med Horten kommune.

Kommunestyret 19.12.2016 - KOM-203/16:

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

Havnestyret 19.09.2017 – HAV-14/17:

Areal HS4 i sentrumsplanen tas med i områdereguleringen for HS1/HS2 (bl.a. HAC-tomta).

Havnestyret 28.11.2017 – HAV-018/17:

1. Havnestyret vedtar åpen utlysningskonkurranse av HS4 ihht alternativ 1.
2. Et konsept som vektlegger en åpning av byen mot sjøen, utvikling av et attraktivt og aktivt byrom, grønne lunger for rekreasjon og aktivitet og gode løsninger for myke trafikanter vil bli prioritert. Området skal utformes på en måte som gjør det tilgjengelig og attraktivt for kommunens innbyggere.

Kommunestyret 24.04.2018 – KOM-034/18:

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 fastsettes Planprogram 2017-12-04, REV 2018-03-09 som planprogram for områderegulering for Horten havn. Trafikkarealer knyttet til fergetrafikken suppleres med muligheten for å etablere oppstillingsplass for ferga med lokk.

Kommunestyret 11.12.2018 – KOM-146/18

Klimatilpasning skal alltid legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling. Vi skal ha som mål at det i fremtiden ikke er noen uønskede hendelser eller erstatningskrav mot kommunen fra tiltakshaver for naturskade, som følge av at kommunen har godkjent tiltak på feil grunnlag. Vi skal også ha som mål å bidra til reduserte skader på bygninger og infrastruktur som følge av ekstremvær, store nedbørsmengder osv. Dette implementeres i eksisterende planverk ved revisjon/rullering.

Havnestyret 05.02.2019 – HAV- 001/19

1. Havnestyret vedtar forslaget «Horten havnepark» som vinner av den åpne konkurransen i HS4.
2. Administrasjonens resterende forslag og tilleggforslagene realitetsbehandles ikke, men oversendes kommunestyre for videre behandling.

Kommunestyret 12.02.2019 – KOM- 018/19

1. Havnestyret vedtar forslaget "Horten havnepark" som vinner av den åpne konkurransen i HS4. «Knoppskyter» er valgt som nr 2, «Havnebydel 1/ havnebyen» rangeres som nr 3 og «Havnekvartalet» som nr 4.
2. Vinneren av konkurransen vil få en rett til å delta i detaljeringen av HS4-området i den pågående områdereguleringen.

...

5. Forholdet mellom friarealer, aktivitetsområder, næring og bolig videreføres på linje med det som fremkommer i det innsendte forslaget.

Kommunestyret 18.06.2019 -KOM-090/19:

1. Planforslaget til områderegulering for Horten havn (planID 00409) med planbeskrivelse datert 20.05.2019 med plankart 20.05.2019, bestemmelser datert 20.05.2019 legges ut til høring og offentlig ettersyn, jf plan- og bygningsloven §12-10.
2. Det delegeres administrasjonssjefen å gjøre nødvendige tekniske endringer i kart og bestemmelser før planen legges ut til offentlig ettersyn slik at de juridiske dokumentene samsvarer med hverandre og vedtaket.
3. Innenfor planavgrensningen vil følgende gjeldende reguleringsplaner oppheves som følge

av ny plan, jf plan- og bygningsloven §12-14:

PlanID 00243: Oppstillingsplass for fergene, park og gjestehavn

PlanID 00247: Sollistrand/Linden

PlanID 00210: Ny riksvei 19 Borre-Horten

PlanID 00381: Gang- sykkelanlegg langs riksvei 19

PlanID 00349: Horten gjestehavn

PlanID 00318: Horten videregående

Et førende prinsipp for utviklingen skal være at sjøområdene skal gjøres tilgjengelig for kommunens innbyggere. Byen skal åpnes mot fjorden. Dette innebærer at det ikke kan bygges for høyt eller tett, og det skal være kyststi nærmest sjøen.

Vedtakene er fulgt opp/innarbeidet i planforslaget.

Medvirkning i planprosessen:

Høringsperioden startet 25.06.2019 og varte til 19.09.2019. Det har kommet inn omkring 24 høringsuttalelser. Det har i tillegg blitt sendt ut en tilleggshøring for komb 12. Begge er vurdert og oppsummert og ligger vedlagt saken, og inkluderer administrasjonens kommentarer til de enkelte innspillene. Enkelte innspill har helt eller delvis blitt innarbeidet i planforslaget. Se også avsnittet *høringsperioden*.

Etter 1. gang behandling har det blitt gjennomført to medvirkningsmøter:

Åpent informasjonsmøte– Kulturhuset 37 -12.09.2019

Åpent møte om havneutvikling – Kommunestyresalen – 05.12.2019

Det har blitt opprettet en egen side på kommunens nettside hvor en kan finne informasjon om planarbeidet og få tilgang på dokumenter tilknyttet saken.

Før høringsperioden startet har det kommet inn relativt stor mengde kommentarer og synspunkter på planprosessen, dens innhold og utredninger. Disse ligger vedlagt saken til 1. gangs behandling.

Utredninger

Det har blitt gjennomført flere utredninger som grunnlag for planen. Disse er gjort rede for planbeskrivelsen (under *Virkninger av planforslaget*). Grunnforhold, grunnforurensning, trafikkanalyse, lokalklimaanalyse, flom og overvann, støyutredning, ROS-analyse, overvann og infrastruktur, marinarkeologi, handel og tilgjengelighetsanalyse, lokkvurdering og luftkvalitet er vurdert i egne rapporter. Disse ligger vedlagt saken som ble fremmet ved 1. gangs behandling. Alle plandokumenter og grunnlagsdokumenter ligger på havneplanens egne side på kommunens hjemmeside.

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunedelplan for Horten sentrum (sentrumsplanen)

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Se vurderinger og planbeskrivelse for mer beskrivelse om hvordan planen forholder seg til overordnede planer.

Vurderinger

Planområdet omfatter et større areal langs Hortens sjøfront (ca 230 daa). Planområdet ligger i et flatt terreng med sjøen i øst og sentrumsbebyggelsen i bakkant. I sør grenser områdene til boligområdene i Strandparken, nord til Smith stål. Store deler av arealene bærer i dag preg av tidligere virksomhet og industri. Vest for dagens biloppstillingsplass lå tidligere industribedriften Horten aluminium conductors (HAC). I dag er kommunalområde teknisk etablert her. Området omkring Gjestehavna (HS3) består blant annet av en bryggepromenade og restauranter.

Formål med plan

Hovedformålet med planarbeidet er å frigjøre areal langs sjøen og legge til rette for utvikling av det sjønære byområdet. Planen legger til rette for at havneområdet i Horten

skal utvikles som en fremtidsrettet, blågrønn og bærekraftig bydel med høy miljøprofil. Planen har blitt utarbeidet i tråd med sentrumsplanen hvor et av hovedmålene er at Horten by skal knytte seg tettere mot sjøen. Dette skal blant annet gjøres gjennom trinnvis utvikling av sjønære områder, transformasjon av «grå» områder og gjennom å stimulere til flere boliger i sentrum.

Planens hovedgrep

Planforslaget legger opp til at planområdet utvikles som ulike delområder, men ses i sammenheng. Nord for ferga legges det opp til utvidelse av sentrum med byliv, handel og servering. Sør for ferga utvikles en sentrumsnær bydel med gode boliger og møteplasser for byens innbyggere.

Gjestehavna blir sentrums møte med sjøen. Bebyggelsen organiseres rundt et aktivt byrom med lekeplass, brygge, oppholdssoner og servering. I dette området legges det opp til publikumsrettet virksomhet, næringsbebyggelse/kontor, handel og en mindre andel bolig. I forlengelsen av Apotekergata og Skippergata etableres det en aktivitetspark med vekt på å gi et tilbud til barn og unge.

Reisetorget blir et nytt byrom ved ferga som fungerer som en overgang mellom *Gjestehavna* og området syd for fergeleie. Byrommet vil fungere som et knutepunkt for ulike transportmidler samtidig som det skal gi en hyggeligere ankomst/utfart for myke trafikanter som reiser med ferge og buss.

Havneslengen blir et samlende gatetun og gjennomgående ferdselsåre for myke trafikanter som binder området sammen i nord-sør retning. Byrommet går i gjennom de ulike delfeltene. Det legges opp til en variasjon i bredde fra 10-25 meter. Innholdet varierer fra private forhager til offentlige møteplasser med varierende innhold og størrelse. I boligområdet blir *Havneslengen* et sted der beboerne fra de forskjellige nabolagene møtes.

Sjøfronten/kyststien er en sammenhengende forbindelse (minimum 12 meter) langs sjøen. Her legges det til rette for gjennomgående ferdselsåre med sjøplasser for rekreasjon, opphold, lek og attraksjoner.

De grønne kilene er tverrgående parker og byrom som har en viktig funksjon som grønnstruktur, samt overvannshåndtering, og skal inneholde rikelig med beplantning og vannelement. De grønne kilene skal romme kvartalslek og være utformet i samspill med torgplassene og sjøplassene. De grønne kilene vil også bidra til å splitte opp utbyggingsvolumene, ivareta siktaksene fra gateløpene vest for området (Østbyen).

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

Bebyggelsen skal være variert i boligtypologi, fasadeuttrykk og materialer og skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Området skal bygges opp av ulike nabolag. Nabolagene deler gårdsrom, som er fellesarealer som skal ivareta møter mellom naboer og støtte opp om hverdagslivet.

Bærekraftig byplanlegging

I planarbeidet er det tatt utgangspunkt i kommunestyrevedtaket om bærekraftig byplanlegging: *Horten kommune skal i alle store byutviklingsprosjekter som Indre havneby, havneområdet og Skoppum vest legge vekt på bærekraftig byplanlegging gjennom klimasmarte, ressursoptimale og*

miljøvennlige løsninger slik at Horten fremstår som en fremtidsrettet klima- og miljøkommune.

Planforslaget legger til rette for at havneområdet mot Oslofjorden skal utvikles til en grønn og bærekraftig bydel, i tråd med overordnede føringer som gis for utvikling av dette området. For at en plan skal kunne vurderes som bærekraftig må alle dimensjoner av bærekraftbegrepet tillegges vekt; økonomisk, sosialt og miljø- og klimamessig. Se også under avsnittene *Miljø- og helsekonsekvenser og Gjennomføring*.

Områderegulering etter pbl § 12-2

Områderegulering er en planstype som avklarer hovedstrukturene innenfor et område. Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer områdevis avklaringer som gir helhetlige løsninger for områder der kommuneplan eller kommunedelplan ikke gir tilstrekkelige avklaringer. Rammer i områdereguleringen gir grunnlaget for videre detaljregulering eller byggesak (reguleringsplanveileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018).

Områdereguleringen er en overordnet plan som skal sikre en langsiktig og bærekraftig utvikling av havneområdet. I andre lignende utviklingsprosjekter har erfaringen vært at fleksibilitet har vært en viktig forutsetning for gjennomføring og realisering i tråd med ønsket utvikling. Det kan være utfordrende å forutse hvilke behov som vil komme i fremtiden, og planen må derfor være fleksibel nok til å kunne tilpasse seg behov vi ennå ikke kjenner til.

Krav til detaljregulering

Planforslaget til områderegulering for Horten havn sikrer de overordnede premissene for utvikling. Det er stilt krav om etterfølgende detaljreguleringer for de fleste av feltene innenfor planområdet bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur, med krav til hva som skal løses og dokumenteres i der mer detaljerte planarbeidet. For hvert enkelt felt er det også stilt krav om at tilgrensende gater, byrom og parker skal inngå som en del av planområdet. Innenfor HAC-området (komb 4-11) er det etablert felles planleggingssoner for å sikre god sammenheng mellom feltene (infrastruktur, parkeringsløsning mm). Områdereguleringen stiller dokumentasjonskrav som skal følges opp ved detaljreguleringsplan som miljøoppfølgingsplan, overordnet byroms- og landskapsplan, overordnet teknisk plan og utomhusplan. Hensikten er å sikre en utvikling i tråd med intensjonene i områdereguleringen.

Unntaket er feltene knyttet til utbygging av nytt fergeleie og biloppstillingsplass, hvor det skal utarbeides en detaljert byggeplan. Et annet unntak er komb 12 (hotelltomta). Se punkt under endringer fra 1. til 2. gangs behandling.



Plandokumentene

Planforslaget som legges frem for behandling er bestående av plankart, planbestemmelser og en planbeskrivelse. En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser (pbl § 12-1). Planbestemmelsene skal være hjemlet etter plan- og bygningsloven (pbl §12-7). Plankart og bestemmelser må leses i sammenheng. Alle planer skal også ha en planbeskrivelse (pbl § 4-2). Denne skal beskrive planens formål, hovedinnhold, virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Som grunnlag for planforslaget som foreligger ligger et omfattende sett med dokumenter, vurderingsgrunnlag og rapporter. Dokumentene ligger vedlagt saken, og er også tilgjengelig på kommunens nettside (horten.kommune.no/havna).

Kvalitetsprogram

Det er i tillegg utarbeidet et kvalitetsprogram som skal være retningsgivende for bebyggelse og utearealer. Ved detaljregulering eller søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan føringene i kvalitetsprogrammet er ivaretatt og videreført. Kvalitetsprogrammet beskriver videre mål og plangrep for området med spesiell fokus på byrom, forbindelser og grønnstruktur, samt bebyggelse for ny bydel sør for fergeleie. Her introduseres en kvalitetsstandard med høy og normal standard som skal gjelde for hele området. Gjennom å beskrive kvaliteter på de offentlige rommene danner kvalitetsprogrammet grunnlaget for kunne kostnadsberegne tiltakene og etablere utbygningssavtaler og modell for gjennomføring av området.



Høringsinnspill

Etter høringsperioden ble avsluttet september 2019, har administrasjonen behandlet innspillene som kom inn. Det har totalt kommet inn 24 høringsinnspill, fra enkeltpersoner (6), foreninger, lag og underskriftskampanje (6), nærings- og eiendomsaktører (6) og statlige og regionale myndigheter (7). Det har ikke kommet innsigelser fra statlige og regionale myndigheter, og merknader fra disse har blitt innarbeidet i planforslaget (se eget vedlegg).

Sentrale temaer i høringsinnspillene er høyder og utnyttelse, åpenhet mot sjøen og sikt, tilpasning til eksisterende bydeler, boligbehov og forslag til nytt hotell. Oppsummering av høringsinnspillene fra offentlig ettersyn og ekstra tilleggshøring med administrasjonens kommentar ligger vedlagt saken. Innspillene ligger også i sin helhet vedlagt saken.

Innspill - høyder og utnyttelse

Høringsinnspillene viser at høyder og utnyttelse er et sentralt tema for mange, og at det er forskjellige perspektiv på hvilke rammer som skal settes for dette i planen. Det har også vært et gjennomgående tema i hele planprosessen, og har til tider skapt et stort engasjement. I noen av innspillene uttrykkes bekymring for at bebyggelsen skal gi en barriereeffekt for den eksisterende bebyggelse i byen, og begrense utsikt og åpenhet mot sjøen. En gruppe innbyggere har blant annet etablert en underskriftskampanje (890 underskrifter). De ønsker at Hortens småbypreg skal bevares, og vil at planen setter en begrensning på maks 4 etasjer, og at all ny bebyggelse i

området skal oppføres i massivtre. De ønsker heller ikke at «Portalbygget» i Gjestehavna realisert.

Andre peker på at høyden på byggene er mindre viktig, og at man i nye utviklingsprosjekter bør regne med at enkelte bygg går over 5 etasjer. En innsender foreslår å ta bort utnyttelsesgrad i tall, og heller beskrive i tekst, for å styre hvordan byggene skal se ut (eksempel fra Bergen). Peker også på at utforming og variasjon er viktigere for få frem Hortens egenart, og mener flate tak bør unngås i dette området.

Aktuelle utviklere som har sendt inn innspill vektlegger at byggehøyde er en viktig faktor for å få gjennomførbarhet i prosjektene sine. De viser til at mulighet for økte høyder begrenser fotavtrykket og gir større rom mellom bygg som åpner for bedre siktmuligheter fra den eksisterende bebyggelsen i byen. De peker på at balansen mellom kostnader og inntekspotensialet i prosjektene er av vesentlig betydning for realisering av prosjektene. Kvalitetskrav på offentlige arealer og bygninger, miljøkrav, parkeringskjeller under bakken, forurenset grunn og grunnforhold nevnes som noen av de forholdene som kan gjør prosjektene kostnadskrevenne. I innspillene fra aktuelle utviklere uttrykker også flere et ønske om at planen skal være mest mulig robust og fleksibel for å ivareta etterspørsel og endringer i markedet, samt styrke byens attraksjon.

Administrasjonens vurdering

Høyder på bygg vekker et stort engasjement i utviklingsprosjekter, og debatten dreier seg ofte om det samme; forholdet mellom høyder og utnyttelse, barriereeffekt, siktlinjer mm. I en overordnet plan kan det være utfordrende å forestille seg hvilke byggehøyder er riktige når man ikke kjenner andre detaljer om utforming, materialvalg og kvaliteter omkring. En områderegulering er en overordnet plan hvor hovedstrukturene blir satt for videre utviklingen. For at det skal være god sammenheng i området, er det hensiktsmessig å definere volumet i de ulike delområdene. Dette gir også noe grunnlag for å vurdere kostnaden ved å realisere arealene. Havneområdet er et attraktivt område for utvikling, men det er også et kostnadskrevenne område å utvikle. Arealutnyttelse og høyder er av avgjørende betydning for gjennomføring i prosjektene.

I noen av høringsinnspillene er det satt ønske om maks 4 etasjer, fremfor et gjennomsnitt på 4 etasjer som ligger i planforslaget. Administrasjonen vurderer at dette vil kunne gjøre barriereeffekten sterkere siden volumet i bebyggelsen vil bre seg mer utover, og begrense arealer til uterom og opphold. Det er mer arealeffektivt å bygge i høyden, og det gir også et større åpenhet mellom byggene. Dette vil styrke tilgjengeligheten i området, og gi større rom for å tydeliggjøre forholdene mellom private, halvprivate og offentlige arealer. En reduksjon i høyder kan også gjøre det utfordrende å ivareta føringen om variasjon i bebyggelsen.

Planforslaget følger opp retningslinjene i sentrumsplanen som sier at nye utviklingsområder skal tilrettelegges med urban karakter og konsentrert bebyggelse. Det legges opp til en arealutnyttelse på mellom 130 -220 %BRA. Til sammenligning er det lagt opp til omtrent samme utnyttelse i Indre havneby.

I planforslaget er utnyttelsen omkring gjestehavna (HS2, HS3, HS4) noe høyere i enkelte av byggefeltene (spenn fra 130-400% BRA). Her er det en lavere boligandel og store offentlige parkarealer som sikrer åpenhet og god tilgang for allmenheten. I tillegg er det tenkt at en del av den eksisterende bebyggelsen skal tas vare på. For HAC/HS1 vil utnyttelsen bli noe lavere i den sørlige delen av planområdet.

Når det gjelder høyder er planforslaget i tråd med sentrumsplanens føringer om 4. etasjer som gjennomsnitt. Sentrumsplanen gir også føringer om at bebyggelsen skal være variert i utforming og planforslaget foreslår en variasjon mellom 3-6 etasjer innenfor de ulike delfeltene. Et unntak er arealet på HS4 som reguleres i områdereguleringen basert på konkurranseforslaget. Her utfordres

høydene i sentrumsplanen noe, med grunnlag i siktlinjer og forbindelseslinjer er godt ivaretatt og det er avsatt et større areal til park. Utnyttelse og høyder følger prinsippet om lavere tetthet og høyere boligandel lengst sør, og økt tetthet og lavere boligandel nærmere sentrum. For hvert delfelt sikres variasjon i høyder basert på prosentvis fordeling av de definerte høydene nevnt over.

I gjennom hele planarbeidet har høyder og utnyttelse blitt avveid i mot andre viktige interesser og hensyn, som for eksempel offentlige grønne arealer, siktlinjer og åpenhet mot byen. En reduksjon av høyder kan gi økt grunnlag for å begrense ovennevnte hensyn og kvalitet på disse. I en oppsummert vurdering av høringsinnspillene vedrørende høyder og utnyttelse vurderer administrasjonen at de høydene og utnyttelse som ligger i planforslaget bør opprettholdes av hensyn til potensialet for realisering.

Etter høringsperioden har det i tillegg blitt gjort endringer for deler av planområdet. På komb 12/hotelltomta foreslås en endret fordeling av høyder og utnyttelse. Det legges opp til et bygg med mer konsentert, men variert fordeling av bygningsmassen. Dette innebærer økte høyder på deler av bygget, og at utnyttelsen reduseres noe. Se mer under *Administrasjonens vurdering – hotellforslag og Endringer fra 1. til 2. gangsbehandling*.



Innspill – åpenhet og forbindelser mellom byen og sjø

Et annet tema som har blitt omtalt i innspillene er åpenhet mellom sjøen og sentrum, og det er også relevant med tanke på høyder og utnyttelse i området. Noen er bekymret for at bebyggelsen skal gi barriereeffekt og ta utsikt mot sjøen, samt tilpasning mellom ny og eksisterende bebyggelse. For andre handler det om god allmenn tilgjengelighet, gjennom for eksempel brede og gode forbindelser og tilrettelegging for opphold og varierte og sosiale møteplasser langs sjøen.

Administrasjonens vurdering

Ved 1. gangs behandling av havneplanen ble følgende føring lagt ved vedtaket:

Et førende prinsipp for utviklingen skal være at sjøområdene skal gjøres tilgjengelig for kommunens innbyggere. Byen skal åpnes mot fjorden. Dette innebærer at det ikke kan bygges for høyt eller tett, og det skal være kyststi nærmest sjøen.

Høringsinnspillene reflekterer i likhet med føringen at de fleste ønsker at utvikling i området skal bidra til en større åpenhet og bedre kobling mellom sentrum og sjøen, men det er skiller når det gjelder *hvordan* byen skal åpnes mot sjøen.

Dette har vært et viktig tema i gjennom hele planprosessen og det har blitt innarbeidet en del grep for å styrke kobling og åpenhet mot sjøen:

- Planen legger opp til gode forbindelser gjennom hele planområdet, både internt mellom eksisterende og ny bydel (nord –sør), samt koblingen mellom havneområdet og sentrum med omkringliggende områder.
- Det er lagt opp til brede grønne kiler på HAC-området (komb 4-11) som gir nokså brede siktlinjer fra gateløpene i den eksisterende bebyggelsen.
- Det er satt av gode arealer til en offentlig kyststi (Sjøfronten/GTD1-4). Bredden på Sjøfronten er 12 meter og utvides til 19 meter i møte med de grønne kilene. Den interne forbindelsen, Havneslengen har en bredde på 17 meter. Grunnlaget for at den er bredere er hensynet til å styrke åpenheten for allmennheten for området totalt sett, på alle deler av året (lokalklimatiske forhold).
- Det er lagt opp til god størrelse på de offentlige arealene, både langs sjøen og på de ulike møteplassene innenfor området. Det legges også opp til diverse tiltak som stimulerer til opphold langs sjøen (se kvalitetsprogrammet).

Høyder og utnyttelse på bygg i området er forsøkt tilpasset til bebyggelsen i eksisterende bydeler. Det er imidlertid utfordrende å utvikle området uten å utfordre sikt noe for den eksisterende bebyggelsen. Slik de grønne kilene er etablert sør for fergeleiet vil enkelte kunne få redusert sikt mot sjøen, og andre vil også få sikt de ikke har i dag. Det er lagt til en ny fellesbestemmelse om tilpasning til bevaringsområdene i sentrumplanen (2.1.3). Det er her tatt utgangspunkt i forslag fra innspillet til Fylkeskommunen:

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

Administrasjonen tolker at føringen som fulgte vedtaket er en tydeliggjøring av de overordnede føringer som allerede eksisterer for planarbeidet og disse forholdene forventes vektlagt i vurdering av høringsinnspillene. En vurdering av hva som er *for høyt eller tett* er subjektivt. Administrasjonen har basert høyder og utnyttelse i planforslaget på overordnede føringer for planen. Tiltak som ivaretar gode forbindelser, siktlinjer og sosiale møteplasser vurderes som godt ivaretatt i planen.

Innspill - tilpasning/hensyn til eksisterende bydeler og områder

Flere velforeninger og innbyggere som representerer eksisterende bydeler har uttalt seg til planen. Strandparken velforening har blant annet pekt på flere forhold som gjelder tilpasning til gjeldende reguleringsplaner i området. Lystlunden velforening har uttalt seg om ønske om en bedre kobling til mellom HS4 og Lystlunden. Kommunen har mottatt et omfattende høringsinnspill (166 sider) fra beboer i Østbyen, i samarbeid med representant fra Strandparken velforening. Innsender viser en sterk skepsis til planprosessen, det faglige grunnlaget og de valgte løsningene. De viktigste temaene i innspillet er folkehelsekonsekvenser for de eksisterende bydeler, lokk over biloppstillingsplass, gangbro mellom Østbyen og ny bydel, miljøtunnel, miljøbypakke og utbyggingsstruktur.

Administrasjonens vurdering

Deler av innspill fra Strandparken velforening har delvis blitt innarbeidet. Se mer under «Endringer fra 1. til 2. gangs behandling». Innspillet fra Lystlunden velforening vil vurderes nærmere i kommende detaljreguleringsprosesser.

Når det gjelder innspillet fra beboer Østbyen og representant fra Strandparken velforening har administrasjonen ikke anledning til å svare opp alle synspunkter og innspill, men administrasjonen har forsøkt å svare opp de innspillene og temaene som fremstår som gjennomgående i dokumentet. Se vedlegget *høringsinnspill – foreninger og lag mm.*

Boligbehovet

Et par av innsenderne stiller spørsmålsteget ved om det er behov for så mange boliger i kommunen. Det vises blant annet til eksisterende boligprosjekter, både under bygging og under planlegging.

Administrasjonens vurdering:

Det er behov for rundt 100 nye boliger hvert år. Selv om det er mange andre prosjekter på markedet nå, er det stor etterspørsel etter leiligheter. Det gjelder særlig leiligheter med god beliggenhet. Behovet fremkommer ved befolkningsvekst, samt endringer i den eksisterende boligstrukturen. Det siste skjer særlig som følge av redusert størrelse på husholdningene og sammenslåing av boenheter, Det er kun lagt opp til bygging av rundt 300 boliger i Horten havn i denne kommuneplanperioden (2019-2031). De øvrige boligene i havna bygges ut i løpet av 20-30 år. Feltene bygges ut kvartalsvis med bestemmelser som sikrer opparbeiding av fellesarealer parallelt.

Innspill - nytt hotellforslag

I høringsperioden kom det inn et innspill (journalpost 19/45336) med forslag til ny løsning for hotell på eksisterende hotelltomt mellom fergeleiet og Gjestehavna (Komb 12). Den endrede løsningen foreslo et hotellbygg med en mer kompakt utforming hvor bygningsmassen fordeler seg fra 4. til 8. etasjer, byggets fotavtrykk reduseres noe og plasseres nærmere sjøen i øst.



Hotelltomta er per i dag omfattet av gjeldende reguleringsplan for Horten gjestehavn (planID 00349). Gjeldende plan ble vedtatt i 2012, og endret i 2016. I gjeldende plan er hotellbygget regulert til kote +17,5 m (4. etasjer), med en horisontal plassering langs Gjestehavnas søndre del.

Ved tidspunktet da områdereguleringen ble lagt ut til 1. gangs behandling var tidligere hotellprosjekt blitt skrinlagt. I høringsforslaget har arealet blitt foreslått som *nærings/tjenesteyting*. Et slikt

arealformål utelukker ikke hotell, grunnlaget var å skape større fleksibilitet for løsninger og sammenhenger i området.

Innspill - begrenset høring for hotelltomta

For å styrke beslutningsgrunnlaget for en slik endring besluttet administrasjonen at et bearbeidet forslag ble sendt ut på en begrenset høring 21.01.2020 med frist 03.03.2020 (journalpost 20/3371).

Fra statlige og regionale myndigheter varsler flere at de ikke har merknader til endringene i planforslaget. Fylkeskommunen vurderer at ny utforming av hotellbygning kan være positivt for stedet, men at dette må utredes med illustrasjoner som viser tiltakets virkning fra flere hold. De vektlegger at turdraget (Sjøfronten) ikke må svekkes. Fylkeskommunen viser også til Riksantikvarens uttalelse.

Riksantikvaren viser til dialog med kommunen angående den røde telefonkiosken som står i området. Denne er vernet og de ber om at denne ivaretas i planen med bestemmelsesområde. Kystverket sørøst gir faglig råd om at det i områderegulering stilles krav til videre støytredning, som også baseres på fremtidig fergetrafikk.

Kommuneoverlegen og miljørettet helsevern har kommentarer angående: ivaretagelse av støy fra eventuell serveringsvirksomhet, sikker trafikk- og parkeringsavvikling, sikre gang- og sykkelveger med universell utforming, innarbeide retningslinjer for plassering av bygg nær høyspent og hensyn til overnattingsrom har tilfredsstillende støynivåer.

Det er fem innbyggere som levert innspill. Et par av de ønsker kort å markere at de stiller seg kritiske til forslaget. En vil få frem at ny utvikling skal handle om identitet og tilhørighet, at nye arbeidsplasser kan true arbeidsplasser på eksisterende hotell, bekymring for høydene og vil heller videreutvikle småbypreg. En har gitt uttalelse på vegne av flere av beboerne på Sjøsidene, og de ønsker at eldre og rehabiliterte byggene i havna (*preserven* og *konservern*) skal være landemerker for havneområdet og at nytt hotell skal harmonere med disse. Et annet innspill har kommentarer til flere forhold, alt fra manglende hjemmel i utsendelse av høring, kritikk til at administrasjonen har sendt ut høring på eget initiativ, forholdet til føringer for videre bearbeiding av planen. Innsender er skeptisk til beslutningsgrunnlaget, konsekvensvurderinger og mener det visuelle inntrykket av bygget vil være svært negativt og gi uheldige konsekvenser for skyggeforhold, lys/kakafoni, luft- og støvforurensning.

Forslagstiller bak hotellforslaget uttaler at de er enige i de foreløpige vurderingene som administrasjonen har gjort i forbindelse med tilleggshøringen. Bane Nor uttaler seg som grunneier i området og støtter opp om at hotell her vil kunne styrke en positiv utvikling for Horten.

Vedlagt ligger en oppsummering høringsinnspillene med kommentar. Høringsinnspillene ligger i sin helhet i saken.

Administrasjonens vurdering- hotellforslag

Ett bygg på dette arealet vil få en sentral posisjon i havna og byen, med funksjon som inngangsport fra sjøen. Bygget må få estetiske utforming, plassering og fasade som oppleves som åpen og imøtekommende mot sjøen, Gjestehavna og byen.

Løsningen vurderes til å passe godt overens med de nye forutsetningene og rammene som etableres omkring med områdereguleringen. Et mer konsentrert bygg mot fergeleiet vil gi en tydeligere

forbindelse fra sentrum og Gjestehavna til Reisetorget og ny bydel. Plasseringen mot sjøen vil også kunne gi en viss skjerming.

I forslaget legges det opp til et bygg med varierte høyder som fordeles 4. til 8. etasjer. Administrasjonen vurderer at en mer variert fordeling av bygningsmassen kan gi et mer estetisk uttrykk som kan danne en ramme omkring Reisetorget. Deler av bygningsmassen fordeler seg på opptil 8. etasjer, men da kun på en del av bygget. Fra forslagstillerne redegjøres det for at dette er en mer hensiktsmessig utforming for hotell, enn ett med mer horisontal utforming.

Hotellprosjekt i havna har blitt en svært langvarig prosess, men har ikke ført til noe resultat ennå. Arealet allerede er regulert til hotell, og det er nylig gjennomført oppdaterte grunnundersøkelser for den endrete løsningen. Dersom det er vilje til å satse på hotell i havna, vurderer administrasjonen at det kan være hensiktsmessig å innarbeide løsningen for hotell i områdereguleringen med mer detaljerte bestemmelser. Dette vil kunne ivareta helheten i området på en god måte. Siden forslaget utfordrer høydene på deler av bebyggelsen, vurderes det som hensiktsmessig å innarbeide løsningen i områdereguleringen.

Oppsummering vurderinger

Høringsinnspillene viser at Horten har en engasjert befolkning som bryr seg om hvordan byen utvikler seg. Alle innspillene blir ikke imøtekommet, men alle har blitt hørt og vurdert. Dette er en overordnet plan som danner hovedstrukturene for kommende detaljreguleringsplaner. Gjennom hele planprosessen har mange ulike tema, interesser og hensyn blitt vurdert og innarbeidet i planen. I avveiningen av ulike interesser og hensyn, må potensialet for realisering tillegges vekt. Planer har liten betydning dersom det ikke legges opp til en utvikling som er mulig å gjennomføre.

Se for øvrig oppsummering av høringsinnspill med kommentar fra administrasjon i egne vedlegg.



Endringer fra 1. til 2. gangs behandling

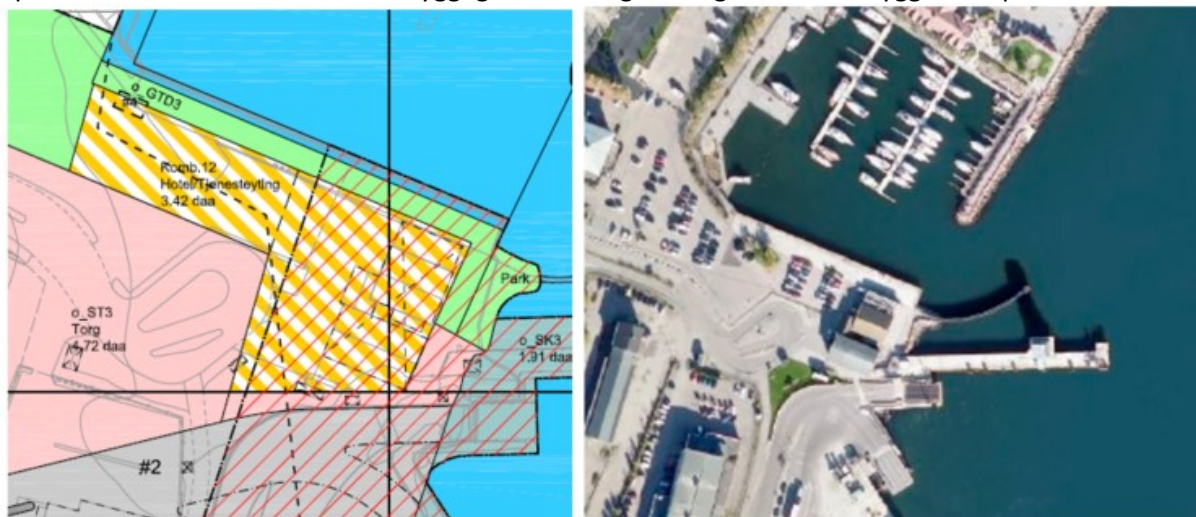
Innspill som har kommet inn i høringsperioden har blitt vurdert og kommentert. Enkelte innspill har også helt eller delvis blitt imøtekommet og innarbeidet i planforslaget. Vedlagt saken ligger en oversikt som viser hvilke endringer som er gjort i planforslaget som nå legges frem. I plandokumentene er endringer markert i blått ved behandling.

Her gis en overordnet beskrivelse av de endringene som har blitt utført fra 1. til 2. gangs behandling:

Hotelltomta- Komb 12

I planforslaget som legges frem for 2. gangs behandling har administrasjonen innarbeidet en mer detaljert bestemmelse for feltet i det reviderte planforslaget og unntak for plankrav på Komb 12. Forslag til ny løsning for hotell har blitt vurdert i sammenheng med føringer fra gjeldende reguleringsplan og planforslaget til områderegulering. I tillegg har innspillene fra tilleggshøringen blitt vurdert, og noen er også innarbeidet i forslag til feltbestemmelse for hotelltomta. Administrasjonen vurderer at feltbestemmelsen ivaretar viktige hensyn og interesser og at foregående og pågående planprosesser gir nok kunnskapsgrunnlag for å fatte beslutninger ved søknad om rammetillatelse.

I plankartet er det innarbeidet en byggegrense som gir føringer om hvor bygget kan plasseres.



Utdrag: Bestemmelse for komb 12 (4.1.18)

Byggene skal oppføres med 60% BYA (% bebygd areal) og 250 %BRA(%bruksareal).

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

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

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

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

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor byggegrense skal det legges frem:

- Illustrasjoner som viser tiltakets nær- og fjernvirkning.
- Illustrasjoner som viser hvordan tiltaket forholder seg til o_ST3, o_GTD3 og styrker tverrgående forbindelser mellom Gjestehavna og ny bydel.
- Utomhusplan og redegjørelse for hvordan tiltaket forholder seg ihht Kvalitetsprogrammets føringer (kap 3.6, 5 og 6).
- Geoteknisk redegjørelse.
- Redegjørelse for detaljerte støyberegninger med konsekvenser av tiltaket og avbøtende tiltak. Støy fra fergetrafikk (nå/fremtidig) må vurderes, og overnattingsrom må ha tilfredstillende støynivå.
- Redegjørelse for stråleverdier mht plassering av bygg ihht nasjonale retningslinjer for plassering av bygninger nær høyspent (jmf veileder fra Direktoratet for strålevern og NVE).

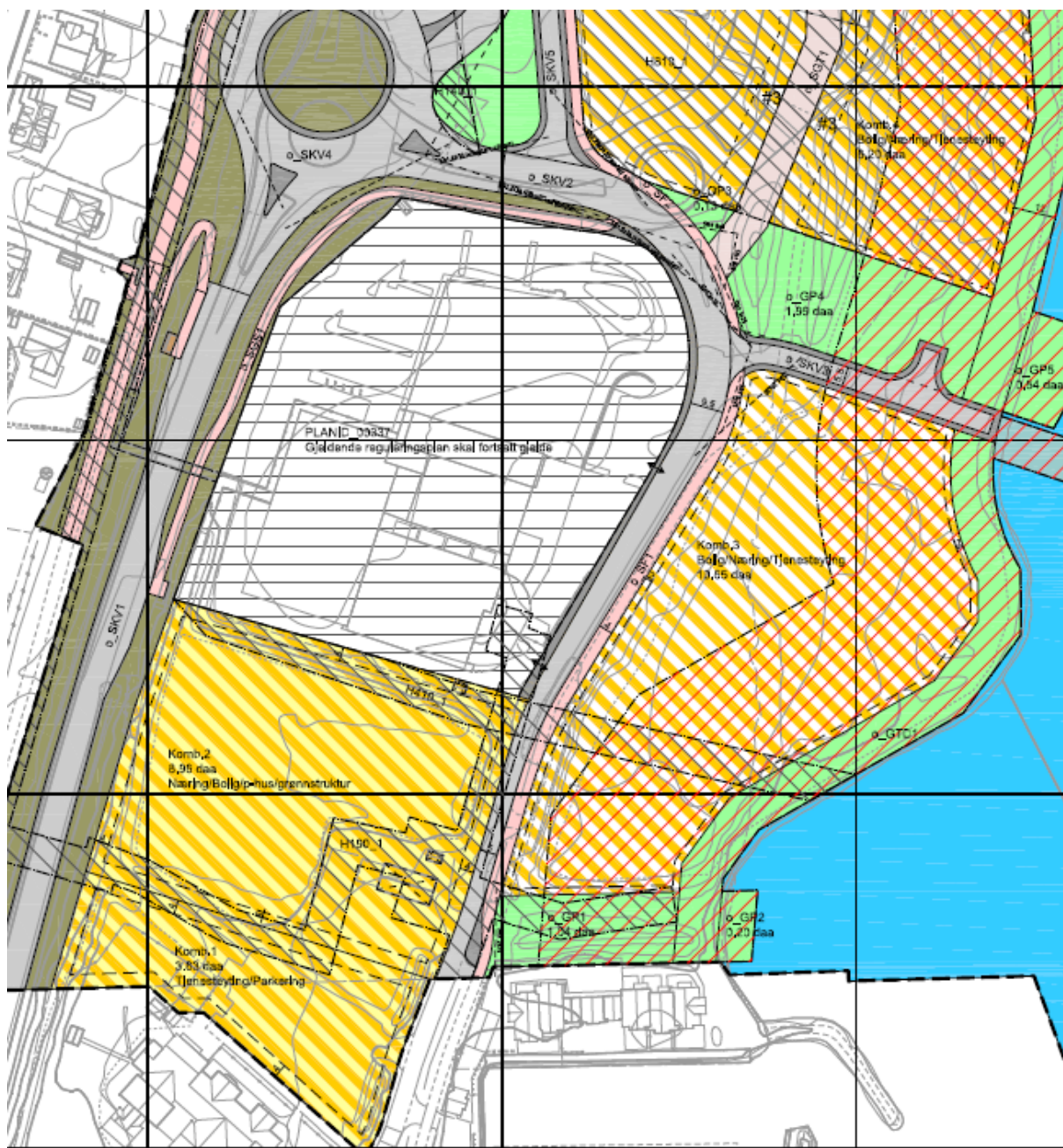
Endringer - Linden og Strandparken (blant annet komb 1, 2 og 3)

Etter vurdering av innspill fra Strandparken velforening og Sollistrand eiendom (Linden park) har administrasjonen sett at det er kan gjøres enkelte endringer for å tydeliggjøre og konkretisere fremtidig arealbruk og samtidig styrke forbindelser og få til en bedre tilpasning til eksisterende bygg i området. Innspillene gjelder hovedsakelig tilpasning til eksisterende boliger og virksomhet i området sør og øst for Linden park (planID 00337):

- Plankart: Grøntarealet GP1 er flyttet helt i sør, mot sjøen. Denne lå i høringsforslaget mellom komb 2 og 3. Når den er flyttet blir komb 3 ett sammenhengende felt, og det grønne arealet kan gi en bedre overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det grønne arealet gir også en bedre kobling til gangforbindelsen forbi barnehagen og mot gangbroen ved Linden.
- I høringsforslaget ble hele området sør for Linden omtalt i plankartet som Komb 1, og denne rommet formålene bolig/næring/tjenesteyting (utvidelse for fremtidig barnehage). For å tydeliggjøre og skape mer forutsigbarhet for videre utvikling ble arealet delt opp:
- Utviklingsareal for fremtidig barnehage ivaretas innenfor komb 1 (1000 kvm BRA maks to etasjer, maks cote + 12), her avsettes også areal til parkering for barnehage skal ivaretas innenfor komb 1. Gjesteparkering for Strandparken kan også ivaretas på disse arealene, men areal for båttopplag vil kunne utgå ved dersom arealet skal utvikles.
- Komb 2 rommer formålene næring/bolig/p-hus og grønnstruktur.

Gangveger i området:

- Øst for Linden park (SF1) : Endret bredde og tilpasset til gjeldende gangvei/kyststi adskilt fra bilvei.
- Vest for Linden: I høringsforslaget er gangvei SGS1 plassert innenfor arealene til Linden park. Denne er nå plassert utenfor planavgrensningen til Linden, i jordvullen med i overkant av 5 meter til riksveien. Det har også blitt lagt til en videreføring bort til bussholdeplassen, for å få et større handlingsrom for gangforbindelser i området.
- Gangvei over fra gangbrua over RV19 mot Strandparken barnehage ivaretas innenfor feltbestemmelsene til komb 1 og 2.



Revidert plankart

Laveste terrengnivå- Forurensing i grunnen

Det har blitt gjennomført mer detaljerte undersøkelser av grunnforurensing etter høringsperioden. Da tiltak kan bli svært kostnadskrevende og gi usikkerhet for realisering, åpnes det for at det ved tilfeller av forurenset grunn kan laveste gulvnivå økes med + 0,5 meter ved detaljregulering. Det vil innebære + 0,5 meter økning på byggets kotehøyde.

Planens bestemmelser – konkretisering og tydeliggjøringer

På bakgrunn av innspill i høringen har det blitt gjort en del mindre endringer og justeringer i plandokumentene. Dette er hovedsakelig konkretiseringer av krav til videre utredninger. Flere av disse endringene er basert på uttalelser fra statlige og regionale myndigheters faglige råd, men det har også blitt innarbeidet enkelte innspill fra høringene. I vurderingsprosessen har det litt gjort enkelte endringer for tydeliggjøre føringer og krav for videre detaljreguleringer.

Av hensyn til dette dokumentets størrelse og lesbarhet gjøres det ikke nærmere rede for dette her, men viser til vedlegget *Oversikt – endringer fra 1. til 2. gangs behandling*.

HS4- Horten havnepark

Vinnerkonseptet «Horten havnepark» er innarbeidet i planforslaget i tråd med kommunestyrets vedtak og konkurranseforslaget. Som i de andre områdene er det åpnet for en variasjon i høyde, men med gjennomsnittlig høyde på 5 etasjer. Arealet rommer et stort offentlig uteareal, som gir grunnlag for at bebyggelsen blir noe tettere. Det legges til rette for både bolig og næring. Området ligger innenfor sentrumsområde og avvikszone for støy. Videre detaljregulering av arealet igangsettes når områdereguleringen blir vedtatt. Forslagstiller har kommet med ønske om å gjøre endringer av forholdet mellom bolig og næring på Komb 18. Nærmere vurderinger av dette tas ved ved kommende detaljregulering.



Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Kommunen eier en stor del av arealene, og salg av disse representerer inntekt for kommunen. Realisering av tiltakene på offentlige arealer som veg, parker mm vil på den annen side kunne gi kommunen ansvar for å bekoste opparbeiding og vedlikehold.

I perspektivet av økonomisk bærekraft så kan planen innebære et stort løft for Horten. Det vil kreve gode finansieringsløsninger og et samarbeid mellom det offentlige og private. Ny oppstillingsplass og fergekai krever offentlige midler, mens utbyggingen av annen teknisk infrastruktur kan løses gjennom utbyggingen. Planen gir Horten en langsiktig forsyning av gode boligtomter og næringsareal i sentrum. Dette gir grunnlag for investeringer og utbygging i mange år fremover, og muligheten for at Horten kan tiltrekke seg nye beboere og virksomheter. Gjennom å tilrettelegge for utvikling av

fergedriften sikres storsamfunnets behov samtidig som Horten fortsetter å være et lett tilgjengelig knutepunkt for begge sider av Oslofjorden. Utbygging av attraktive boliger vil kunne tiltrekke seg flere innbyggere og gi grunnlag for økte skatteinntekter for kommunen.

Gjennomføring

Planområdets størrelse og et langt tidsperspektiv for gjennomføring krever en områdeplan med høy grad av fleksibilitet. Planen bør sikre de overordnede strukturene, samtidig som det sikres fleksibilitet til detaljert utforming av kvartaler og funksjonsblanding i etterkommende detaljreguleringsplaner. Utviklingen vil være både tids- og kostnadskrevende. Det vil derfor være behov for å vurdere økonomi og realisme i planleggingen. Kostnader fra infrastrukturtiltak (og nødvendige fundamenteringstiltak) samt rekkefølgekrav, må vurderes opp mot utbyggingsvolum.

I bestemmelsene er det angitt rekkefølgebestemmelser som skal sikre gjennomføringen av tiltakene planforslaget legger opp til. For å sikre en økonomisk bærekraftig gjennomføring må det etableres en overordnet utbyggingsavtale. Per i dag er Horten kommune og Bane NOR Eiendom de største grunneierne sammen med Statens vegvesen som eier Midgardsveien, Strandpromenaden. Det er behov for å kunne se på eiendommene samlet, for deretter å dele opp på hensiktsmessig (solidarisk/forholdsmessig) måte etter feltene planforslaget legger opp felt.

I utbyggingsavtalen må det defineres tiltak som ikke skal finansieres av utbyggingsområdene, tiltak som skal knyttes til alle eller de fleste utbyggingsfelt i hele planområdet, tiltak som skal bekostes av alle eller de fleste utbyggingsfelt innenfor delområder, og fellestiltak som knytter seg direkte utbyggingsområdene.

- Eksempler på tiltak som antagelig ikke skal finansieres av utbyggingen er oppstillingsplassene, fergekai, ny molo for Vederøy mv.
- Eksempler på tiltak som må bekostes av alle/de fleste kan være grunnarbeider, utfylling, VA og overvannsløsninger, bølgesikring mv.
- Eksempler på tiltak som må bekostes av alle/de fleste i et delområde er f.eks bro over innkjøringen til ferga fra HS1 til HS2.
- Eksempler på tiltak som må bekostes av det enkelte byggefelt er grunnarbeider, tilliggende gater og byrom.

Området vil utvikles over lang tid. Foreløpig er det er ikke utarbeidet en faseplan. Det må tas høyde for at enkelte infrastrukturtiltak vil måtte utvikles i etapper med midlertidige løsninger. Eksempler på dette kan være Havneslengen og Sjøfronten. Dette må sees nærmere på i videre planlegging av området.

Kostnadsberegning for infrastruktur vil bli fremmet som egen politisk sak.

Avhengigheter

Innenfor planområdet ligger det tunge infrastrukturloft som må finansieres for å kunne realisere prosjektet. Prinsipielt kan prosjektet deles i fem delprosjekter som har ulik grad av avhengighet og kompleksitet.

Tredje fergeleie og ny oppstillingsplass til ferga, inkludert reisetorg (HS2)

Molo og kai til Vederøy (HS1)

Utvikling av HAC-tomta (HS1)

Utvikling av Gjestehavna (HS3/HS2)

Utvikling av deler av stålhavna (HS4)

For å skape en attraktiv sjøfront henger alle prosjektene sammen, men når det gjelder å gjennomføre prosjektene er utvikling av HAC-tomta (HS1) helt avhengig av en ny løsning for oppstillingsplassene til ferga. Gjestehavna (HS3) og Stål havna (HS4) kan utvikles separat og er ikke avhengig av endringer av fergetrafikken. Molo og kai til Vederøy må sees i sammenheng med annen utvikling innenfor HS1 når det gjelder grunnforhold.



Miljø- og folkehelsekonsekvenser

Miljøkonsekvenser

Sentrumsnær fortetting er en viktig del av bærekraftig planlegging og klimasmart utbygging. Største delen av dette prosjektet ligger innenfor ti minutters byen. Det gjør at prosjektet bidrar til redusert reisebehov med bil, og økt bruk av sentrum. I tillegg vil nærheten til kollektivknutepunktet *Reisetorget* som kollektivknutepunkt, gjøre det lettere å velge og kombinere miljøvennlige transportmidler. Andre miljøvennlige tiltak i planen:

- Redusert parkeringsdekning for bil, og økt parkeringsdekning for sykkel.
- Bedre forbindelser for på gående, syklende og kollektivbrukere.
- Fjernvarmebasert sjøvarme-/kjøling. Kan koples med f.eks solceller for produksjon av elektrisitet
- Tilrettelegging for El-biler gjennom sikring av strømtilførsel og planbestemmelser om ladeplasser.
- Mest mulig energieffektive bygg.
- Kvalitetsprogram som stiller krav til god kvalitet i utforming av uterom og bebyggelse.
- Bestemmelsene som stiller krav til miljøprogram og miljøoppfølgingsplan hvor viktige tema blir innovasjon, materialbruk, innemiljø mm.
- Opprydding av forurensede masser.
- Klimatilpasning for stormflo og flom



Plan- og bygningsloven gir imidlertid en del begrensninger. Det er ikke mulig å pålegge en utbygger strengere krav til energibruk (f.eks. passivhus eller plusshus) enn teknisk forskrift (TEK17). I og med at kommunen her er grunneier, kan det likevel være mulig å lage avtaler i forbindelse med salg av arealer. Andre forslag som eventuelt kan innarbeides i avtaler knyttet til salg kan være:

Redusert oppvarmingsbehov – minst passivhusstandard

Bruk av klimavennlige bygningsmaterialer

Fossilfrie byggeplasser

Til hver detaljregulering skal det utarbeides et miljøprogram som skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, overvann og massehåndtering. Miljøprogrammet skal legges ved detaljreguleringsplaner til offentlig ettersyn. Det skal også lages en miljøoppfølgingsplan (MOP) som følger alle ledd til gjennomføring og legges til grunn for prosjektering, utbygging og driftsfase. Miljøoppfølgingsplan skal legges ved søknad om byggetillatelse.

Folkehelsekonsekvenser og sosial bærekraft

Folkehelse har vært et viktig vurderingstema i planprosessen. I de ulike medvirkningsprosessene har dette kommet tydelig frem at dette er et viktig tema. Plankonseptet tilrettelegger for et variert utvalg av sosiale møteplasser, robust grønnstruktur med tilrettelegging for fysisk aktivitet og lek, samt god tilgjengelighet til sjøen og sammenhengende turdrag. Planforslaget legger til rette for gode bilfrie kommunikasjonsakser som er gjennomgående i hele planområdet, for å fremme gange og sykkeltransport. Se også planbeskrivelse og kvalitetsprogram.

I planforslaget vektlegges tilrettelegging for befolkningens fysiske og psykiske helse. Det er foretatt utredninger som belyser fysiske helsekonsekvenser (støy, luftforurensing, og forurensing i grunnen) og det er lagt inn tiltak for å sikre både mot støy og grunnforurensning.

Når det gjelder sosiale bærekraft gir utbyggingen mulighet for å danne gode rammer for felleskap og folkeliv, blant annet gjennom etablering av møteplasser og bedre gangforbindelser. Planen legger opp til variasjon i boligtyper for å tilpasse seg ulike målgrupper og ulike behov. Dette vurderes nærmere på detaljreguleringsnivå.

Konklusjoner/anbefaling

Høringsinnspillene er vurdert og enkelte innspill er innarbeidet i revidert planforslag. Administrasjonen anbefaler at områderegulering for Horten havn vedtas.