

Horten Kommune  
**BESTEMMELSER  
HORTEN HAVN**

---

**Dato: 20.05.2019**  
**Versjon: 06**



# REGULERINGSPLAN FOR HORTEN HAVN

## Reguleringsbestemmelser områderegulering

PlanID 00409

Saksnummer <xxxxxx>

### 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for byutvikling på deler av Hortens østlige sjø- og bynære områder, og samtidig legge til rette for ferjetrafikk med tilhørende trafikkarealer på lands. Planen skal også tilrettelegge for byutvikling på dagens oppstillingsplass til fergen, med ny grøntstruktur og byrom, blandet arealbruk med hovedvekt på bolig innenfor HS1, bokvalitet og høy tetthet. Planen skal gi gode løsninger for gående og syklende, samtidig som den ivaretar god avvikling av trafikk til ferga.

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

Utkast 06	20.05.19	Bestemmelser til 1.gangs behandling, rev innspill Rådmann	EES, SG	SG
Utkast 05	07.05.19	Bestemmelser til 1.gangs behandling	EES, SG	SG
Utkast 04	18.03.19	Bestemmelser til 1.gangs behandling	EES, SG	SG
Utkast 03	07.02.19	Bestemmelser til 1.gangs behandling	EES, SG	SG
Utkast 02	15.01.19	Bestemmelser til 1.gangs behandling	EES, SG	SG
Utkast 01	15.11.18	Bestemmelser til 1.gangs behandling	EES, SG	SG
<b>VERSJON</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>UARBEIDET AV</b>	<b>KS</b>

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### 2.1 Utforming

#### 2.1.1 Kvalitetsprogram

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

#### 2.1.2 Universell utforming

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

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

### 2.2 Miljø

#### 2.2.1 Miljøoppfølging

Det skal utarbeides Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (se Dokumentasjonskrav § 3.1.2) Miljøprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, overvann og massehåndtering. Miljøoppfølgingsplanen skal følge alle ledd til gjennomføring og legges til grunn for prosjektering, utbygging og driftsfase.

#### 2.2.2 Overvann

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

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

Der overvann slippes ut i sjø, skal det vurderes forlengelse av ledning for å unngå konflikt med badevannskvalitet.

#### 2.2.3 Laveste gulvnivå

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

#### 2.2.4 Fjernvarme / energiforsyning

Alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m<sup>2</sup> BRA skal tilknyttes fjernvarme. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom det konkrete byggverket kan dokumentere en bedre miljømessig løsning.

### 2.2.5 Støy

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

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

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

#### Avvikssone

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

### 2.2.6 Geoteknisk redegjørelse

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

## 3 KRAV OM DETALJREGULERING

### 3.1 Krav om detaljregulering

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

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

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

#### 3.1.1 Dokumentasjonskrav ved detaljreguleringer (§12-7 nr.11)

Ved detaljregulering av bebyggelsesformål skal det minimum leveres:

- Redegjørelse for oppfølging av retningslinjer i Kvalitetsprogrammet.
- Miljøprogram
- Redegjørelse for oppfølging av overordnet byroms- og landskapsplan for felt innenfor #1.
- Redegjørelse for boligtyper og fordeling av leiligheter innen feltet og byggetrinn.
- Utomhusplan.

- Teknisk plan
- Redegjørelse for inndeling mellom gatetun og byggeområde innenfor bestemmelsesområde #3.
- Redegjørelse for hvordan parkering løses og trafikksikkerhet for gående og syklende.
- Redegjørelse for avkjørsel fra offentlig veg.
- Tiltaksplan for forurensning i grunnen.
- Geoteknisk rapport og evt. tiltaksplan for stabilitet i grunnen.
- Redegjørelse for lokalklimatiske løsninger for demping av vind og gode solforhold.
- 3D illustrasjoner av bebyggelsens relasjon til uterom for feltet, samt forholdet til nabofeltene.
- Vurdering effektbehov og plassering og utforming av nettanlegg
- Avfallshåndtering
- Solforhold på uteoppholds- og lekearealer
- Redegjørelse/illustrasjon for plassering av lekeareal

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

### **3.1.2 Miljøprogram og miljøoppfølgingsprogram (MOP)**

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

### **3.1.3 Overordnet byroms- og landskapsplan**

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

Planen skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing, som viser avrenning, tilpasning til stormflo, og bølgesikring
- Programmering av grønnstruktur og samferdsesanlegg
- Prinsipper for utforming, herunder materialbruk, møblering, beplantning og lekefunksjoner
- Belysning
- Universell utforming
- Lokal håndtering av overvann og snø

### **3.1.4 Overordnet teknisk plan**

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

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

### **3.1.5 Krav til utomhusplan og teknisk plan ved detaljregulering**

Utomhusplan skal leveres for alle utbyggingsfelt ved detaljregulering. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:500 og vise utbyggingsfeltet inkludert tilstøtende byrom, gater, private hager og fellesuteareal og annet som inngår i planavgrensningen. Utomhusplanen skal minimum vise

kvaliteter og arealer med ulik opparbeidelse og bruk: nærlek, felles oppholdsplass, grøntareal /trær og hageareal. Videre skal utomhusplanen vise adkomster og innganger, eventuelle interne veier, områder for sykkel og bilparkering, kotehøyder, og materialbruk.

Utomhusplanen skal vise og beskrive utforming av tilstøtende del av felt o\_SGT1-o\_SGT5 (Havneslengen) og felt o\_GTD1-3 (Sjøfronten), med prinsipper for overgangsløsninger mellom private hager og offentlig areal, samt mellom boliger og andre formål.

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

### **3.1.6 Miljøoppfølgingsplan**

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

## **4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt Komb1-Komb18)

#### **4.1.1 Utforming av byggverk**

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

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

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

Svalganger tillates ikke mot torg, parker eller gater.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg på tak som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Minst 20% av takene skal utformes med vegetasjonsdekke.

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

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

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

#### 4.1.2 Utforming av 1. etasje

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

#### 4.1.3 Byggegrenser og plassering av bygg

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

Langs o\_GTD1-2 og o\_SGT1-4 skal bygg plasseres med varierte avstander som gir ulike oppdelinger av fasaden og romforløp mot de offentlige arealene.

#### 4.1.4 Kombinerte bygge- og anleggsformål (felt Komb1-Komb18)

Felt	Tillate kombinerte formål	Prosent av BRA til bolig
Komb1	Næring/bolig/tjenesteyting	
Komb 2-3	Næring/bolig/tjenesteyting	Min 80% bolig
Komb 4	Næring/bolig/tjenesteyting	Min 60% bolig
Komb 5	Næring/bolig/tjenesteyting/	Min 60% bolig
Komb 6-9	Næring/bolig/tjenesteyting	Min 60% bolig
Komb 10-11	Næring/bolig/tjenesteyting	Maks 20% bolig
Komb 12	Næring/tjenesteyting	
Komb 13	Næring/tjenesteyting	
Komb 14- 15	Næring/tjenesteyting/ forretning	
Komb 16	Næring/tjenesteyting/ forretning	
Komb 17	Næring/bolig/tjenesteyting	Maks 85% bolig
Komb 18	Næring/bolig/tjenesteyting	Maks 20% bolig

#### 4.1.5 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse:

Komb 1-3	%BRA=130%
Komb 4-9	%BRA=150%
Komb 10-11	%BRA=220%
Komb 12	%BRA=350%
Komb 13	%BRA=400%
Komb 14-15	%BRA=220%
Komb 16	%BRA=130%
Komb 17	%BRA=165%
Komb 18	%BRA=310%
BB1	%BRA=90%

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Kjeller under kote +3 m regnes ikke inn i utnyttelsesgraden.

#### 4.1.6 Forretningsareal

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

#### 4.1.7 Høyder

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

- Takterrasse inkludert rekkverk, tilbaketrukket fra fasadeliv med minst 3 meter, kan oppføres over maksimal takhøyde.
- Mindre oppbygg for trapp, heis og tekniske installasjoner kan oppføres over maksimal takhøyde. Disse skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter og tillates å dekke inntil 10 % av takflaten innenfor hvert felt.
- Maks kotehøyde tillates overskredet for etablering av en høyere første etasje for næring (etasjehøyde maks 5 meter)

#### 4.1.8 Leilighetsfordeling

Minimum 40 % av boenhetene, innenfor hver detaljregulering, skal være 80 m<sup>2</sup> BRA eller større. Det tillates ikke selvstendige boenheter under 40 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.



#### **4.1.9 Private uteoppholdsarealer (MUA)**

Boliger skal ha minimum 10 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Privat uteareal kan anlegges som forhage, balkong, eller takterrasse direkte tilknyttet boenheten.

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

#### **4.1.10 Felles uteoppholdsareal (felles MUA)**

Felles uteoppholdsareal skal være på minimum 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Restareal rundt bygninger, parkering, adkomstveier og lignende skal ikke medregnes i MUA. Felles uteoppholdsareal tillates etablert på tak. Uteoppholdsareal skal opparbeides med sittegrupper og beplantning.

Minst 20 % av takterrasse/takhager skal utformes med vegetasjonsdekke.

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

Mindre drivhus tillates oppført innenfor felles uteoppholdsareal.

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

#### **4.1.11 Nærlekeplasser**

Det skal anlegges nærlekeplass i alle felt med boligbebyggelse. Areal skal ikke være mindre enn 50 m<sup>2</sup> per antall boenheter 1-50. Arealet som skal settes av til nærlekeplass kommer i tillegg til felles MUA.

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

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

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

#### **4.1.12 Kvartalslekeplasser**

Det skal anlegges offentlig tilgjengelige kvartalslekeplasser som skal kunne benyttes av tilliggende boligbebyggelse. Areal skal ikke være mindre enn 1500 m<sup>2</sup> per antall boenheter 1-250.

Kvartalslekeplassene skal ha trygg beliggenhet maksimum 250 meter fra boligen.

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

Kvartalslekeplassene skal plasseres i områder avsatt til park.

#### 4.1.13 Parkeringsbestemmelser

Krav til parkering for bil og sykkel:

Formål:		Bil	Sykkel
Bolig	100 m2 BRA	Maks 0,75	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,5	Min 2
Handel og service	100 m2 BRA	Maks 1	Min 2
Kultur	100 m2 BRA	Maks 0,5	Min 2
Hotell	100 m2 BRA	Maks 0,5	Min 0,5
Barnehage	100 m2 BRA	Maks 0,5	Min 2

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

For komb4-11 tillates det etablert midlertidig bakkeparkering i en trinnvis utvikling av feltene, før parkeringskjeller/parkeringshus er ferdig opparbeidet.

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

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

#### 4.1.14 Renovasjon

Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde renovasjonsløsninger.

#### 4.1.15 Avkjørsler

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

#### 4.1.16 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – næring/bolig/tjenesteyting (felt Komb 1)

Innenfor feltet kan det etableres en barnehage på 1000 m2 BRA.

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

#### 4.1.17 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – næring/bolig/tjenesteyting (felt Komb 1, 5 og 13)

Innenfor de angitte feltene kan det etableres parkeringshus. Parkeringshus skal være felles for flere felt i nærområdene. Etablering av p-hus i felt Komb1 og Komb5 kan erstatte p-kjellere i felt Komb1-Komb11, men kan ikke etableres i tillegg til angitte parkeringskrav for disse feltene.

Parkeringshus i komb 13, skal vurderes som en felles parkeringsløsning for Horten sentrum, samt dekke parkeringsbehov til nærliggende felter innenfor planområdet. Parkeringshuset skal utformes med grønne fasader gjennom beplantning av helårs grønne planter.

Innenfor komb 13 skal det sikres tilgjengelighet for vedlikehold av pumpestasjon.

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

### **4.2.1 Byggeplan**

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

### **4.2.2 Kjøreveg o\_SKV6, oppstillingsplass ferje**

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

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

### **4.2.3 Kjøreveg o\_SKV9**

O\_SKV9 skal være forbeholdt kollektivtrafikk og taxi mot o\_ST3. Det tillates etablert busstopp i gaten.

### **4.2.4 Torg (felt o\_ST1-o\_ST3)**

Torgene skal tilrettelegges som offentlige møteplasser. Felt o\_ST1-o\_ST3 skal opparbeides med naturstein som hovedmateriale. Torgene skal beplantes med trær og vegetasjon, og ha synlig overvannshåndtering som et opplevelseselement. Det tillates etablert soner for uteservering og andre aktiviteter. Det kan utformes lekeområder sett i sammenheng med tilliggende grøntstruktur. Lekeområdene kan inngå i kvartalslekeplasser. Det skal avsettes areal for nødvendig kjøring for beredskaps- og utrykningskjøretøy, varelevering, renovasjon og kjøretøy for drift. Innenfor feltene tillates det gjennom materialbruk markering av trasé for gang/sykkel med bredde minimum 5 meter.

Innenfor oST3 tillates det etablert busstur og oppstillingsplass for taxi, i direkte tilknytting til o\_SKV9. Historiske elementer fra jernbanen skal søkes gjenbrukt i utsmykking.

### **4.2.5 Gatetun, (felt o\_SGT1-o\_SGT5)**

Felt o\_SGT1-o\_SGT5 skal anlegges som sammenhengende forbindelser prioritert for gående og syklende med en ferdselssone på 5 meter. Feltene skal opparbeides med naturstein som hovedmateriale, og skal beplantes med trær og vegetasjon. Overvannshåndtering skal integreres i den arkitektoniske utforming.

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

#### **4.2.6 Havn, kai (felt o\_SK1-o\_SK3)**

Innenfor felt o\_SK1 tillates det etablert en molo/kai. Det tillates etablert park/badeanlegg i tilknytting til molokonstruksjon. Formålsgrenser mot VHS1 tillates justert etter nærmere prosjektering.

Innenfor felt o\_SK2-o\_SK3 tillates tre fergeanløp med tilhørende kaikonstruksjon. Ved behov tillates konstruksjoner og nødvendige anlegg etablert i VHS2.

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Park (felt o\_GP1, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14)**

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

#### **4.3.2 Park (felt o\_GP2, 5, 8, 11, 12)**

Parkarealene skal tilrettelegges som attraksjoner i sjø, i form av brygge, stupetårn, badeanlegg, nedtrapping mot vannet, oppholdssoner etc. Det skal etableres soner der ulike brukergrupper kan komme ned til, og få kontakt med sjøen. Attraksjonene tillates å etableres ut over formålsgrense.

#### **4.3.3 Park (felt o\_GP 13)**

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

#### **4.3.4 Park (felt o\_GP14 og o\_GP15)**

Utvikling av feltene skal vurderes samlet i forbindelse med detaljregulering. Det tillates oppført et utsiktstårn med høyde c+33 meter innenfor felt o\_GP14.

#### **4.3.5 Vegetasjonsskjerm (felt o\_GV1-o\_GV2)**

Vegetasjonsskjerm skal fungere som buffer, med sikring av areal til overvannshåndtering og snøopplag, mellom utbyggingsområder og trafikkareal til ferje. Innenfor o\_GV1 tillates det oppført en støyskjerm med min høyde 2,7 meter, og maks høyde 3,5 meter.

Innenfor o\_GV2 skal det sikres kjøremulighet for nyttekjøretøy. Innenfor GV2 kan gangbru over fergetrafikk etableres. Formålsgrense mot komb 10, komb 11 og SGT4 tillates justert når gangbru er ferdig prosjektert.

#### **4.3.6 Turdrag (felt o\_GTD1-o\_GTD4)**

o\_GTD1 og o\_GTD4 skal utformes som en offentlig tilgjengelig sjøfront med helhetlig utforming med bestandige materialer. Det skal sikres et variert materialbruk med betong, tre og beplantning. Det skal tilrettelegges for en sammenhengende havnepromenade for gående og syklende med minimum bredde på 5 m gjennom området.

GTD1 og GTD2 skal ha en helhetlig utforming.

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

##### **4.4.1 Havneområde i sjø, (felt VHS1-VHS2)**

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

##### **4.4.2 Ferdsel (felt VFE)**

Innenfor feltet skal det sikres fremkommelighet for småbåttrafikk. Det tillates etablert bryggekonstruksjoner innenfor formålet.

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

#### **5.1 Sikringssone, frisikt (§ 11-8 a) (sone H140\_1)**

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

#### **5.2 Sikringssone, fjernvarme (§ 11-8 a) (sone H190\_1)**

Innenfor hensynssone H190\_1 skal fjernvarmeanlegget hensyntas og konsesjonshaver varsles ved søknad om tiltak.

#### **5.3 Faresone stormflo (§ 11-8 e) (sone H320\_1, 2)**

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

#### **5.4 Sone med særlig hensyn bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570\_1)**

Fasaden til eksisterende bygning skal bevares. Tilbygg skal underordne seg eksisterende bygning i volum. Påbygg tillates ikke.

#### **5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone H810\_1, 2, 3, 4)**

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

## 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

### 6.1 Funksjons- og kvalitetskrav - Overordnede byroms- og landskapsplaner (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det utarbeides overordnede byroms- og landskapsplan samt overordnet teknisk plan.

### 6.2 Vilkår for bruk av arealer – etablering av gangbru (#2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en gang- og sykkelbro med minimum bredde 5 meter. Gangbroen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og fremstå som en integrert del av byrommene på hver side av trafikkarealet til fergeteie.

### 6.3 Utforming - Gatetun/torg langs felt SGT1-SGT4, Havneslengen (#3)

Innenfor hvert av feltene regulert til byggeområde skal 40% av arealet innenfor bestemmelsesområdet settes av til gatetun som knytter seg på o\_SGT1-o\_SGT4, Havneslengen.

## 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 7.1 Ved detaljregulering innenfor #1

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

- Overordnet byroms- og landskapsplan
- Overordnet teknisk plan

### 7.2 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt Komb1-Komb19 skal det for det enkelte felt foreligge:

- redegjørelse for oppfølging av kvalitetsprogrammet
- redegjørelse for oppfølging byroms- og landskapsplan der det er aktuelt
- utomhusplan, inklusive samferdselsanlegg og grønstruktur som er knyttet til gjennomføring av prosjektet
- teknisk plan
- redegjørelse for oppfølging av overordnet teknisk plan der det er aktuelt
- geoteknisk redegjørelse
- miljøoppfølgingsplan

### 7.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt SKV1, SV1, skal det foreligge:

- plan for anleggsfasen

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

- geoteknisk prosjektering og sikringstiltak beskrevet
- tiltaksplan for ev forurensning i grunnen
- tiltaksplan for håndtering av vannmiljø

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

- flytting av biloppstilling til ferje
- grovplanering og utskiftning av masser

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

- overvannsledninger, VA-ledninger, og teknisk infrastruktur være sikret opparbeidet
- Vannkvalitet fra eksisterende overvannsledninger skal være kontrollert før flytting av ledning kan godkjennes.
- gangbru innenfor #2 over o\_SKV6 over fergetrafikk være sikret opparbeidet

#### 7.4 Før bebyggelse tas i bruk

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

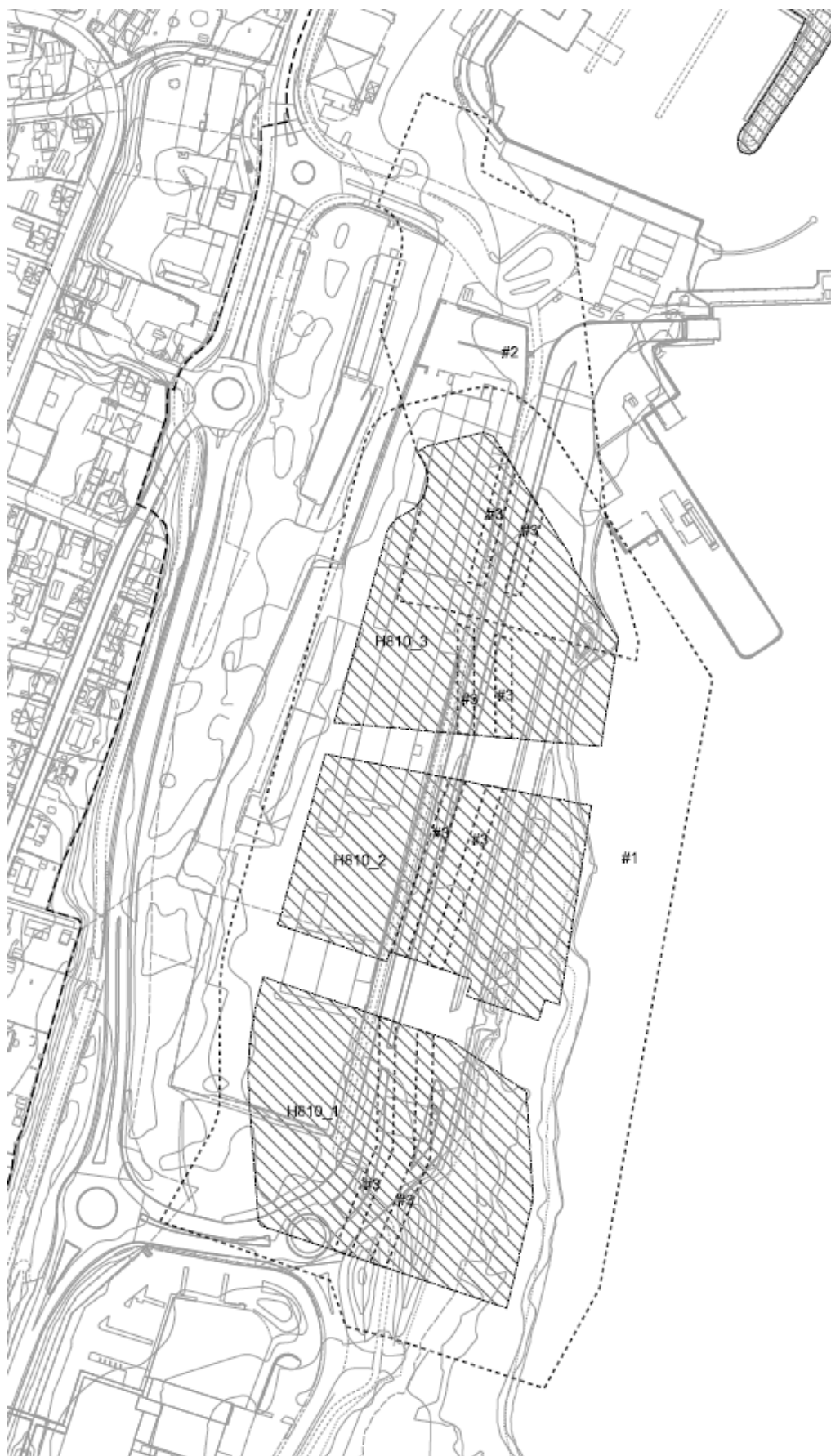
- uteoppholdsareal og lek være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan
- grønnstruktur være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i samsvar med utomhusplan
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i samsvar med teknisk plan
- del av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

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

Tiltak	Komb1	Komb2	Komb3	Komb4	Komb5	Komb6	Komb7	Komb8	Komb9	Komb10	Komb11	Komb12	Komb13	Komb 14	Komb 15	Komb 16	Komb 17	Komb 18	SK1
SKV2				X	X	X	X	X	X	X	X								
SKV3																			X
SKV5				X	X	X	X	X	X	X	X								
SKV9												X	X						
SGT1				X	X														
SGT2						X	X												
SGT3						X	X	X	X										
SGT4										X	X								
SGT5																X	X	X	
ST1				X	X	X	X												
ST2								X	X	X	X								
ST3												X	X						
SF1	X	X	X																
SF2				X	X	X	X	X	X	X	X								
SF3													X						
GP1	X	X	X																
GP2	X	X	X																
GP3					X														
GP4			X	X	X														
GP5			X	X	X														
GP6					X		X												

GP7				X		X												
GP8																		
GP9							X		X									
GP10						X		X										
GP11													X	X				
GP12											X	X	X	X				
GP13														X	X	X		
GP14														X	X	X		
GV1				X	X	X	X	X	X	X	X							
GV2								X	X									
GTD1	X	X	X															
GTD2				X		X		X		X								
GTD3											X							
GTD4														X	X	X		





Bestemmelsesområder i plankart