



# KONTRAKTSBILAG

## Gjelder ved kjøp av bolig i prosjektet Sørbyhagen

Kjøper har fått fremlagt, og gjort seg godt kjent med innholdet i følgende kontraktsbilag:

- Prisliste, siste versjon
- Leveransebeskrivelse i prospekt
- Romskjema i prospekt
- Plantegning i prospekt
- Fasade og snitttegninger
- Utomhusplan i prospekt
- Utkast vedtekter for Sameiet
- Utkast vedtekter for Borettslaget
- Utkast budsjett for Borettslaget
- Salgsprospekt
- Kjøpekontrakt
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For bustadoppføringslova se lovtekst på [lovdata.no](http://lovdata.no)

E1



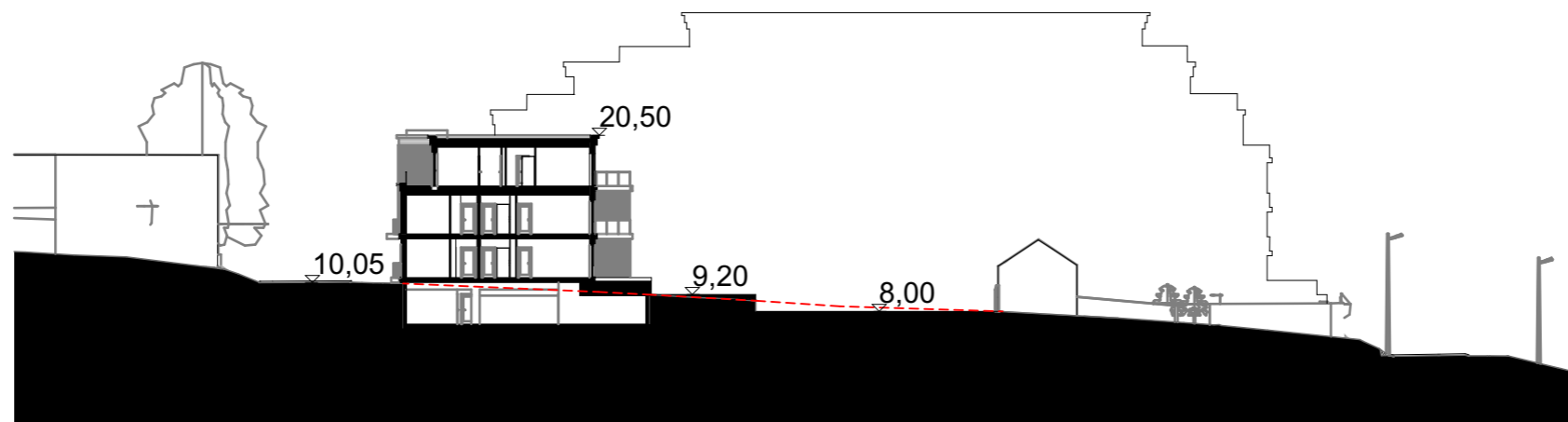
Snitt Bygg A, B, C

1:500



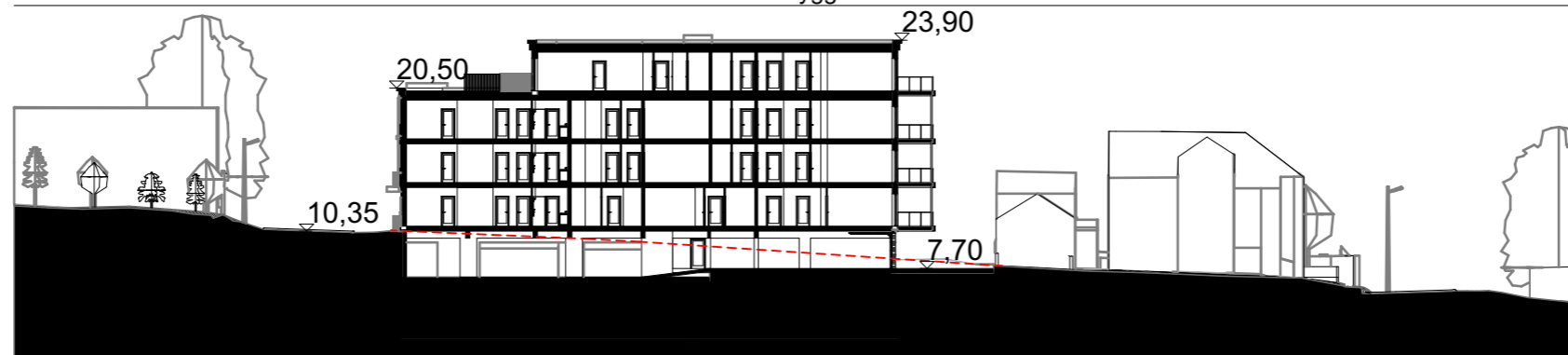
Snitt Bygg A

1:500



Snitt Bygg B

1:500



Snitt Bygg C

1:500

Tegningsnr. <b>A30-01</b>		Revisjon nr.
Type tegning <b>Snitt</b>		
<p>----- EKSISTERENDE TERRENG</p>		
Lokalisering:		
Prosjekteringsgruppen		
<p>● <b>ARK : Halvorsen &amp; Reine AS</b></p>		<p>Hotvetalleen 11 3018 Drammen Tlf.: 32215290 heras@heras.no</p>
Fase <b>Rammesøknad</b>		
Tiltakshaver		Godkjent
<b>Marienlyst Eiendom AS</b>		Kontroll prosjekt.
		Sign.    Kontroll
Prosjekt		Filnavn
<b>Hallings gate Hallings gate 1 3187 Horten</b>		2484_Kjeller samlet_pln
		Dato
		13.06.24
		Målestokk
		<b>1:500</b>
		Kontroll utførende
		Sign.    Kontroll
Gnr./Bnr./Festnr.:		
<b>Gnr/Bnr/Festnr</b>		
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
<b>2484</b>	<b>A30-01</b>	
Type tegning:		
<b>Snitt</b>		

E2



Fasade sør - Thranes gate

1:500



Fasade øst - Jernbanegata

1:500



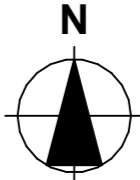


Fasade nord - Hallings gate

1:500



Fasade vest - Sørbygata

1:500

Tegningsnr. <b>A40-01</b>		Revisjon nr.
Type tegning <b>Fasader</b>		
Lokalisering:		
		
Prosjekteringsgruppen		
 <b>ARK : Halvorsen &amp; Reine AS</b>		Hotvetalléen 11 3018 Drammen Tlf.: 32215290 heras@heras.no
Fase		
<b>Rammesøknad</b>		
 <b>HALVORSEN &amp; REINE AS</b> SIVILARKITEKTER MNAL		
Tiltakshaver		Godkjent
<b>Marienlyst Eiendom AS</b>		Kontroll prosjekt.
Sign.	Sign.	Kontroll
<b>SKJ</b>	<b>AG</b>	
Prosjekt		Filnavn
<b>Hallings gate</b>		2484_Kjeller samlet_pln
<b>Hallings gate 1</b>		Dato
<b>3187 Horten</b>		13.06.24
		Målestokk
		<b>1:500</b>
		Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.:		Sign.
<b>Gnr/Bnr/Festenr</b>		Kontroll
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for
<b>2484</b>	<b>A40-01</b>	prosjekterende/lev.
Type tegning:		
<b>Fasader</b>		

**UTKAST VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET SØRBYHAGEN**  
**(org.nr. XXX XXX XXX)**  
**av 24.05.2024**

*I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*

## **1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING**

Sameiets navn er Sameiet Sørbyhagen (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 64 boligseksjoner og 15 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 125, bnr. 19, 254, 330 i Horten kommune i henhold til tinglyst seksjonering. De 15 næringsseksjonene utgjør 9 biloppstillingsplasser, 3 boder og 3 motorsykkelplasser.

Sørbyhagen Borettslag (heretter også «borettslaget») har hjemmel til X av 64 boligseksjoner. Ved salgsstart er det ikke klarlagt om borettslaget skal ha hjemmel til alle boligseksjonene i sameiet, eller om det vil bli boligseksjoner i sameiet (utenfor borettslaget) som andre har hjemmel til.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

## **2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT**

### **2.1 Seksjonseierne faktiske disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.



## 2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Næringsseksjonene i sameiet som er biloppstillingsplasser, boder og motorsykkelplasser, kan bare omsettes og leies ut til andre som disponerer bolig innenfor sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

## 2.3 Varig enerett til bruk av fellesarealer jf. eierseksjonsloven § 25

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 (6) skal hjemmelshavere til boligseksjonene i sameiet ha enerett til bruk av de fellesarealer som er markert på tegninger som er vedlegg 1 til disse vedtekter. Felleskostnader som knytter seg til disse arealene, skal så langt det er mulig skilles ut og kun bæres av hjemmelshavere til boligseksjonene, jf. disse vedtekter punkt 4.

Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

## 2.4 Særlig om parkering

### 2.4.1 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er styret som pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

#### 2.4.2 *Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider*

Det er ved stiftelse av sameiet etablert stamnett og ladepunkt for samtlige biloppstillingsplasser på sameiets eiendom. Alle biloppstillingsplasser er dermed klargjort for bestilling av ladeabonnement (inkl. strømforbruk og leie av ladeboks).

Dersom ikke det installerte ladenettet kan benyttes, gjelder følgende:

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en biloppstillingsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostnadene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.
- Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk, jf. disse vedtekter punkt 4.2 nr. 2.

Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 2.4.3 *Ladepunkt og bytteplikt*

Dersom en seksjonseier som har en HC-parkeringsplass, hvor det er montert ladepunkt/lader for elbil og ladbare hybrider, blir pålagt å bytte denne parkeringsplassen med en parkeringsplass uten montert ladepunkt og/eller lader etter bestemmelsen ovenfor, har han rett til å flytte laderen med seg. Dette gjelder både seksjonseiere som har kjøpt en parkeringsplass med ladepunkt/lader av utbygger og seksjonseiere som i ettertid med samtykke fra styret selv har fått etablert og bekostet et ladepunkt/lader på sin parkeringsplass.

Kostnader ved selve flyttingen dersom det kreves utført av en fagkyndig elektriker mv skal dekkes av den som krever å bytte til seg en HC-parkeringsplass. Det samme gjelder ved senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige HC-parkeringsplass.

### **3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING**

#### **3.1 Boligseksjonenes vedlikeholdsplikt**

Boligseksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten i kjelleretasjene er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som toalett, dusj og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, balkongdører og inngangsdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasser eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, samt
- Vinduer, balkongdører og inngangsdører til seksjonen.

Utskifting av dette hører under sameiets vedlikeholdsansvar.

Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

For boligseksjoner borettslaget er eier av utføres vedlikeholdet beskrevet i denne bestemmelse av hver enkelt andelseier i borettslaget som har bolig i borettslaget. Dette er regulert i borettslagets vedtekter.

### **3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **3.3 Særlig om vedlikeholdsplikten i kjelleretasjene**

Sameiet har det fullstendige vedlikeholdsansvaret for kjelleretasjene med følgende unntak:

- Innvendig vedlikeholdsansvar for boder utføres av seksjonseier. Der borettslaget er seksjonseier er det i praksis andelseier i borettslaget som utfører dette.

Det er en særlig fordeling for felleskostnader forbundet med dette, jf. disse vedtekter punkt 4.2.

### **3.4 Kostnader forbundet med oppfyllelse av vedlikeholdsansvar**

Den som har vedlikeholdsansvaret iht. denne bestemmelse, har også ansvaret for å bære kostnadene. Der sameiet har vedlikeholdsansvaret blir kostnaden en felleskostnad. Fordelingen av felleskostnader er særregulert i punkt 4 i disse vedtekter.

### **3.5 Erstatning for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

## **4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER**

### **4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet**

Felleskostnader i sameiet er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnader seksjonseier har med å oppfylle eget vedlikeholdsansvar er ikke en felleskostnad i sameiet.

### **4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader: Fordeling etter grensesnitt**

Felleskostnader i sameiet skal, så langt det er mulig, skilles og fordeles etter følgende prinsipper/grensesnitt:

1. Felleskostnader i sameiet som kun gjelder/knytter seg til boligseksjonene skal fordeles kun på boligseksjonene etter en fordelingsnøkkel basert på sameiebrøken uten næringsseksjonene (se vedlegg 2), med mindre annet fremgår eksplisitt. Dette gjelder slik som kostnader til:
  - vedlikehold av bygningskroppen rundt boligseksjonene,
  - vedlikehold og drift av fellesarealene ute ned til membran for kjelleretasje,
  - vedlikehold og drift av arealene boligseksjonene har enerett til å bruke jf. disse vedtekter punkt 2.3, samt heis og trappeoppgang i 1. etasje og kjelleretasjene også der boligseksjonene ikke har enerett til å bruke dette,
  - grunnkostnad for tv/internett til boligseksjonene. Denne kostnaden fordeles med en lik andel pr. boligseksjon.,
  - energikostnaden fra fjernvarmeleverandør, oppvarming og varmtvann, samt alt av vedlikehold som knytter seg til varmeanlegget som er sameiets ansvar iht. avtale med leverandør. Energiforbruket fra fjernvarmeleverandør fordeles etter faktisk målt forbruk i den enkelte boligseksjon, mens resterende

forbruk som er fra fellesarealer, inkl. bodkjeller, fordeles etter sameiebrøken i vedlegg 2.

- avtaler om måleravlesning av forbruk av oppvarming og varmtvann. Denne kostnaden fordeles med en lik andel pr. boligseksjon.,
- øvrige kostnader ved andre avtaler, installasjoner og/eller tekniske anlegg for boligseksjonene eller hvor kostnaden for dette som gjelder bolig kan skilles ut.

2. Felleskostnader i sameiet som knytter seg til det konstruktive (bygningmessige) i og rundt kjelleretasjene skal fordeles på alle seksjonseiere iht. sameiebrøk. Dvs. alt bygningmessig vedlikehold opp til og med membran under etasje 1/utomhus, alt rundt kjelleretasjene, og alt nedover inkl. spunt, peler og grunnen under kjelleretasjene.

3. Felleskostnader som karakteriseres som løpende driftsutgifter i kjelleretasjene, slik som; strøm, belysning, feiing, overflatevedlikehold som maling av vegger, mindre reparasjoner i gulv, vegger, tak, oppmerking av parkeringsplasser mv., skal fordeles kun på de som har næringsseksjon eller tilleggsdel i parkeringskjelleren slik:

- Hver biloppstillingsplass skal bære like stor andel av disse felleskostnadene.
- Hver bod og motorsykkelplass skal også bære like store andeler av felleskostnadene, men kostnaden for bod og motorsykkelplass skal fastsettes til  $\frac{1}{4}$  del av felleskostnaden for en biloppstillingsplass.

Reparasjoner og utskiftninger av asfalt-/betongdekke i innkjøringsrampe inkl. varmekabler, samt garasjeport, skal også anses som løpende driftsutgifter i parkeringskjelleren.

Felleskostnader det ikke er mulig å skille etter de tre grensesnittene i denne bestemmelse, fordeles mellom alle seksjonseiere etter sameiebrøken. Det samme gjelder eventuelle fellesinntekter som ikke kan knyttes direkte til disse tre grensesnittene.

#### **4.3 Innkreving av felleskostnader**

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

## 5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

## 7 ÅRSMØTET

### 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **7.3 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

### **7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.



## 7.5 Flertallskrav

### 7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Det stemmes etter sameiebrøk. Borettslaget stemmer under ett for sine seksjoner. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

### 7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom loven ikke stiller strengere krav
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

### 7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 7.5.5 *Beslutninger som krever enstemmighet*

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

### 7.5.6 *Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder*

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

## 7.6 **Inhabilitet på årsmøtet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## 7.7 **Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

# 8 **STYRE**

## 8.1 **Plikt til å ha styre og valg av dette**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

## **8.2 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

## **8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8.4 Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

## **10 REGNSKAP OG REVISJON**

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **11 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **12 FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

Sameiet plikter å samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som borettslaget.

### **13 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

Et slikt krav eller salg som beskrevet i denne vedtektsbestemmelse, kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav om fravikelse av/pålegg om salg av seksjonseieres eventuelle ekstra næringsseksjoner i form av biloppstillingsplass/bod/motorsykkelparkering.

### **14 DIVERSE BESTEMMELSER**

#### **14.1 Tiltak på uteareal/skader på betongfundament**

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til deler av kjelleren, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer.

De respektive seksjonseierne (i borettslaget andelseierne) er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier/andelseier i borettslaget. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende kjeller. Sameiet har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier (eventuelt andelseier i borettslaget) velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

### **15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

### **16 VEDLEGG**

1. Tegninger av enerett til bruk av bebyggelse og uteareal.
2. Sameiebrøk uten næringsseksjonene.

## UTKAST VEDTEKTER

for Sørbyhagen Borettslag org.nr. XXX XXX XXX

av 24.05.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Organisering

Sørbyhagen borettslag er en del av et eierseksjonssameie – Sameiet Sørbyhagen - beliggende på gnr. 125, bnr. 19, 254, 330 i Horten kommune.

Eiendommen inneholder 64 boligseksjoner og 15 næringsseksjoner. De 15 næringsseksjonene utgjør 9 biloppstillingsplasser, 8 boder og 3 motorsykkelplasser. Boligseksjonene består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Den tinglyste seksjoneringen viser boligseksjonene med deres tilleggsdeler, samt næringsseksjonene i sameiet. Styret i borettslaget har kopi av den tinglyste seksjoneringen, inkl. seksjoneringstegningen over kjelleretasjene som viser hvilke parkeringsplasser og boder som er tilleggsdel til boligseksjonene, samt næringsseksjonene i kjelleretasjene.

Sørbyhagen borettslag består av 64 andeler og eier xx av 64 boligseksjoner. De øvrige Y boligseksjonene og 15 næringsseksjonene eies av andre. Ved salgsstart er det ikke klarlagt om borettslaget skal ha hjemmel til alle boligseksjonene i sameiet, eller om det vil bli boligseksjoner i sameiet (utenfor borettslaget) som andre har hjemmel til.

Sørbyhagen borettslag er derfor seksjonseier i Sameiet Sørbyhagen med de rettigheter og plikter det medfører. For en nærmere beskrivelse, vises det til vedtektene i Sameiet Sørbyhagen. Andelseiere som kjøper bod, biloppstillingsplass eller motorsykkelplass som er egen næringsseksjon i Sameiet Sørbyhagen er også selv seksjonseier i det sameiet med de rettigheter og plikter det medfører.

Sørbyhagen borettslag består kun av 64 enkeltstående boligseksjoner, og det er derfor formelt sett ingen fellesarealer i borettslaget. Fellesarealene på eiendommen ligger i Sameiet Sørbyhagen, og beslutninger knyttet til disse arealer tas formelt av de styrende organer i Sameiet Sørbyhagen.

Styret i borettslaget representerer de X boligseksjonene på årsmøtet i Sameiet Sørbyhagen, og stemmer samlet som seksjonseier av de X boligseksjonene. I Sameiet Sørbyhagen beregnes flertall på årsmøte etter sameiebrøken.

Borettslaget har som seksjonseier rett til å bruke alle fellesarealene i Sameiet Sørbyhagen på lik linje med øvrige seksjonseiere. Store deler av fellesarealene i Sameiet Sørbyhagen har eiere av boligseksjonene også evigvarende enerett til å bruke alene, jf. vedtektene til Sameiet Sørbyhagen punkt 2.3. For disse arealene har boligseksjonseiere også alene kostnadsansvaret, jf. vedtektene til Sameiet Sørbyhagen punkt 4.

Begrepet «fellesarealer» i disse vedtekter må forstås og praktiseres i samsvar med organiseringen av eiendommen.

## **1-2 Formål**

Sørbyhagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. For enkelte av boligene medfølger rett til én bestemt parkeringsplass i felles kjelleretasje. Andelseier som disponerer parkeringsplass og har nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte plass til en tilgjengelig parkeringsplass som er avsatt til dette formålet. Parkeringsplass som ikke benyttes av beboer kan kun leies ut til andre som disponerer bolig innenfor Sameiet Sørbyhagen.

## **1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Horten kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Ved overdragelse av andel betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for borettslaget.

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **3-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil kunne eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til sitt leie til eie-konsept. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukers (leiers) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 3-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, herunder private utearealer, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter denne bestemmelse skal tolkes likt som boligseksjonseierens vedlikeholdsplikt slik den er beskrevet i vedtektene til Sameiet Sørbyhagen pkt. 3.1. Ved motstrid mellom beskrivelser i denne bestemmelse og beskrivelser i pkt. 3.1 i vedtektene, har beskrivelsene i vedtektene til Sameiet Sørbyhagen forrang.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

#### **4-3 Særlig om forståelsen av punkt 4-2**

Slik beskrevet i punkt 1-1 er det ingen fellesarealer i borettslaget. Vedlikeholdsplikten beskrevet i punkt 4-2 er det på denne eiendommen Sameiet Sørbyhagen som innehar, jf. vedtektene for Sameiet Sørbyhagen punkt 3.2 og 3.3, men borettslaget har et særlig kostnadsansvar jf. vedtektene for Sameiet Sørbyhagen punkt. 4.2. Dersom borettslaget skal utføre noe av sameiets vedlikeholdsansvar, må dette avtales og eventuelt vedtas særskilt.

### **5. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **5-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

#### **5-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

#### **5-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Retningslinjer for fordelingen av felleskostnadene fremgår av bygge- og finansieringsplanen. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 styremedlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Borettslaget er del av Sameiet Sørbyhagen og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Sørbyhagen før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret og/eller årsmøtet i Sameiet Sørbyhagen må vurderes konkret.

#### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **8. Generalforsamlingen**

#### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Generalforsamlingen skal avholdes før det avholdes årsmøte i Sameiet Sørbyhagen.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseiere har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Hele dette avsnittet gjelder også for ekstraordinær generalforsamling.

#### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslaget er del av Sameiet Sørbyhagen og det medfører at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i Sameiet Sørbyhagen før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret og/eller årsmøtet i Sameiet Sørbyhagen må vurderes konkret.

### **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **10. Særlige bestemmelser om parkering og boder**

### **10-1 Andelenes rett til bod og parkering**

Tilleggsdeler i form av bod og/eller parkering som hører til de ulike boligseksjonene som borettslaget eier, har andelseier som bruker den bestemte boligseksjonen rett til å benytte eksklusivt. Hvilke tilleggsdeler som knyttes til boligseksjonen følger av tinglyst seksjonering eventuelt senere reseksjonering. Bytte av tilleggsdeler krever reseksjonering i Sameiet Sørbyhagen.

### **10-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne**

En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass, kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er i så fall styret i Sameiet Sørbyhagen som pålegger byttet. Det vises til vedtektene i Sameiet Sørbyhagen punkt 2.4.1.

### **10-3 Særlige bestemmelser om ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

En andelseier kan med samtykke fra styret i Sameiet Sørbyhagen anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det vises til vedtektene i Sameiet Sørbyhagen punkt 2.4.2 og 2.4.3 for bestemmelser om dette.

## **11. Forsikring**

Borettslaget skal samordne sin eventuelle forsikring med Sameiet Sørbyhagen, slik at de to boligselskapene i felleskap sørger for at eiendommen er forsvarlig forsikret.

## **12. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider**

Alle tiltak andelseier ønsker å utføre på sameiets fellesarealer, inkludert arealene borettslagets boligseksjoner har enerett til å bruke, må godkjennes av styret eller årsmøtet i Sameiet Sørbyhagen.

Dette innebærer at andelseier må søke styret (eventuelt årsmøtet) om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, leegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets eller borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets eller borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene.

Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, boliger eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **13-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### **13-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

# Budsjettforslag

## Sørbyhagen Brl

	Budsjett	Kommentar	Tilknytning
<b>INNETKT</b>			
3600	Driftskostnad	1 288 261	
3609	Vedlikehold parkering	150 000	
3620	TV / Bredbånd	37 632	
3630	Drift av gjesterom	24 000	
3650	Renter	8 828 151	
3990	Kommunale avgifter renovasjon	216 240	
3990	Kommunale avgifter vann og avløp	538 240	
	<b>Sum inntekt</b>	<b>11 082 524</b>	
<b>KOSTNAD</b>			
5330	Styrehonorar	-64 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-9 100	Dekkes av 'Driftskostnad'
6200	Strøm- og energikostnader	-60 000	Strøm til fellesareal
6310	Vaktmester	-75 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-216 240	Dekkes av 'kommunale avgifter renovasjon'
6329	Vann og avløp årsgebyr	-538 240	0-60 kvm - 4278,- *1,25=5347,50- 15 enheter under 60kvm- 61-300 kvm= 7478*1,25
6340	Heisalarm	-15 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6341	Brannalarm	-18 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6361	Fast renhold	-90 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6364	Matteleie	-10 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6390	Andre driftskostnader	-24 000	Drift av gjesteleilighet (inntekstkonto)
6391	Snømaking, strøing, feiing	-35 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6391	Renhold treningsrom	-25 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6393	Gressklipping	-15 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6420	Bøvar HMS	-6 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2023: kr 6 500 (+ mva) lisens første år, d
6500	Verktøy og redskaper	-5 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 500	Dekkes av 'Driftskostnad'
6551	Lås og beslag	-68 000	Låssystem Defigo
6601	Vedlikehold	-75 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6602	VVS anlegg	-60 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-150 000	Serviceavtale port, soping, drift og vedlikehold
6611	Heis	-30 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-153 600	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd
6663	Ventilasjon	-32 000	Filterbytte a kr 500,- pr enhet
6700	Revisjonshonorar	-6 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forrettingsførerhonorar	-95 000	Totalt for Brl og sameiet
6714	Andre tjenester	-33 269	Måleravlesning-18.144,- samt IN-avtale 15.125,-
6800	Kontorrekvisita	-1 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
6951	TV/Bredbånd	-37 632	Dekkes av 'TV / Bredbånd'
7500	Forsikringer	-224 000	Bygningsforsikring-stipulert kr 3.500,- pr enhet
7520	Sikring av felleskostnader	-78 292	Dekkes av 'Driftskostnad'
7770	Betalingskostnader	-2 000	Dekkes av 'Driftskostnad'
	<b>Sum kostnad</b>	<b>-2 254 373</b>	
	<b>Driftsresultat</b>	<b>8 828 151</b>	
<b>FINANSPOSTER</b>			
8151	Renter lån	-8 828 151	Dekkes av 'Renter'
	<b>Netto finansposter</b>	<b>-8 828 151</b>	
<b>Årsresultat</b>			
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	<b>Sum overføringer</b>	<b>0</b>	
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	
1561	Varme, kostnad til avregning	-471 360	8,- pr kvm pr mnd*4 910 kvm
2966	Akonto varme	471 360	Dekkes av 'Akonto varme'
	<b>Endring disponible midler</b>	<b>0</b>	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.



## **Kjøpekontrakt**

### **om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Sørbyhagen**

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

#### **1. Partene**

**Navn**

Horten Bolig AS

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper.

**Adresse/Kontaktinfo**

Konnerudgata 27, 3045 Drammen

Tlf: 913 90 679 / E-post: asbjorn.hansen@marienlyst.no

#### **2. Salgsobjekt og tilbehør**

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på gnr. 125, bnr. 19 i Horten kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **Sørbyhagen** .

Selger besørger etablering av borettslaget og sameiet. Andelens endelige andelsnummer og seksjonsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse. Sportsboder og evt. biloppstillingsplasser vil bli registrert som tilleggsdeler til seksjonen og andelen vil ha bruksrett til disse.

Til boligen medfølger følgende tilleggsdeler:

- 1 Biloppstillingsplass, **evt. fjernes**
- 1 Sportsbod
- Felles bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer

Hjemmelshaver til eiendommen er Thranes Gate AS

Prosjektet er planlagt med 64 enheter.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr 0,00,-** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

### 3. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen består av to deler: *innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld*. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd/kontantdel	kr	0,-
Andel fellesgjeld:	kr	0,-
<b>Til sammen</b>	<b>kr</b>	<b>0,-</b>

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

Kjøper skal betale innskudd/kontantdel i henhold til avtalt betalingsplan, jf punkt 5. Kjøper overtar fra overtagelsen boligens andel fellesgjeld, som betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene.

I tillegg til innskudd/kontantdel må Kjøper betale følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

<b>Omkostninger i alt (sjekk omkostninger jf prisliste)</b>	<b>kr</b>	<b>0,-</b>
<b>Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt</b>	<b>kr</b>	<b>0,-</b>

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 500,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Fjern alt under dersom det ikke er avtalt.**

Det er i tillegg inngått avtale om kjøp av ekstra biloppstillingsplass/MC-plass/bod i garasjeanlegget for kjøpesum kr xxx.xxx,- + omkostninger.

Biloppstillingsplassen/MC-plassen/Boden (**velg alternativ**) utgjør en næringsseksjon i Sameiet, som Kjøper blir hjemmelshaver til.

Kjøper er gjort kjent med at garasjeplassen vil kunne avvike fra funksjonskravene i teknisk forskrift og Byggforsk sin parkeringsveileder med hensyn til bredde på parkeringsplassen og/eller manøvreringsareal for inn-/utkjøring til parkeringsplassen.

Bredde, lengde, manøvreringsareal og plassering av søyler/vegger iht. prisliste og arkitekttegning av kjelleretasjen. Mindre avvik fra oppgitte mål må forventes. **Hele avsnittet fjernes ved kjøp av mc-plass eller bod.**

Som vedlegg til denne kontrakt inngår etasjeplan for garasjeanlegget som viser plasseringen av Biloppstillingsplassen/MC-plassen/Boden (**velg alternativ**), samt prisliste for ekstra Biloppstillingsplasser/MC-plasser/Boder.

#### 4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12, straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

#### 5. Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **5010 06 88449, KID: 94123501721**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til [innbetalinger@dnbeiendom.no](mailto:innbetalinger@dnbeiendom.no). merket med oppdragsnummer **941235017** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform/betalingsplan:

Innskudd/kontantdel og omkostninger jf. pkt. 3 betales ved overtagelse av boligen.

Det innbetalte beløpet tilhører Kjøper, og kan ikke frigis til Selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Andelen tinglyses i Kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse (gjelder ikke ved etablering av borett jf. borettslagsloven § 2-13).

Innskudd/kontantdel med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **5010 06 88449** med **KID 94123501721**. Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Fordeling av andelsboligens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av Kjøper og Selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil hjemmelsdokumentet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller hjemmelsdokumentet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før hjemmelsdokument er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende innskudd/kontantdel. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som

har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

## 6. Heftelser

Andelen overdras til Kjøper uten pengeheftelser.

Utskrift av grunnbok for borettslagets eiendom er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Eiendommen overskjøtes til Borettslaget med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner.
- bestemmelser som vedrører borettslaget, sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før hjemmelsdokument er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Borettslaget skal tinglyse pant for borettslagets fellesgjeld, og innskuddsobligasjon. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

1975/4504-1/28 28.10.1975 Bestemmelse om bebyggelse

1975/5669-1/28 30.12.1975 Bestemmelse om adkomstrett

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

## 7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder hjemmelsdokument til Kjøper før overtagelse. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse før dokumentet sendes inn for tinglysing.

Selger vil utstede et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på borettslagets eiendom, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er tinglyst. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

All tinglysing av dokumenter på andelens grunnboksblad skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 8. Selgers mangelsansvar/Kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til Selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

## 9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

## 10. Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt innen 01.11.2026. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av virusutbrudd, kriger eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket/ begrenset tilgang på materialer og manglende arbeidskraft som følge av begrensninger/sykdomsfravær. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbeifaring hvor det føres protokoll.

Selger skal innkalle til overtagelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtagelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle andelsboligens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere andelsboligen til Kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele andelsboligen leveres ledig for Kjøper. Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til Kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og Kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og Selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtagelse kan Selger innkalle styret i borettslaget for kontrollbeifaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbeifaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for Kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi Kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at Kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er Selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av borettslaget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Risikoen for andelsboligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av andelen med boretts til boligen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet andelsboligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelsboligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at andelsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

## 11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtagelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

## 12. Selgers kontraktsbrudd

Er Selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

## 13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved Kjøpers vesentlige mislighold, selv om Kjøper har overtatt bruken av andelsboligen og/eller hjemmelsdokumentet er tinglyst før Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

## 14. Forsikring

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av borettslaget.

## 15. Avbestilling

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

## 16. Forbehold

Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.



Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Solbaner og utsikt i boligvelgeren er kun laget for å gi en indikasjon og er ikke å anse som nøyaktig. Det må påregnes avvik fra boligvelgermodellen og virkeligheten etter ferdigstillelse. Evt. avvik er ikke å anse som feil/mangel. Kjøper må selv gjøre sin egen vurdering av boligens beliggenhet og er anbefalt å ta egen befaring før kjøp. Fremtidig utvikling av omkringliggende eiendommer vil kunne endre sol/utsikt for leiligheten.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr xx /etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge jf. bustadoppføringslova.

Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og bodene.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

## 17. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Prisliste, siste tilgjengelige
- Teknisk beskrivelse
- Romskjema
- Plantegning og etasjetegning i prospekt
- Fasade og snittegninger
- Situasjonsplan
- Utomhusplan
- Utkast vedtekter for Sameiet
- Utkast vedtekter for Borettslaget
- Utkast budsjett for Borettslaget
- Salgsprospekt
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- Bustadoppføringslova, se [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Tønsberg, den Mangler data

**Selger**

**Kjøper**

---

Horten Bolig AS



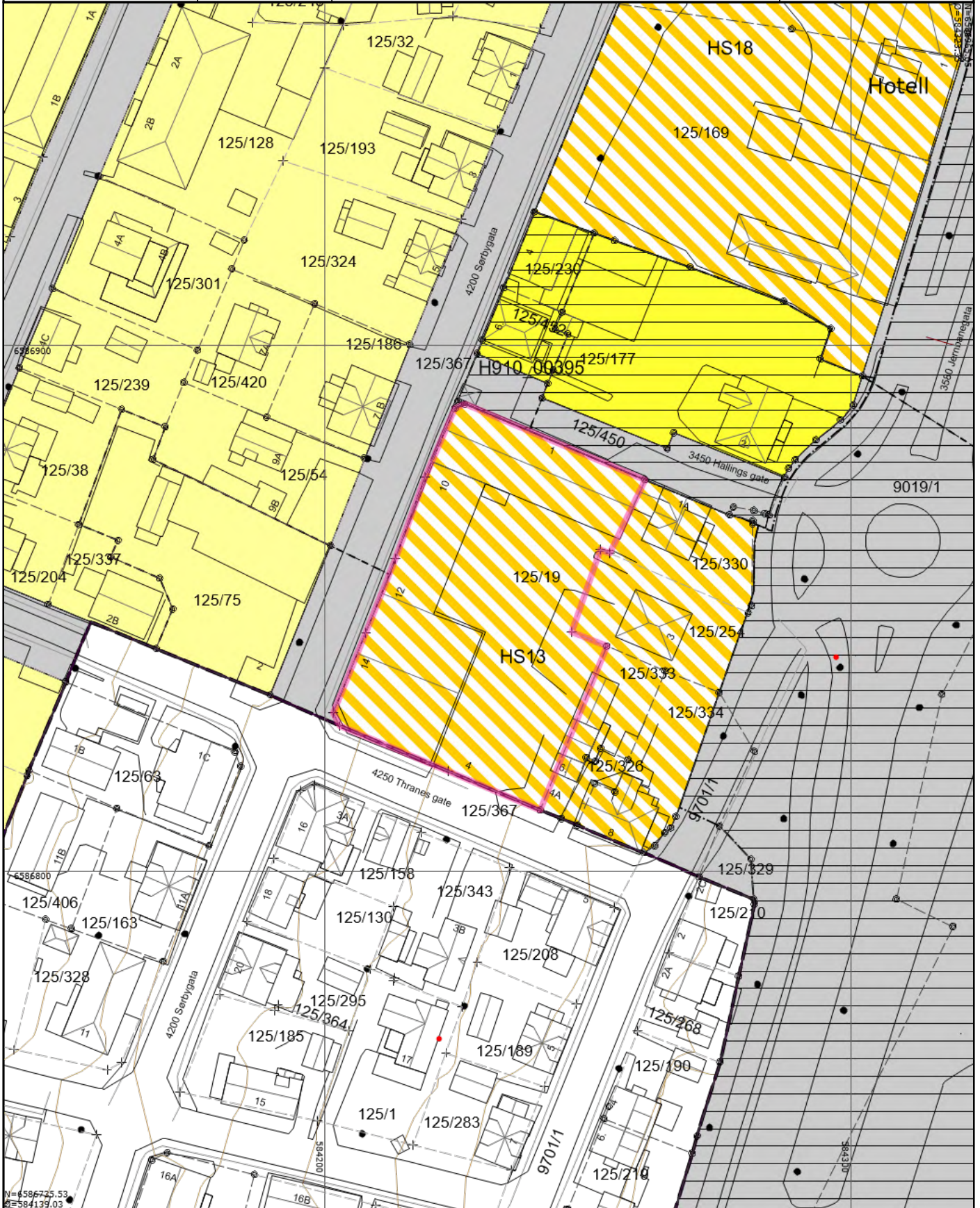
Horten kommune

# Kommunedelplan






































Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hallings gate 1 3187 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		KpOmråde gjeldende		Bygg og anlegg
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Skiltportal		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Gangfelt		Fortau		Planavgrensning
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Plangrense
	Grense for arealformål		Grense for detaljeringsoner		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Boligbebyggelse - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Kombinert bebyggelse og anlegg
	Veg - Nåværende		Forskningskurve		Høydekurve
	Høydekurve		Høydekurve		





## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HALLINGS GATE 1

Sist endret: 08.11.2023

<b>Plantype</b>	Reguleringsplan (detaljregulering)
<b>Planid</b>	3801 00407
<b>Arkivsak</b>	17/1984

### 1. GANGS BEHANDLING

<b>Politisk organ</b>	<b>Dato</b>	<b>Saksnummer</b>
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	05.09.2023	HBRN-056/23

### 2. GANGS BEHANDLING

<b>Politisk organ</b>	<b>Dato</b>	<b>Saksnummer</b>
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	28.11.2023	HBRN-083/23
Kommunestyret	20.12.2023	KOM-196/23

### ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING

<b>Politisk organ</b>	<b>Dato</b>	<b>Saksnummer</b>

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av blokkbebyggelse, med tilhørende uteoppholdsareal, lekeareal og parkering.

## 2. Arealformål og hensynssoner

Planområdet reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-5 og 12-6:

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

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – BB1-BB3 (SOSI-kode 1113)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – BGF (SOSI-kode 1119)
- Uteoppholdsareal – f\_UTE (SOSI-kode 1600)
- Boligbebyggelse – B (SOSI-kode 1110)

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

- Fortau – f\_FO (SOSI-kode 2012)
- Gatetun – GT (SOSI-kode 2014)
- Renovasjonsanlegg – f\_RA (SOSI-kode 1550)

### 2.3. Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Sikringssone - frisikt – H140
- Faresone - høyspenningsanlegg – H370

## 3. Fellesbestemmelser

### 3.1. Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr. 2)

Byggegrensene følger grensene til arealformålene med mindre annet følger av bestemmelsene. Planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2,0 meter. Balkonger kan etableres iht. bestemmelse 4.1

### 3.2. Universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4)

Uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

### 3.3. Automatisk fredede kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal kulturminneforvaltningen kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

### 3.4. Støy (pbl. § 12-7 nr. 3)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging innenfor planområdet:

<b>Støykilde</b>	<b>Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal</b>	<b>Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07</b>
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB

Alle boenheter skal ha minst ett vindu hvor soverom kan plasseres, på en fasade hvor støynivået utenfor vindu er innenfor grenseverdiene i tabellen ovenfor.

Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha støynivå utenfor vindu innenfor grenseverdiene i tabellen ovenfor. For å oppnå dette tillates dempet fasade i form av følgende støytiltak:

- Lokal støyskjerming av luftevindu etablert på utsiden av vindusåpning. Dette tillates også etablert utenfor byggegrense innenfor arealformål GT.
- Balkonger med tett rekkverk i nødvendig høyde og støyabsorbenter i underkant av balkongen.
- Innglassede balkonger.

Inntil 50 % av privat og felles uteoppholdsareal tillates med høyere støynivå enn grenseverdiene ovenfor. Lekeareal skal ha lavere støynivå enn grenseverdiene i tabellen ovenfor.

Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i T-1442/2021 tabell 4:

<b>Bygningstype</b>	<b>Støykrav på dagtid (<math>L_{pAeq12h}</math> 07-19)</b>	<b>Støykrav på kveld (<math>L_{pAeq4h}</math> 19-23) eller søn-/helligdag (<math>L_{pAeq16h}</math> 07-23)</b>
Boliger	60	55

Det tillates ikke anleggsarbeid mellom kl. 23-07.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabellen ovenfor.

### 3.5. Felles og privat uteopphold (pbl. § 12-7 nr. 4)

For nytt bruksareal til bolig er kravet til samlet uteopphold 30 % av BRA. Samlet uteoppholdsarealer skal fordeles slik:

Samlet uteoppholdsareal	% BRA	Plassering
Privat uteoppholdsareal	30 %	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35 %	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal	35 %	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

Privat uteoppholdsareal kan i sin helhet løses på takterrasser og balkonger. Felles takterrasse klassifiseres som felles uteoppholdsareal.

### 3.6. Oppvarming (pbl. § 12-7 nr. 8)

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg forutsatt at fjernvarmekonsesjonær kan levere fjernvarme for det aktuelle byggetiltaket.

Det kan gjøres unntak for følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom sikkerhetsforhold tilsier annen løsning.

Elektrisk oppvarming av baderom er tillatt.

### 3.7. Parkering (pbl. § 12-7 nr. 7)

For boenheter under 60 m<sup>2</sup>-BRA skal det avsettes minimum 0,25 biloppstillingsplasser per boenhet. For boenheter over 60 m<sup>2</sup>-BRA skal det avsettes minimum 0,5 og maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet. For boenheter over 120 m<sup>2</sup>-BRA skal det avsettes minimum 1,0 og maksimalt 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet.

Kravet til biloppstillingsplasser skal løses innenfor planområdet i parkeringskjeller. Inntil 15 % av det totale antallet biloppstillingsplasser kan være gjesteparkering, og tillates etablert som overflateparkering.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Alle biloppstillingsplasser i parkeringskjeller skal klargjøres for elbillading.

Det skal etableres 2 oppstillingsplasser for sykler per 150 m<sup>2</sup>-BRA bolig. Sykkeloppstillingsplasser kan løses både i bebyggelse og utendørs.

### 3.8. Grunnforhold (pbl. § 12-7 nr. 12)

Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt, kontrollert og godkjent av geoteknisk fagkyndig.



### 3.9. Vann, avløp, overvann (pbl. § 12-7 nr. 12)

VAO-plan utarbeidet av Asplan Viak, datert 22.05.2023 (revidert 03.11.2023), er dimensjonerende for etablering av fordrøyningsvolum innenfor planområdet og retningsgivende for overvannshåndtering for øvrig.

Det tillates påslipp på 4,0 l/s til kommunalt nett, ved gjentaksintervall på 25 år og med klimafaktor på 1,4.

## 4. Bestemmelser til bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

### 4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – BB1-BB3 (pbl. § 12-7 nr. 1)

#### *Byggehøyder*

Gesimshøyde på ny bebyggelse skal i snitt ikke overstige 16,0 meter inkludert inntrukket etasje. Høyder på fasader langs Sørbygata skal fremstå tilpasset eksisterende bebyggelse i Sørbygata.

Mindre påbygg på tak, som tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres som et tillegg i høyde, men bare dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form. Påbygg skal ikke overstige gesims med mer enn 3,0 meter.

#### *Presisering av beregning av gjennomsnittlig gesimshøyde*

Beregning av høyde tar utgangspunkt i terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Gjennomsnittlig gesimshøyde kan beregnes fra summen av areal av alle fasader delt med omkrets av alle bygninger. Beregning av gjennomsnittlig gesimshøyde skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

#### *Balkonger*

Balkonger kan utkrages utenfor arealformålsgrensene BB1-BB3 i alle retninger med inntil 1,0 meter, bortsett fra i øst mot Jernbanegata. Over areal som benyttes til fortau/gatetun skal utkragede balkonger ha en høyde over fortau/gatetun på minimum 3,1 meter.

Balkonger innenfor gbnr. 125/19, 125/254 og 125/330 kan overskride arealformålsgrensene BB1-BB3 og omriss av planlagtbebyggelse med inntil 3,0 meter, og tillates etablert med konstruktive søyler utenfor arealformålsgrensen og omriss av planlagt bebyggelse.

Innglassede balkonger tillates som del av utkraget/utvidet balkong omtalt i bestemmelsene ovenfor.

#### *Takterrasse*

Det tillates etablert takterrasse på tak over bolietasje 4 innenfor arealformål BB3 langs Thranes gate mot sør. Rekkverk skal plasseres trukket inn på takflaten, minimum 1,0 meter fra ytre gesims. Rekkverk skal fremstå som åpent.

Det tillates påbygg for adkomst til takterrasse på tak med høyde inntil 3,2 meter over gesims, heissjakten tillates å overstige høydebegrensning. Pergola og utekjøkken kan etableres i tilknytning til påbygg for adkomst. Pergola kan ha en høyde inntil 3,0 meter over

gesims. Påbygg og pergola skal ikke være med i beregningen av bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde.

#### *Rømningsveier*

Det tillates etablert inntil 2 rømningsveier i nord, mot Hallings gate, med utganger og rømningstrapper ned til planert terreng. Rømningsveier ledes ut til gatetun regulert til offentlig formål. Konstruksjon for rømningsvei kan etableres inntil 1,0 meter utenfor byggegrense.

#### *Terrengmurer og støyskjerming*

Det tillates bruk av terrengmurer/støttemurer for å bearbeide terrenget. Murer tillates i grensen der det er behov.

Det tillates at eksisterende terrengmur, bestående av steinblokker i granitt, mot rundkjøring i Jernbanegata gjenbrukes og reetableres inntil sokkelmur for kjelleretasjen i hjørnet av planområdet i nord-øst. Muren/forblendingen kan stables på utsiden av byggegrensen. Det tillates etablert tett rekkverk og/eller skjermvegg på toppen av sokkelmuren til kjelleren, med en høyde og utstrekning som sikrer krav til støynivå på fasader og uteoppholdsarealer.

Det tillates etablering av støyskjerm og/eller tett rekkverk langs hele tomtegrense i nord-øst mot Jernbanegata med en høyde og utstrekning som sikrer krav til støynivå på fasader og uteoppholdsarealer.

#### **4.2. Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – BGF (pbl. § 12-7 nr. 4)**

Innenfor arealformålet skal det etableres parkeringskjeller.

Del av kjeller som er synlig i terreng skal tilpasses i terrenget på en naturlig måte. Det tillates etablering av støttemurer og lignende for å tilpasse uteområdet.

#### **4.3. Uteoppholdsareal – f\_UTE (pbl. § 12-7 nr. 4)**

Arealet skal være felles for beboerne innenfor felt BB1 til BB3. Innenfor uteoppholdsarealet tillates bebyggelse for rekreasjon som drivhus, lysthus, pergolaer, boder for verktøy/utstyr, grillplasser, sittegrupper, lekeapparater og områder for dyrking, plassert inntil 1,0 meter fra nabogrenser. Lekearealer tillates etablert i flere soner i sammenheng med felles uteoppholdsareal for å tilpasse området til et helhetlig rekreasjonsområde. Arealet skal etableres med lekeapparater og tilrettelegges for variert lek og aktivitet, med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn.

#### **4.4. Boligbebyggelse – B (pbl. § 12-7 nr. 1)**

Arealformålet er avsatt til boligbebyggelse.

## 5. Bestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 5.1. Fortau – f\_FO (pbl. § 12-7 nr. 4, 7)

Arealformålet er regulert til felles fortau for beboerne innenfor felt BB1 til BB3, og skal opparbeides iht. kommunal veinormal av 23.02.2023. Fortauet skal holdes åpent for gående og syklende og skal fungere som en forlengelse av det offentlige fortauet.

### 5.2. Gatetun – o\_GT (pbl. § 12-7 nr. 4, 7)

Arealet er regulert til offentlig gatetun/gågate. Arealet kan opparbeides med rømningsveier iht. bestemmelse 4.1 og benyttes til oppstillingsplass for brannbil.

### 5.3. Renovasjonsanlegg – f\_RA (pbl. § 12-7 nr. 4, 7)

Innenfor arealformålet skal det etableres felles renovasjonsanlegg for beboerne innenfor felt BB1 til BB3 med helt nedgravde containere. Veimyndigheten skal tilrettelegge for tømning av anlegget med oppstillingsplass for renovasjonsbil langs renovasjonsanlegget i Sørbygata (4200). Renovasjonscontainerne skal ha trinnfri adkomst og utformes etter prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

## 6. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6)

### 6.1. Sikringssone - frisikt – H140\_2 (pbl. § 11-8 a)

Innenfor frisiktsonen tillates det ikke etablert sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende vei. Området tillates ikke benyttet til parkering/lagring, beplantning eller snøopplag.

Det tillates bebyggelse innenfor frisiktsonen på gbnr. 125/19 innenfor arealformål BB1 i en høyde fra og med 2,1 meter målt fra fortausgrense i utkjøringsvei/-rampe, når bebyggelsen ikke er sikthindrende for en personbil. Enkeltstående stolper inntil 30 cm bredde tillates innenfor frisiktsonen.

### 6.2. Faresone - høyspenningsanlegg – H370\_1 (pbl. § 11-8 a)

Boligbebyggelse skal etableres med en avstand fra trafobygg på minimum 5 meter.

## 7. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr. 10)

### 7.1. Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Kommunalteknisk plan iht. punkt 8.1
- Utomhusplan iht. punkt 8.2
- Plan for støytiltak iht. punkt 8.3
- Brannteknisk plan iht. punkt 8.4

Dersom kravet til lekeareal og/eller felles uteoppholdsareal iht. punkt 3.5 skal løses i offentlig byrom skal utbyggingsavtale iht. gjennomføringsmodellen i Sentrumsplanen være inngått mellom utbygger og kommunen før rammetillatelse.

### 7.2. Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:

- Plan for fundamenteringsløsning og geoteknikk iht. punkt 8.5
- Rigg- og anleggsplan iht. punkt 8.6
- Undersøkelse av forurensning i grunn iht. punkt 8.7

### 7.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse skal:

- Biloppstillingsplasser og parkeringskjeller være ferdig opparbeidet iht. punkt 3.7 og 4.2
- Renovasjonsløsning være ferdig etablert iht. punkt 5.3
- Fortau være ferdig opparbeidet iht. punkt 5.1
- Nødvendige kommunaltekniske anlegg være ferdig etablert iht. kommunalteknisk plan (punkt 8.1)
- Uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan (punkt 8.2) og punkt 3.5 og 4.3, herunder lekearealer, med følgende forbehold:
  - Dersom kravet til lekeareal og/eller felles uteoppholdsareal skal løses i offentlig byrom må dette arealet ikke ferdigstilles.
  - Ved ferdigstilling av bebyggelsen i vinterhalvåret skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet senest i uke 24 påfølgende år.

## 8. Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7 nr. 12)

Dokumentasjonskravene skal foreligge ved tidspunkt oppgitt under punkt 7.1 og 7.2.

### 8.1 Kommunalteknisk plan

Kommunalteknisk plan skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann, vannforsyning og spillvann. Planen skal dokumentere tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.

## 8.2 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise opparbeidelse av de ubebygde arealene innenfor planområdet og fastlegge følgende:

- Eiendomsgrenser – eksisterende og eventuelt justerte.
- Bebyggelsens nøyaktige plassering og utstrekning med innganger, herunder kjelleretasjen.
- Kote på eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Renovasjonsløsning med oppstillingsplass og adkomst for avfallsselskap.
- Tilkomst og oppstillingsplasser for brannbiler.
- Gang- og kjørearealer, inkludert siktlinjer.
- Terrengmurer og støyskjerming.
- Overvannshåndtering.
- Sykkel- og biloppstillingsplasser på overflaten.
- Møblering, utforming og beplantning av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder bebyggelse iht. punkt 4.3

## 8.3 Plan for støytiltak

Plan for nødvendig støyreducerende tiltak iht. punkt 3.4 skal prosjekteres og dokumenteres med beregninger gjennomført av fagkyndig.

## 8.4 Brannteknisk plan

Brannteknisk plan med komplett brannkonsept for planområdet.

## 8.5 Plan for fundamenteringsløsning og geoteknikk

Plan for fundamenteringsløsning og geoteknikk skal inneholde nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet og detaljprosjektering av sikringstiltak, utgravings- og fundamenteringsløsninger, samt massehåndtering, godkjent av geoteknisk fagkyndig.

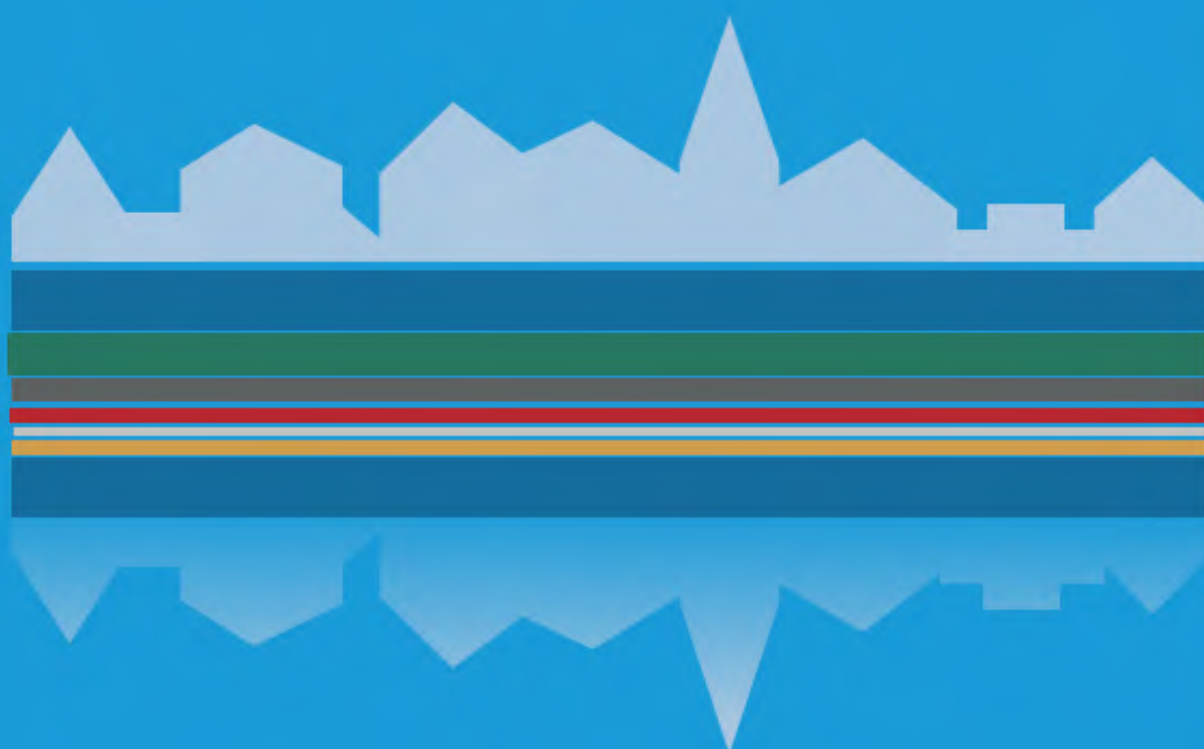
## 8.6 Rigg- og anleggsplan

Rigg- og anleggsplan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, sikring av byggegrop, renhold, trafiksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold.

## 8.7 Undersøkelse av forurensning i grunn

Det skal gjennomføres en undersøkelse av grunn for å avdekke eventuell forurensning. Ved behov for tiltaksplan, må denne være godkjent før gravearbeider kan igangsettes.

KOMMUNEDELPLAN FOR  
HORTEN SENTRUM  
2022-2034



**Kommunedelplan  
HORTEN SENTRUM**



HORTEN  
KOMMUNE

Planbeskrivelse

**2022**  
**2034**

# Innholdsfortegnelse

## Innhold

1. Sammendrag.....	2
2. Overordnede føringer for planarbeidet.....	3
3. Medvirkning.....	6
4. Om Horten sentrum.....	7
5. Formål med planen.....	8
6. Beskrivelse av planen .....	9
7. Utforming, arkitektur og estetikk .....	12
8. Kulturmiljøer i Horten sentrum .....	15
9. Byromsstrategi.....	19
9. Mobilitet .....	24
10. Parkering.....	26
11. Utviklingsområder i sentrum .....	28
12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) .....	33
13. Samlet vurdering av virkninger av planen .....	38
14. Temakart og registreringer .....	44

## 1. Sammendrag

Horten sentrum skal være kommunens urbane tyngdepunkt, og sentrale temaer i planen er:

### **Bærekraftig sentrumsutvikling**

Planen legger til rette for en konsentrert sentrumsutvikling med og satsing på å bygge flere boliger i sentrum. Det er potensial for ca 2000 sentrumsnære boliger i planlagte og ikke-planlagte områder innenfor en radius på 5-10- min. gange fra sentrumskjernen og nær knutepunkt buss/ ferje. Handelen skal primært samles i bysentrum.

Med en vekst på ca 1 %, vil nødvendigvis utviklingen av Horten ta tid og den bør skje trinnsvis. Sentrum har arealer som dekker behovet i mer enn 20 år. Det legges da til grunn 100 boliger pr år i sentrum, mot 23 i dag.

Havneområdene (Indre havneby og Horten havn) er langsiktige utviklingsarealer i sentrum. Konsentrert bebyggelse med høy tetthet, skal primært skje i disse og andre utviklingsområder i sentrum(innfill). Her legges til grunn fleksibilitet i formål med bolig, tjenesteyting og næring.

Planen tilpasses nasjonale og regionale føringer og tiltak som reduserer økt bilbruk og en miljøvennlig og helsefremmende byutvikling.

### **Byrom og byliv**

Planen legger opp til at aktivitet og handel skal konsentreres til sentrumskjernen og byens rom og gater skal bygge opp om dette. Planen skal styrke forutsetninger for at flere bruker byen aktivt og på flere måter. Det satses på attraktive og engasjerende byrom for byens beboere og besøkende.

I denne revideringen har byrommene blitt vektlagt. Gehls bystrategi for Horten sentrum er retningsgivende for tiltak i sentrum. Den har nå blitt tydeligere innarbeidet i kommunedelplanen og handlingsplanen. Det er også etablert en gjennomføringsmodell som sikrer at private utviklere kan bidra til utvikling i byromsnettverket.

### **Styrke byens historiske særpreg og identitet**

Horten sentrums særpreg og identitet er planens sentrale mål. Sentrumsområdet har fra 2007 hatt syv ulike kulturmiljøsoner. Fortetting og bebyggelse med høy utnyttelse skal i all hovedsak legges utenfor «hagebyen» og den historiske småhusmiljøene. Fortetting innenfor områdene med definerte verdier monner lite og reduserer identiteten som disse områdene representerer for Horten. I denne revideringen har det blitt utarbeidet kunnskapsgrunnlag basert på tidligere rapport. Kulturmiljøene har fått oppdaterte bestemmelser for å styrke områdenes særpreg og karakter.

### **Styrke byens grønne preg**

Bystrategien legger opp til at byens gater og byrom skal bli grønnere. Dette kan styrke byen rent estetisk, men har også mange fordeler for overvannshåndtering og et urbant biologisk mangfold. I planprosessen har det blitt utarbeidet en kartlegging av urbant biologisk mangfold i sentrum. Denne foreslår tiltak som kan styrke grønnstruktur og det biologiske mangfoldet i sentrum, relevante tiltak er innarbeidet i handlingsplanen.

### **Parkering og mobilitet**

*Grønn mobilitet* legges til grunn for planleggingen i sentrum. Det vil si at kommunen skal iverksette tiltak for å fremme mer gange- og sykling, og redusere bilbruk. Det har blitt laget en parkeringsstrategi, som gir oversikt over parkeringssituasjon i sentrum for ulike type plasser, og hvordan dekningen vil kunne bli påvirket fremover.

Målet om redusert bilbruk trenger ikke innebære at parkeringsplasser skal fjernes. Parkeringsstrategien foreslår tiltak som sikrer god dekning for de ulike delene av sentrum, i tillegg til fleksible og mer målrettede tiltak som bygger opp om sentrumshandel og brukergrupper som er mer avhengig av bil enn andre.



## Bakgrunn for plan

Kommunedelplan for Horten sentrum ble første gang vedtatt i 2007. Gjeldende sentrumsplan ble vedtatt i 2015. Denne planen ble bygget på «Mål og strategier for areal- og sentrumsutviklingen i Horten» fra 2014. Dokumentet trekker opp viktige overordnede mål og strategier for kommuneplanens arealdel og for kommunedelplan for Horten sentrum.

Bakgrunn for revidering er vedtak i forbindelse med Kommunal planstrategi (2020-2023) vedtatt 04.11.2020 med følgende vedtakspunkt:

*Det utarbeides forslag til revidert kommunedelplan for Horten sentrum – i løpet av 2021 – i den hensikt å avklare verneverdig bebyggelse og byrom- og parkeringsstrategi.*

for samfunns- og arealplanlegging. Samlet legger bærekraftsmålene et helhetlig rammeverk for en bærekraftig samfunnsplanlegging.

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine. Bærekraftsmålene reflekterer de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

For sentrumsplanen er mål nr 11 : *Bærekraftige byer og lokalsamfunn* særlig relevant.



## 2. Overordnede føringer for planarbeidet

### FNs bærekraftsmål

FNs Bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal gi felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» slås det fast at kommunene skal legge FNs bærekraftsmål til grunn

Målet om bærekraftige byer og lokalsamfunn henger tett sammen med bærekraftsmål som berører alle de tre bærekraftsdimensjonene. Målet påvirker og påvirkes av mål 1: utrydde fattigdom, mål 3: god helse og livskvalitet, mål 5: likestilling mellom kjønnene, mål 6: rent vann og gode sanitærforhold, mål 8: anstendig arbeid og økonomisk vekst, mål 9: industri, innovasjon og infrastruktur, mål 10: mindre ulikhet, mål 12: ansvarlig forbruk og produksjon, mål 13: stoppe klimaendringene, mål 15: livet på land og mål 17: samarbeid for å nå målene.



## Nasjonale føringer

### *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)*

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Utdrag: *Byer i vekst trenger helhetlige grep for å bli funksjonelle og bærekraftige, og for å få til et mer integrert samarbeid om areal og transport. I storbyene er det et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Attraktive byer med levende bymiljøer kombinerer økt tetthet med effektive transportløsninger og høy livskvalitet. Utfordringen ligger i å øke tettheten samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes.*

### *Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)*

Hensikten med de statlige retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Det er et mål at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

### *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)*

I henhold til retningslinjene skal kommunene blant annet utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge blir berørt. Retningslinjene er relevant for vurderingen av byomsstrategien.

### *Nasjonal transportplan 2018-2029 (NTP)*

NTP viser hvordan man skal arbeide for å oppnå målet om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

### *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, kgl.res. 28.09.2018, (SPR-klima)*

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

### *Meld.St. 13 (2020–2021) - Klimaplan for 2021–2030*

Meldingen presenterer politikken til regjeringen for å redusere klimagassutslipp i perioden 2021-2030 i tråd med Norges klimamål og i samarbeid med EU. Et sentralt element i planen er politikk for å kutte de ikke-kvotepiktige utslippene (utslipp fra transport, jordbruk med mer) med 45 prosent innen 2030.

### *Meld. St. 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken*

Kulturmiljø er et felles gode og en viktig samfunnsressurs som kan bidra til både miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Meldingen presenterer tre nye nasjonale mål i kulturmiljøpolitikken, med vekt på engasjement, bærekraft og mangfold. Med denne meldingen innfører regjeringen begrepet "kulturmiljø" som samlebetegnelse. Begrepet understreker betydningen av helhet og sammenheng, samtidig gjøres tilknytningen til den øvrige klima- og miljøpolitikken tydeligere.

### *Riksantikvarens Bystrategi*

Riksantikvarens bystrategi inneholder anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer bør forvaltes og utvikles.

## Regionale føringer

### *Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) (2019)*

Formålet med RPBA er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling. RPBA er Vestfolds felles plan for langsiktig arealbruk fram til 2040. Planen gir rammer for vekst og utvikling i Vestfold. RPBA vektlegger å utnytte dagens infrastruktur på en optimal og samfunnsøkonomisk måte og ta vare på viktige jordbruks-, natur-, rekreasjons- og kulturverdier. For at Vestfold skal lykkes med en bærekraftig arealpolitikk, slår RPBA fast at hovedvekten av all vekst i fylket skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. En slik kompakt by- og tettstedsutvikling skal bidra til å fremme miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. RPBA sier også at hensynet til både arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges når det planlegges eller gjennomføres utbyggingstiltak.

[Regional plan for folkehelse \(Vestfold\) 2019-2030, vedtatt 21.03.2019](#)

Regional plan for verdiskaping og innovasjon (Vestfold), vedtatt 23.04.2015 Strategisk kultur- og idrettsplan 2019-2022 Arbeidet med ny kulturstrategi for Vestfold og Telemark er i gang, og vil erstatte denne.

## Kommunale planer, strategier og vedtak

[Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027 \(22.06.2015, KOM-077/15\)](#)

Kommuneplanens samfunnsdel skal revideres samtidig som sentrumsplanen. Horten kommune har gjennom planstrategien vedtatt å rullere kommuneplanens samfunnsdel. FNs bærekraftsmål skal fungere som rammeverk for arbeidet med samfunnsdelen.

Arbeidet med de overordnede kommuneplanene skal koordineres i de kommende planprosesser og bærekraftmålene fra samfunnsdelen vil innarbeides i planen. I gjeldende plan pekes det på fire viktige fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

- Attraktivitet
- God oppvekst
- Trygghet for innbyggerne
- Natur og miljø

Av kapittel 13 «Arealstrategi» går det fram at det er et overordnet mål å satse på utviklingen av Horten sentrum. Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal være en levende og attraktiv by for alle brukergrupper. For å lykkes med dette, trengs det flere mennesker. Det skal legges til rette for sentrumsliv og handel. Det bør derfor bygges flere boliger i Horten sentrum. Det er valgt ut to hovedsatsningsområder, Horten sentrum og Campus Vestfold.

[Kommuneplanens arealdel \(2019-2031\)](#)

Horten jobber etter en overordnet arealstrategi hvor Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. I Horten by bor det nå rundt 19.000 mennesker. Indre havneby, grå arealer i sjøfront øst og andre sentrumsprosjekter har et potensial for rundt 2.500 boliger. Disse områdene har et stort potensial for byutvikling i et langsiktig perspektiv.

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, har det i arealdelen blitt lagt opp til en strategi for å sikre bevaring av «hagebyen Horten», samtidig som det legges til rette for modernisering og fortetting der det er

forsvarlig. Hensikten med virkemiddelet er å bevare bebyggelsen med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Dette skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter og være med på å styrke bostedsattraktiviteten i kommunen.

[Klima- og energiplan for Horten kommune 2020-2032](#)

Hortens kommunedelplan for klima og energi 2020 – 2032 er en plan for hele lokalsamfunnet inkludert kommunal virksomhet. Målområdene omfatter derfor både direkte og indirekte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet og samfunnet for øvrig. Det samme gjelder for energibruk. Klimatilpasning og karbonbinding er nye målområder innenfor Hortens klimaplanlegging. Nye målsettinger for perioden 2020 – 2032 følger regionale, nasjonale og internasjonale føringer og er satt etter en skjønnsmessig vurdering av statistiske måldata, framskrivninger og muligheten for teknologiske løsninger. Graden av måloppnåelse skal i framtidige oppdateringer av handlingsprogrammet og rapporteringer gjøres med utgangspunkt i tall fra 2009, der annet ikke er oppgitt.

[Kulturplan 2020-2024](#)

Kulturplanen skal gi retning for utviklingen av kulturfeltet i Horten kommune de neste årene. Planens formål er å beskrive hvordan Horten kommune best kan være aktiv kulturaktør, samarbeidspartner og tilrettelegger for det frivillige og det profesjonelle kulturlivet i kommunen. By- og stedsutvikling er ett av fire satsningsområder og planen skal forankre kunsten og kulturens plass i byutviklingen og i folkehelsearbeidet, og dens rolle som trivsels- og næringsfremmende faktor. Planen skal bidra til at Horten er et attraktivt sted å bo og besøke.

[Kommunedelplan for sykkel \(2012\)](#)

Horten kommune har en kommunedelplan for sykkel. Den er utarbeidet i samarbeid med Vegvesenet, og vedtatt i 2012. Planen jobber for å øke andelen syklende og å utvikle et helhetlig sykkelveinett i kommunen. Arbeidet med revisjon av planen er igangsatt og forventes vedtatt i 2022.

[Strategisk næringsplan 2015 - 2020 \(15.12.2014, KOM-161/14\)](#)

Hensikten med planen er å gi grunnlag for hva kommunen i planperioden skal fokusere på i sitt arbeid for å bidra til en positiv næringsutvikling, samt bidra med god innsikt og forståelse for næringslivets rammebetingelser og behov. Arbeidet med planen er igangsatt og forventes ferdig i løpet av 2022.

[Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet med handlingsprogram for 2018-2021](#)

Planen inneholder visjoner, mål og strategier, samt handlingsprogram for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, hvor viktige mål er blant annet sikring av fremtidige arealer til idretts- og friluftsmål, programansvarlig ved planlegging og bygging av idretts- og nærmiljøanlegg samt utvikling av friluftslivsområder.

[Grønnstrukturplan for Horten kommune \(vedtatt i HKMK 04.04.2016\)](#)

Planen er retningsgivende for arbeid med juridisk bindende arealplaner og enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. Det vil vurderes å sette inn krav om blågrønn faktor i bestemmelsene. Dette er et verktøy som kan benyttes for et utbyggingsområde, når man vil sikre at en konkret andel av området vil bli grønn, ha en viss mengde vegetasjon og kunne håndtere en gitt mengde overvann.

[Kommunestyrevedtak](#)

#### **Planprogram for revidering av Kommunedelplan for Horten sentrum - vedtatt 17.06.2021**

Planprogrammet gir føringer for planarbeidet og som vil resultere i et revidert planforslag og vil danne grunnlaget for utarbeidelse av et konkret planforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Vedtatt ved planoppstart:

*Revisjonsarbeidet begrenses til å omfatte følgende temaer:*

- Parkeringsstrategi
- Vernestatus for bebyggelse og kulturmiljø i sentrum
- Byromsstrategi
- Revidere handlingsplan

Planprogrammet ble vedtatt 17.06.2021 (sak 076/21):

*Revidert forslag til planprogram fastsettes for det videre arbeidet med Kommunedelplan for Horten sentrum.*

*1. I tråd med innspill fra Statsforvalteren inngår følgende i planprogrammet: Universell utforming og tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder eldre og personer med nedsatt funksjonsnivå.*

*2. Sluttrapporten «Kartlegging av tilgjengelighet og universell utforming i Horten (sentrumssone)» inngår i kunnskapsgrunnlaget for planprogrammet.*

[Andre relevante kommunale vedtak](#)

I forbindelse med fastsettelse av Økonomi- og handlingsplan 2017-2020 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak (203/16 (19.12.2016):

*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 framstår som en fremtidsrettet klima- og miljøkommune.*

Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk, vedtak i sak 006/17:

*Grønn mobilitet skal innarbeides som overordnet prinsipp som skal gjennomsyre kommunens planer og tiltak.*

Kommunestyrevedtak 146/18 (11.12.2018): I forbindelse med fastsettelse av Økonomi- og handlingsplan 2019-2022 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak:

*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 nedbørmengder osv. Dette implementeres i eksisterende planverk ved revisjon/rullering.*

[Relevant pågående planarbeid](#)

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan for sykkel

Kommunedelplan for bevaring og økning av naturmangfold

### **3. Medvirkning**

I planarbeidet har det vært lagt opp til medvirkning i tråd lovkravene i plan- og bygningsloven. I forkant av utarbeidelsen av planforslaget er det gjennomført to digitale spørreundersøkelser. Dette har vært vurdert som den mest relevante metoden for å innhente informasjon og innspill til den begrensede revideringen.

Mer omfattende medvirkningsmetoder, som planverksted, workshop mm, lik planprosessen for foregående plan fra 2015 har ikke blitt brukt både på grunn av pandemisituasjonen og fordi pågående prosess er en begrenset revidering. Planens hovedtrekk ivaretas videre og det ikke legges opp til ny utviklingsarealer.



## 4. Om Horten sentrum



Horten by har i dag et kompakt sentrum, med Storgata som den historiske sentrumsaksen i byen, og Apotekergata fra torget mot havna som en nyere sentrumsakse. I Storgata finner man mange av byens utesteder og kaféer. I Gjestehavna finnes flere spisesteder og hotell. I området rundt Apotekergata ligger rådhuset, biblioteket, busstasjonen, gågate med kaféer, handel og andre viktige offentlige funksjoner

Horten sentrum har det mest sentrale området for aktivitet og handel, men dette har endret seg de senere årene. Aktiviteten i Storgata og rundt torget har gått ned, og det har skjedd en dreining av sentrumsaktivitetene til området rundt Apotekergata. Hovedsakelig skyldes dette etablering av Sjøsiden kjøpesenter, rådhuset, biblioteket og utbyggingen av Torggården og Vekterkvartalet.

Storgata som tidligere var sentrum, er gradvis blitt kortet ned som handlungate, til fordel for Apotekergata og kjøpesentrene i byen. Sentrum skole og kulturskolen ligger i tilknytning til Storgata. Storgata har et voksende utelivs- og kafémiljø og flere engasjerer seg i å aktivisere bylivet. Den sentrale delen av Storgata har blitt utviklet til sambruksareal/ «shared space».

Lystlunden ligger som en grønn lunge tett på sentrum, med fotballbaner, idrettshall og parkanlegg. Parkdelen av Lystlunden har blitt oppgradert og blitt en sentrumsnær møteplass for rekreasjon og aktivitet for alle

aldersgrupper. I den nordre delen har ny videregående skole blitt plassert.

Hagebyen med eldre trebebyggelse og småhusmiljø er særegen for sentrum. De grønne bomiljøene omkranser sentrum tett på handelssentrum.

Nær sentrum ligger Karljohansvern (KJV) hvor mange av byens kulturtilbud og museer finnes gallerier/verksteder, hotell og konsert- og selskapslokaler. Her arrangeres også en rekke utendørs konserter og festivaler i sommerhalvåret. Hortensskogen, strendene på KJV og Indre havneby er viktige rekreasjonsområder for sentrum.

Horten Industripark på KJV er en stor voksende arbeidsplass og har i dag mer enn 1000 arbeidsplasser og er i stadig vekst. Det påvirker bl.a. trafikken i sentrum.

Indre havneby er en ny bydel, som de neste årene trolig vil gi Horten flere attraktive boliger. Første del av boligbebyggelsen er ferdig og kyststi med rekreasjonsarealer mot sjøen er også realisert og blitt et populært område for innbyggere og besøkende. Området vil kunne romme ca 800 boliger.

Havnevirksomhet og ferjetrafikk dominerer bybildet langs sjøfronten i Horten. Området er preget av store, grå flater, industribygg og trafikkarealer, kun brutt av Gjestehavna hvor det er flere spisesteder/utesteder og mingleplasser langs sjøen. Områderegulering for havneområdet ble vedtatt i 2020 og legger opp til transformasjon av områdene mot sjøen.

### Statistikk – Horten sentrum

Antall innbyggere i Horten sentrum: 2552

Antall innbyggere over 67 år: 904

Antall innbyggere under 18 år: 265

## 5. Formål med planen



*Byen omkranser Lystlunden som byens grønne hjerte. Rundt sentrumskjernen ligger Karljohansvern og hagebyen. Byen strekker seg mot sjøen i to retninger, mot havneområdene i nord og øst, som vil utvikles gradvis i årene som kommer.*

*Horten – Byen med det grønne hjertet!*

*Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune. Folkehelse og bærekraftige prinsipper skal være grunnleggende tankegang i alle planer.*

Formålet med planen er å styrke og utvikle Horten sentrum som en attraktiv by å bo i, besøke og drive næring i. Planen skal peke ut strategier som påvirker folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge Horten. Den skal fastsette strategier og tiltak som følger opp mål i Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel:

*«Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal utvikles til en levende by, - for alle, av alle!»*

Planen skal definere arealer for bolig- og næringsvekst og legge til rette for fortetting med kvalitet. Sentrumsplanen vektlegger byens rom og liv, ut fra menneskelige behov.

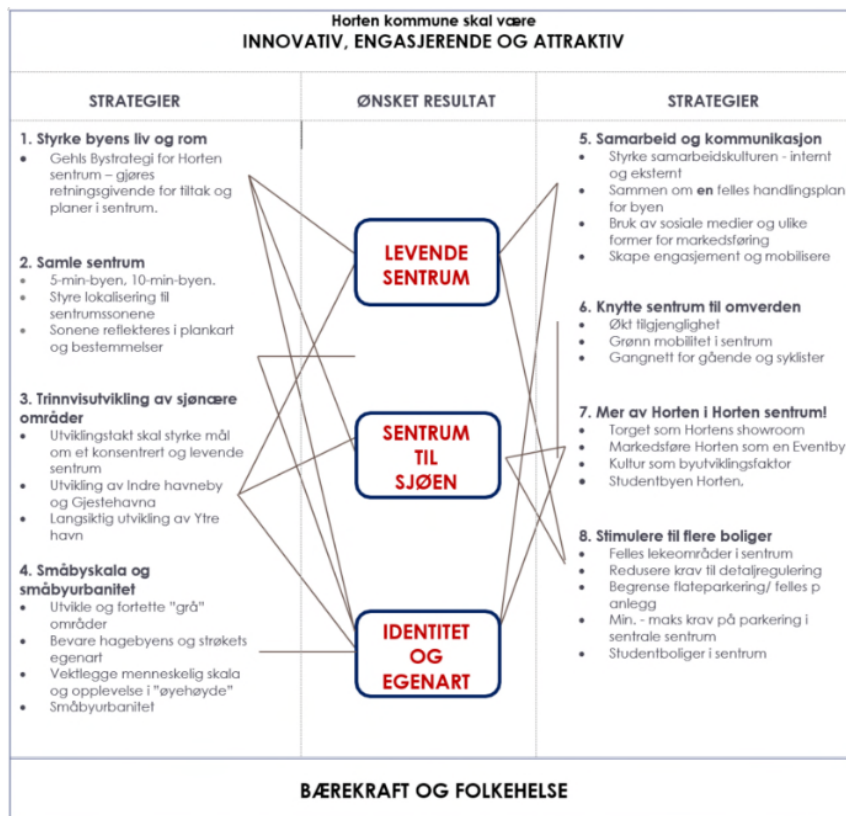
Formålet med revideringen av planen er begrenset til å oppdatere kunnskapsgrunnlag for temaene kulturmiljø, parkering og byrom og innarbeide føringer og strategier for videre utvikling av sentrumsområdet. Gjeldende plan vedtatt i 2015 skal i hovedsak videreføres.

## Langsiktig utviklingsstrategi for sentrum

Horten skal ha et LEVENDE SENTRUM, som knytter seg TIL SJØEN. Sentrum skal utvikles med EGENART og IDENTITET.

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

- Bærekraftig byutvikling etter de tre dimensjonene i FNs bærekraftsmål: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.
- Styrke byens rom og liv
- Å samle sentrum
- Et levende og grønt sentrum som knytter seg til sjøen
- Sentrum skal utvikles med egenart og identitet.
- Trinnvis utvikling av sjønære områder
- Satse på småbyskala og småbyurbanitet
- Samspill og kommunikasjon
- Knytte sentrum bedre til omverden
- Synliggjøre mer av Horten i Horten sentrum
- Stimulere til flere boliger i sentrum
- Styrke forutsetninger for miljøvennlige transportformer



## 6. Beskrivelse av planen

### Plandokumentene

Planen består av plankart og bestemmelser som utgjør det de juridiske rammene for planområdet. De setter forutsigbare rammer for utviklingen av Horten sentrum i henhold til vedtatte mål og strategier, og som er i tråd med overordnede føringer og lovverk. Planbeskrivelsen forklarer og utdyper bestemmelser og plankart.

Handlingsplanen peker ut konkrete tiltak for gjennomføring av planen. Handlingsplanen gir råd om kompleksitet, arbeidsform, samhandling og ansvar. Den skal gi grunnlag for å prioritere satsningsområder og ressurser. Strakstiltak skal være en sentral del av handlingsplanen.

En liste med strakstiltak er foreslått for 2022-2026. Administrasjonssjefen anbefaler å avsette budsjett for 1- 4 strakstiltak i året. De kan være permanente eller mer temporære. Listen med strakstiltak bør rulleres årlig.

Ikke-fysiske tiltak. For å få en vellykket sentrumsutvikling trengs nettverk, organisering, prosjektledelse, planer, markedsføring, koordinering, følge opp arrangement, dialogmøter med mer krever tid og ressurser. Det er viktig å planlegge disse aktivitetene på lik linje med hovedtiltak og med budsjett.

### Underlagsrapporter

*Bystrategi for Horten sentrum* (Gehl) fra 2015, har som mål å skape byrom som er levende, trygge, attraktive, opplevelsesrike, sunne og inkluderende. Den skal være retningsgivende for tiltak i sentrumsområdet.

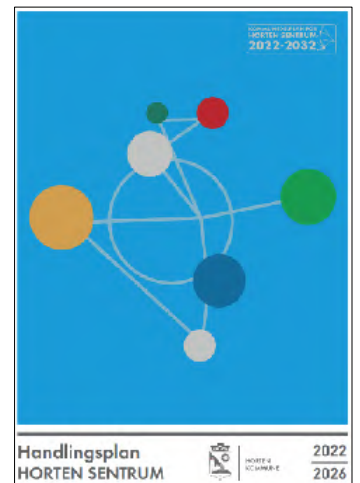
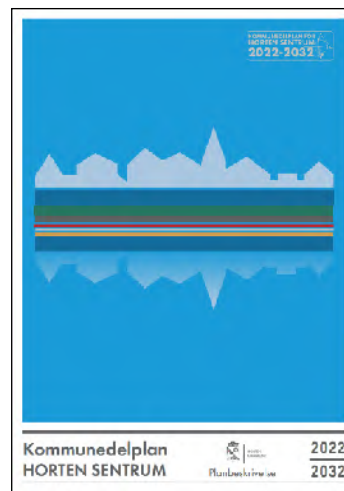
*Kulturminnefaglig vurdering av Horten sentrum* ble utarbeidet i 2021, og skal være ressurs for saksbehandling av tiltak i bestemmelsesområder for kulturmiljø (#1-#7), tidligere omtalt som hensynssoner.

*Parkeringsstrategi for Horten sentrum*  
Strategien gir informasjon om dekning for

ulike typer parkering i sentrumsområdet. Den foreslår tiltak i tråd med kommunens overordnede mål om styrket sentrumshandel og begrenset bilbruk.

Det har i løpet av planprosessen blir utarbeidet en kartlegging av urbant biologisk mangfold i Horten sentrum. Noen av de foreslåtte tiltak fra denne har blitt innarbeidet i handlingsplanen. Rapporten ligger vedlagt.

### Plandokumentene:



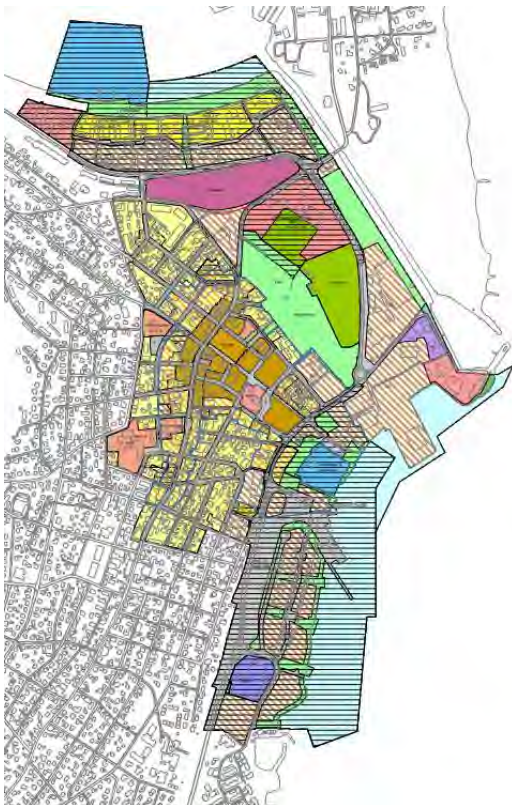


## Planområdet

### Planavgrensning

Planavgrensningen er i hovedsak lik avgrensningen fra 2015. Det er gjort mindre justeringer på areal som tidligere lå innenfor kommuneplanens arealdels avgrensning. Grunnlaget for endringen er at arealene omfattes av hensynssone for kulturmiljø, og bør derfor håndteres innenfor samme plan, for å ivareta sammenhenger i områdene.

Deler av områdereguleringene for Horten havn og Indre havneby, som tidligere lå utenfor sentrumsplanen er nå også innarbeidet i sentrumsplanen og planavgrensningen. Områdereguleringene gjelder i hovedsak foran sentrumsplanen, men det er mer hensiktsmessig at de regulerte områdene ligger innenfor kommunedelplanen i sin helhet, og innenfor samme overordnede plan.



Plankart

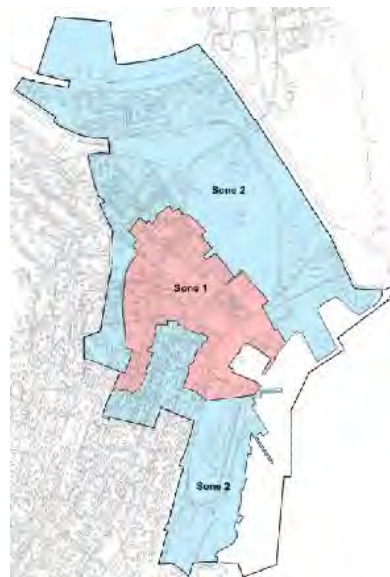
## Arealformål og kart

Arealformålene, dvs, hva tomten kan brukes til, er definert på plankartet i farger og videre spesifisert i tekstfelt og bestemmelser. Hensynssoner er vist på kartet som stripeskravur, og ligger som et lag uavhengig av underliggende formål. Bestemmelsene til hensynssonene går foran. Områder som ikke er beskrevet er enten videreført uten endring fra tidligere, eller så foreligger beskrivelse i egen plan, som for Indre havneby. Dette gjelder blant annet feltene HS9, HS10, HS15, T1 og N1.

### Sentrumssone 1 og 2

Sentrum er delt inn i to soner. Sone 1 omfatter det indre handelssentrum med sentrumsformål hvor det *skal* etableres utadrettet virksomhet på gateplanet. Sone 2 omfatter «områder for byutvikling» hvor det *kan* etableres utadrettet virksomhet på gateplanet.

Bakgrunnen for soneinndelingen kommer fra arbeidet med mål og strategier fra 2014, da det ble vedtatt å samle sentrum gjennom å definere 5 og 10- minutters- byen, samt styre lokalisering til sentrumssonene. Innenfor begge sonene åpnes det flere formål, inkludert boliger.



Sentrumssone 1 og 2



## Plankrav

Planens bestemmelser (§2.1) stiller krav til reguleringsplan for tiltak som omfattes pbl § 20-1, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønstruktur. Det gis også unntak fra kravet om reguleringsplan, og bestemmelse §2.1.2 lister opp hvilke forhold som skal være avklart før plankravet kan unntas.

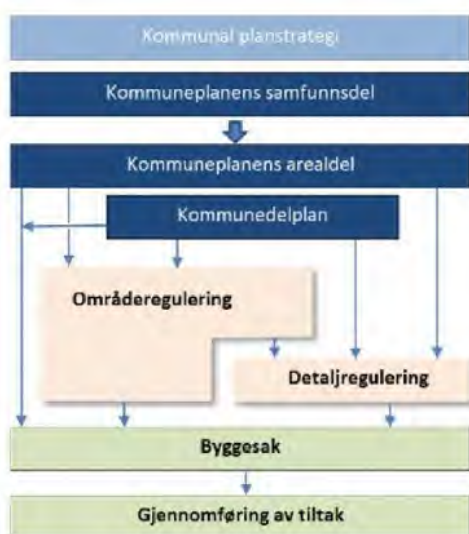
## Forholdet mellom arealplaner

Kommunedelplan for Horten sentrum er på samme plannivå som Kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen gjelder foran arealdelen.

## Forhold mellom vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplanen

Hovedregelen i plan- og bygningsloven er at nyeste plan gjelder foran eldre plan *ved motstrid* mellom planene, altså at nyeste plan har forrang. Bestemmelser i eldre reguleringsplaner som ikke beskrives i ny plan vil fortsatt gjelde og utfylle den nye planen.

Gjeldende reguleringsplaner er listet opp på slutten av bestemmelsesdokumentet, og angir hvilken status planen har i forhold til kommunedelplanen.



Illustrasjon - plannivåer

## Utbyggingsavtaler

Hjemmelen for å bruke utbyggingsavtaler er kapittel 17 i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. Bruk av utbyggingsavtaler fremgår av pbl § 17-2, som forutsetter grunnlag i kommunalt vedtak fattet av Kommunestyret (Forutsigbarhetsvedtak). Vedtaket må klart angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er forutsetning for utbygging, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen.

Forutsigbarhetsvedtak etter pbl § 17-2 skal innarbeides i planen etter vedtak (sak XX).

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til, jfr. pbl. § 17-3;

a) Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan således inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.

b) Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

c) Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

d) Innen planområdet til Kommunedelplan for Horten sentrum (planID 90009) kan det inngås utbyggingsavtale om løsning av lekearealer i offentlige byrom i henhold til plan.

## 7. Utforming, arkitektur og estetikk

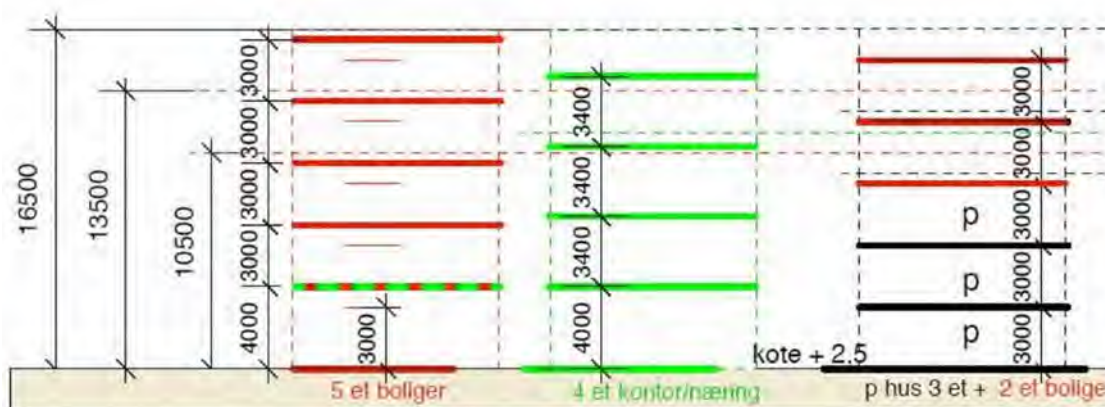
### Høyder og utnyttelse

Generelle høyder gis som retningslinjer i planen. Det betyr at saksbehandler må vurdere prosjektet i forhold til omgivelsene. Planen legger generelt opp til at man ønsker varierte høyder på bebyggelsen, spesielt i store nye utviklingsområder er dette viktig. Høyder kan sikres i reguleringsplaner ved for eksempel å sette krav til maksimum - minimum %-vis fordeling av høyder i et felt. For flere av områdene med blandet formål anbefales det en utnyttelse på min. 130 % BRA til 250 % BRA. Jo større andel boliger, dess lavere % BRA. Boliger trenger mer lys og uteareal, enn næringsbygg som kan bygges mer kompakt. Områdets karakter skal vurderes når høyder på bygg settes. Tiltak skal harmonere med omgivelsene, gaterommet og bebyggelsesmiljøet. Under forutsetning av dette, gjelder følgende retningsgivende maksimale gjennomsnittlige gesimshøyde:

Gesimshøyde på bygg	Sentrumsformål	Bybebyggelse	Boligformål
Sone 1	16 meter (5etg)	13,5 meter (4etg)	
Sone 2		13,5 meter (4etg)	9 meter (3 etg)

*Mønehøyden kan maksimalt være 3,5 meter høyere enn gesimshøyden, forutsatt at det ikke er i konflikt med strøkets miljø og karakter, offentlige byrom/gaterom (skygge) eller nærliggende verneverdig bebyggelse.*

Illustrasjonssnittet under viser høyder for ulike typer formål. Laveste tillatte kotehøyden i 1. etasjr. er kote +2,6 i sentrum. Boligbygg er illustrert med rødt. Grønt er kontor/ næring. Sort er parkeringshus. For boliger er det vist høyde med næring i første etg.



Det kan ofte gi like mange boenheter ved å bygge tett/lavt, som ved å gå i høyden. Når høyden øker, reduseres det bebyggbare arealet på bakken, kvaliteten for boliger reduseres da det vil være behov for større avstand mellom byggene for å få lys til boliger i 1. og 2. etasje. Studier viser at miljøet rundt byggene og kontakten med gateplanet blir redusert når bebyggelse går over fem etasjer. (Ref. Jan Gehl, «Livet mellom husene»).

## Byform og tilgjengelighet

### *Estetikk*

Plan- og bygningsloven § 29-2 pålegger kommunen å påse at tiltak «får gode kvaliteter, både i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Planens bestemmelser gir føringer om hvilke temaer som skal vurderes ved nye tiltak i byen. Det vektlegges at nye tiltak i sentrum skal tilføre en kvalitet og tilpasse seg strøket det er en del av. Følgende temaer er viktige i vurderingen av nye tiltak:

### *Plassering og utforming*

Byggenes plassering og form er viktig for helheten de inngår i. Det gjelder både i forhold til sin egen funksjon og forholdet til omgivelsene de er en del av, både når det gjelder nær- og fjernvirkning. Da dette er sentrum er også tiltakets forhold til gaterom og byrom og omkringliggende funksjoner av betydning. Tiltak inntil utflytende gaterom skal plasseres slik at gaterom styrkes og repareres og bidrar positivt til å definere gate-/byrommet ved å plassere eller tilføre bygg, vegetasjon eller andre elementer. Se temakart for gaterom s. 60

### *Fasader, material og variasjon*

I bymiljø bør fasadene ha en utforming tilpasset omgivelsene. Side om side med andre bygg blir det variasjon nok. Å bruke samme fasademateriale fra bakke til gesims oppleves positivt så lenge et bygg ikke dekker et helt kvartal. For store bygg som går over et helt kvartal bør fasaden utformes med vertikal oppdeling, hensikten er å bidra til variasjon i og kvalitet for tilliggende gater og byrom. Dette gir et samspill med eldre bygningsstrukturer når «blokk- preget» forsvinner. Generelt i sentrum er det ønskelig

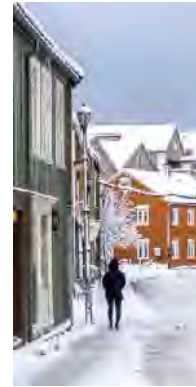
at byggenes 1. etasje framstår med flere detaljer og gis en bearbeiding i møte med gate og bakkeplanet. Det er her menneskene beveger seg og byggene skal «gi» noe til det offentlige rom. Det er i øyehøyde det er viktig at bygget snakker med omgivelsene. Er det utadrettet virksomhet i første etasje kan fasaden f.eks inkludere en liten benk eller kant til å sitte på. Det kan være plantet trær eller ha farge/dekor som muntrer opp.

## Universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming er en strategi for planlegging og utforming av omgivelsene. Verdigrunnlaget for universell utforming vil være å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Dette stiller krav til planlegging, oppfølging, gjennomføring og evaluering. Gode medvirkningsprosesser er viktig for å bringe fram mangfoldet fra brukergruppene. Det skal tas hensyn til mennesker i alle aldersgrupper og med ulike ferdigheter, kapasitet eller følsomhet i forhold til bevegelse, syn, hørsel, forståelse og miljø (astma/allergi). Hovedløsningen som planlegges skal kunne brukes av alle i grunnutformingene.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper.

Planens bestemmelser ivaretar dette hensynet i regulerings- og byggesaker der det skal redegjøres for hvordan hensynene til universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt.



*Eksempler på utforming og variasjon*



## 8. Kulturmiljøer i Horten sentrum

Hortens historie kan leses i og igjennom byens ulike områder. Historisk lesbarhet kan styrke et steds karakter, og være en viktig ressurs for identitetsbygging og estetisk kvalitet i by og stedsutvikling. Det oppstår mye diskusjon omkring hva som vurderes som bevaringsverdig og hva som har estetisk kvalitet og verdi i by- og stedsutvikling.

Sentrumsplanen har fra vedtak i 2008 hatt syv hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H\_570). Det ble utarbeidet en kulturmiljørapport som grunnlag for dette arbeidet (Synnøve Tomter, 2007). På bakgrunn av vedtak om å avklare verneverdig bebyggelse i revidert planforslag, har det i løpet av planprosessen blitt gjennomført en kulturminnefaglig vurdering av Horten sentrum.

Vurderingen har tatt utgangspunkt i gjeldende rapport og de ulike type bevaringssoner som finnes i sentrumsområdet. Rapporten beskriver dagens situasjon, gatenett, bebyggelsesmønster og bygningstyper samt bakgrunn for bevaring av de syv ulike sonene.

Hensikten med den kulturminnefaglige vurderingen har vært å avdekke hvilke kvaliteter og kjennetegn særpreger de ulike

områdene, og hvilke føringer som skal innarbeides i sentrumsplanen. Et bedre og mer oppdatert kunnskapsgrunnlag om kulturmiljøene i sentrum vil styrke beslutningsgrunnlaget, skape mer forutsigbarhet ved saksbehandling, samt mer helhetlige løsninger i kommende utviklingsprosjekter. De ulike områdene har bestemmelser (#1- #7) som angir føringer for ny utvikling.

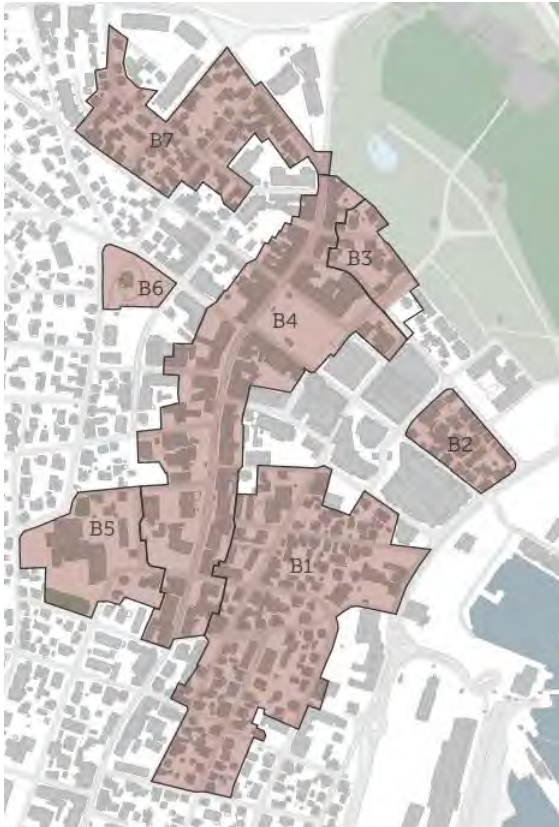
### Avgrensning av bestemmelsesområder

Avgrensning av bestemmelsesområde tar utgangspunkt i tidligere hensynssoner for kulturmiljø. I avveiningen er det lagt vekt på at fylkeskommunens kunnskapsgrunnlag fra RPBA er nyere enn grunnlaget for Sentrumsplanen fra 2015. Samtidig er det et kriterium for å innlemmes i RPBA at et kulturmiljø har nasjonal eller regional verdi, mens Sentrumsplanen også skal omfatte kulturmiljøer av lokal verdi. Derfor er det naturlig at planens bestemmelsesområder er noe mer omfattende enn det som er vist i RPBA. Flere steder gjelder det bebyggelse med liten kulturhistorisk verdi som ligger inne i en verdifull bebyggelsesstruktur. Andre steder er avgrensningen presisert for å ta hensyn til nyere utbygging eller for å tilpasse den til eiendomsgrenser.



### Bestemmelsesområder (pbl 11-9 nr.7)

Hensynet til kulturmiljøene ivaretas gjennom bestemmelsesområder og den kulturminnefaglige vurderingen skal utgjøre et grunnlag for saksbehandling for tiltak innenfor området. Hensynssoner er erstattet av bestemmelsesområder (bestemmelse 4.3 - #1-#7)



Temakart over bestemmelsesområder

#### **#1 - Hagebyen øst for Storgata**

I område B1 er bebyggelsesstrukturen ganske godt bevart med mindre bolighus i frukthager. Mye av stedskarakteren ligger i de rette gatene der fasader og hager danner klare vegger. Bebyggelsesstruktur og bygningstyper gjør at området oppleves som helhetlig, med enkelte unntak. Det vil være avgjørende å beholde og forsterke denne gatekarakteren som er typisk for hagebyen. Gatenes orientering forteller om en byvekst mellom fergestedet og Storgata. Utbyggingen skriver seg fra byens første utviklingsperiode. De mange hagene og frukttrærne ble tidlig et kjennetegn for byen. Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi hus og gater illustrerer

hvordan byen vokste frem. Området inneholder dessuten opplevelsesverdier i gaterommenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.

#### **#2 - Skippergata og Apotekergata**

Stedskarakteren henger sammen med de gjennomgående gateløpene innrammet av frittliggende småhus. Området inneholder nyere utbygging, men det er stort sett eldre bolighus som vender mot gatene rundt kvartalet. Viktigst for kulturmiljøet er deler av husrekene i Skippergata og Apotekergata samt den tidligere stallen og bakgårdshuset i Strandpromenaden 19. Småhuskvarialet Apotekergata – Skippergata representerer den tette, historiske byen bygd opp i tilknytning til havnevirksomhet. Småhus har hatt en representativ fasade mot gatene mens det inne i kvartalet har vært en mer selvgrodd bebyggelse, til husdyr og verksteder og supplerende boliger. Området er ikke helhetlig og heller ikke grønt som den typiske hagebyen, men spesielt interessant med nærheten til vår tids byutvikling i de nærmeste strøkene. Også i dette området illustrerer hus og gater Hortens byutvikling i den første vekstperioden. Flere gatehus og tidligere bakgårdshus gjør det mulig å lese historien og de representerer dermed en kunnskapsverdi. Husrekker mot Skippergata og Apotekergata har visuelle kvaliteter som gir området opplevelsesverdi.

#### **#3 - Ved Lystlunden**

Området utgjør ikke et helhetlig bygningsmiljø. Det består av relativt få hus og er likevel sammensatt i struktur, skala og byggemåte. Områdekarakteren er knyttet til hagene, og hvordan disse bidrar til å markere gateløpene Lystlundveien og Skippergata. Området binder sammen parken og sentrumskjernen. Bygningene som er vendt mot Lystlunden forteller historien om parken som riktig lokalisering for ulike institusjoner, som klubbhus, sykehus og skole. Senere har parken vært attraktiv som nærområde for

boliger. Kulturmiljøet har opplevelsesverdier i hagenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.

#### **#4 – Storgata og Torget**

Område B4 oppleves som et sammensatt bygningsmiljø, men viktige strukturer er i behold, selv om de er fylt med bebyggelse fra ulike tider. Bybebyggelse ordnet etter den lange hovedgaten med sine korte sidegater er utgangspunktet for kulturmiljøet i #4. I sammenheng hører også bybebyggelsen rundt Torget og de frittliggende enkeltbygningene som møter gaten med åpne hagearealer. Storgata illustrerer byens raske vekst i annen halvdel av 1800-tallet og den påfølgende sammenhengende byutviklingen knyttet til denne lange hovedaksen. Lave eldre bygårder i nord og større nyere bygårder rundt Torget og i den sentrale delen av Storgata forteller om befolkningsvekst og fremveksten av et moderne bysamfunn. Dagens utesteder og eldre skolebygninger som ligger med noe avstand fra Storgata peker lengre tilbake i tid til da landeveien passerte sentrale gårder med store våningshus. Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi det viser hvordan Horten har vokst frem langs den gamle ferdselsåren mot sør og hvordan Torget ble knyttet til den viktige gaten. Bebyggelsen illustrerer 150 års bygningshistorie innenfor den samme strukturen. Torget og flere deler av gaterommet langs Storgata gir opplevelsesverdi i sine visuelle kvaliteter og i arkitekturen til mange enkeltbygninger fra ulike epoker.

#### **#5 – Sentroveien**

Hovedinnslaget i området er Sentrum skole. Skolens betydning i samfunnet er her uttrykt med et stort og synlig bygningsanlegg utformet nettopp for å ligge eksponert i bylandskapet. Slik oppleves skolen også i dag, selv om den er utvidet med flere byggetrinn i nyere tid. I området inngår også noen eldre eneboliger som er naboer til skolen. Sammen med skolebygningene i B4 (Storgata) forteller Sentrum skole om byvekst og en

samfunnsutvikling der skolen fikk en stadig større plass. Skolegata har ikke lengre hagebyens særpreg, men to eldre bolighus forteller at også i dette området har det vært boligstrøk med sveitserhus anlagt etter hagebyens mønster. Kunnskapsverdien ligger først og fremst i at skoleanleggene i B5 og B4 dokumenterer hvilken vekt som ble lagt på det allmenne skolevesenet i første halvdel av 1900-tallet, og hvordan dette manifesterte seg i sentrum av mange norske byer. Det ligger til rette for å videreutvikle et attraktivt visuelt interessant skoleområde med institusjonsbygg i parkmessige omgivelser. Bolighusene i Skolegata forteller om tidligere mønster for boligbygging i området. Husgruppen i Falsens gate har opplevelsesverdi i estetiske kvaliteter.

#### **#6 – Nordre Braarud**

Den store trebygningen i en åpen hage skiller seg ut i området som er en overgang fra sentrumsstrøk til typiske boligater. Med sin tilknytning til Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate blir anlegget et viktig holdepunkt i denne delen av byen. Bygningen bidrar til å fortelle Hortens historie fra tiden som et jordbrukssamfunn, da Braarud Nordre var en av de større gårdene i området. Anlegget har kunnskapsverdi ved å fortelle noe om stedets historie fra før bydannelsen. I tillegg kommer opplevelsesverdien i hovedbygningens arkitektur og det romslige parkanlegget

#### **#7 - Hagebyen vest for Storgata**

Bortsett fra Bekkegata og kvartalet mellom Valeurgata og Meyergata er det stort sett samme bebyggelsesstruktur i området. Likevel utgjør det ikke samlet sett et helhetlig område, men det inneholder flere mindre kulturmiljøer særpreget av bygater med småhus i hage. Her er den historiske bebyggelses-strukturen bevart med frittliggende middels store bolighus organisert langs rette gateløp. Disse husene har ganske lik størrelse og ligger på linje slik at de rammer inn gaterommene. Bebyggelsesstrukturen i

Bekkegata er tilsvarende godt bevart med større byhus kun skilt av smale smug. Bygningene her har mer opprinnelig fasadeutforming. De større bakgårdshusene i Valeurgata er interessante historiske eksempler på hvordan potensialet i et kvartal kunne utnyttes. Marinebasen og verftet er en viktig del av Hortens historie og byveksten som fulgte, særlig i annen halvdel av 1800-tallet. Folketellingen fra 1900 tyder på at det i strøket nær basen bodde mange verftsarbeidere, ansatte i marinen, håndverkere og fiskere. Dette området er kommet til ved individuell utbygging. Slik skiller det seg fra Keisemark som var en samordnet utbygging av arbeiderboliger. Gatene er resultatet av offentlig regulering og innpassing av et rettvinklet gatenett mot de eldre ferdselsårene Bekkegata og Vestre Braarudgate. Dette kulturmiljøet har kunnskapsverdi ved at det forteller om byutviklingen i byens første vekstperiode i områdene nær Karljohansvern. Gater med småhusbebyggelse og husrekken i Bekkegata inneholder opplevelsesverdier i byrom og arkitektur.



#1 – Hagebyen øst for Storgata



#2 – Apotekergata og Skippergata



#3 – ved Lystlunden



#4 – Storgata og Torget



#5 - Sentroveien



#6- Nordre Braarud



#7 – Hagebyen vest for Storgata



## 9. Byromsstrategi

*Mer av Horten i Horten sentrum!  
Tilgjengelige herligheter! (kvaliteter)  
En lystfull og lekende by!  
Horten- for alle av alle!*

Hovedstrategier fra Gehls bystrategi (2015)

**Byromsstrategi** langsiktig plan for helhetlig utvikling av byromsnettverket i sentrum.

**Handlingsplan for Horten sentrum** er oppdatert med nye tiltak i tråd med Gehls bystrategi. Handlingsplanen har fått en mer detaljert tiltaksliste for de byrom somfattes av **byromsnettverket**; *Lystlunden, Kulturkvartalet, Braarudparken og Torget*. Dette har sammenheng med

**Gjennomføringsmodellen** er innarbeidet i planens bestemmelser og gir grunnlag for at private utbyggere kan løse kravet om lekeplass innenfor disse fire byrommene.

Byrommene fyller en viktig funksjon i sentrum, for alle aldersgrupper. Det er plasser hvor folk kan møtes, leke, være aktive eller bare sitte og kikke på folkelivet. Byrommene styrker byens attraktivitet og kan trekke flere til å bruke sentrum på en mer aktiv og engasjerende måte.

Gehls bystrategi for Horten sentrum fra 2015 er retningsgivende for sentrumsplanen, og har i revideringen blitt tydeligere innarbeidet i arealplanen og i handlingsplanen og realisering av byrommene har blitt tydeligere vektlagt.

Arbeidet med byromsstrategien og gjennomføringsmodellen har inngått som en del av Vestfold fylkeskommunes pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet», der Horten sentrum var et av stedene piloten skulle testes ut. Prosjektrapporten ble utarbeidet i samarbeid med Fylkesmannen i Vestfold, Citiplan AS, bykommunene og næringslivet i 2016.

Grunnlaget for byromsstrategien er utarbeidet av Asplan Viak AS i samarbeid med Horten kommune og Vestfold fylkeskommune. Som grunnlag for strategien utarbeidet Lala Tøyen AS i samarbeid med Horten kommune byromsanalysen «Pilot Horten» våren 2018.

Byromsanalysen viser hvordan byrommene kan styrkes med ulik identitet og program, og samlet utgjøre et nettverk av gode leke- og rekreasjonsarealer for beboere og besøkende i Horten sentrum.

Virkeområdet er definert innenfor kommunedelplanens avgrensning. Utviklingsområder med krav om felles planlegging er unntatt fra virkeområdet, og skal løse behov for lekeareal på egen grunn (vist med skravur i figur 2). Disse områdene har ikke de samme arealbegrensningene som sentrumskjernen, og vil kunne opparbeide kvalitative arealer for lek innenfor eget utviklingsområde.



Byromsnettverk med prioriterte byrom (fargete sirkler – 250 m radius). Sort sirkel viser radius for 5 min gåavstand.

## Gjennomføringsmodell

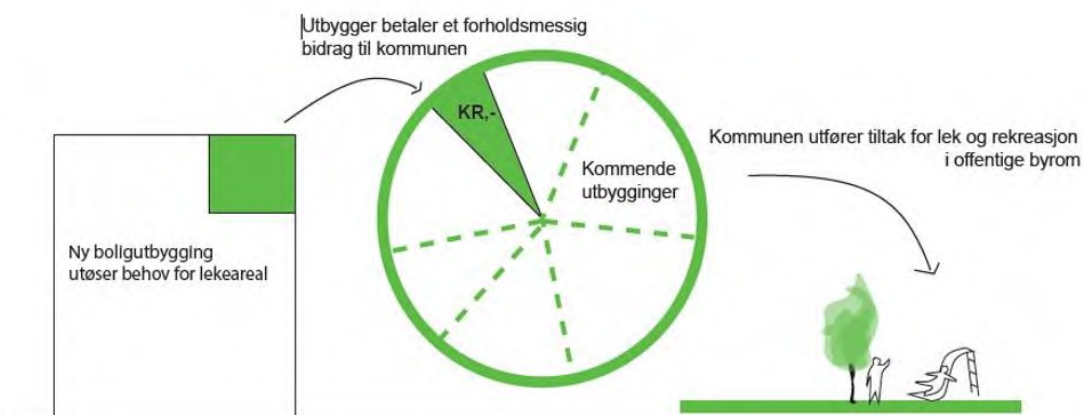
Hensynet til barn og unge i arealplaner ivaretas ofte gjennom kvalitetskrav til lekeplass i tilknytning til hver enkelt eiendom. Kvalitetskravene kan i mange tilfeller være mer utfordrende å innfri i sentrumsområdene, da arealene er mer begrenset. Tilpasning mellom arealer til uteopphold og boliger kan gi mindre optimale løsninger både for bokvaliteten generelt og for utearealene.

Byromsstrategien har til hensikt å tilrettelegge for fortetting og boligutvikling i Horten bysentrum ved at boligprosjektene behov for lekeareal kan løses gjennom opparbeidelse og kvalitetsheving av byens torg og parker. Dette kan forenkle realisering av nye boligprosjekter i det etablerte bysentrum med arealknapphet og samtidig styrke aktivitet, tilbud og mangfold i byens offentlige rom.

I planen er det definert et nettverk av byrom med handlingsplan i tillegg til en konkret tiltaksliste for å utvikle og oppgradere byrommene trinnvis.

Opparbeidelse av lekeareal etter byromsstrategiens prinsipper vil bedre de fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetene for barn og unge i bysentrum fordi:

- Lekearealer i offentlige tilgjengelige byrom vil utgjøre et tilbud til alle, også barn som ikke har tilgang til utearealer i dag.
- Byrommene vil tilby funksjoner for alle aldersgrupper, og utgjøre sosiale arenaer hvor ulike brukergrupper møtes.
- Kommunen kan sikre innhold og kvalitet som fremmer fysisk aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper.
- De offentlige byrommene har bedre forutsetninger for å gi barn og unge nødvendige kvaliteter med tanke på romlighet, sollys og natur enn mindre arealer på privat tomt.



For ny boligbebyggelse i sentrumsområdet har man et valg om å løse leke- og fellesarealer på egen tomt eller i offentlig byrom. I sentrum er kravet om lekeplass en forutsetning knyttet til rekkefølgekravet i planen, uavhengig om løsningen etableres på offentlig eller privat grunn. Bestemmelsene i kommunedelplanen er tilpasset begge løsningene og ivaretar kvalitetskravene i likeverdig grad.

Dersom utbyggere ved oppstart ønsker å løse kravet om lekeplass i rekkefølgekravet på offentlig grunn, benyttes *Gjennomføringsmodellen*. Det vil si at utbygger og kommunen vil inngå en utbyggingsavtale (etter § pbl § 17) med Horten kommune om gjennomføring. Kommunen vil etter avtaleinngåelse påta seg ansvaret for å realisere tiltaket innenfor de avsatte byrommene, etter en

prioritert tiltaksliste (jmf. Handlingsplanen s. 17-22). Kommunen har da også ansvaret for kvaliteten og vedlikehold av plassen.

For å sikre forutsigbarhet for utbygger skal innholdet i byromsstrategien og referansepris for bidragsstørrelse informeres om i oppstartsmøte/forhåndskonferanse og møtereferat.

Det er i plan- og bygningsloven to viktige krav til utbyggingsavtalen (pbl § 17):

*Nødvendighet* – det må være en saklig sammenheng med utbyggingen. Etablering av nye boliger utløser et behov for å ivareta barn og unge interesser jf. Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging (RPR-BU). For å kunne forsvare økt andel boliger i sentrum og ivareta nasjonale føringer for bokvalitet og folkehelse, må det etableres nye arealer for lek eller heve kvaliteten i eksisterende byrom og parker.

*Forholdsmessighet* – tiltaket skal stå i forhold til utbyggingen. Kravet til forholdsmessighet innebærer at den enkelte utbygger bare skal bekoste sin forholdsmessige andel av tiltak i byromsnettverket. Dette ivaretas ved at rekkefølgekravet knyttes til prosjektets utløste behov for lekeareal.

Ved beregning av størrelse på kravet, tas det utgangspunkt i m<sup>2</sup> BRA til bolig, og det beregnes en prosentvis andel (30%) til samlet uteoppholdsareal (MUA).

Tabellen nedenfor viser hvordan samlet uteoppholdsareal skal fordeles:

Samlet uteoppholdsareal	%BRA	Plassering
Privat uteoppholdsareal	30%	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal (nærlek og kvartalslek)	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

Dette sikrer en mer rettferdig vurdering av bidragets størrelse for tiltak for tiltak av ulike størrelse og ivaretagelse av hensynet til bokvalitet for boliger i sentrum.

På bakgrunn av tidligere utførte prosjekter i kommunen, samt referanser fra Norsk prisbok og Norske landskapsarkitekters forenings årbok 2017, er det vurdert at gjennomsnittlig m<sup>2</sup>-pris for opparbeidelse og kvalitetsheving av de offentlige byrommene vil være ca. 2500 kr. Prisen vil reguleres årlig i forbindelse med behandling av Økonomi- og handlingsplanen.

## **Byromsnettverk**

I revideringen har det vært vektlagt å styrke de fire større byrommene Kulturkvartalet, Torget, Braarudgården og Lystlunden. Disse utgjør samlet sett et byromsnettverk. Byrommene har ulike konsept og tema og skal på denne måten fylle ut hverandre slik at sentrum får et mangfoldig og godt tilbud av møteplasser, tilpasset ulike aldersgrupper og interesser. Arbeidet med Lystlunden har pågått over flere år og utvikling av parken har kommet langt, mens de andre kan utvikles trinnvis, både i et kortsiktig og i et langsiktig perspektiv.

Det at byrommene omtales som prioriterte vil ikke si at de samlet sett vil stå klare i løpet av de neste årene. Det legges opp til en helhetlig sammenheng av plassene slik at de har utfyllende funksjoner som møteplasser i sentrum. Byromsnettverket blir på denne måten trinnvist utviklet over flere år.

**Konseptbeskrivelse av byrommene:** Se også *Handlingsplanen for Horten sentrum.*

**Kulturkvartalet (#) - Konstant temporært**  
Målet er å utvide en inkluderende og kreativ

møteplass i sentrum hvor temaet er kultur.

Byrommet skal ha en fleksibel utforming som bidrar til at plassens bruk og uttrykk kan endres etter årstid og ulike typer

arrangementer. Aktiviteter og leker og sitteplasser må være flyttbare slik at byrommets programmering er fleksibel for ulike arrangementer og bruk



**Lystlunden (#) - Byens grønne hjerte - rolig, sosialt og aktivt**

Lystlunden har vært et prioritert byrom og har et tilfredsstillende utvalg av funksjoner i tillegg til store kvaliteter. Prioritering fremover vil bli styrke sammenhengene mellom parkdel,



idrettsdel og sentrum. Hensikten er et helhetlig tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet, møteplass, rekreasjon/kontemplasjon, naturkvaliteter, aktivitet og idrett.

**Torget (#) - Byens møteplass i forandring / Utstillingsvinduet - se og bli sett**

Horten torg er det største samlingspunktet for Horten sentrum. Dette skal være en arena og et showroom som reflekterer byens identitet og hva som skjer her og hva som vil komme. Torget skal ha fleksible rom for ulike typer arrangementer og markeder. Den grunnleggende utformingen skal gi rom for flere sitteplasser, lek, aktivitet og deltakelse i offentlig rom. Byrommet skal være byens storstue og tilpasses flere funksjoner og ha plass til ulike aktiviteter som kan invitere alle aldersgrupper for opphold.





### Braarudparken (#) Naturlek, urban dyrking

Braarudparken transformeres til en åpen og tilgjengelig grønn hage i Horten sentrum. En arena der alle kan møtes i Hortens felles hagerom. Tiltakene innebærer å opparbeide ulike rom for lek innenfor naturlek. En god arena for familier for å møtes. De større barna får en klatre/balanse/jungel-lek som stimulerer og utfordrer kroppen. Hagen blir også en viktig arena for nabolaget gjennom dyrking og parseller, i tillegg til det sosiale er det en god arena for læring for lokale barnehager og skoler. Blomsterhagen er tenkt



som et rolig sted for rekreasjon for folk i alle aldre.

### Urbant biologisk mangfold: grønne byrom og forbindelser



Gehls bystrategi foreslo å styrke de grønne forbindelsene gjennom sentrumsområdet. Grønnstruktur er en av de viktigste faktorene for om folk oppfatter plasser som attraktive. Bystrategien foreslår å styrke grønnstrukturen strategisk i de grå byområdene og i byrommene. Den foreslo også at flere av byens forbindelser bør gjøres om til «grønne korridorer», eksempelvis Vognmannsgata, Teatergata og forbindelse til havna.

Kommunen har igangsatt arbeidet med *kommunedelplan for bevaring og økning av arts- og naturmangfold*. Det ble vurdert at det kunne være relevant å se på sentrumsområdet for seg, ved å styrke kunnskap om urbant biologisk mangfold og legge bedre til rette målrettede tiltak for å øke

det biologiske mangfoldet i den videre utviklingen av sentrum.

Det ble på bakgrunn av dette søkt om by- og tettstedsmidler (RPBA) fra fylkeskommunen til å gjennomføre en kartlegging av urbant biologisk mangfold.

Hensikten med kartleggingen har vært å skaffe seg god kunnskap om dagens situasjon med hensyn til biologisk mangfold og landskapsøkologiske sammenhenger, og å identifisere målrettede tiltak som kan iverksettes for å øke det biologiske mangfoldet. Multiconsult og Naturrestaurering har i denne forbindelse vært engasjert av Horten kommune for å gjennomføre en kartlegging av urbant av biologisk mangfold, inkl. identifisering av grøntstruktur, blågrønne korridorer og landskapsøkologiske sammenhenger, samt å komme med anbefalinger mht. fremtidige tiltak som kan iverksettes for å øke biologisk mangfold og styrke landskapsøkologiske sammenhenger i Horten sentrum.

I Horten er det etablert grøntstruktur i parkområder, og også noe grøntstruktur på torg og gateplan. Kartleggingen har undersøkt det biologiske mangfoldet ved å registrere forvaltningsrelevante arter og beskrive eksisterende naturverdier. For Horten sentrum har de gjort en inndeling i delområder med statusbeskrivelser og anbefalte tiltak for å øke det biologiske

mangfoldet. Det fremgår av rapporten at forbedringspotensialet er stort og i hovedsak knyttet til bedre ivaretagelse av verdifulle eldre trær, primært eik, samt opparbeiding av mer naturlige stedegne vegetasjonstyper ved endret skjøtselspraksis. Rapporten beskriver også metoder for å opparbeide ny blågrønn struktur i bybildet, som igjen vil gi grunnlag for korridorer som styrker landskapsøkologiske sammenhenger og gir flere funksjonsområder for ulike arter av dyr og planter i sentrum.

Aktuelle tiltak er innarbeidet i handlingsplanen.

*Rapporten ligger som vedlegg til planen.*



## 9. Mobilitet

Sentrum er det mest tilgjengelige området i kommunen, både til fots, med sykkel, buss, og bil, men det er også det området hvor det er størst kamp om plassen.

Å prioritere mellom transportformene er derfor nødvendig del for å skape et attraktivt sentrumsområde. De fleste som kommer til sentrum reiser med bil. Tilgangen på parkeringsplasser er god i Horten de aller fleste som ble spurt opplevde det var svært lett å finne parkeringsplass (Byregnskap for Horten, VTFK, 2018).

### Gange og sykling

En levende og moderne by trenger flere gående og syklende. Planen legger til grunn satsing på *grønn mobilitet* som betyr å prioritere gående foran sykkel, kollektiv, bil, osv.

I et bysentrum må alle trafikanter ta hensyn og ingen, ei heller syklister skal ha særegne rettigheter. Ved planlegging av gater og byrom bør dette være en styrende holdning.

I et folkehelseperspektiv er det viktig å tilrettelegge for hverdagsmosjon, det vil si at flere går og sykler for å utføre daglig gjøremål, komme seg til skolen, til arbeid eller rundt i nærmiljøet. Andelen syklende og gående har gått ned i Horten siden 2007 og det er en god grunn til å øke fokuset. Horten som en samlet by og liten kommune ligger godt til rette for sykling og gange. Strandpromenaden har fått et tosidig sykkelfelt i veibanen, med kobling til sykkelvei på den gamle jernbanelinja sørover. En lokal sykkelrute ligger inne i Storgata - Oregata. Tiltak for syklende i de sentrale bygatene må avveies gjennom en helhetlig løsning og omforming av bygatene.

De prioriterte gangforbindelsene er vist på temakart «Grønnstruktur og prioriterte gangforbindelser» vedlagt planbeskrivelsen kap.3 Det prioriterte gangnettet binder sentrum sammen med leke- og rekreasjonsområder og videre sammen med

de større grønne områdene som Hortensskogen, Braarudåsen, strandsonen på KJV og Indre havneby.

Planen foreslår at Oregata prioriteres for sykling. Dette bør prioriteres for å sikre god sykkelinfrastruktur fra til Horten videregående skole.

Gjennom Lystlunden blir det viktig å utvikle gangveiene til også å bli attraktive lokale sykkelruter til Horten videregående skole. Hovedgangveien er 4- 5 m bred og kan deles opp slik at sykling kan foregå på en del av den asfalterte gaten.

Planen setter krav til sykkelparkering ved nye tiltak. Omfanget er satt som retningslinje. Dette fordi man har sett at ved store prosjekter blir selv et relativt lavt sykkelparkeringskrav for arealkrevende. Her må det utvises skjønn ut fra formål og behov for det enkelte tiltaket. Fleksible løsninger og fellesanlegg vil redusere behovet. Mindre butikker i sentrum kan tillates å løse sitt krav i det offentlige rom etter avtale med kommunen.

Ved større boligprosjekter eller bygg med mange arbeidsplasser bør det prioriteres et låsbart bur for sykkelparkering. Det kan også innpasses i et p-hus.

### **Kollektiv transport**

Kollektivdekningen til Horten er god, særlig mellom Horten og Tønsberg. Det er derimot ikke korresponderende busser mellom Skoppum stasjon og Horten, dette gjelder særlig nordgående tog og tog fra Torp. Nattbusser fra sentrum er også et behov. Skal byen bli mer levende og trekke folk og studenter må det bli mulig å komme både til og fra byen.

Bussterminalen ligger i dag sentralt mellom Rådhuset og Sjøsidan kjøpesenter. Bussterminalen er et aktivum i forhold til

menneskers bevegelser. Dagens plassering er bra i forhold til arbeidsplasser og sentralitet.

Ved utvikling av havneområdene mot øst vil også løsning av kollektivstoppet ved fergen få en mer optimalisert løsning.

### **Gatestrukturer og siktlinjer i sentrum / bygatene**

Ved tiltak i sentrum er det en kvalitet å sikre byens gatenett med siktlinjer mot sjøen. Generelt bør en være varsom med å stenge eksisterende gatestrukturer. Historiske forbindelseslinjer og gater er en del av identiteten til byen. Ferjebakken og Bekkegata - Oregata foreslås i planen åpnet for gange/ sykkel dersom ny regulering fremmes.



### **Vegnett**

Det er ingen planer for endringer i hovedveinettet for Horten. Videregående skole og utviklingen av Indre havneby vil samlet sett kunne medføre økt trafikk. Horten industripark vokser også. Trafikksituasjonen omkring Strandpromenaden og havneområdet er vurdert i planarbeidet for områderegulering for Horten havn. Der pekes det på at det bør gjøres grep for å begrense bilbruken i sentrumsområdet samlet sett (jf. Parkeringstrategien).

Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via

havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torgata. RV19 tar unna det meste av ferjetrafikken og fungerer godt.

Konsekvenser i forhold til trafikk utredes videre i reguleringsplanene, der lokale tiltak som kryssløsninger og lignende, vil bli gjennomført. Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Se vurdering av trafikk under virkninger av planen s. 42-43.

Konsekvenser og virkninger av tiltak må håndteres gjennom videre planlegging. Arealutnyttelse for fremtidige utviklingsprosjekter i sentrum/planområdet må vurderes samlet med trafikkreduserende tiltak. Uten trafikkreduserende tiltak må lavere utnyttelse vurderes. Planen legger til rette for lavere hastighet og omforming av enkelte bygater. I revisjonen har det blitt utarbeidet en parkeringsstrategi som gir oversikt og grunnlag for videre utvikling, samt foreslår tiltak som kan være med på begrense trafikken i sentrum, samt tiltak som kan stimulere flere til å gå over til mer bærekraftige transportmidler.

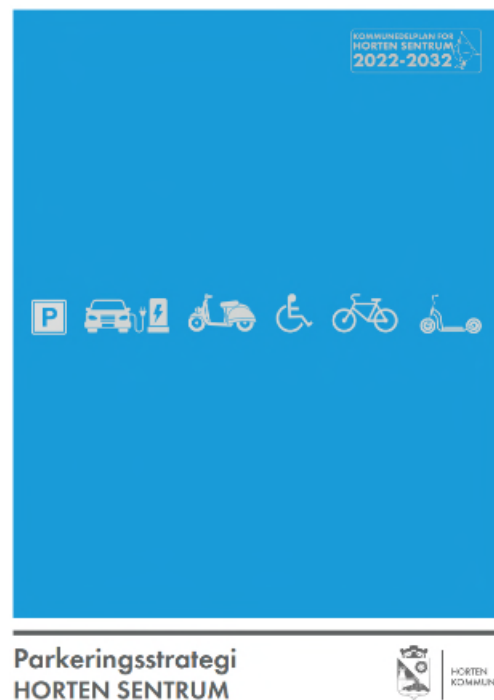
## 10. Parkering

Parkeringsstrategien skal gi et bedre grunnlag for å følge opp ulike overordnede målene om bærekraftig areal- og transportutvikling, og være et beslutningsgrunnlag og et mer hensiktsmessig styringsverktøy for å ivareta miljøet og styrke vilkårene for sentrumsliv og handel i Horten.

Strategien utarbeides i tråd med målene i Kommunedelplan for Horten sentrum (Sentrumsplanen) og Klima- og energiplanen. *Byliv, besøksattraktivitet, grønn mobilitet og redusert bilbruk* er sentrale tema i strategien.

Fortetting og transformasjon i sentrumsområdet fordrer at store deler av

eksisterende parkeringsareal frigjøres til bebyggelse. Parkeringspolitikken må bygge opp under dette blant annet gjennom å bidra til mindre overflateparkering. Bilparkering må ta mindre plass og parkeringstilbudet må organiseres slik at det bidrar til mindre bilkjøring i sentrum. Parkeringssituasjonen i sentrum vil endre seg på bakgrunn av vedtatte områdeplaner og andre avsatte utviklingsarealer. Det legges ikke opp til å redusere antall plasser i sentrum, men struktur og dekning må være godt tilpasset ulike målgrupper, hvor



### Handel og sentrumsliv

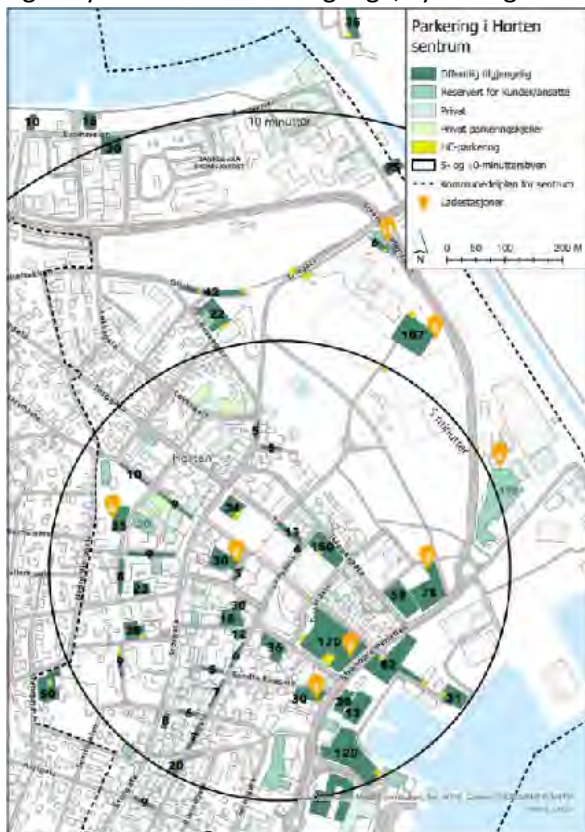
For styrke liv i sentrum og øke byens besøksattraktivitet må koblingene mellom byens målpunkter samles og forbindelsene styrkes. Handelen er viktig for å ivareta og styrke liv i sentrum. Flere av butikkene i sentrum er avhengig av parkering av hensyn til tilgjengelighet og logistikk. Handelen i Horten har opplevd utfordringer de siste årene. Det er flere og sammensatte årsaker til utfordringer med handel, som økende netthandel. For å forhindre handelslekkasje til nabobyer og nedleggelse av butikker i sentrum er det behov for mer kunnskap om hvilke forhold



som kan styrke handelen, og deriblant forholdet mellom handel og parkering. Kommunen har i dag ikke utfordring med lav parkeringsdekning, men det behov for mer målrettede tiltak for å kunne ivareta kommunens overordnede mål for den videre utvikling. Det legges ikke opp til å fjerne noen parkeringsplasser, men utvikling av nye områder vil resultere i at flere av eksisterende plasser vil forsvinne. Det er behov for å satse på tiltak som sikrer god og tilgjengelig parkering for handelsstanden, men justere forholdet mellom tilgjengelighet, avstand og pris på en mer hensiktsmessig måte. I tillegg foreslås det tiltak for å sikre høyere utskiftningsstakt av biler på sentrale plasser. Hensikten er å få et godt tilbud av parkeringsplasser og flere kunder til butikkene. God dekning av HC- plasser skal prioriteres fremfor vanlige p-plasser.

#### Tilrettelegging for grønn mobilitet

Et annet overordnet mål er redusert bilbruk og å styrke forholdene for gange, sykkel og



Figur 1 Parkeringsdekning i Horten sentrum. Se Parkeringsstrategien.

kollektivtrafikk. Byliv, besøksattraktivitet, grønn mobilitet og redusert bilbruk blir sentrale tema i arbeidet med strategien. De overordnede målene kan i mange tilfeller virke motstridende. Strategien skal være et beslutningsgrunnlag og et mer hensiktsmessig styringsverktøy for å ivareta miljøet og handelen i Horten sentrum.

Kommunedelplan for sykkel skal revideres og vil ses i sammenheng med parkeringsstrategien.

Parkeringsstrategien skal gi grunnlag for å styre etter de overordnede målene og peke ut de riktige virkemidler og tiltak som er tilpasset areal- og transportplanlegging i Horten sentrum.

De overordnede målene med strategien kan i noen tilfeller virke motstridende.

Parkeringsstrategien gir en beskrivelse av hvordan parkeringssituasjonen er i Horten, og hvordan den vil kunne utvikle seg i årene som kommer.

## 11. Utviklingsområder i sentrum

### Områderegulering for Indre havneby (planID 367)

Områdereguleringen for Indre havneby ble vedtatt i 2013. Utviklingen av området i gang og skal fortsette og transformeres til en ny bydel i årene som kommer. Bydelen skal bidra til å styrke aktiviteten i sentrum og legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med kort avstand til sentrum og service. Planen skal stimulere til at det etableres attraktive og varierte boliger i kombinasjon med næring. Kvalitet og godt bomiljø skal prege bydelen med mennesket i fokus.



Figur 2 Første utviklingstrinn

Områdereguleringen gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum.



Figur 3 Plankart - områderegulering for Indre havneby (2013)



## Områderegulering for Horten havn

(planID 409) Horten kommune og Asplan

Viak har utarbeidet en

områdereguleringsplan for Horten havn,

som ble vedtatt i 2020. Hensikten med

planarbeidet har vært å lage en langsiktig

plan for en bærekraftig utvikling av de

sjønære byområder. Planforslaget er

utarbeidet i tråd med føringer fra

sentrumsplanen hvor blant annet et av

hovedmålene er at Horten sentrum skal

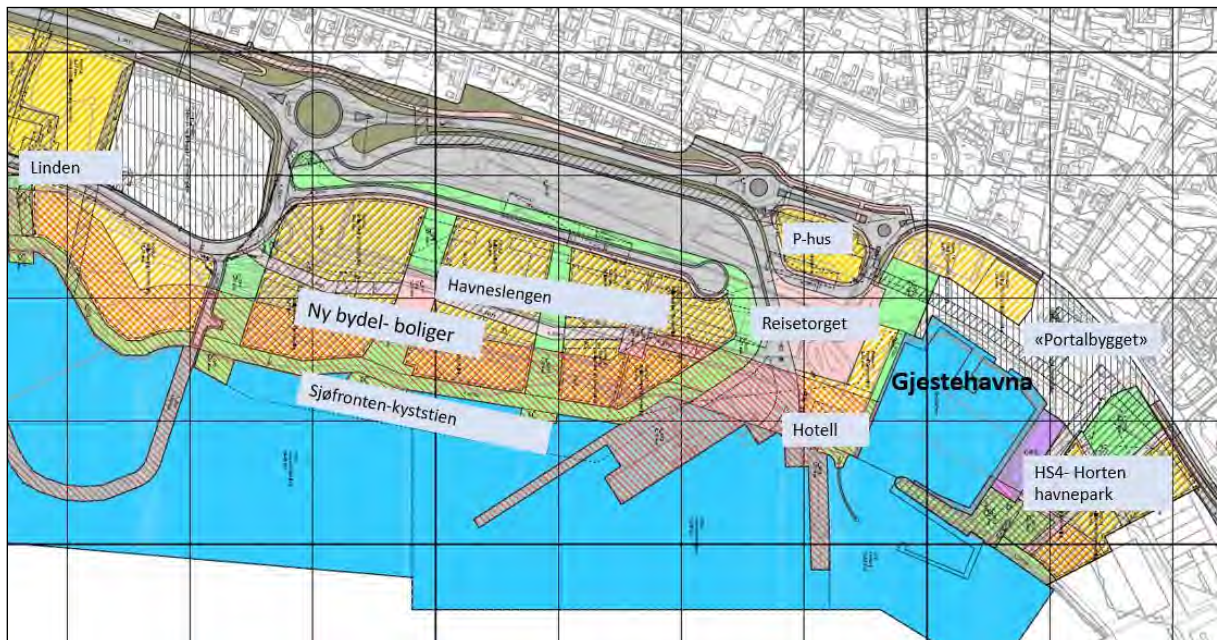
knytte seg nærmere til sjøen. Planområdet

skal utvikles som ulike delområder, men områdereguleringen skal ivareta sammenhengene i hele området.



I den sørlige enden av planområdet legges det opp kombinerte formål med hovedvekt av næring omkring fergeleiet og hovedvekt av boligbebyggelse i de sørlige områder. Ved fergeleiet, mellom gjestehavna og HAC-området foreslås et reisetorg som knutepunkt mellom ulike transportmidler. I den nordre delen omkring gjestehavna legges det opp til utvidelse av sentrum med kontor/næring, publikumsrettet virksomhet, handel og servering. Lengst nord, hvor tidligere Norsk stål bygget lå (HS4) har vinnerforslaget fra konseptkonkurranse som har blitt innarbeidet i planforslaget, men skal detaljreguleres videre. Det er stilt krav om etterfølgende detaljregulering for samtlige felt, med unntak av feltet for nytt fergeleie og biloppstillingsplass.

Områdereguleringen gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum.





### Bekkegata (HS8)

Tomten grenser til kirkegården i nord og til Bekkegata og Oregata. Tomten er et knutepunkt i byplanen og er viktig av flere grunner. Dette er et historisk veidele i Horten by. Ollebakken er en av de eldste gatene i Horten sammen med Storgata. (Lilla på illustrasjonen) Ollebakken gikk tidligere langs kirkegården til Karljohansvern (KJV), men er stengt i dag. Kapellet har en markert beplantet akse sydover. Gangveien gjennom Lystlunden ender også opp i dette *triangelet* og treffer i dag «baktøra» til skolen. Planen for Indre havneby legger opp til å ha en gangforbindelse gjennom kirkegården som treffer tomta i nord. Nordvestre hjørne av tomta brukes i dag til parkering for skolen og noe til kirkegården. Det er signalisert behov for bedre parkeringsdekningen til gravlunden i framtiden.

#### Tiltak i planen (fra 2015)

Det åpnes i planen for flere formål inkl boliger. I tillegg til boliger egner tomten seg til en større nærings-/kontorbedrift eller som tilleggsarealer til skole eller andre offentlige formål. Bygget kan rives eller bygges om. Det viktig å sikre at offentlige gangforbindelser kan videreføres for uten omveier. Gange- og sykkelforbindelse til ny videregående skole må prioriteres. Det er derfor i plankartet lagt inn framtidig gang- og sykkelveg langs kirkegården som kobler Indre havneby til skolen og KJV. Den vil gjenopprette det historiske gateløpet. Se illustrasjon nedenfor.



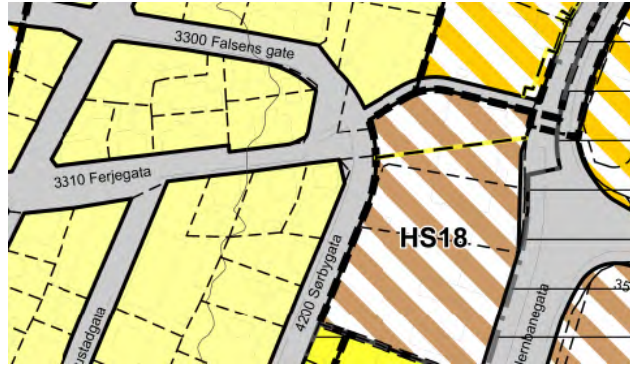
Figur 4 Kartutsnitt over historiske gateløp

Det er lagt inn i kartet en byggegrense mot øst slik at kapellets akse møter et plassrom. Gjennom en slik plass kobles flere møtende traseer og gater. Lystlundens gangforbindelse mot sentrum få en god kobling via denne plassen mot kirkegården og Indre havneby. Plassen bør opparbeides som park. Parkering på dette området bør begrenses. Det bør kunne tillates en høyere utnyttelse av den byggbare delen av tomta for å kompensere for byggegrensen. Oregata anbefales som prioritert sykkelgate. Dvs. at kjøring tillates, men på de syklistenes premisser.



### Hotelltomta (Thon hotell) HS 18 (tidligere HS12)

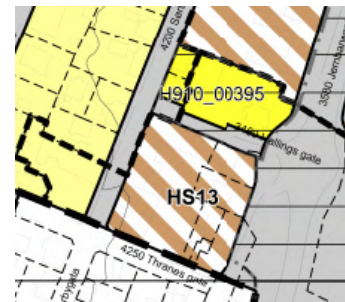
Tomten er i dagens reguleringsplan regulert til næring/ hotell. Sentrumsplanen fra 2015 åpner for flere formål i tillegg. Det betyr at tomten kan bebygges med boliger eller annen form for næring eller kontorer. Ved riving eller større ombyggingsplaner skal gateløpet til Ferjegata gjenopprettes. Det er lagt inn en byggelinje på eiendommen som ivaretar dette. Bebyggelse mot Sørbygata skal kommunisere med småhusmiljøet, og høyder her bør ikke overstige 3 etg. Bygg og beplantning skal plasseres slik at de bidrar til å definere gaterom, også mot Strandpromenaden.



### Hallingsgate (HS13)

Hallings gate ligger tett på Gjestehavna og Jernbanegata med mye trafikk. Høydeforskjellen på tomten er på ca. 5-6 m. Siden rullering i 2015 har deler av feltet blitt regulert (gult felt – planid 395) Ved planoppstarten i 2021 har det kommet inn innspill til videre utvikling av felt HS13.

Det er viktig med en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna/sjøen og gatelivet rundt kvartalet. Plangrepet bør gi en god overgang til småhusbebyggelse i Østbyen. Bestemmelsene sier gjennomsnittlig 16 meter for ny bebyggelse i felt HS13. Høydene på byggene skal i hovedsak ikke overstige høyden på eksisterende eldre boliger i Sørbygata. Det er ønskelig med variasjon i høydene på den nye bebyggelsen og at byggene trappes ned og tilpasses eksisterende boligbebyggelse og gateløpet i Sørbygata. Inntrukken etasje på høyeste del av bebyggelsen bør vurderes for å imøtekomme forholdet til omkringliggende bebyggelse. Deler av HS13 lå tidligere inne i kulturmiljøsonene. Deler av denne er tatt ut og hele feltet omfattes nå av bestemmelse for HS13.



### Skolegata (HS 14)

Tomten ligger ved Kulturkvartalet og Storgata. Det har vært diskutert brukt til studentboliger. Planen regulerer tomten til boliger eller parkering.

### Skippergata (H17)

Tomten grenser til Lystlunden og Strandpromenaden. Tomten har en del store eldre trær mot parken som kan være utvalgt naturtype. Beliggenheten nær sentrum gjør tomten attraktiv til bruk for mange formål: som f.eks. forretning, boliger, næring, offentlig eller privat tjenesteyting, kultur med mer. Tomten ligger til Lystlunden. Bebyggelsen nærmest parken bør derfor ikke bebygges for tungt og ikke framstå som en vegg mot parken. Lystlunden er et viktig byrom for rekreasjon og aktivitet for folk i alle aldre. Framtidige tiltak på HS17 må tilpasse seg dette og ikke omvendt.

Det anbefales en grønn, variert buffersone som avgrensning mot parken. Utnyttelsen bør være på min 130 % BRA og ikke overstige 250 % BRA. Parkering under bakken regnes ikke med i utnyttelsen.

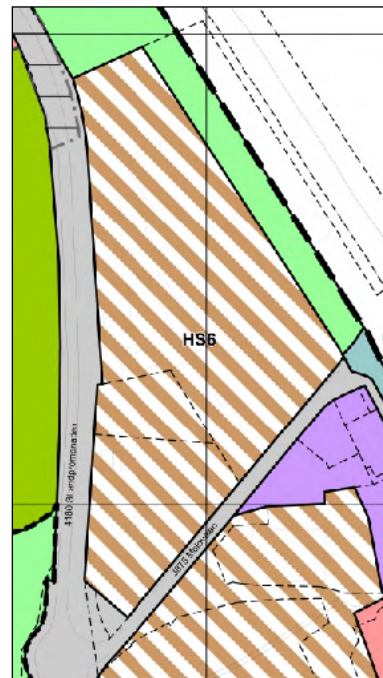
### Området ved Hortenskanalen – HS6

Dette området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til næring. Rema 1000 ligger sentralt plassert i syd. Planen åpner for flere formål, inkludert boliger.

Området ligger flott til ved sentrum, kanalen og Hortenskogen. Før regulering skal området vurderes i en helhetlig sammenheng med områderegulering for Horten havn. Området bør utvikles med en middels til høy utnyttelse, og passer godt til tett/lav bebyggelse med «hagebypreg» og med «byvillaer» i 3 til 4 et. Det bør stilles krav om en veiledende plan for grønne og grå arealer før detaljregulering av enkelttomter.



Figur 6 Eksempel fra Våstra hamnen, Malmø



Figur 5 Kartutsnitt - plankart - HS6

### Stålhavna – HS5

Arealet er midlertidig utenrettsvirkning i Kommunedelplanen grunnet vedtak i Kommunestyret 13.06.2022: Vedtakspunkt 2: Underformål for kombinert formål HS5 endres fra næringsbebyggelse, boliger, tjenesteyting, havneformål, friområde og idrett til næringsbebyggelse og havneformål. HS5 tas midlertidig ut av planen og sendes på ny høring.

Området består primært av godshavn med dypvannskai og stålrelatert virksomheter. Private eier et mindre areal, resten eies av Horten Havn. I revideringen i 2022 foreslås det å endre arealformålmiksen slik at det ikke legges til rette for bolig her. Siden tidligere revidering i 2015 har det blitt vedtatt en områderegulering av havneområdet sør for HS5. Forslaget fremmes derfor av hensyn til at havneområdene totalt sett får avklaringer som gir bedre grunnlag for helhetlige plangrep, forutsigbarhet for videre utvikling og bedre forbindelser mellom ulike målpunkter.

## 12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

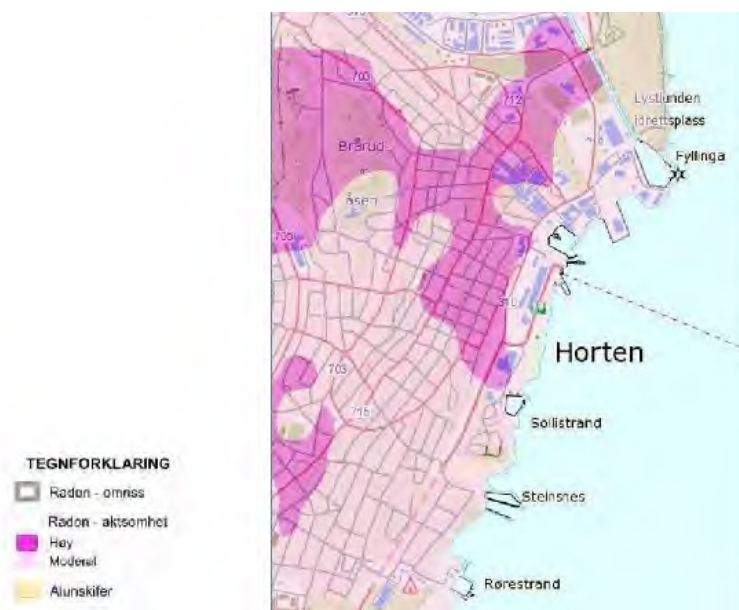
Kommunedelplan for Horten sentrum ble rullert i 2015. Denne vurderingen er hovedsakelig gjennomført ved rulling i 2015. Planen har gjennomgått en begrenset revidering i 2022, og har blitt oppdatert på temaer og endringer ny plan medfører. Revideringen i 2022 er en begrenset revidering og planen avsetter ikke nye arealer til utvikling.

For sentrum gjelder følgende tema spesielt: Radon, stormflo, forurensning, farlig transport, overflatevann og forurensning. Ved regulering og tiltak skal disse forholdene sjekkes ut og følges opp ihht lov og veiledere.

### Radon

Aktsomhetskart utarbeidet av NGU (<http://www.ngu.no/kart/arealis/>) viser at deler av Horten sentrum er klassifisert med høy radonaktivitet. Se fig. 1.

Statens strålevern anbefaler en tiltaksgrense for radon på 100 Bq/m<sup>3</sup>, dvs. en grenseverdi hvor det anbefales at tiltak alltid iverksettes. Maksimumsgrensen er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. De anbefales at det gjøres tiltak ved bygging av bl.a. barnehager med mindre en lokal vurdering skulle tilsi noe annet.



### Stormflo

Siden området grenser til sjø, er det aktuelt å vurdere flom knyttet til vannstandsøkning i sjøen. I rapporten «Havnivåstigning - Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner» utgitt av Det nasjonale klimatilpasningssekretariatet ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, september 2009 er følgende nivå for 100 års stormflo i år 2100 for Horten lagt til grunn:

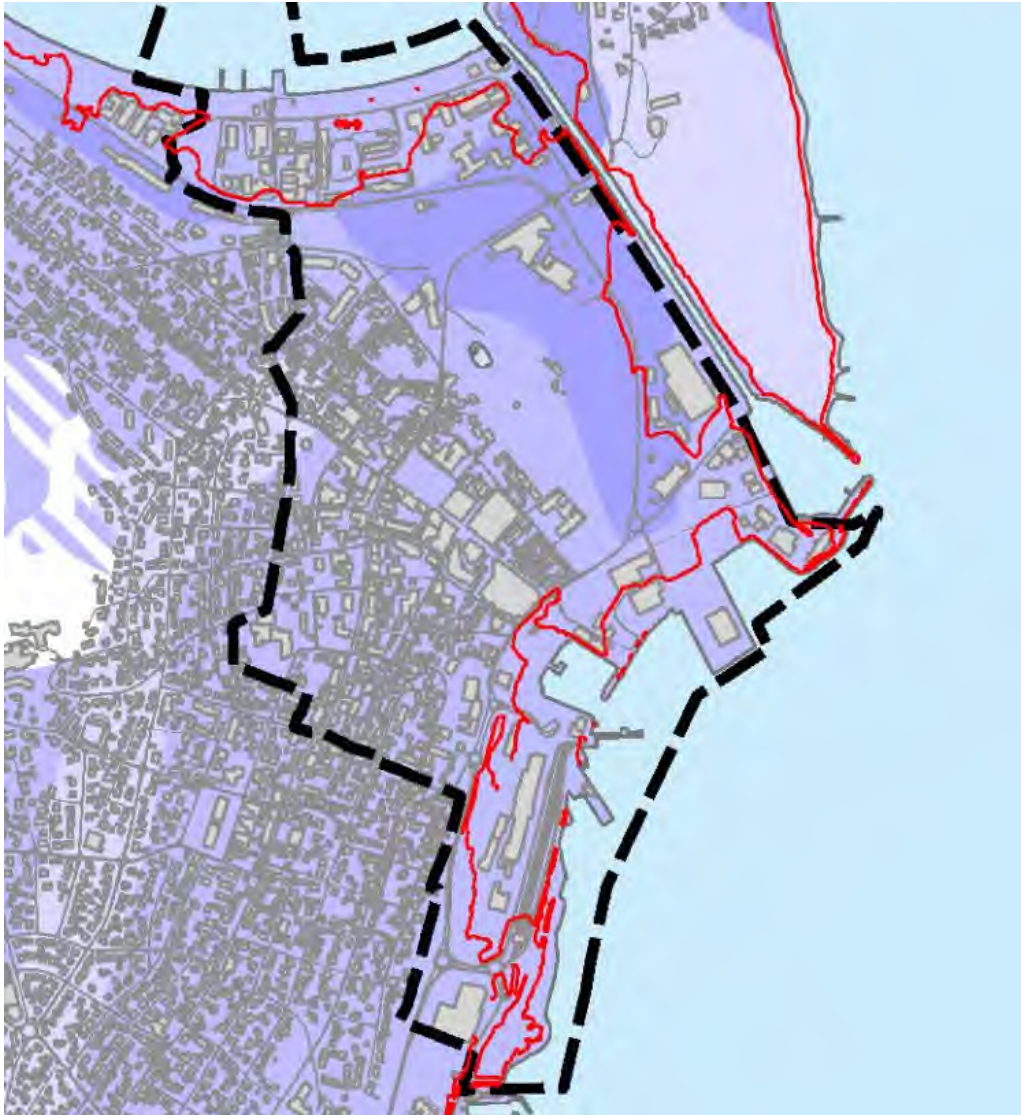
100 års stormflo\* relativt NN1954: 214 cm (usikkerhet (-20 til +35 cm): (194 cm – 249 cm). I denne analysen og i videre planlegging av Horten er en høyeste vannstand på + 2,5 meter lagt til grunn. Deler av Horten sentrum ligger mellom kote +1 og kote +2,5 med hoveddelen av utbyggingsområdene rundt kote + 2. Basert på de nevnte forutsetninger vil store deler av



planområdet være oversvømt ved et forventet fremtidig klimascenario. Dette er illustrert på fig. 2 som viser kote +2,5 med rødt. Områdene mellom denne koten og sjøen vil da være oversvømt.

Reviderte planbestemmelser (2021) har blitt endret i likhet med kommuneplanens arealdel:

*I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i 1. etasje skal ikke settes lavere enn 2,6 m (høydereferanse NN2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.*



Figur 7 Kartutsnitt av Horten sentrum - temakart -samfunnssikkerhet og beredskap. Rød linje viser 2,5 m kote.

### Forurensning

Det er flere områder med forurenset grunn i Horten sentrum. Deler av HAC / ROM – området har tidligere vært en avfallsfylling. I deler av havneområdet nær kystverket har grunnen vært forurenset av olje. I forbindelse med de to områdereguleringene for ytre og indre havn har det også blitt avdekket forurenset grunn.



Risiko er knyttet til at mennesker, spesielt barn, kan bli eksponert for forurenset jord utendørs. Fare for eksponering vil da primært kunne skje hvis dypereliggende masser blir tilgjengelig i forbindelse med inngrep som skjer under utbyggingen.

Forurensninger i massene vil dessuten kunne forårsake inntrenging av flyktige og giftige gasser i boliger. Ved utbygging av områder med forurenset grunn eller hvor det er grunn til å tro at de kan være forurenset grunn skal det foretas en kartlegging av forurensning. Med utgangspunkt i kartleggingen skal det utarbeides en tiltaksplan.

Ved utbygging av områder med forurenset grunn eller hvor det er grunn til å tro at det kan være forurenset grunn skal det foretas en kartlegging av forurensning. Dette gjennomføres med i henhold til kapittel 2 i forurensningsforskriften. Med utgangspunkt i kartleggingen skal det utarbeides en tiltaksplan.

### **Overflatevann**

Det er mye som taler for at ekstremvær med mye nedbør over korte perioder vil bli mer vanlig i framtiden. Overflatevann og takvann i sentrumsområdet vil særlig være utfordrende fordi naturlige flomveier i stor grad er bygget igjen og en stor andel av overflatene er tette. I disse områdene er det derfor viktig at overvannsløsninger er med i planleggingen fra en tidlig fase.

Overvannshåndteringen må ikke føre til økt spredning av eventuelle forurensninger i grunnen.

Overvannet fra sentrumsområdene vil ofte være noe forurenset og løsninger som fremmer sedimentering bør prioriteres. Alt overvann som samles opp og føres i rør skal som minimum føres via sandfang dimensjonert for aktuell vannmengde før utslipp til resipient eller ved avtale til kommunale ledninger.

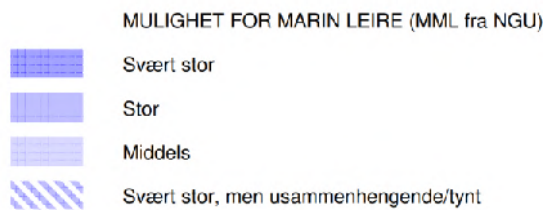
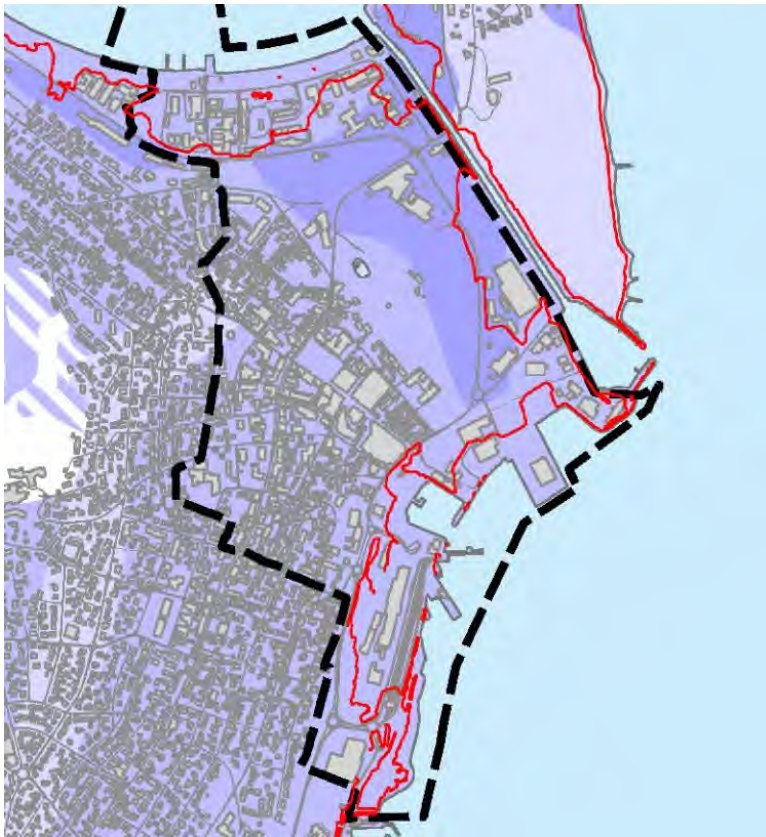
Overvannshåndtering ivaretas i bestemmelsene og der blitt lagt til et tillegg i bestemmelsene å styrke hensynet til flomveier.

### **Transport av farlig gods**

Det foregår transport av farlig gods gjennom Horten sentrum. På kartsiden til direktoratet for samfunnssikkerhet er det et kart som viser ruter for transport av farlig gods. Det er basert på trafikk via den gamle ferjeoppstillingsplassen og viser ruter både mot nord og sør. I dag går all tungtrafikk fra ferga på rv 19. Området hvor det er risiko knyttet til transport av farlig gods er derfor knyttet til ferjeoppstillingsplassen og rv 19 ut mot E 18.

### **Løsmasser i sentrum**

Deler av sentrum består av hav- og fjord og sandavsetninger. Deler av dette kan være marin leire hvor det kan forekomme kvikkleire. Det er viktig med grunnundersøkelser for å kartlegge risiko før byggearbeider. Planens bestemmelser ivaretar at lokal- og områdestabilitet vurderes i reguleringsplaner og ved søknad om tillatelse.



### **Vurderingskriterier - ROS**

Kriteriene som er benyttet for gradering av sannsynlighet og konsekvens tilsvarer det som er angitt i Temahefte 10 utgitt av DSB, "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging"/1/

#### **Akseptkriterier sannsynlighet**

Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50.år
Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i fem kategorier:

Betegnelse	Personer	Miljø	Materielle verdier/økonomiske tap
Ufarlig	Ingen personskade	Ingen skade	Ingen skade på materiell Driftsstans / reparasjoner < 1 uke.
En viss fare	Få og små personskader	Mindre skader, lokale skader	Mindre lokal skade på materiell og ikke umiddelbart behov for reparasjoner, eventuelt mulig utbedring på kort tid. Driftsstans / reparasjoner < 3 uker.
Kritisk	Alvorlige personskader	Omfattende skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid < 1 år.	Betydelig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 3 uker.
Farlig	Alvorlige skader/en død.	Alvorlige skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid > 1 år	Alvorlige skader på materiell. Driftsstans / reparasjoner > 3 mnd.
Katastrofalt	En eller flere døde.	Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade	Fullstendig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 1 år.

### 13 Risikomatrixe

	Lav risiko
	Middels risiko
	Høy risiko

Risikomatrixe					
Sannsynlighet	Konsekvens				
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Meget sannsynlig					
Sannsynlig	Støy og støv fra trafikk	Grunnforurensning Overflatevann oversvømmelse Ulykker med gående / syklende	Setninger		
Mindre sannsynlig		Støy Lufforurensning	Trafikkulykker Stormflo oversvømmelse	Radon Ulykker med farlig gods	Brann og eksplosjon
Lite sannsynlig					

ROS-analysen har identifisert 12 relevante hendelser/situasjoner, hvorav 4 hendelser/situasjoner utgjør en høy risiko (rødt felt over og merket rødt under):

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brann/eksplosjon</li> <li>• Ulykker med farlig gods</li> <li>• Radon</li> <li>• Setninger</li> <li>• Overflatevann / oversvømmelse</li> <li>• Trafikkulykker</li> <li>• Stormflo / oversvømmelse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunnforurensning</li> <li>• Ulykker med gående / syklende</li> <li>• støy</li> <li>• lufforurensning</li> <li>• støv fra trafikk</li> </ul>
--	---

### 13. Samlet vurdering av virkninger av planen

Kommunedelplanen er en overordnet plan og vil følges opp av videre reguleringer som utreder konsekvenser av tiltakene. Temakart og ROS- analysen indikerer områder hvor særlig hensyn må tas ved tiltak.

Denne vurderingen er gjennomført ved rullering i 2015. Det er gjort en oppdatering for relevante temaer og endringer i henhold til begrenset revidering i 2022.

Satsing på økning av boliger i sentrum kan by på utfordringer på sikt, men utvikling av sentrum vil ta tid og gå trinnvis. Utvikling av Indre havneby og havneområdet mot øst ivaretas i områdereguleringene for disse områdene.

Det er laget en felles konsekvensutredning for alle innspillene til areal og sentrumsplanen. I tillegg foreligger det en trafikkanalyse 2014, bystrategi (Gehl 2014) og handelsanalyse (2011). Dette er redegjort for i planens del 1: Mål og strategier for areal- og sentrumsutviklingen i Horten (2014).

Dette kapitlet gir en kort summarisk gjennomgang av relevante tema som er nevnt i forskriften om konsekvensutredninger, i tillegg til de 5 temaene utredet i kapittel 1.

#### **Folkehelse**

Folkehelse skal ha et gjennomgående fokus i alle planer. Dette er forankret i kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. Et godt miljø kan fremme helse f eks ved å oppmuntre til fysisk aktivitet og sosial kontakt.

Byrom er et viktig tema i planen og er også et vektlagt tema for revideringen i 2022. Det er laget en langsiktig og helhetlig plan for utvikling av byromsnettverket i sentrum. Disse skal ha ulike konsepter og tema og skal samlet sett bidra til at Horten sentrum blir mer attraktive og engasjerende møteplasser. Gode møteplasser med aktivitet og muligheter for rekreasjon, tilpasset ulike aldersgrupper vil være et gode for folkehelsen.

Sentrumsplanen legger til grunn at gangavstand skal være styrende for sentrumsutviklingen og planen har en rekke helsemotiverende tiltak. Ved å samle hverdagsaktivitetene som hjem, skole, arbeid, handel og fritid er det mulig å leve i større grad uten bruk av bil. De arealplanmessige helsegevinstene i sentrumsplanen er langsiktige, men viktige.

Planbestemmelser og teknisk forskrift sikrer universell utforming og HC p- plasser.

#### **Klima og miljø**

Kommunen har en vedtatt klima og miljøplan. Sentrumsplanen følger opp denne ved bl.a. at arealer og transportsystem planlegges effektivt i et kompakt sentrum, med framtidig boligbygging innenfor 10 min. gange til sentrumskjernen, sammen med en restriktiv holdning til parkering. Lokalt vil virkningen av dette vil være bedre miljø gjennom luftkvalitet og bokvalitet. Generelt kan en si at planen fremmer miljø- og klimavennlig transport ved å konsentrere sentrum, i tillegg til flere tiltak for å fremme gange og sykling. Energibruk i bygg følges opp gjennom Tek17.

#### **Fjernvarme**

Det er etablert et fjernvarmenett i Horten sentrum som er en oppfølging av klima og miljøplanen. Alle nye store boligprosjekter har krav om vannbåren varme gjennom planbestemmelsene. Konesjonsområdet dekker noe mer enn hele planområdet. Fjernvarmenettet i sentrum varmes opp

med ved bruk av sjøvann og varmepumpe. Jfr. Temakart Konsesjonsområde for fjernvarme. Kap.13 i planbeskrivelsen.

### **Støy**

De viktigste støykildene er veitrafikk, og ferja. Bestemmelsene sikrer forskriftsmessige forhold mht støy. Sentrum er satt som en egen avvikssone i planen. Dvs. at det kan bygges boliger i rød sone, forutsatt avbøtende tiltak jfr. bestemmelser. Se hensynssone for støy, kart nr. 10 i planbeskrivelsen. I tillegg til trafikkstøy er det noe støy fra trafikkhavna.

Støy fra ferga og havna kan være utfordrende i forhold til boligbygging. Det er i bestemmelsene satt krav til maks. støy i oppholdsarealer ute og til lekeplasser.

### **Forurensning**

Deler av sentrumsområdet har forurenset grunn. Dette gjelder blant annet deler av sjøfronten i Ytre havn og Bromsjordet (Indre havneby). Forurenset grunn er avmerket som hensynssone og redegjort for i ROS-analysen foran. Gjennom regulering vil de helsemessige konsekvensene bli vurdert ved en eventuell utbygging på forurenset grunn. Det må utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensete masser som skal godkjennes av forureningsmyndighet ihht gjeldene lovverk. Forurensning kan i tillegg til de helsemessige konsekvensene også gi store økonomiske konsekvenser for et utbyggingsprosjekt.

### **Luft**

Denne planen vil i begrenset grad påvirke luftkvalitet og klima. Det vil likevel være noen effekter, som hovedsakelig er positive i forhold til klima og luftkvalitet. En økning av antall innbyggere i kommunen vil naturlig nok føre til noe økte utslipp fra trafikk og fra oppvarming av boliger. En plan med satsing på grønn mobilitet og sentrumsnære boliger vil ha til hensikt å redusere trafikkbehovet pr innbygger. Ved at flere mennesker blir bosatt sentralt i Horten sentrum, vil en større del av daglige gjøremål kunne skje med gange og sykkel

### **Stormflo**

Utdypet i ROS – analysen foran.

Ved utbygging i havneområdene mot Gjestehavna og Sjøfront øst må det legges inn tilstrekkelig sikkerhetsmargin med tanke på økt risiko for ekstremt høy vannstand. Laveste nivå for 1.etg gulv for kommunen er satt til kote over +2,6. Et eget temakart viser kote +2,6 for hele sentrum. Konsekvenser utredes i videre reguleringsplaner.

### **Grønnstruktur og rekreasjon**

Satsing på økning av boliger i sentrum kan by på utfordringer. Horten sentrum har imidlertid i dag store grøntområder i sentrum og relativt kort vei til turområder og strand. Lystlunden og Karljohansvern med Hortensskogen er viktige rekreasjonsområder som gir byfolk kort vei til sjø og natur. Kyststien er etablert både nordover og sørover. Planen prioriterer gode offentlige rom, lekeplasser og parker.

Gehls bystrategi gir føringer for oppgradering av sentrums byrom. Det skal satses på møteplasser og en grønnere by. Prioriterte gangforbindelser skal merkes og styrkes og forbinde lekeareal, parker, strandsonen og sentrum. Strandsonen skal opparbeides og tilrettelegges for bruk i utviklingsområdene.

## **Barn og unge**

Barn og unges oppvekstvilkår er viktig, og byen skal være et godt og trygt sted å bo og vokse opp. Sentrum har en større aldersspredning enn man kanskje skulle tro og det bor en god del barn i byen. Planen har til hensikt å legge til rette for gode by - og bomiljø for også barn og unge. Det er gjort tellinger av barn i sentrum i Gehls rapport. Den viser at det mangler aktiviteter for unge i sentrum. Byrommene må utformes slik at det er trygt å leke i byen.

Oppgraderingen av de offentlige byrommene og aktiviteter i Lystlunden skal gi barn og unge møteplasser med innhold som inviterer til økt bruk og styrker deres oppvekstvilkår. Barnetråkk må hensyntas og krav til lekearealer ivaretas i rekkefølgekravene planen stiller. Det er krav om erstatningsareal ved omdisponering av arealer som barn bruker. Jfr. RPR barn og unge.

## **Sosial infrastruktur**

Utviklingen av de store arealene i Horten vil ta mange år og behovet for sosial infrastruktur må vurderes i et langtidsperspektiv. 1700-1800 boliger vil tidligst kunne realiseres fullt ut i løpet av 20 år, og da med optimistiske vekstprognoser lagt til grunn.

Prognosene for barnekullene i sentrum holder seg nokså konstante, antallet er på 300-350 barn pr kull. Veksten ligger innenfor den eldre delen av befolkningen i tråd med SSBs prognoser.

Innenfor planområdet er det én barneskole, Sentrum skole. Alle barn som bor innenfor planavgrensningen tilhører Sentrum skoles krets. Skolen har ca. 500 elever. Sentrum skole har nylig blitt rustet opp og bygget ut, slik at den nå framstår som en fin og moderne skole.

Horten videregående skole, beliggende i Lystlunden, ble ferdigstilt i 2018 og har i overkant av 1000 elever antall elever fra både Horten kommune og andre kommuner i Vestfold. Skolen er Breeam sertifisert og har høy kvalitet både utvendig og innvendig.

Kapasiteten på antall barnehageplasser og hvor de er lokalisert må samsvare med framtidige prognoser for barnetall, utbygging og kommunens tilgjengelig arealer. Barnehagestrukturen må forholde seg til anbefalte normer og regler i barnehageloven og i forskrift om miljørettet helsevern i barnehager, skoler og SFO. Hortensbarnehagen har pr 2020 en dekningsgrad 92,6% som er høyere enn sammenlignbare kommuner (K13), Vestfold og landet for øvrig. Behovet for barnehageplasser påvirkes både av nedgang i fødselstall og befolkningstilveksten. I følge prognosen vil fremtidig barnehageutbygging kun begrenses til å erstatte eldre bygg og opprettholde tilnærmet det antall plasser vi har i dag.

Kommunestyret vedtok i 2013 å bygge kommunal barnehage i tilknytning til utbyggingen i Indre Havneby. Kommunestyret vedtok i desember 2018 å ta barnehagen helt ut av investeringsbudsjettet. Behovet for nye lokaler og samlokalisering er fortsatt tilstede. Strandparken barnehage og Karljohansvern barnehage, eksklusiv Ørnhuset, kan utvide med 18 ekvivalenter innenfor godkjent lek- og oppholdsareal. I Havneplanen er det avsatt arealer for fremtidig utvidelse av Strandparken barnehage hvis det skulle bli behov for det.

Ved utbygging av flere boliger kan det bli behov for flere plasser i dette området enn vi har kapasitet til i dag.

På lengre sikt bør skole- og barnehagebehovet vurderes fortløpende parallelt med utviklingstakten. Planen vil ikke utløse behov for økt skole- og /eller barnehageplasser i den neste fireårsperioden.



## Kulturminner, kulturmiljøer og estetikk

Et av hovedmålene i for planen fra 2015 var å minske presset på «eplehagefortetting» og ivareta historiske områder i sentrum. Kulturmiljø har vært et av temaene ved revidering. Kulturmiljøsonene har vært avsatt fra 2007, når den første Kommunedelplanen for Horten sentrum ble vedtatt. Grunnlaget fra planprogrammet var å oppdatere kunnskapsgrunnlaget for de syv ulike kulturmiljøene. Det skal være et bedre grunnlag for saksbehandling og gi føringer for nye tiltak i sentrumsområdet. Kommunen har engasjert kulturminnefaglig kompetanse fra Norconsult til å gjennomføre vurderingen, samt forslag til oppdaterte bestemmelser. Kommunen har også vært i dialog med Kulturarv ved Vestfold og Telemark fylkeskommune i løpet av planprosessen.

Den kulturminnefaglige rapporten gir et oppdatert bilde av sentrums kulturmiljøer og hvordan disse kan deres særpreg og karakter kan styrkes og ivaretas i årene som kommer.

Det har blitt innarbeidet oppdaterte bestemmelser for de syv sonene. Disse er noe mer detaljerte, men det vurderes å bedre sikre hensynet og forhindre tolkningstvil. Kulturminnefaglig vurdering ligger vedlagt planen.



Figur 8 Kulturmiljøsoner i Horten sentrum

## **Handel**

Planen legger til grunn å samle sentrum. Dette er et viktig virkemiddel for å oppnå byliv og dermed økt handel. Planen åpner ikke for forretninger utenfor sone 1 i sentrum (5 – min. byen). Dette skal bidra til å styrke handelen. Flere mennesker i sentrum gir bedre grunnlag for bykvalitet, lokale tilbud og kollektivtilbud. Dess tettere byen er, jo mer bærekraftig blir den ettersom både tilbud og tjenester blir å finne innenfor korte avstander.

Siden forrige rullering har det blitt etablert flere restaurant- og utelivstilbud i Storgata og Apotekergata. Gjestehavna har også fått et utvidet og bredere tilbud innen servering. Horten næringsforum jobber aktivt med å koordinere tiltak for å styrke handelen i sentrum.

## **Byrom og handel**

Byens gater, parker, torg og plasser er viktige fellesrom som skal invitere til bruk og opphold. Folk er avgjørende for byliv og sentrumshandel. Både boliger og arbeidsplasser bidrar til aktivitet i sentrum. For å bli mer attraktiv må en by øke sin tiltrekningskraft. Byliv- og sentrumsutvikling handler om å påvirke folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge byen som bosted, møteplass og etableringssted. Kommunen har en viktig rolle i skape goderammer og tilrettelegge for at folk opplever byen som attraktiv å oppholde seg i. Et av temaene i revideringen har vært å styrke gjennomføring av byromsnettverket i sentrum. De byrommene skal være tilpasset ulike aldersgrupper og være et aktive og engasjerende møteplasser i byen.

## **Trafikk**

Generelt kan en si at planen fremmer miljø- og klimavennlig transport. Det er flere tiltak hvor virkningen er redusert bilbruk. Konsekvenser i forhold til trafikk og ulykker er drøftet i trafikkanalysen til Rambøll fra 2014.

Det er ingen planer for endringer i hovedveinettet for Horten. Det forventes noe økt trafikk i sentrum nord, i forbindelse med videregående skole og utviklingen av Indre havneby. Horten industripark vokser også noe. Konsekvenser i forhold til trafikk utredes videre i reguleringsplanene, der lokale tiltak som kryssløsninger og lignende, vil bli gjennomført. En mer optimalisert løsning for Ørnkrysset bør vurderes.

Trafikksituasjonen omkring Strandpromenaden og havneområdet er vurdert i planarbeidet for områderegulering for Horten havn. Der pekes det på at det bør gjøres grep for å begrense bilbruken i sentrumsområdet samlet sett.

Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torgata. RV19 tar unna det meste av ferjetrafikken og fungerer godt. Ny Rv 19 kan være en grunn til at sentrumstrafikken er redusert siden 2007. «Nordoverveien» ligger inne som en framtidig mulighet.

Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Følgende tall (årsdøgntrafikk –ÅDT) er hentet ut fra de viktigste ferdselsårene i 2020 (bør tas med i vurderingen at 2020 kan ha hatt mer avvikende trafikkmengde fra normalen pga pandemisituasjonen):



- Storgata har en ÅDT på 6500 (2020). Til sammenligning har det blitt redusert fra 10300 ÅDT (2007), men har økt noe fra tallene som ble målt i 2015, hvor ÅDT ble målt til 5700.
- Trafikkbelastningen i Torggata lå i 2007 på 8205 ÅDT, ble redusert til 5200 ÅDT i 2015, og ligger nå på 7500 ÅDT.
- Strandpromenaden ved havneområdet: Målinger fra 2018 viser en ÅDT på 9500, og målinger fra 2020 viser ÅDT på 8000.

Konsekvenser og virkninger av tiltak må håndteres gjennom videre planlegging. Arealutnyttelse for fremtidige utviklingsprosjekter i sentrum/planområdet må vurderes samlet med trafikkreduserende tiltak. Uten trafikkreduserende tiltak må lavere utnyttelse vurderes. Planen legger til rette for lavere hastighet og omforming av enkelte bygater. I revisjonen har det blitt utarbeidet en parkeringsstrategi som gir oversikt og grunnlag for videre utvikling, samt foreslår tiltak som kan være med på begrense trafikken i sentrum, samt tiltak som kan stimulere flere til å gå over til mer bærekraftige transportmidler.

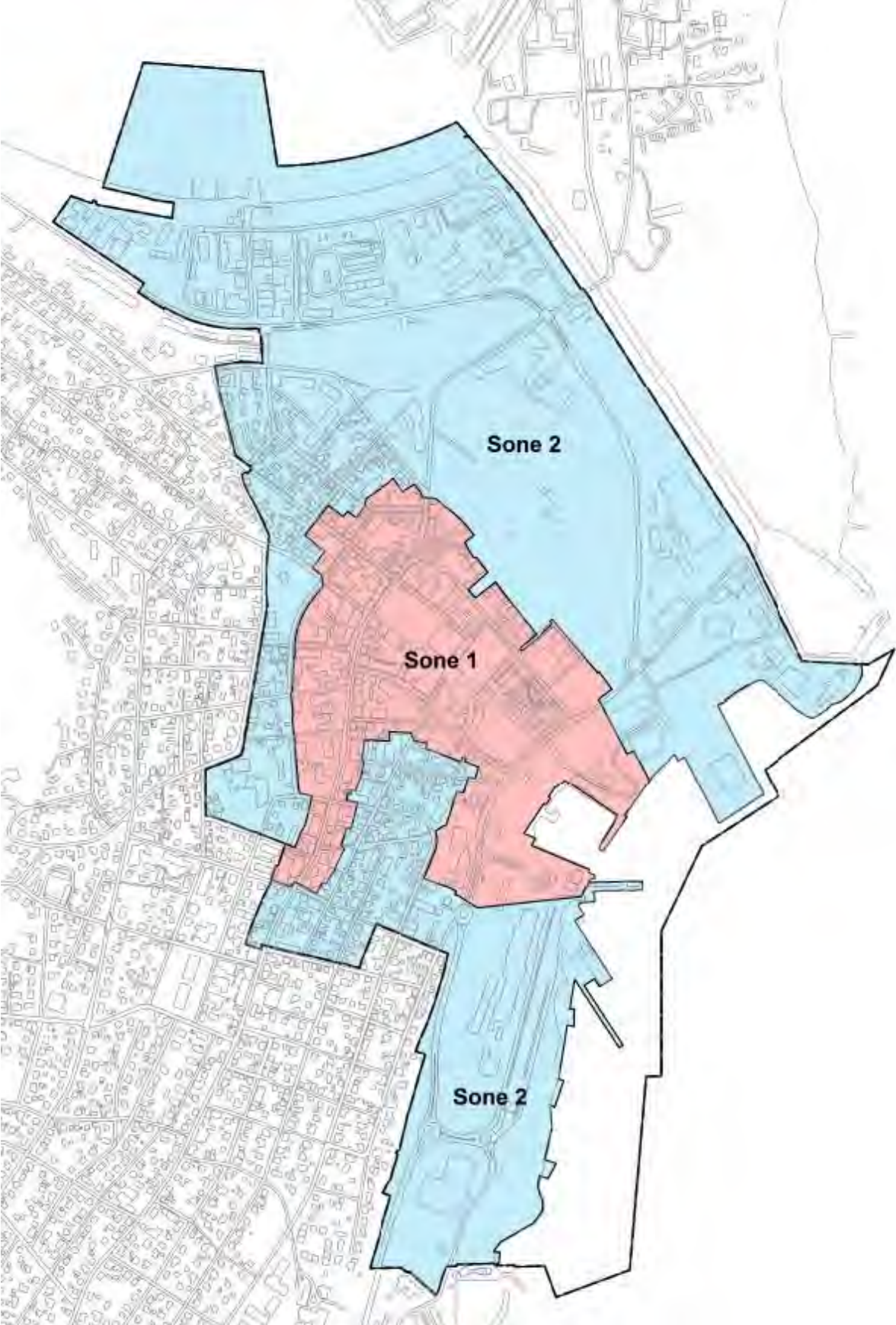
Horten sentrum har gode bussforbindelser mot nord og sør (02 og 01-linje). Det er behov for å se nærmere på hvor godt kollektivtilbudet vil bli fremover og i hvilken grad det gir et godt alternativ til bil for kommunens innbyggere. Busskobling mot sentrum for ny Skoppum stasjon bør være høyt prioritert for sikre en bærekraftig by- og transportutvikling.



Figur 9 Trafikk - ÅDT -Horten sentrum (2021)

14. Temakart og registreringer

1. Sentrumssone 1 og 2





## 2. Avstander – sentrum





### 3. Grønnstruktur og prioriterte gangforbindelser

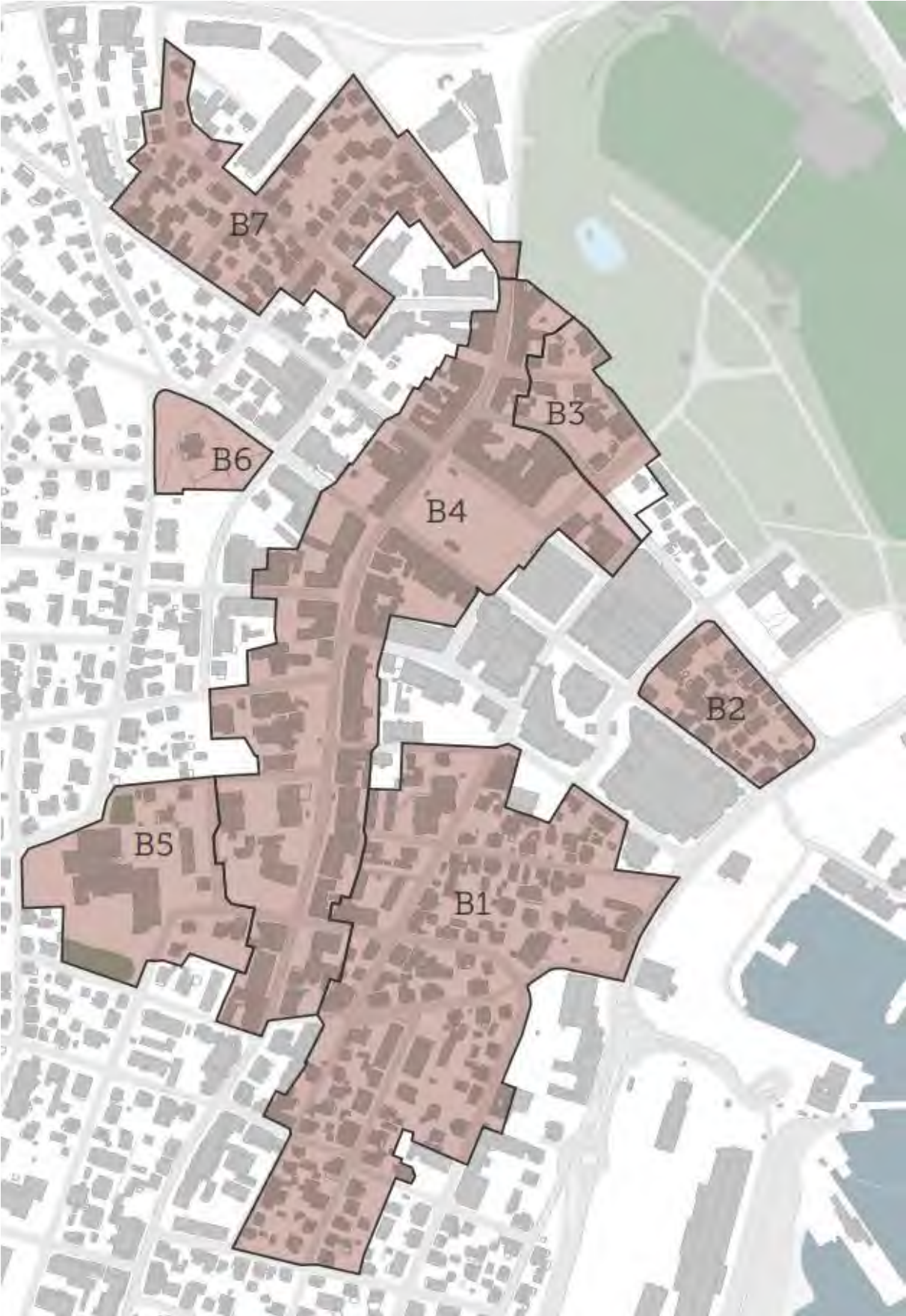


#### 4. Dekning - byromsnettverket





5. Bestemmelsesområder – kulturmiljø









## 7. Verneverdige bygg i Horten sentrum



## Retningslinjer for verneverdig bebyggelse

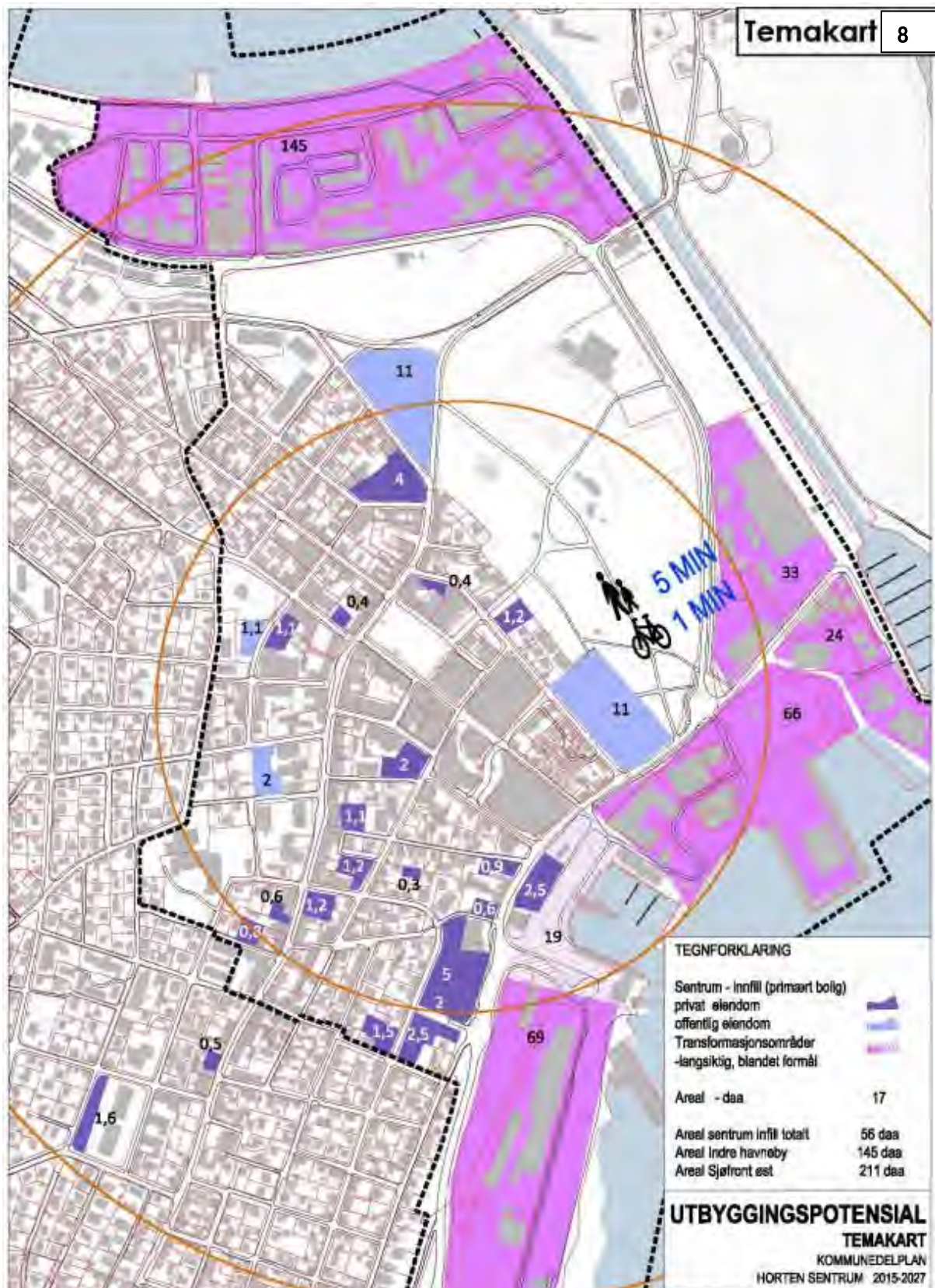
1. For bygninger og tilhørende anlegg klassifisert med svært høy eller høy verneverdi på temakart gjelder følgende:
  - a) Vedlikehold og istandsetting av anlegg bør skje med tradisjonelle materialer og metoder for å ivareta de kulturhistoriske verdiene i størst mulig grad. Ved vedlikehold, istandsetting og eventuell gjenoppføring bør opprinnelige/autentiske bygningsdeler og materialer, herunder kledning, takteking, vinduer, dører og listverk gjenbrukes så langt det er mulig. Er det pga. skade nødvendig å skifte ut skifte ut bygningsdeler, bør de erstattes med gode kopier.
2. For tilbygg, påbygg og nybygg knyttet til bygninger med svært høy eller høy bevaringsverdi gjelder følgende:
  - a) De skal underordne seg hovedbygningen på eiendommen når det gjelder plassering på tomten, bygningsvolum (grunnflate og byggehøyde) og i sin henvendelse til gaten.
  - b) De skal utformes i harmoni med hovedbygningen når det gjelder form, proporsjoner og material- og fargebruk.
  - c) Tilbygg, påbygg, takoppløft, arker og balkonger bør ikke tillates på gatefasaden.

*Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.*

*Temakart skal legges til grunn for vurdering av om enkeltbygg skal bevares.*

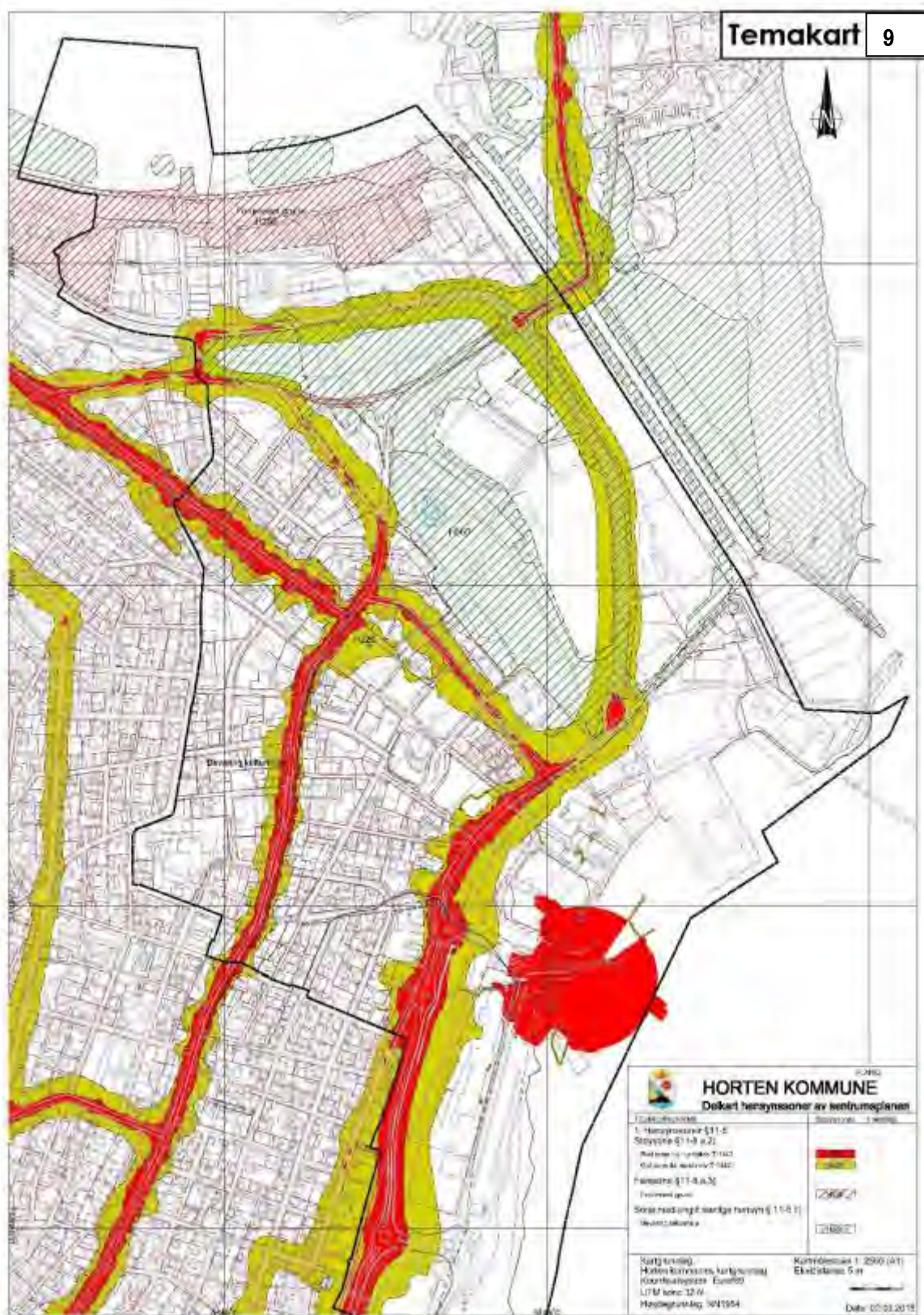


## 8. Utbyggingspotensial (fra 2015)





## 9. Hensynssoner – støy

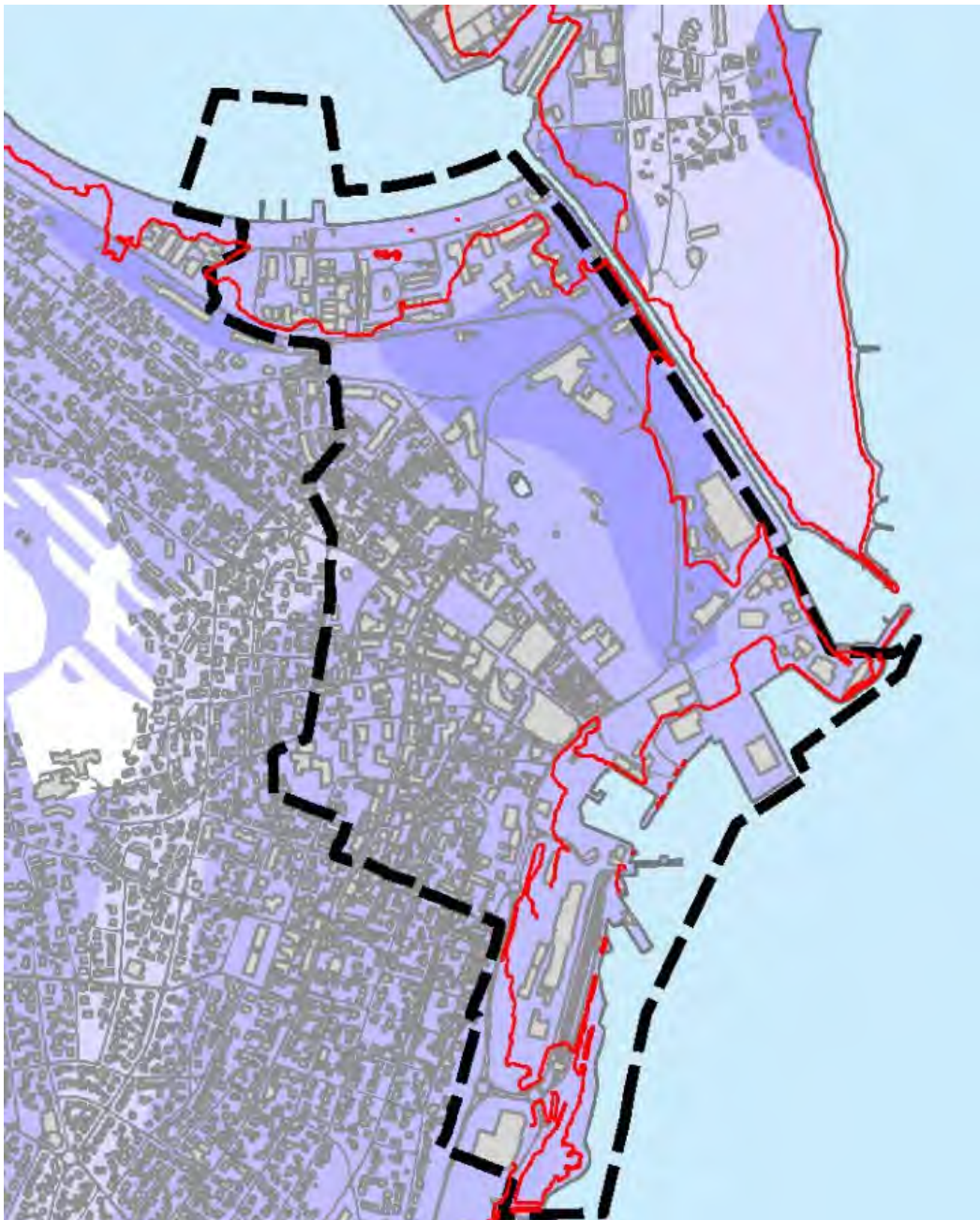




10. Fergestøy (hentet fra områderegulering for Horten havn)



## 11. Samfunnssikkerhet og beredskap – flom/ras/skred



Tegnforklaring			
	Aktsomhetsområder jord- og flomskred		MULIGHET FOR MARIN LEIRE (MML fra NGU)
	Aktsomhetsområder steinsprang		Svært stor
	Aktsomhetsområder kvikkleire (påvist)		Stor
	Aktsomhetsområder flom		Middels
	Hensynssone, brann- og eksplosjonsfare		Svært stor, men usammenhengende/tynt
	Høyspent luftledning		
	Høyde 2,5 m over middel vannstand		
	Grense kommune(del)plan		
	Havflate / innsjø		



## 12. Konesjonsgrense fjernvarme



Konesjonsgrense fjernvarme  
Kommunedelplan Sentrum 2015-2027

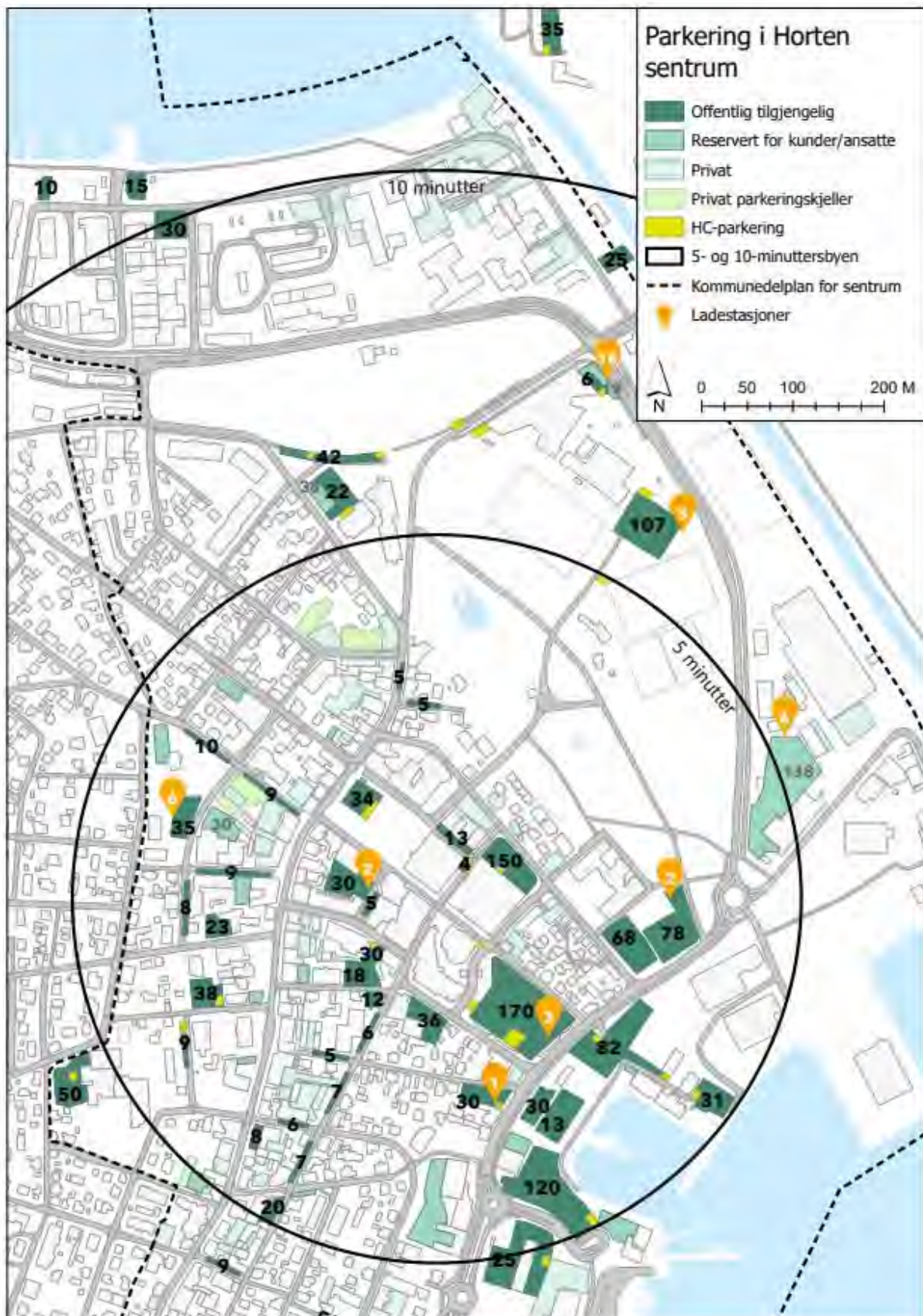
Legnforklaring

••••• KpGrense

••••• Konesjonsgrense fjernvarme

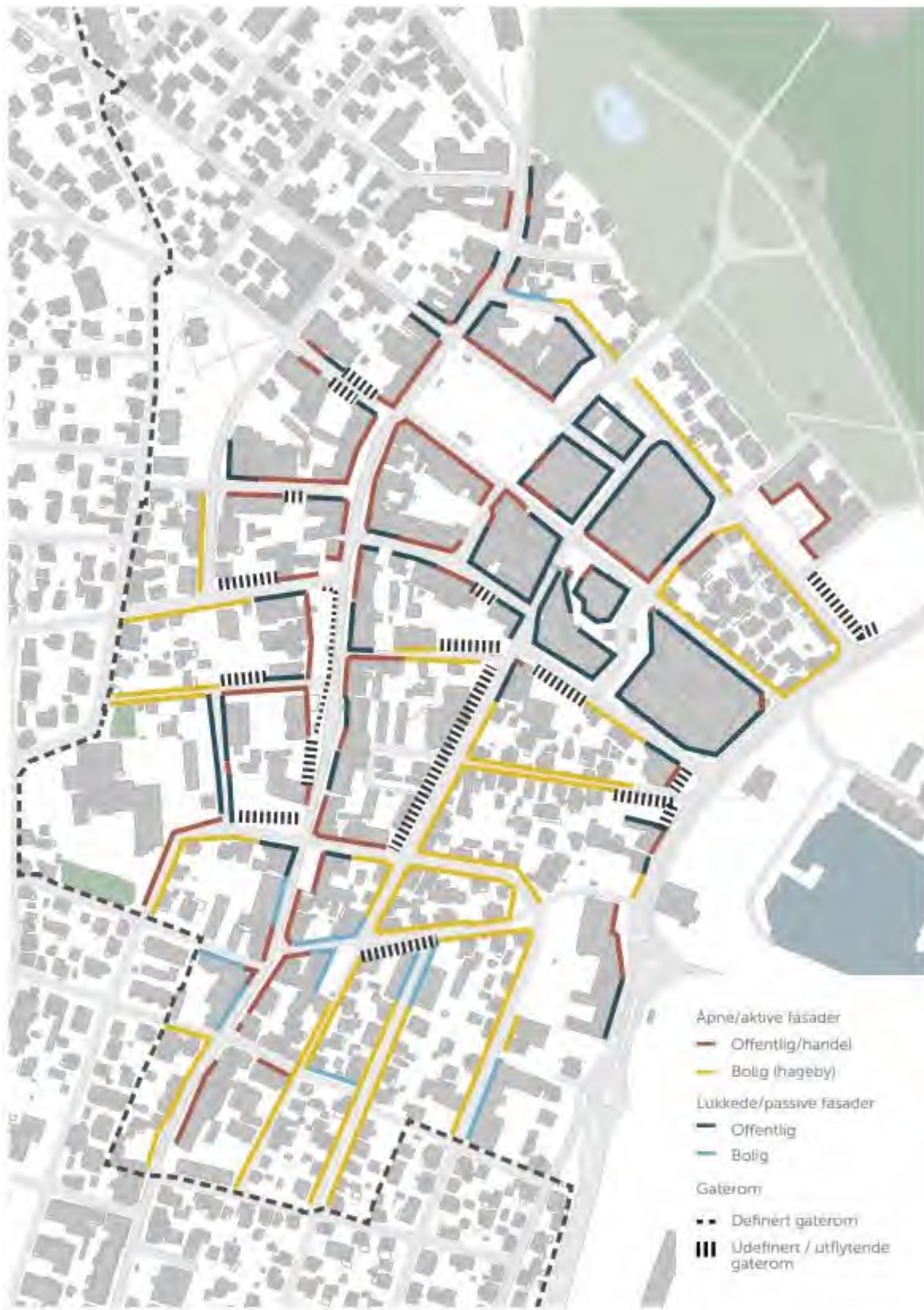


### 13. Parkeringsdekning (2021)





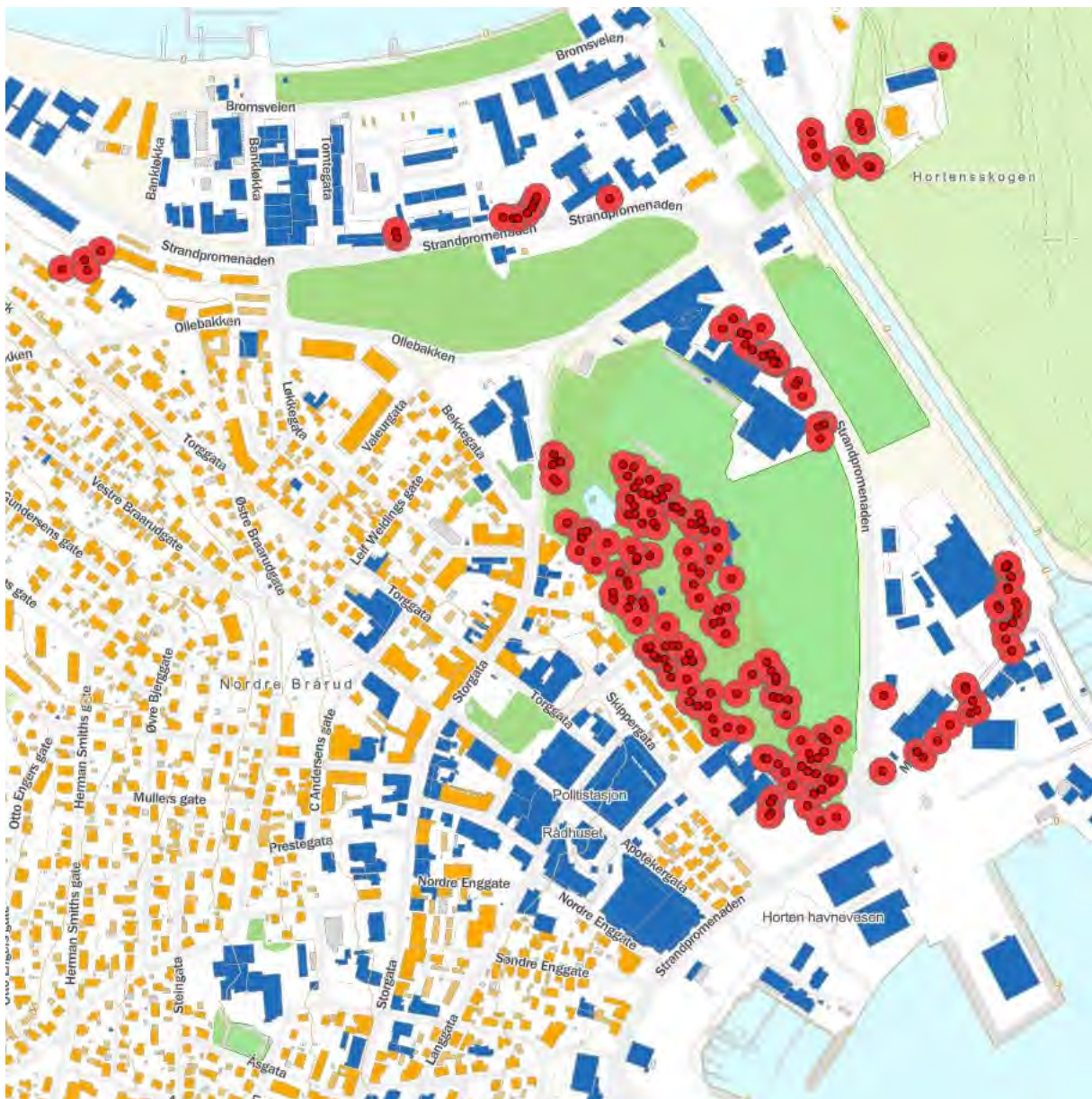
## 14. Fasader og gaterom



Temakart fasader og gaterom

Inneholdet er basert på registreringskart 17 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Asplan Viak)

## 15. Utvalgte naturtyper – hule eiker



Hule eiker innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Horten sentrum. Se Artsdatabanken for nærmere informasjon.



DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR  
V/TROND HOLSVIK  
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S  
0021 OSLO



Deres referanse: 941235017  
Nettbestilling / ordrenr 3472979

Dato  
07.05.2024

## Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Enr:	Snr:
3901	125	330		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Bekreftet grunnboksutskrift

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

<b>2020/2217476-1/200</b>	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b>
11.03.2020 21.00	VEDERLAG: NOK 1 000 000
	THRANES GATE AS
	ORG.NR: 976 140 419

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

### GRUNNDATA

<b>1976/378-1/28</b>	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b>
28.01.1976	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0701 GNR:125 BNR:168
<b>2020/878845-1/200</b>	<b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b>
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0701 GNR:125 BNR:330
<b>2024/361578-1/200</b>	<b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b>
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3801 GNR:125 BNR:330

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR  
V/TROND HOLSVIK  
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S  
0021 OSLO



Deres referanse: 941235017  
Nettbestilling / ordrenr 3264017

Dato  
17.08.2023

## Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
3801	125	19		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seciendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

## Bekreftet grunnboksutskrift

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2013/1075267-1/200**      **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
10.12.2013  
VEDERLAG: NOK 0  
THRANES GATE AS  
ORG.NR: 976 140 419

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**1946/620-1/28**      **SKJØNN**  
25.05.1946  
Ekspropriasjonstakst  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1975/4504-1/28**      **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
28.10.1975  
OVERFØRT FRA: KNR:0701 GNR:125 BNR:240 M.FL.

**1975/5669-1/28**      **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
30.12.1975

**1997/1861-1/28**      **ERKLÆRING/AVTALE**  
21.04.1997  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3801 GNR:125 BNR:254  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3801 GNR:125 BNR:330  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR:0701 GNR:125 BNR:36 M.FL.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

**0/903190-2/28**      **REGISTRERING AV GRUNN**  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3801 GNR:125  
BNR:367  
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

**1975/3518-1/28**      **REGISTRERING AV GRUNN**  
26.08.1975  
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3801 GNR:125  
BNR:334

**1976/204-2/28**      **REGISTRERING AV GRUNN**  
19.01.1976  
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3801 GNR:125  
BNR:329

**2016/842052-1/200**      **SAMMENSLÅING**  
16.09.2016  
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0701 GNR:125  
BNR:36  
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0701 GNR:125  
BNR:168  
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0701 GNR:125  
BNR:240  
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0701 GNR:125  
BNR:242

Kommune: 3801 HORTEN

Gnr: 125 Bnr: 19

**2020/905641-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:0701 GNR:125 BNR:19

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR  
V/TROND HOLSVIK  
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S  
0021 OSLO



Deres referanse: 941235017  
Nettbestilling / ordrenr 3472930

Dato  
07.05.2024

## Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
3901	125	254		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

## Bekreftet grunnboksutskrift

### HJEMMELSOPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

### HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

### GRUNNDATA

**0/901938-1/28**

#### FRADELINGSDOKUMENT

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

**2012/415560-1/200**

29.05.2012

#### SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 1  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 1/2  
SNR: 2  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 1/2

**2020/775545-1/200**

01.01.2020 00.00

#### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0701 GNR:125 BNR:254

**2024/358186-1/200**

01.01.2024 00.00

#### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:3801 GNR:125 BNR:254

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR  
V/TROND HOLSVIK  
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S  
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 941235017  
Vår referanse: 3263998/22134789  
Bestilling: C3 2023-08-18 (2) 56

Dato  
18.08.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
5669	28	30.12.1975	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3801 HORTEN	125	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

**www.kartverket.no**

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

*Skamp. Nr. 10, - 30/2-75'*

Dagbok nr. 56691075 30/12  
Horten sorenskriverembete

E r k l æ r i n g .

Eiendommen Hallingsgt.1, skal ha fri kjøreadkomst  
over vår eiendom Sørbygt. 8/10/12/14 samt Thranesgt.4  
Verdi kr. 500.-.

Horten, 19. desember 1975  
for Horten Konserv A/S

*Ejendpartens riktigast bekreftes  
Horten sorenskriverembete 2/1 1976  
M.*

