Tilstandsrapport

Enebolig

Reirveien 18, 3185 SKOPPUM

HORTEN kommune

gnr. 47, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1172 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KV2413

Foretak: Lågen Bolig AS **Takstingeniør:** Ove Martin Svae

D

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1981 med tradisjonelle byggemetoder, fundamentert med plate på mark og grunnmur av lettklinkerblokker, samt trekonstruksjoner i vegger og takkonstruksjon. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder, og det er gjennomført enkelte oppgraderinger og moderniseringer i senere tid.

Boligen har en hensiktsmessig planløsning med følgende rominndeling og størrelser:
Hovedetasje:

Vindfang: 2,1 m²
Entré: 8,1 m²
Soverom 1: 8,0 m²
Soverom 2: 11,4 m²
Soverom 3: 8,2 m²
Bad: 4,5 m²
Kjøkken: 9,2 m²
Stue: 37,4 m²
Trapperom
Innglasset balkong/hagestue: ca. 14 m²

Kjeller:

Trapperom: 12,4 m²
Bod
Bod 2
Soverom 1
Soverom 2 / kjellerstue: 29,3 m²
Bad / vaskerom: 8,4 m²
Toalettrom: 1,5 m²
Gang: 5,4 m²

Flere bygningsdeler er vurdert til TG 2, hovedsakelig som følge av alder og normal slitasje. Disse fungerer i dag, men har passert deler av forventet levetid, og det må påregnes jevnlig vedlikehold samt fremtidige utskiftinger.

Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp:

Våtrom i kjeller har enkelte utførelsesmessige svakheter, særlig knyttet til rørgjennomføringer og begrenset membran på vegger utenfor dusjsone.
Ventilasjonen er redusert etter at tidligere mekanisk avtrekk ikke lenger er i funksjon.
Det er registrert noe ufagmessig utførelse på deler av vann- og avløpsinstallasjoner.
Utvendige bygningsdeler som taktekking, renner/nedløp og trekonstruksjoner har normal vær- og aldersslitasje.

Boligen har varmekabler i bad i hovedetasje samt bad/vaskerom og soverom/stue i kjeller, noe som er positivt for komfort.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell og med normal standard for byggeår, men med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som må påregnes over tid, spesielt knyttet til våtrom, ventilasjon og enkelte tekniske installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og ventilert via luftespalter i gesimskasser.

Taktekkingen består av pappshingel og fremstår med tydelig alders- og værslitasje. Det er registrert betydelig mose- og algebegroing, særlig på nordvestvendt side. Det er ikke observert lekkasjer, men tilstanden tilsier behov for vedlikehold og oppfølging. Takrenner, beslag og nedløp i lakkert stål/aluminium fremstår funksjonelle, men med noe smussansamling og tegn til redusert avrenning enkelte steder.

Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, med varierende alder. Enkelte vinduer er av nyere dato, herunder kjøkkenvindu fra 2022 og rømningsvindu i kjeller fra 2018. Dører fremstår med normal bruksslitasje.
Terrasse og plattinger i impregnert treverk fremstår generelt i god stand med normal værslitasje. Terrasse fra ca. 2012 er delvis overbygget. Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm. Utvendige trapper er også i impregnert treverk, hvor trapp ved hovedinngang er oppført i 2021 som egeninnsats. Det er ikke registrert vesentlige skader utover normal slitasje.

Hagestue på ca. 14 m² er oppført som en lett konstruksjon med glass og aluminium, og tak i plast/PVC. Denne er vurdert som en enkel konstruksjon egnet for sesongbruk.

Garasje på ca. 22 m² sammenhengende med boligen. Bygget er oppført i trekonstruksjon med utvendig kledning tilpasset hovedbygning, og har leddport samt støpt gulv.

Innvendig er garasjen platekledd på vegger og i himling. Det er ikke avklart om konstruksjonen er isolert. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Det er ikke registrert synlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.
Samlet sett fremstår garasjen som funksjonell for parkering og lagring, med enkel standard i henhold til byggeår og bruk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av gulv med parkett, laminat og belegg, vegger med tapet og trepanel, samt himlinger med MDF-panel og himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstegn. Det er registrert enkelte merker og slitasje, særlig på eldre parkett, samt mindre utettheter ved enkelte gjennomføringer.

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Det er foretatt stikkmålinger for kontroll av planhet, uten at det er registrert unormale skjevheter

Beskrivelse av eiendommen

utover det som er vanlig for bygningstype og alder.

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er foretatt hulltaking i utvalgte områder (soverom/kjellerstue og trapperom) uten påvisning av unormale forhold. Fuktkvotemåling viste 15 %, noe som anses innenfor normale verdier.

Innvendig trapp i tre med lakkerte trinn og malte vanger fremstår med normal slitasje. Innvendige dører er malte fyllingsdører og fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.

Samlet sett fremstår de innvendige forholdene som funksjonelle, med normal slitasje i forhold til alder og uten registrerte vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i hovedetasje (4,5 m²) og bad/vaskerom i kjeller (8,4 m²).

Badet i hovedetasje er oppført i henhold til tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Rommet har flislagte vegger og gulv, samt himlingsplater i tak. Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse fra ca. 1999. Fallforhold er målt til ca. 5 mm mot sluk, med høydeforskjell på 55 mm til terskel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastning på øvrige konstruksjoner. Hulltaking og fuktkontroll viser tørre forhold. Våtrommet fremstår funksjonelt, men har oppnådd høy alder og mangler dokumentasjon, noe som tilsier behov for oppfølging over tid.

Bad/vaskerom i kjeller ble oppgradert i 2021, jf. egenerklæring. Det er utført med flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger i dusjsone, mens øvrige vegger har malte pussede overflater og panel. Det er etablert plastsluk og smøremembran på gulv og i dusjsone, men øvrige vegger mangler membran. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm, med tilsvarende høydeforskjell til terskel. Overgang mellom gulv og vegg er utført med trelist, noe som ikke er anbefalt løsning i våtrom. Det er registrert at deler av arbeidet er utført av ufaglærte, og utførelsen fremstår stedvis som ikke fagmessig, særlig ved rørføringer og detaljer. Ventilasjon er mekanisk via vifte, med tilluft via spalte og ventil.

Samlet sett fremstår våtrommene som funksjonelle ved befaringstidspunktet, men med varierende standard. Hovedbadet har høy alder og manglende dokumentasjon, mens kjellerbadet har nyere overflater, men med avvik i utførelse og materialvalg. Det må påregnes vedlikehold og på sikt oppgraderinger for å oppnå dagens anbefalte våtromsstandard.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av tilstand:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er installert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulering). Innredning og utstyr fremstår med normal bruksslitasje og funksjon ved befaringstidspunktet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom beliggende i kjeller. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Gulv er flislagt, og vegger er utført med malte panelplater. Himling er malt. Det er installert enkel ventilasjon via ventil i vegg, samt elektrisk varmekilde. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført i kobber med plastkappe, og avløpsrør er av plast. Installasjonene fremstår funksjonelle ved befaringstidspunktet.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og himling, med tilluft via spalter ved dørterskler. Det er etablert mekanisk avtrekk fra bad og toalett via vifte på loft.

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på yttervegg mot øst. Det er ikke foretatt funksjonstest utover visuell kontroll. Varmtvannstank er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg har sikringsskap plassert i gang, med automatsikringer og hovedsikring på 50A. Kursene er merket og det er installert AMS-måler. Boligen har varmekabler på bad i hovedetasje samt bad/vaskerom og soverom i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på løsmasser i et opparbeidet boligområde. Grunnmur er utført i pusset lettklinker (Leca), og terrenget rundt bygningen har fall bort fra grunnmur, noe som er positivt for drenering. Dreneringen er fra byggeår med senere utbedring, og har oppnådd høy alder, slik at redusert funksjon må påregnes over tid. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tomten ligger innenfor område med aktsomhet for kvikkleire og moderat til lav radonfare. Det er ikke registrert konkrete skader, men forholdene tilsier normal aktsomhet ved terrenginngrep og videre utvikling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.
For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

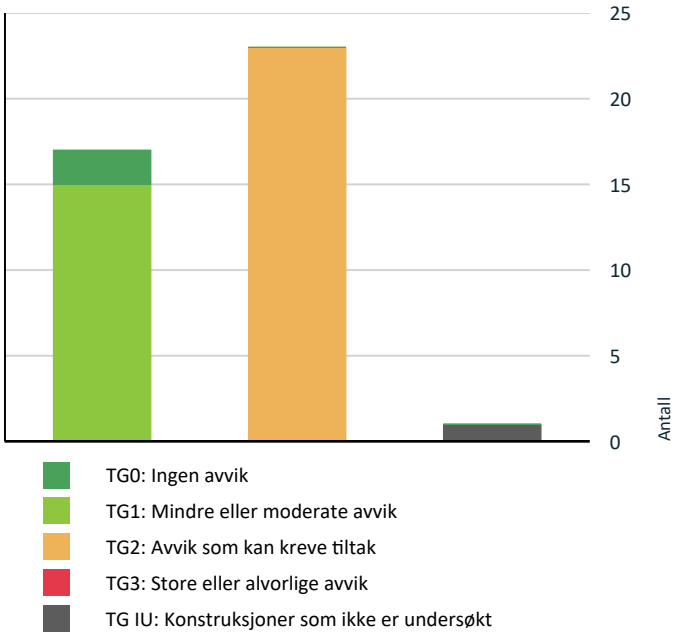
Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom 8,4 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 4,5 m2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 4,5 m2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 4,5 m2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken 9,2 m2 > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken 9,2 m2 > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom 8,4 m2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom 8,4 m2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom 8,4 m2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom 8,4 m2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom 1,5 m2 > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

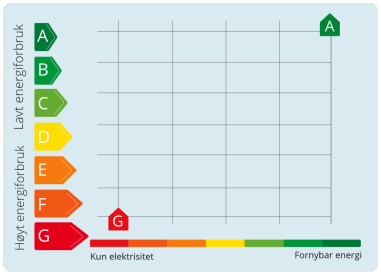
Boligen skal selges

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Laget soverom i kjeller. Ca 30 kvm uinnredet rom. Faglærte har lagt varmekabler, avrettet gulv og lagt ny strøm.Varmekabler kjeller stort soverom
2018	Modernisering	Rømningsvindu i kjeller
2021	Modernisering	Bad i kjeller : Alt av el-installasjon er gjort av fagfolk. De la varmekabler og koblet dette. Koblet jordingsmuffe til avløpet under støp. Koblet avtrekksvifte. (Moer installasjon) Avrettingsstøp er også gjort av fagfolk. (Kristoffersen)
2021	Modernisering	Bad i kjeller utført av ufaglært. Hakket ut nytt sluk i gulv til dusjen, igjen koblet til eksisterende sluk. Påsatt Jordingsmuffe fra eksisterende sluk ut til hovedavløp. Membran på gulv og oppover vegger i dusjhjørnet. Lagt flis på gulv og på vegger i dusjhjørnet. Satt opp dusjvegger, koblet vann til dusj, hengt opp baderomsmøbler og koblet til vann og avløp til servant, samt vann og avløp til vaskemaskin.
2021	Modernisering	Ny terrasse på terreng
2021	Modernisering	Varmekabler kjeller gang og soverom
2022	Modernisering	Nytt utvidet kjøkkenvindu med ny bæring.
2022	Modernisering	Kjøkken : Helt nytt strømanlegg på kjøkken til komfyr, oppvaskmaskin og belysning
2023	Modernisering	Ny varmepumpe
2026	Modernisering	Ny garasjeport og dør til garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det observeres betydelig begroing av mose og alger på takflaten, hovedsakelig på nordvestvendt side. Overflaten fremstår værslitt, med tegn til aldring og redusert beskyttelsesevne. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befarings tidspunkt, men begroingen dekker deler av tekkingen og kan skjule underliggende skader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er påvist omfattende mose- og algevekst på nordvestvendt takflate. Dette anses som et vedlikeholdsavvik, og plasseringen er typisk mer utsatt grunnet mindre solpåvirkning og lengre fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Konsekvens av avvik:
Mose og alger holder på fuktighet, noe som kan fremskynde nedbrytning av pappshingelen. Dette kan medføre redusert levetid på tekkingen og økt risiko for lekkasjer over tid. Videre kan begroingen bidra til frostspreng og mekanisk slitasje.

Tiltak:
Det anbefales rens av taket for å fjerne mose og alger, særlig på nordvestvendt side, samt behandling med egnet middel for å hindre ny vekst. Videre bør tilstanden på taktekkingen vurderes etter rens, med tanke på eventuell utskifting dersom slitasjen er omfattende. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål og aluminium. Systemet fremstår i hovedsak funksjonelt ved befaringstidspunktet. Det er registrert normal værslitasje. Det er stedvis begroing og smussansamling i takrenner, samt noe vannansamling som kan indikere begrenset fall eller behov for rengjøring. Beslag rundt gjennomføringer fremstår visuelt hele.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert begroing og smuss i takrenner. Videre er det observert enkelte skjøter og overganger på nedløp som fremstår ujevnt utført/reparert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens av avvik:
Oppsamling av smuss og begroing kan redusere vannavrenning og føre til overløp fra takrenner. Dette kan gi økt fuktbelastning på fasade og konstruksjoner. Ujevne skjøter kan på sikt gi lekkasjer eller redusert levetid.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring av takrenner og jevnlig vedlikehold for å sikre god vannavrenning. Skjøter og overganger på nedløp bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tett og varig løsning.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Loftet er inspisert via loftsluke.
Det er etablert luftespalter i gesimskasser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Videre er det registrert svertesopp i området rundt loftsluken. Dette vurderes å ha sammenheng med manglende eller utilstrekkelig diffusjonssperre og pakning ved loftsluken, som gir luftlekkasjer og kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens av avvik:
Luftlekkasjer fra oppvarmet bolig til kaldt loft kan medføre kondensdannelse, som igjen gir grunnlag for soppvekst og fuktskader. Over tid kan dette føre til redusert levetid på konstruksjonen og i verste fall utvikling av råteskader dersom forholdene vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufttetting ved loftsluken, herunder montering av pakning og sikring av kontinuerlig diffusjonssperre. Videre bør svertesopp fjernes og berørte områder kontrolleres nærmere for eventuell skadeutvikling. Det anbefales også å vurdere ventilasjonsforholdene på loftet for å redusere fuktbelastningen.



Noe gulvet loft



Loft



Svertesopp i undertak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 lags glass. Alder på vinduene er varierende. Kjøkkenvindiuu er fra 2022, rømningsvindu i kjeller er fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, råte, høyere vedlikeholdskostnader og redusert levetid på kledningen.
Tiltak:
Opprett en luftspalte ved å justere eller kappe kledning/belistning. Sørg for god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskader.

Tilstandsrapport



2 rams sidehengslet kjellervindu

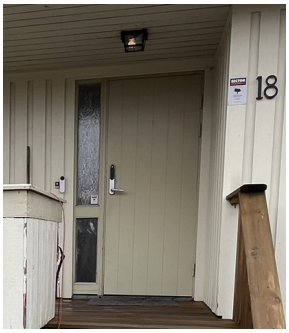
TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre samt malt kjellerdør i tre(fra 2026). Dørene fremstår generelt med normal bruksslitasje.



Kjellerdør



Hovedinngang



Terrassedør



Kjellerdør ny i 2026

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra stue, ca. 25 m², utført i impregnert treverk fra 2012. Terrasse er delvis overbygget. Rekkverk i tre med høyde ca. 90 cm. I tillegg er det etablert platting på terreng, ca. 60 m², samt mindre platting ved inngangsparti. Treverk fremstår generelt med normal værslitasje, og det er nylig/jevnlig overflatebehandlet enkelte steder. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter eller setninger.

Tilstandsrapport



Terrasse med utgang fra stue



Terrasse på terreng.



Terrasse ved inngangspart



Nye håndløpere på rekkverk ved inngangsparti.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i impregnert treverk. Trapp ved hovedinngang er oppført i 2021 som egeninnsats.
Det er ikke registrert vesentlige skader utover normal slitasje og værpåvirkning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp til terrasse: Det er registrert fuktbelastning og begynnende slitasje/nedbrytning i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avvik:
Fuktpåvirkning kan over tid føre til råtedannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen. Dette kan medføre svekket sikkerhet og økt behov for utskifting dersom utviklingen får fortsette.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling. Videre bør det foretas kontroll av bærende konstruksjon, og utskifting av skadet treverk ved behov. Det bør også sikres gode dreneringsforhold rundt trappen for å redusere fuktbelastningen.

Tilstandsrapport



Trapp til hovedinngang



Trapp til terrasse



Gammel betongtrapp under ny trapp ved inngang

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Hagestue med tilkomst fra terrasse, ca. 14 m². Konstruksjonen er utført med vegger og skyvbare felt i glass og aluminium. Taket er utført som sperretak og tekket med PVC-/plastplater. Gulv er utført i treverk. Bygningsdelen fremstår som lett konstruksjon beregnet for sesongbruk. Det er ikke registrert synlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Garasje på ca. 22 m² sammenhengende med boligen. Bygget er oppført i trekonstruksjon med utvendig kledning tilpasset hovedbygning, og har leddport samt støpt gulv.

Innvendig er garasjen platekledd på vegger og i himling. Det er ikke avklart om konstruksjonen er isolert. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Det er ikke registrert synlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.

Samlet sett fremstår garasjen som funksjonell for parkering og lagring, med enkel standard i henhold til byggeår og bruk.

Tilstandsrapport



Garasjeport og dør er fra 2026



Garasjen er platekledd innvendig

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består av parkett, laminat og belegg. Vegger er utført med tapet og trepanel. Himlinger er utført med MDF-panel og himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstegn. Det er registrert enkelte merker, riper og slitasje på gulvflater, spesielt på eldre parkett. Det er også observert mindre åpninger/utettheter i gjennomføringer ved gulv/listverk.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på gulvoverflater utover det som kan anses som nytt. Videre er det påvist mindre utettheter ved gjennomføringer i vegg/gulv (bl.a. ved rørgjennomføring), som ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av avvik:
Slitte gulvflater kan gi redusert estetisk kvalitet og over tid behov for utskifting eller rehabilitering. Utettheter i konstruksjonen kan medføre luftlekkasjer, varmetap og i enkelte tilfeller gi mulighet for skadedyr eller støvtransport mellom konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales sliping/overflatebehandling eller utskifting av slitte gulv der behovet er størst. Videre bør gjennomføringer tettes med egnede materialer for å sikre lufttetthet og hindre uønsket luft- og partikkeltransport.





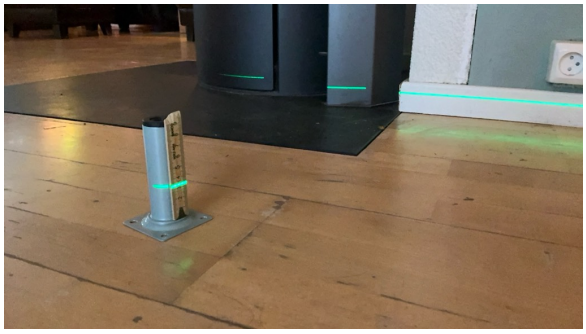


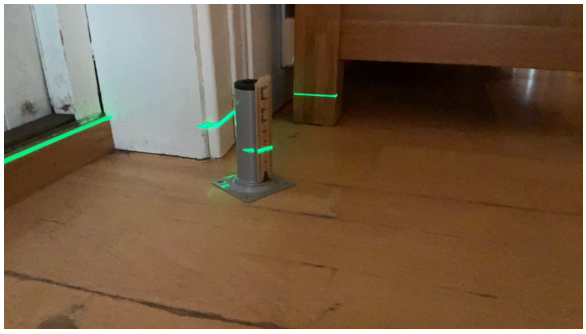
Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses som normalt for byggets alder og konstruksjonstype.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom/ kjellerstue og i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.



Kjellerstue



Trapperom

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp i tre med lakkerte trinn og malte vanger. Trappen fremstår som normal for alder og bruk, med noe slitasje på overflater.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.









VÅTROM

ETASJE > BAD 4,5 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 4,5 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD 4,5 M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55mm.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

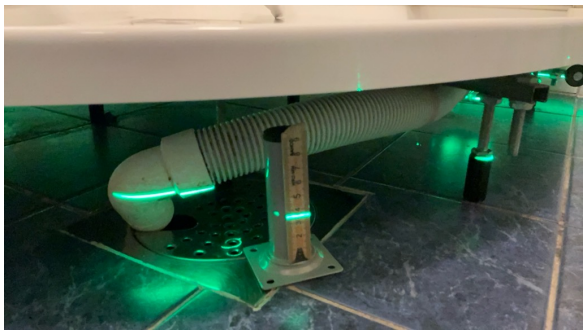
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





ETASJE > BAD 4,5 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD 4,5 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant (2012), toalett og dusjkabinett (2010).

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD 4,5 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, og tilluft skjer via spalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD 4,5 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9% som indikerer att konstruksjon er tørr.

Årstall: 2026



KJELLER > BAD / VASKEROM 8,4 M2

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller ble oppgradert i 2021, jf. egenerklæring . Himling er utført med panel. Vegger er utført med malte, pussete murvegger, samt panel på delevegg mot tilstøtende toalettrom. Dusjsone har flislagte vegger.

Gulv er flislagt med sluk, og overgang mellom gulv og vegg er avsluttet med trelist, noe som ikke er en anbefalt løsning i våtrom. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at deler av arbeidet er utført av ufaglærte, og utførelsen fremstår stedvis som ikke fagmessig, spesielt ved rørføringer og detaljer.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD / VASKEROM 8,4 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling er utført med panel. Vegger er utført med malte, pussete murvegger samt panel på delevegg mot tilstøtende toalettrom. Overgang mellom gulv og vegg er avsluttet med fotlist i tre. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger og detaljer er utført med materialer som ikke er fuktbestandige etter dagens anbefalte våtromsstandard. Bruk av trelist i overgang mellom gulv og vegg vurderes som en uegnet løsning i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avvik:
Ikke fuktbestandige materialer kan ta opp fukt og gi risiko for oppfukting, soppdannelse og nedbrytning over tid. Treverk i gulv-/veggovergang er spesielt utsatt ved vannpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales å begrense vannpåvirkning på utsatte overflater. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres fuktbestandige materialer og korrekt avslutning i overgang gulv/vegg i henhold til gjeldende våtromsnorm.



KJELLER > BAD / VASKEROM 8,4 M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Dagens løsning oppfyller ikke noen av de preaksepterte ytelsene etter TEK17 §13-15 og EK17, som stiller følgende minimumskrav til fall:
Minimum 1:100 på hele gulvet, eller
Minimum 1:100 i dusjsonen dersom den er nedsenket med minst 10 mm, eller
Minimum 1:50 i dusjens nedslagsfelt dersom området ikke er nedsenket.
Videre stilles det krav om at lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette forutsetter enten fall på hele gulvet (min. 1:100), eller at gulvet avgrenses med oppkant/min. 15 mm høydeforskjell ved terskel – samt vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å redusere risikoen for vann- og fuktskader anbefales det å montere et lekkasjesikringssystem under vaskemaskin. Dette vil bidra til å oppdage lekkasjer på et tidlig stadium og kan vesentlig begrense skadeomfanget.





KJELLER > BAD / VASKEROM 8,4 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert plastsluk og smøremembran på gulv og i dusjsone. Utførelse er delvis dokumentert. Øvrige vegger i rommet er ikke utført med membran.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er registrert mangelfull og stedvis feil utførelse rundt rørgjennomføringer og detaljer i våtsonen. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

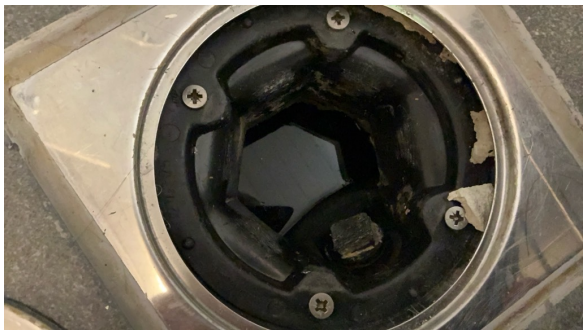
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Konsekvens:
Mangelfull tetting rundt gjennomføringer og begrenset membranoppbygning øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av tettesjikt, spesielt rundt rørgjennomføringer og utsatte områder i våtsone. For å oppnå en varig og forskriftsmessig løsning bør det vurderes full oppgradering av våtrommet med korrekt membranoppbygning og dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD / VASKEROM 8,4 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjhjørne med dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Vann- og avløpsrør er delvis synlige. Installasjonene fremstår funksjonelle ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe ufagmessig utførelse av vann- og avløpsledninger, herunder ujevn rørføring og enkle løsninger ved gjennomføringer og tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avvik:
Ufagmessig utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer, redusert driftssikkerhet og kortere levetid på installasjonene. Det kan også vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold og inspeksjon.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av rørinstallasjoner av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer.

Tilstandsrapport









KJELLER > BAD / VASKEROM 8,4 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, og tilluft skjer via spalte ved dørterskel.



Vifte montert i yttervegg



Tilluft via veggventil

KJELLER > BAD / VASKEROM 8,4 M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner som hindrer tilgang til aktuelle steder for prøvetaking. Alle vegger er i betong, noe som i tillegg begrenser muligheten for destruktiv undersøkelse uten omfattende inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN 9,2 M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplater har noe slitasje spesielt rundt servatbatteri.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





ETASJE > KJØKKEN 9,2 M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM 1,5 M2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom beliggende i kjeller. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Gulv er flislagt, og vegger er utført med malte panelplater. Himling er malt. Det

Tilstandsrapport

er installert enkel ventilasjon via ventil i vegg, samt elektrisk varmekilde. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere lekkasjesikring (for eksempel automatisk vannstoppventil) som stanser vanntilførsel ved registrert lekkasje.









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og himling, med tilluft via spalter ved dørterskler. Det er etablert mekanisk avtrekk via vifte på loft.

Det er opplyst at elektriker har tilkoblet strøm til avtrekksviften på loft, og at denne nå er koblet til bad i hovedetasjen. Det er videre installert trådløs bryter og ny termostat for styring av anlegget. Oppdatert bilde av installasjonen er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ved befaring fremstår ventilasjonsanlegget som delvis oppgradert, men det registreres mangelfull isolasjon på ventilasjonskanal på loft. Uisolerte kanaler kan medføre kondensdannelse og økt risiko for fuktskader i kaldt loftsrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens:
Fare for kondens og fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etterisolere ventilasjonskanaler i kalde soner for å redusere risiko for kondens og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte på loft

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe. Innedel er plassert i stue, mens utedel er montert på yttervegg mot øst. Anlegget fremstår visuelt montert på ordinær måte.

Det er ikke foretatt funksjonstest utover visuell kontroll. Regelmessig service og vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Inndel i stue



Utedel

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å montere lekkasjesikring med vannalarm og automatisk stengeventil. Regelmessig kontroll av avløpsrør og sikkerhetsventil bør også gjennomføres.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 50A. Kursene er merket. Det er installert AMS-måler. Boligen har varmekabler på bad hovcedetasje og bad/vaskerom, soverom i kjeller.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1981, og dreneringen antas å være fra byggeår. Det er registrert synlig bruk av Platon drensplate mot grunnmur. I henhold til tidligere salgsoppgave er det utført utbedring/forbedring av drenering i 1997.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringsløsningen har oppnådd en høy alder sett i forhold til normal forventet levetid. Selv om det er utført tiltak i 1997, vil hovedsystemet i stor grad være basert på opprinnelig løsning. Det må derfor påregnes redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens:
Eldre drenering kan medføre økt risiko for fuktinnsig i kjellervegger og gulv, spesielt ved ugunstige grunnforhold eller høy belastning fra overvann.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforhold i kjeller. På sikt bør det påregnes behov for oppgradering/utskifting av drenering.

Tilstandsrapport



Synlig platonkant med topplist

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er pusset både innvendig og utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er opparbeidet med grus og noe plen. Det er observert jevnt fall ut fra grunnmuren på alle sider av bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i et etablert boligområde og er bebygd/opparbeidet. Ifølge tilgjengelig risikokartlegging ligger eiendommen innenfor område med aktsomhet for kvikkleire, noe som tilsier at det kan forekomme marine avsetninger i grunnen. Det er videre registrert moderat til lav aktsomhet for radon.

Det er ikke påvist konkrete hendelser eller skader knyttet til grunnforholdene, men forholdene tilsier at det bør utvises normal aktsomhet ved terrenginngrep og eventuelle byggearbeider.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport

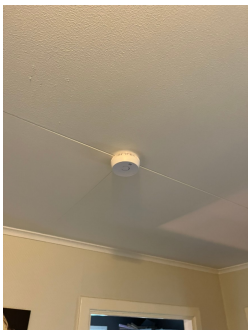
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.







Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er oppført en bod på ca. 12,3 m² med tilkomst fra terrasse. Bygget er utført i trekonstruksjon med utvendig kledning og tak tekket med tilsvarende materiale som hovedbygning. Boden fremstår som et enkelt, uisolert bygg beregnet for lagring.

Innvendig er det etablert hyller og oppbevaringsløsninger. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet, men bygget har enkel standard og må påregnes jevnlig vedlikehold som følge av værpåvirkning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

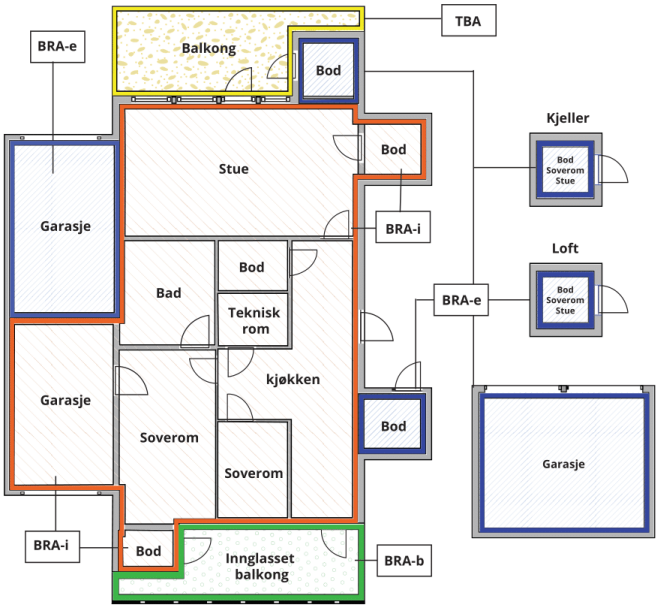
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	99	22	14	135	85
Kjeller	93			93	
SUM	**192**	**22**	**14**		**85**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang 2,1m2, entré 8,1 m2, soverom 1: 8 m2, soverom 2: 11,4 m2, soverom 3: 8,2 m2, bad 4,5 m2, kjøkken 9,2 m2, stue 37,4 m2, trapperom	Garasje 22m2	Innglasset balkong 14 m2
Kjeller	Trapperom 12,4 m2, bod, bod 2, soverom 1, soverom 2 / kjellerstue 29,3m2, bad / vaskerom 8,4 m2, toalettrom 1,5 m2, gang 5,4 m2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Bod

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod 12,3 m2	

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Mary-Ann Manninen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	47	74		0	903.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Reirveien 18

Hjemmelshaver
Manninen Mary-Ann, Lundstad Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Skoppum i Horten kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som familievennlig med kort avstand til barnehage, skole og daglige servicetilbud.
Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet, blant annet via Skoppum stasjon, med togforbindelse mot blant annet Tønsberg og Oslo. Området har også nærhet til friluftsområder, turterreng og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser og belegningstein i gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	28.02.2026		Gjennomgått		Ja
Arealoversikt	24.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Vurderingen er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, med unntak av begrenset hulltaking der dette er angitt.
Det er ikke foretatt full funksjonstesting av tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg, VVS-installasjoner, ventilasjon og varmepumpe.
Opplysninger om utførte arbeider, byggeår og oppgraderinger er i hovedsak basert på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra eier, og er ikke kontrollert utover dette.
Skjulte konstruksjoner, herunder bak kledninger, under gulv og i vegger, er ikke inspisert, og det kan ikke utelukkes avvik eller skader i slike områder.
Vurdering av grunnforhold og drenering er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten geotekniske undersøkelser.
Eventuelle krav til forskriftsmessig utførelse vurderes opp mot byggeår og gjeldende praksis på oppføringstidspunktet, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringstidspunktet, og forhold kan endres over tid.

Egenerklæring

Reirveien 18, 3185 SKOPPUM

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reirveien 18	Reirveien 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd hele tiden siden 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79

Informasjon om selger

Selger

Lundstad, Terje

Selger

Manninen, Mary-Ann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av el-installasjon er gjort av fagfolk. De la varmekabler og koblet dette. Koblet jordingsmuffe til avløpet under støp. Koblet avtrekksvifte. (Moer installasjon) Avrettingsstøp er også gjort av fagfolk. (Kristoffersen)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moer Installasjon og Kristoffersen Fargerike

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hakket ut nytt sluk i gulv til dusjen, igjen koblet til eksisterende sluk. Påsatt Jordingsmuffe fra eksisterende sluk ut til hovedavløp. Membran på gulv og oppover vegger i dusjhjørnet. Lagt flis på gulv og på vegger i dusjhjørnet. Satt opp dusjvegger, koblet vann til dusj, hengt opp baderomsmøbler og koblet til vann og avløp til servant, samt vann og avløp til vaskemaskin.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Kjøkkenvindu

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt utvidet kjøkkenvindu med ny bæring.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordholm byggservice as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Rømningsvindu

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn rømningsvindu med lyskasse på soverom i kjeller.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Trapp

4.3.2 **Årstall**

2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny trapp av tre og rekkverk ved hovedinngang.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Varmekabler kjeller stort soverom

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler og utvidet med flere kurser. Ny strøm og støpsler/kontakter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Varmekabler kjeller gang og soverom

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler og nye kontakter til gang og innenforliggende soverom i kjeller.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moer installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Strøm kjøkken

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt strømanlegg på kjøkken til komfyr, oppvaskmaskin og belysning.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moer installasjon

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Ny varmepumpe

10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av ny varmepumpe.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moer installasjon

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt bad kjeller

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Se beskrivelse bad kjeller.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Utkobling av uttrekksvifte på tak

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet fra kjøkkeninstallasjon og slo av anlegg på loftet. Avtrekkskanaler fortsatt intakte og trekker luft.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moer installasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet til rentbrennende vedovn i stue.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på loftet, ca 2 stk i musefelle de siste tre årene.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2018

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Laget soverom i kjeller. Ca 30 kvm uinnredet rom. Faglærte har lagt varmekabler, avrettet gulv og lagt ny strøm.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsen elektro og Kristoffersen Fargerike.

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ufaglærte har satt vannsperre og laminat på gulv. Foret ut, isolert og platet vegger. Pusset pipeløp og installert rømningsvindu.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Miljølandsby i nærområdet vurderes gjennomført.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fuktskade på kjøkkenbenk ved vask.

Lagt terrasseplatting 2021.
Inngjerdet kjøkkenhage 2024.
Ny garasjeport mars 2026.
Ny kjellerdør mars 2026.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67580781

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Terje Lundstad	**2026-03-23**	**Mary-Ann Manninen**	**2026-03-23**

Identification

Terje Lundstad

Identification

Mary-Ann Manninen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Terje Lundstad	23/03-2026	BankID OIDC
Mary-Ann Manninen	10:06:02	High
	23/03-2026	BankID OIDC
	10:15:32	High

enova

Energiattest



Adresse **Reirveien 18, 3185 SKOPPUM**	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264605**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161676780**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **200,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 350 kWh**



Reirveien 18, 3185 SKOPPUM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Reirveien 18, 3185 SKOPPUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

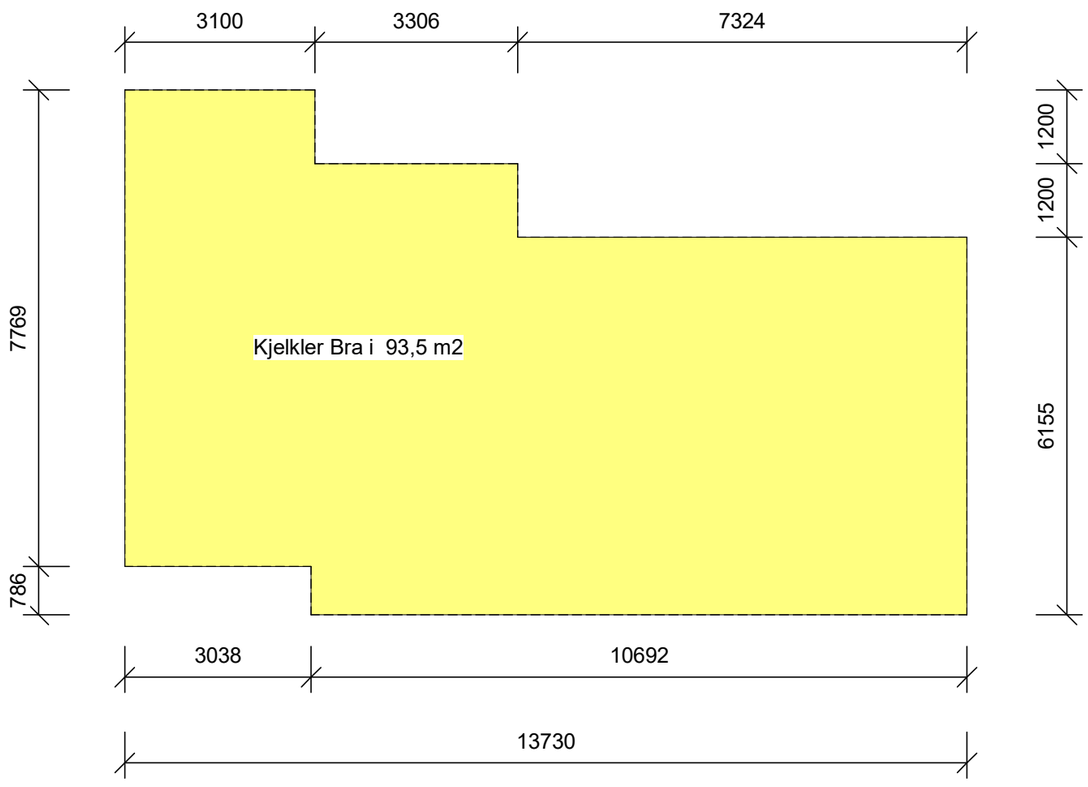
Spørsmål om energiattesten

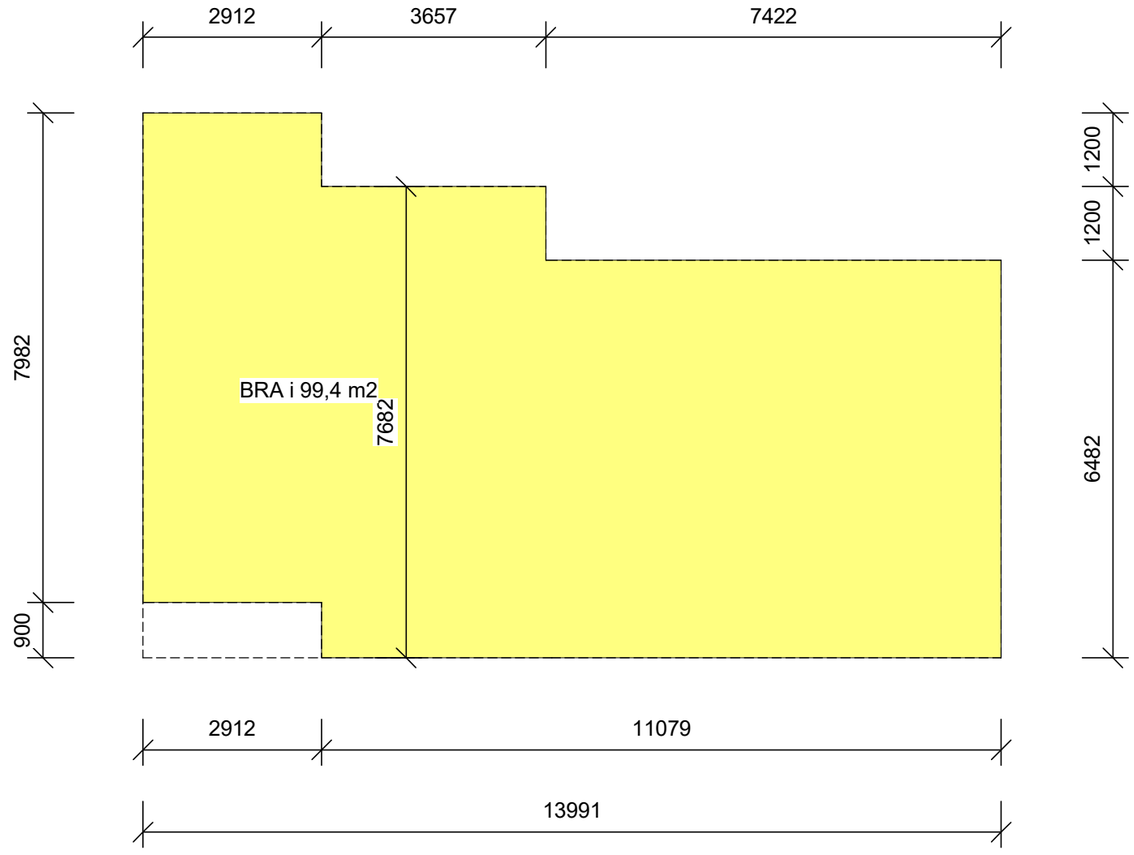
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Reirveien 18 Skoppum





Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**47**	**74**	**0**	**0**	Grunneiendom	SKOPPUMSKOGEN 18	Ja	903,9	831	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.08.1980	Nei	Nei	Nei			Nord: 6584022.7795 Øst: 579577.705 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			47/74	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			47/74	0
Sammenslåing	17.08.2015	12.08.2015	125/14	Avgiver	47/207	-71.4
				Mottaker	47/74	71.4
Oppmålingsforretning	22.01.2015	23.01.2015	125/14		47/74	0
				Mottaker	47/207	71.4
					47/72	0
				Avgiver	47/2	-71.4
Oppmålingsforretning	22.01.2015	23.01.2015	125/14		47/2	0
					47/74	0
					47/70	0
					47/72	0
					47/3	0
Kart- og delingsforretning	05.08.1980			Mottaker	47/74	831
				Avgiver	47/2	-831

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161676780	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Reirveien	18			Nord: 6584017 Øst: 579580 System: EPSG:25832		Tettsted 2602-Skoppum Kirkesokn 1-Borre Postnummerområde 3185-SKOPPUM Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 2-Lysheim Grunnkrets 305-Skoppum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: Matrikkelbrev M-Målebrevsnummer: 3522

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
903,9	Nord: 6584022,77966052 Øst: 579577,70499486 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

HORTEN
KOMMUNE
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	47	Bruksnr.	74	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Reirveien 18						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Mer info på kommunens nettsider.

Det er tankeier som er ansvarlig for eventuelle forurensing, som kan medføre store kostnader.

Grunnforurensing

Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om forurenset grunn på eiendommen er å finne på miljødirektoratets database grunnforurensing

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 551,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	465,-

Tilleggsopplysninger:

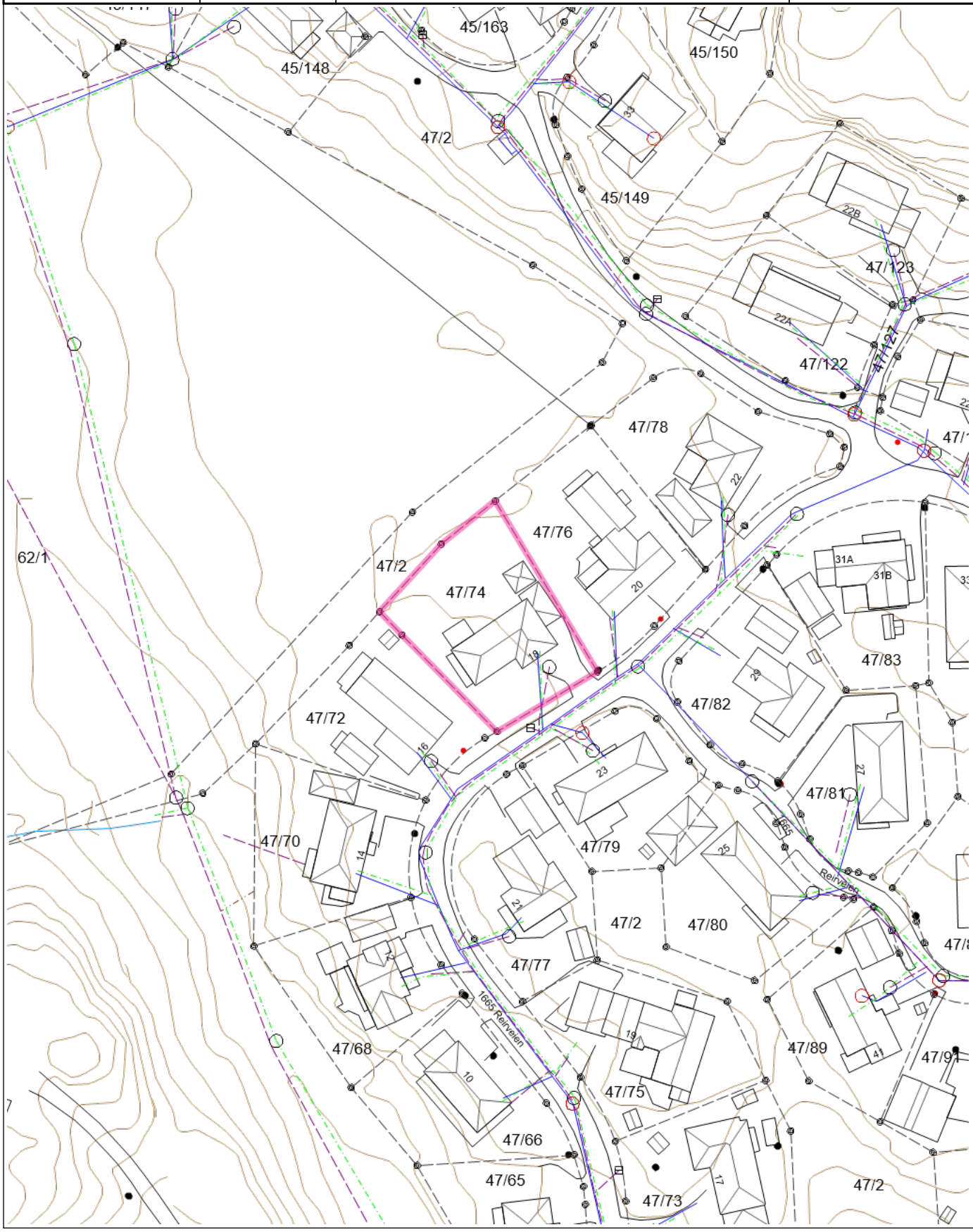
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 18 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Kanal og grøft
- Høydekurve

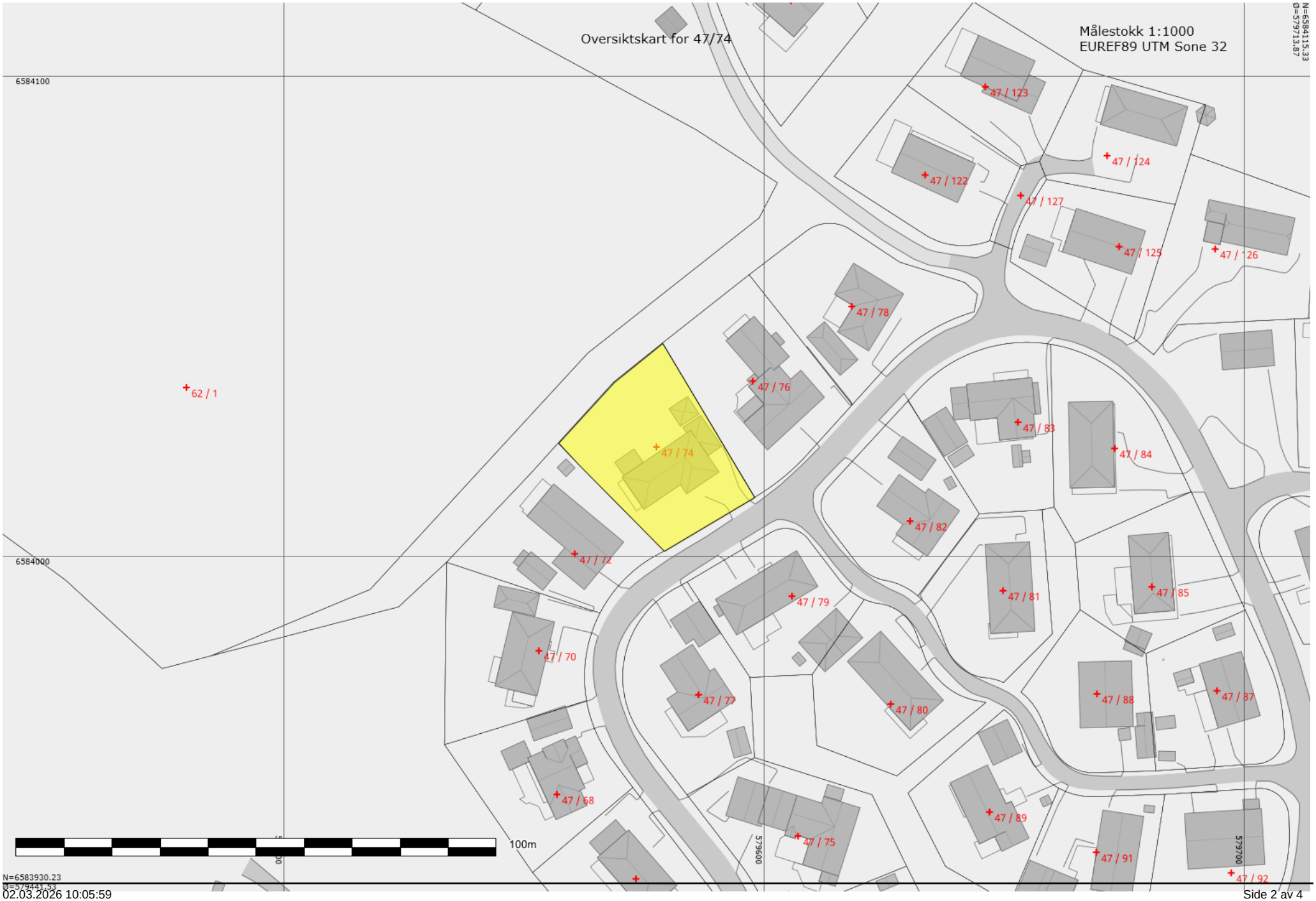
Horten kommune

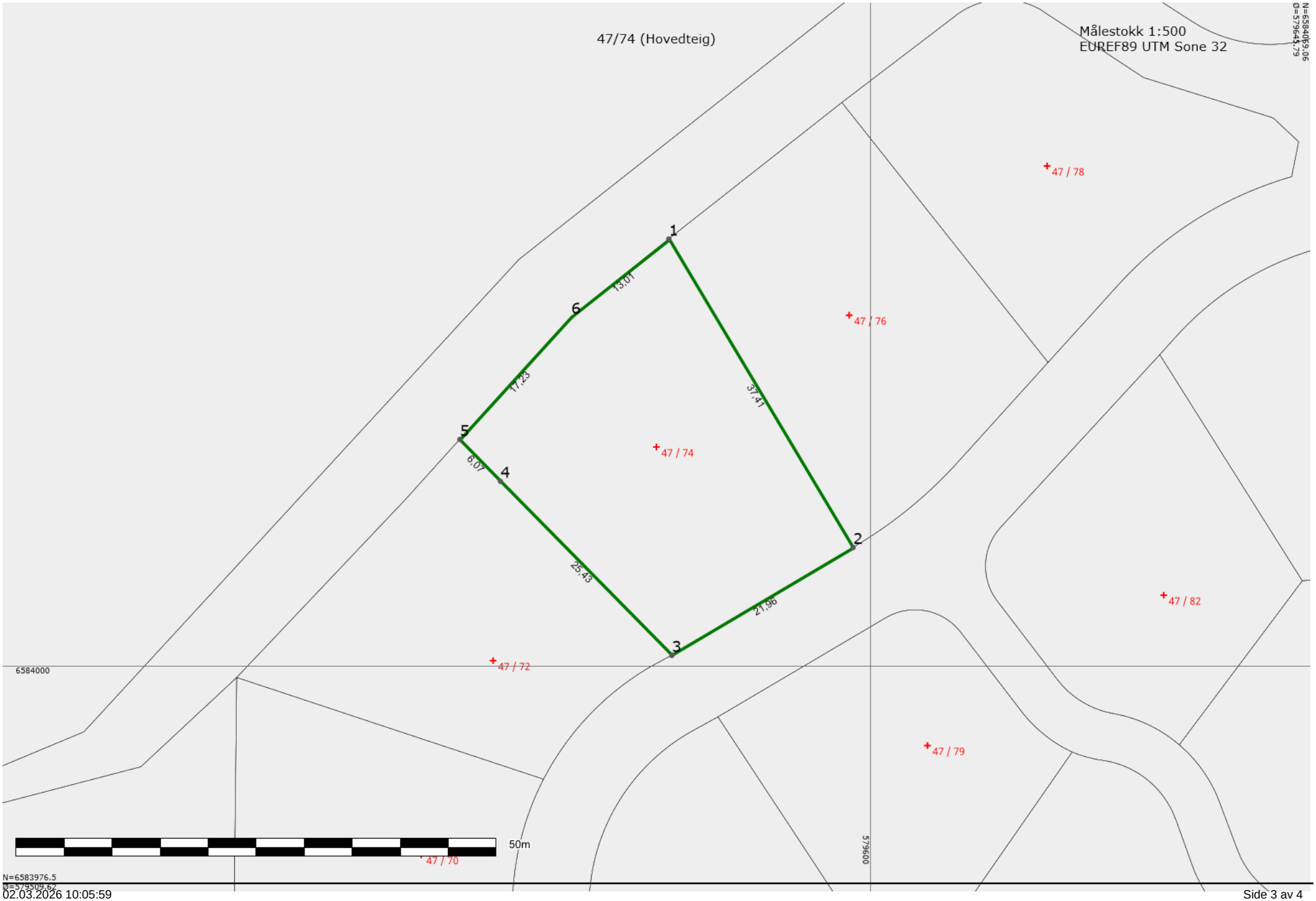
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**47**	**74**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 47/74
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6584115.33
Ø=579713.87
6584100
6584000
62 / 1
47 / 74
47 / 123
47 / 124
47 / 122
47 / 127
47 / 125
47 / 126
47 / 78
47 / 76
47 / 83
47 / 84
47 / 82
47 / 72
47 / 79
47 / 81
47 / 85
47 / 70
47 / 77
47 / 80
47 / 88
47 / 87
47 / 68
47 / 75
47 / 89
47 / 91
47 / 92
579600
579700
100m
N=6583930.23
Ø=579441.53


47/74 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6584069.06
Ø=579645.79
47 / 78
47 / 76
47 / 74
47 / 82
47 / 72
47 / 79
47 / 70
1
2
3
4
5
6
13,01
37,41
21,96
25,43
6,07
17,23
6584000
579600
50m
N=6583976.5
Ø=579509.62

Areal og koordinater

Areal: 903,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6584022,78 Øst: 579577,71

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6584044,45	579578,99	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			37,41	Ikke hjelpelinje		13	
2	6584012,33	579598,18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			21,96	Ikke hjelpelinje		13	
3	6584001,11	579579,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,43	Ikke hjelpelinje		10	
4	6584019,22	579561,45	Jord	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,07	Ikke hjelpelinje		10	
5	6584023,58	579557,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,23	Ikke hjelpelinje		13	
6	6584036,32	579568,83	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			13,01	Ikke hjelpelinje		13	

F.kap. 45 / F.kap. 55 — **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22°

Tekning: ☐ Takstein ☑ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☑ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54.3 Utførelse: ☑ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☑ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106 / F.kap. 47 — **Ventilasjon**

☐ Naturlig avtrekk ☑ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 — **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☑ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) Amki.

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55 — **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☑ trebygning ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55.41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers brannstekniske klasse ☐ dørenes brannstekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32.32, F.kap. 33.4 og F.kap. 38.46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger: Ved undersøkelse så er det påvist at det blir fall nok til sluk ikjeller. (dypde 170.cm)

2100001698-2

Hak 47/74

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Mottatt 19 AUG. 1980

Til bygningsrådet i Borre Borre

Godkjent av bygningssjefen i Borre den 09/09 1980 på delegasjon

Byggeplass (adresse)	Mat.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Reiersveien 18. Skoggrunn		47	74	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Sverre Rasmusen	Bøglervegen 8. Borre	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☑ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☑ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 — **Vedlegg til søknaden**

☑ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☑ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

F.kap. 51 og 52: ☑ Etasjeplaner ☑ Snitt ☑ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98)

Horten (Sted) den 18/3 19 80

Sverre Rasmussen (Byggherrens underskrift) Bøglervegen 8. Borre (Adresse) (Telefon)

(Anmelders underskrift) VESTFOLD-HUS FRED. SUVE-HORTEN (Adresse) (Telefon)

K blankett 5195 (Kommunalforvaltningen) Enhetlig Kommunalforlaget A/S Oslo

E B A/S Oslo

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 4 m Til midte av vei 12 m

Til annen bygning på samme tomt m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg		m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse	100	m²
Sum bebygget grunnareal	100	m²
Antall etasjer 1 Antall leiligheter	1	
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse	100	m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk

Bl. § 65

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv)

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv)

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøyde ☒ romvolum ☒ bodareal

F.kap. 56 ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☒ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv)

F.kap. 42:5 Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2 Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap.31;24 F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54.3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☒ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)

☐ Annet (beskriv)

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

D.-96

BORRE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
3195 BORRE
SENTRALBORD 81 951

Sverre Rasmussen
Baglerveien 8
3190 Horten

Saksbehandler: VE

Arbeidssted	Reirveien 18, 3185 Skoppum	Gnr. 47 Bnr. 74	
Arbeidets art	nybygg	Byggherre	Sverre Rasmussen
Bygningens art	boligbygg	Anmelder	Fred. Sjuve

Saken er behandlet av bygningssjefen i henhold til delegasjon etter bygningslovens § 14, pkt. 2.
Bygningssjefens avgjørelse:

Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at:

1. Bygningsloven m/forskrifter og vedtekter nøye følges.

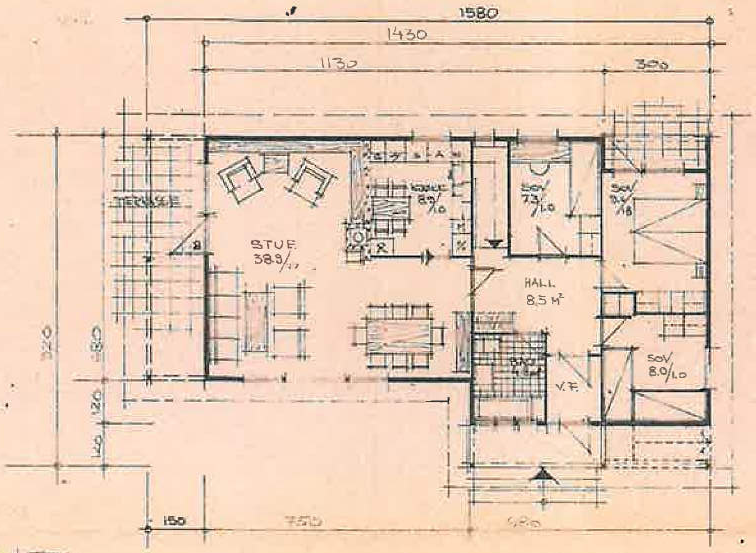
2. Det innkommer ny situasjonsplan som viser bilopp-stillingsplass på 6 m foran garasje på egen grunn.

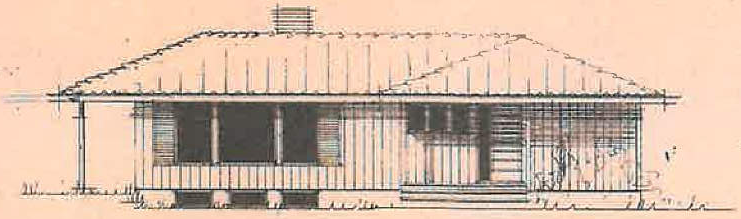
Fred. Sjuve meddeles ansvarsrett for hele byggearbeidet.

Bygningssjefen i Borre den 09.09.1980

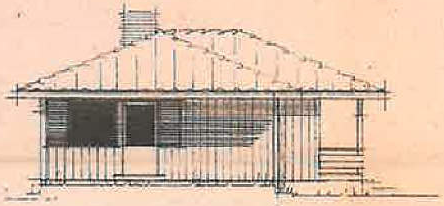
P.E. Lødre

P.E. Lødre

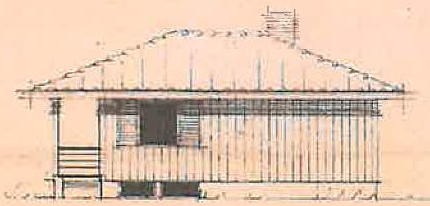




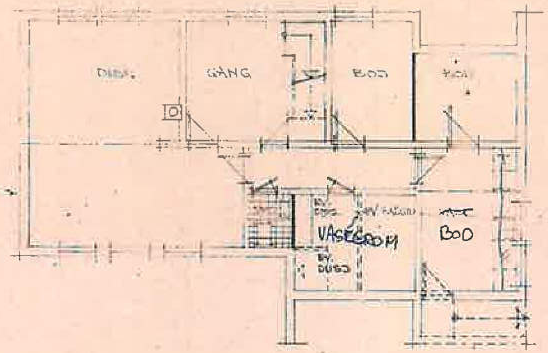
SYD

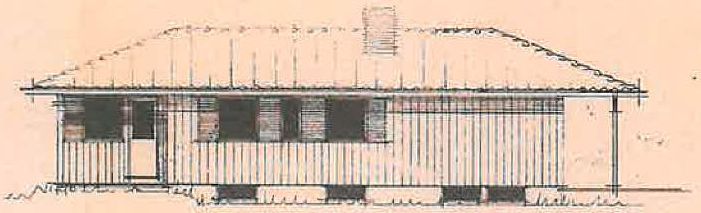


VEST



ØST

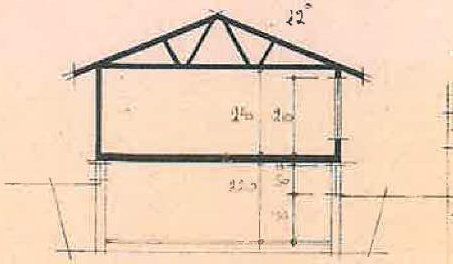


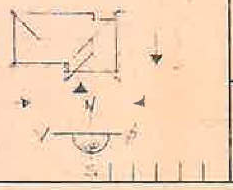


NORD

Godkjent av byggningsrådet i Borre
den 09.09.1980
på tilegnaym...

TYPE S 308A-2





RASMUSSEN, BORRE	Målestokk 1:50
	Tegn. 10.8.80
	Trau RUSBANKE-HS Reg. nr. 88-75
	Erstatning for
	ARK. S. SAGEN VANGSV. 53 3300 HAMAR TLF. (065) 27 407
	Erstattet av

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Mary-Ann Manninen
REIRVEIEN 18
3185 SKOPPUM

Dato: 20.07.2022

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	22/36649/ 22/4867	be82431b-3624-4b5d-af0e-2c408815304c

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		464/22

Reirveien 18, 47/74 - bruksendring i del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse til tiltak - vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for bruksendring i del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen godkjennes på følgende forutsetning:

- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven for denne type tiltak må ivaretas.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden
Tiltakshaver: Mary-Ann Manninen

Det søkes om:
Bruksendring i del av kjeller fra disponibelt *DISP* og *BOD* til og to nye soverom innenfor eneboligen

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Tegningsgrunnlag er ikke datert, men mottatt i revidert underlag av 15.06.2022
Situasjonskart datert 20.07.2022.

Søknaden mottatt 12.06.2022, revidert underlag mottatt 15.06.2022

Kommunens faktaopplysninger i saken
Planstatus:
Eiendommen er regulert i plan (B033) Skoppumskogen av 11.10.1978 i felt B5, avsatt til boliger

Eiendommens areal:
Eiendommen har et oppgitt areal på 903,9m2 med sikre grensepunkt jfr. kommunens kartverk.

Bestående bygninger:
Eiendommen er bebygd med (bygningsnummer 161676780) enebolig og garasje.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Kommunalteknisk planavdeling har følgende standard abonnementsvilkår for vann og avløp:
«Det er krav om 900 mm høydeforskjell mellom vannstanden i laveste innvendige vannlås og topp hovedvannledning målt i stikkledningens forgreiningspunkt på hovedledningen.»

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Kommunens vurdering av søknaden
Bruksendring innenfor eneboligen:
Det omsøkte dreiere seg om bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til to soverom tilhørende eneboligen. Det fremkommer ikke at arealet skal benyttes som utleiedel/hybel. Under forutsetning av at arealet ikke benyttes til utleie/hybel utløses ikke krav til ekstra p-plass og uteoppholdsareal. Dvs at eiendommens bebygde areal ikke vil bli endret. Den omsøkte bruksendringen innenfor eneboligen vil ikke medføre at matrikkel endres. Bygningstype vil fortsatt være enebolig.

Teknisk forskrift:
Boligen er bygget før 1.juli 2011 og omfattes av bestemmelsen i TEK17 § 1.2 åttende ledd hvor det fremkommer følgende -sitat: *«For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-9, § 12-10 annet ledd, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-8 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.»*

Estetikk:
Tiltaket er vist uten endringer i byggets fasader, kun to vinduer utvides i kjeller fasade nord og syd. Kommunen forutsetter at dette ikke utløser store terrengendringer og har ingen merknader til dette.

Nabovarsling:
Tiltaket anses ikke å berøre naboeiendommer slik at kravet om nabovarsling frafalles jfr. Plan - og bygningsloven § 21-3.

Kommunen har ingen ytterligere merknader i saken.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet

Konklusjon
Søknaden om tillatelse til tiltak for bruksendring i del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel for eneboligen godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Det forutsettes at tiltaket oppfyller krav gitt i kommuneplanens arealdel og i plan- og bygningsloven m/forskrifter. Krav fra kommunalteknisk planavdeling må ivaretas. Dvs krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Hvem har ansvar i saken:
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Dette fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-1.

Når kan tiltaket igangsettes:
Når du mottar dette vedtaket kan du igangsette arbeidene. Det er viktig at du sjekker at kravet fra kommunalteknisk vil kunne ivaretas. Dersom kravet ikke kan ivaretas, kan ikke ombyggingen gjennomføres. Det må ikke igangsettes andre arbeider enn hva som er godkjent i denne saken.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Er ikke tiltaket igangsatt senes tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I denne saken vil det være ditt ansvar å påse at det blir søkt om ferdigattest når tiltaket er ferdig. Skjema finnes på www.dibk.no Utfylt skjema med ref.nr sak 22/4867 i vedtak D-464/22 sendes: Horten kommune pb 10 3191 Horten eller postmottak@horten.kommune.no

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9.

Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingssatsdokumentet §2, kr 5.150,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

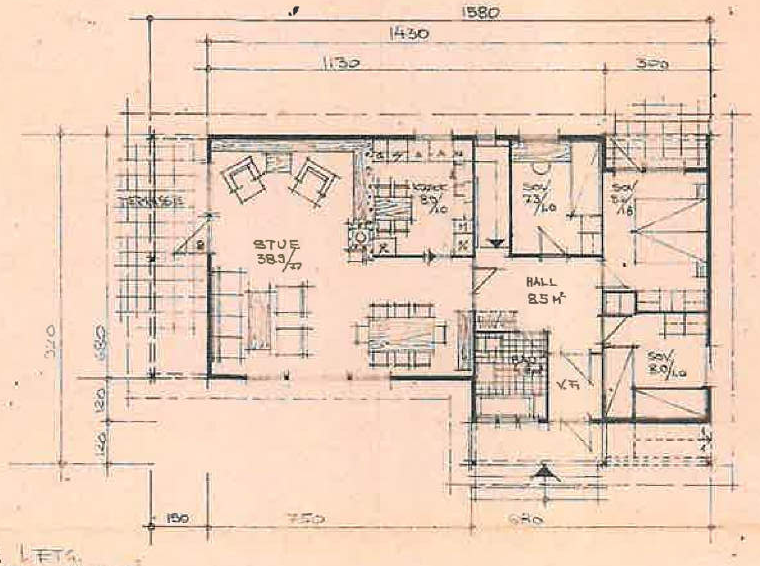
Lasse Henriksen
enhetsleder

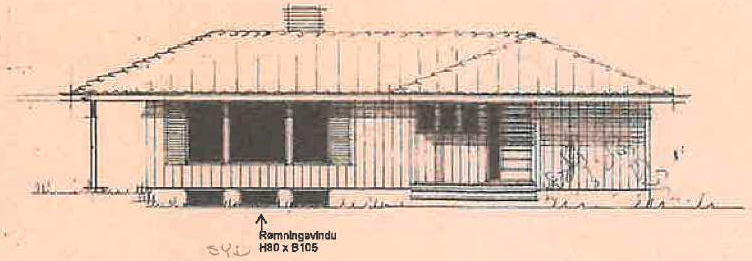
Hilde Aker
ingeniør - byggesak

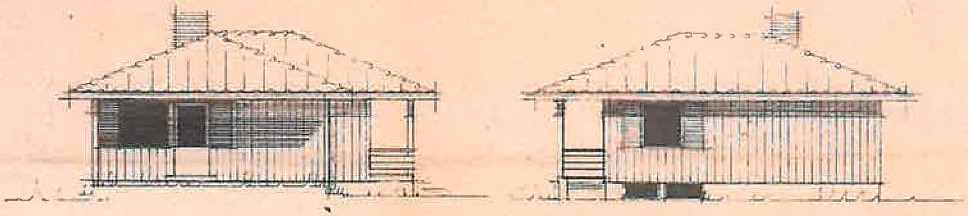
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

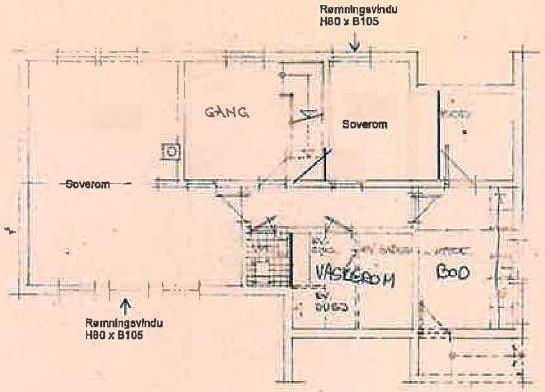
Vedlegg:

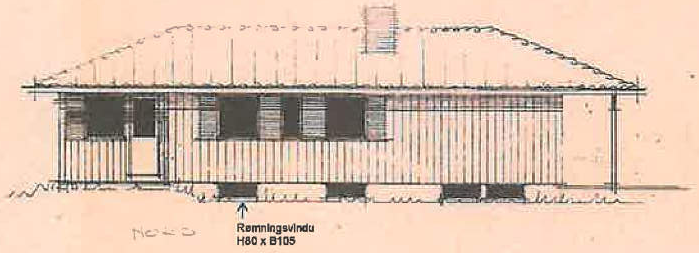
Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1297835	Reirveien 18 situasjonskart 20 07 2022
	1287893	Reirveien 18, 47/74 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - nytt tegningsunderlag

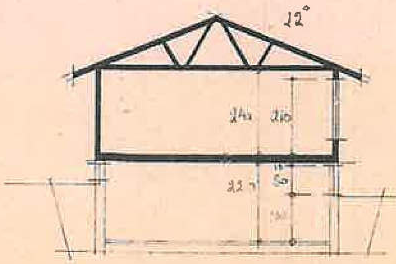


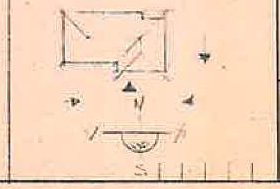






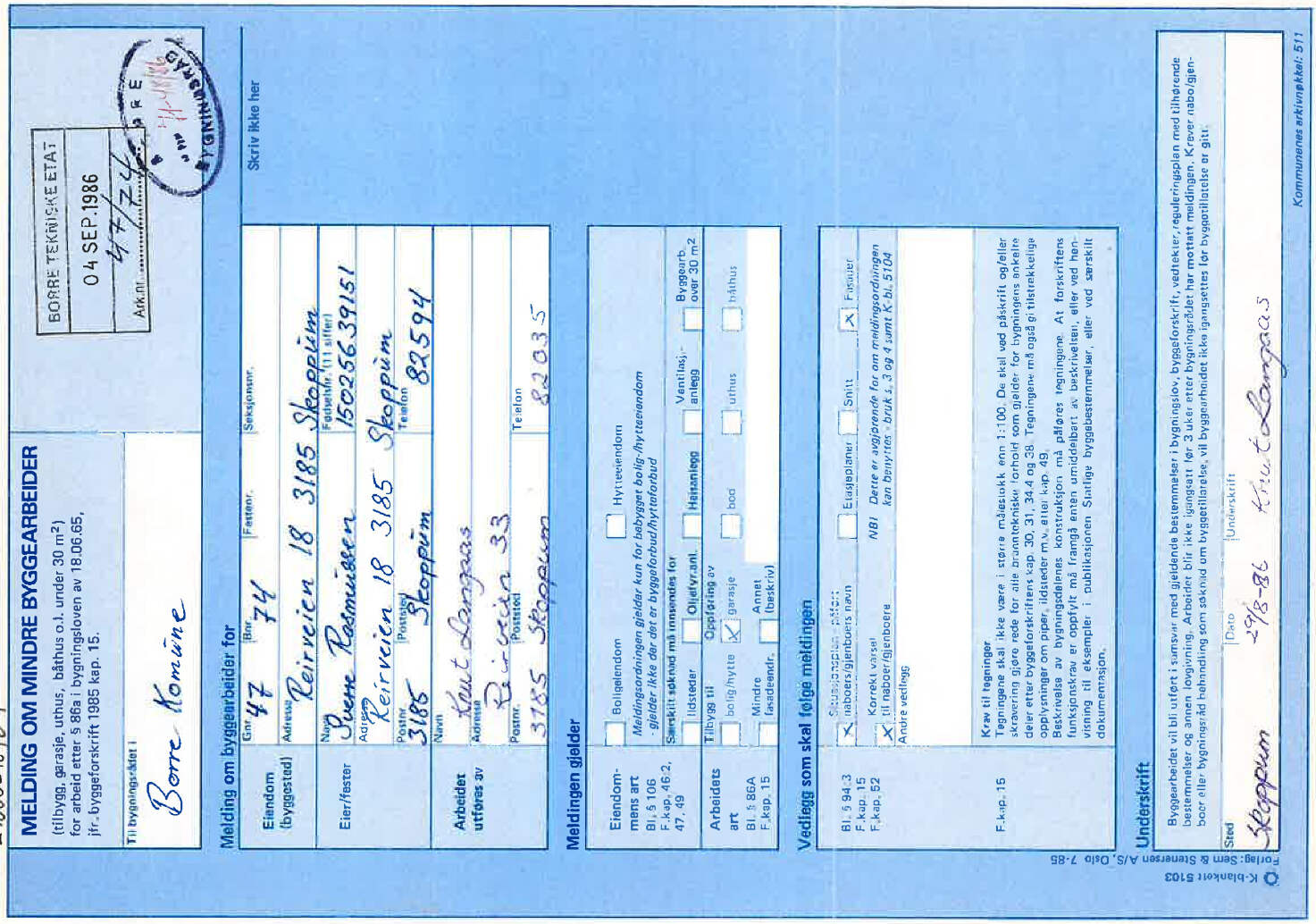






TYPE S 308A-2

Målestokk 1:50	Tegn 10.8.80 Trac
	Erstatning for
RASMUSSEN v. BOBBE	ARK. S. SAGEN VANGSV. 33 2300 HAMAR
	Erstattet av



MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER
(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

BØRRE TEKNISKE ETAT
04 SEP. 1986
Arkiv 47/74
BYGNINGSRÅDET

Til bygningsrådet i: Børre Kommune

Skriv ikke her

Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested): Gnr 47 Bnr 74 Festenr. Seksjonsnr. Adresse Reirveien 18 3185 Skoppum

Eier/fester: Navn Svein Rasmussen Fødselsnr. (11 siffer) 150256 39151 Adresse Reirveien 18 3185 Skoppum Postnr. 3185 Poststed Skoppum Telefon 82594

Arbeidet utføres av: Navn Kaut Langaas Adresse Reirveien 33 Postnr. 3185 Poststed Skoppum Telefon 82035

Meldingen gjelder

Eiendommens art Bl. § 106 F.kap. 46.2, 47, 49: ☐ Boligeiendom ☐ Hytteeiendom
Meldingsordningen gjelder kun for bebygget bolig-/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hyttefortbud
Særskilt søknad må innsendes for: ☐ Tildsteder ☐ Oljefyr.anl. ☐ Heisanlegg ☐ Ventilasj.-anlegg ☐ Byggearb. over 30 m²

Arbeidets art Bl. § 86A F.kap. 15: Tilbygg til: ☐ bolig/hytte Oppføring av: ☒ garasje ☐ bod ☐ uthus ☐ båthus ☐ Mindre fasadeendr. ☐ Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94.3 F.kap. 15 F.kap. 52: Situasjonsplan: ☒ nabo-/gjenboers navn ☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☒ Korrekt varsel til nabo-/gjenboere
Andre vedlegg

NB! *Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104*

F.kap. 15: **Krav til tegninger**
Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle bruksmessige forhold som gjelder for bygningens ankelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 43.
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter bygningsrådet har mottatt meldingen. Krever nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted Skoppum Dato 29/8-86 Underskrift Kaut Langaas

Kommunens arkivnøkkel: 511

Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 7-85
K-blankett 5103

210002167B-1

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og nr., samt gnr./bnr./festenr./seksj.nr. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
Reirveien 20 47/76				Viggo Skoufs.
Reirveien 16 47/72				Bent Evensen.
Reirveien 23 47/79				Hanne M. Larsen

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

Sign. .....

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Opplysninger til meldingen

Regulering	Er området regulert?	☐ Ja	☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad	**Skriv ikke her**
Oppmåling	Er tomta oppmålt	☐ Ja	☐ Nei	Tomteareal m²	
Bebyggelsen Bl. § 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39		Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum	
	Brutto areal	m²	m²	m²	
	Antall etasjer				
	Antall leiligheter				
	Bruksareal	m²	m²	m²	
	Kjeller under tilbygg	☐ Ja	☐ Nei	*Kjeller er kun tillatt under tilbygg til bolig/hytte.*	
Atkomst Bl. § 60 - 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel				
	☐ Riksveg/fylkesveg Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei		
	☐ Kommunal veg Er kommunens avkj.tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei		
	☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei		
	Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold	☐ Ja	☐ Nei		
	Ved endrete avkjøringsforhold må det søkes særskilt				
Vann Bl. § 65	Gjelder endringen også endret vannforsyning	☐ Ja	☐ Nei		
	Hvis ja må følgende besvares:				
	Vann-forsyning fra ☐ Off. vann-verk ☐ Priv./felles vannverk ☐ Egen/felles brønn ☐ Takvann-anlegg				
	☐ Annet (beskriv)				
Avløp Bl. § 65-2 F.kap. 41-2	Gjelder endringen også tomtejerens	☐ Ja	☐ Nei		
	Hvis ja må følgende besvares:				
	Avløp skal tilknyttes ☐ Off. avløp ☐ Privat avløpsanlegg				
	Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet.				
	Skal det installeres ☐ Vannklosett	☐ Ja	☐ Nei		
	☐ Annet (beskriv)				
Minste avstand Bl. § 70 F.kap. 30	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning	
	Minste avstand er målsatt på situasjonsplan	☐ Ja	☐ Nei		
	Går det høyspent kraftlinje over tomta	☐ Ja	☐ Nei		
Brannvern F.kap. 35 - 39	Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse	☐ 3	☐ 4	☐ Ingen	
	☐ Annet (beskriv)				
	Tegningene skal vise	☐ Brann-vegger	☐ Brannceller		
		☐ Dørenes brannmotstand og slagretning			
F.kap. 31-4		☐ Plassering av røykvarsler			
	Trapp er	☐ Åpen	☐ Lukket		

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

For eiendom (byggeplass)

Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherrens navn	Adresse		Tlf.	

er det i henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.06.65 sendt nabovarsel med følgende ordlyd til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

☐ **Melding om mindre byggearbeider** - Ref. bl. § 86A og 94

NB! *Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet frem til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.*

Eiendommens art ☐ Boligeiendom ☐ Hytteeiendom

Arbeidets art ☐ Tilbygg til bolig/hytte — Oppføring av: ☐ garasje ☐ bod ☐ uthus ☐ båthus

☐ Mindre fasadeendring ☐ Annet (beskriv)

☐ **Søknad om byggetillatelse** - Ref. bl. § 93

Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Riving

☐ Annet (beskriv)

Byggets art ☐ Bolig ☐ Hytte ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Stall ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygn. for jordbr.

☐ Kontor/industrilok. ☐ Bilverksted ☐ Annen (beskriv)

☐ **Søknad om bruksendring** - Ref. bl. § 93

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - Ref. bl. § 7

Fra bestemmelser i: ☐ bygn.lov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

☐ **Melding om anlegg** - Ref. bl. § 84.1

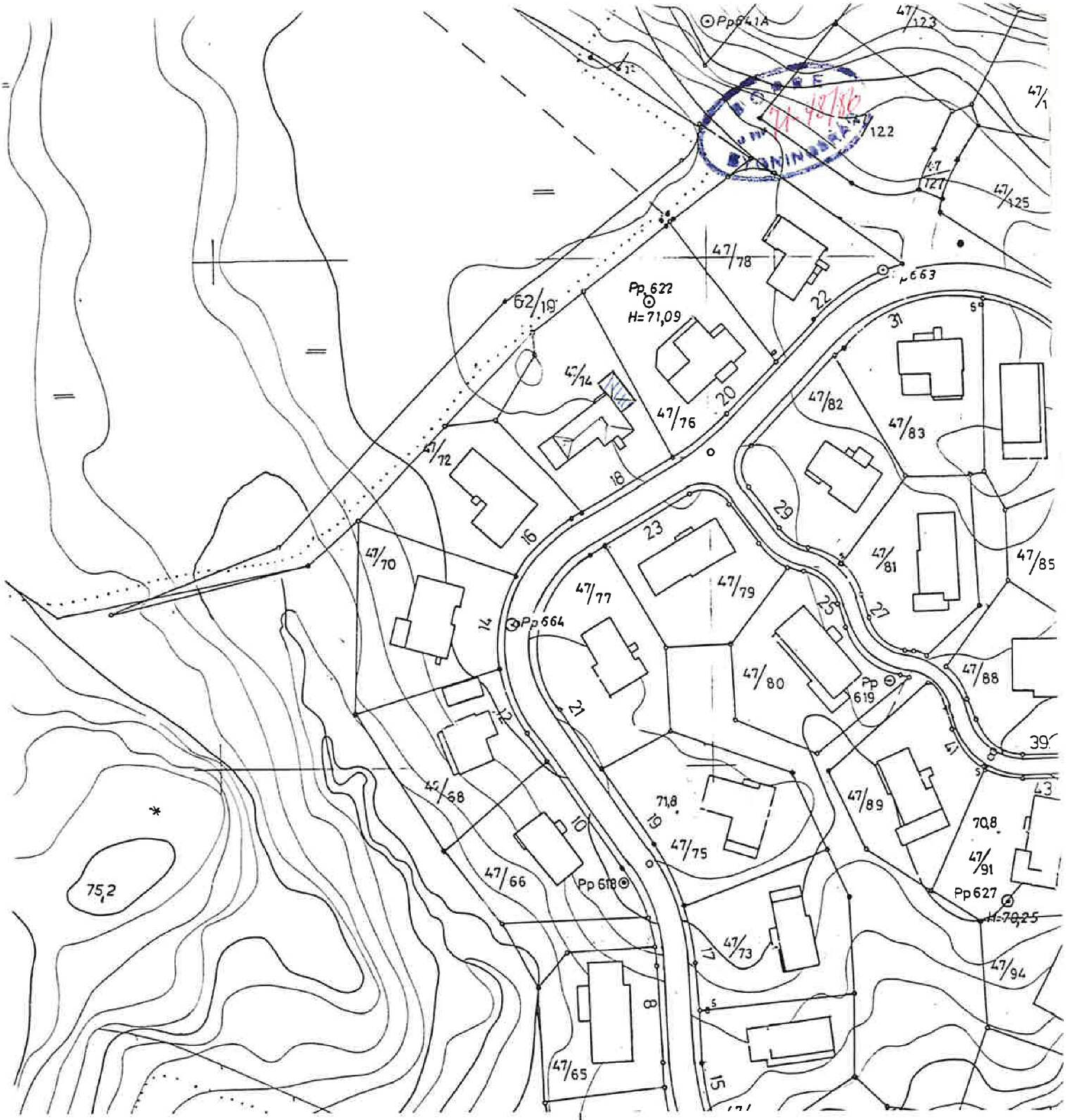
☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjordisk anl.

☐ Heller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idretts-anlegg ☐ Annet (beskriv)

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor — Adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift



SITUASJONSKART. GNR.: 47 BNR.: 74

Byggherre: Svene Rasmussen

Byggeplassens adr.: Reiervegen 18, Skoppum

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Garasje

Saksbehandler: Ø. Larsen

BORRE ELVERK

☒ Ingen merknader

☐ Merknader (se baksiden)

16/9-86 J. Spangelo

Dato Sign.

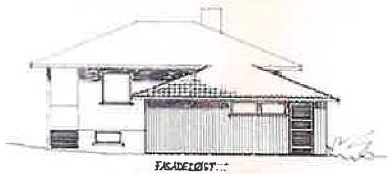
BORRE INGENIØRVESEN

☒ Ingen merknader

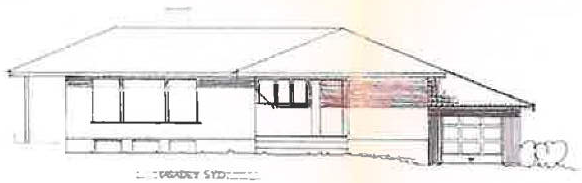
☐ Merknader (se baksiden)

17/9-86 G. Nedler

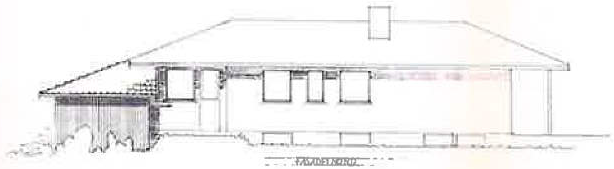
Dato Sign.



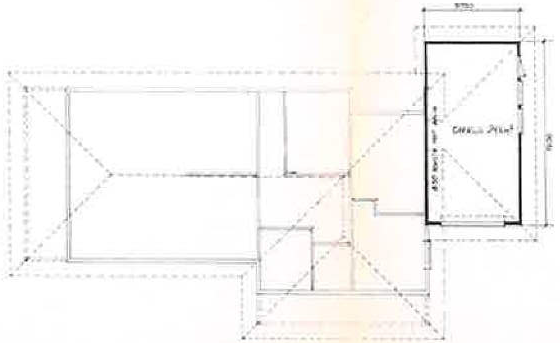
FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE NORD



DENNE TEGNINGEN TILHØRER TOR M. LANGÅS EIENDOM. BRUK AV DENNE UTEN TILLATELSE KAN MEDFØRE STRAFFEANSVAR

TYPEBETEGNELSE: TILBYGG GARASJE

BRUTTOAREAL: 26.6 M²

BEREGNET AREAL:

KONTROLLERT AV:

DATO: 26.05.86

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: WERNER RASMUSSEN

PROSJEKTERT:

GODKJENT AV: GARASJE

TEGNINGENS BENEVNELSE: PLAN FASADER

KLASSE: 1

ARKIV BARSNR:

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 000
Vår ref.: 23/46394 / 22/4867-8
Arkiv: GBNR-47/74, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 10.10.2023

Mary-Ann Manninen
Reirveien 18
3185 SKOPPUM

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		675/23

Reirveien 18, 47/74 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for bruksendring i del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: Bruksendring i del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: **D-464/22 av 20.07.2022**

> ***Vedtak:***
> *Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for bruksendring i del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor eneboligen godkjennes på følgende forutsetning:*
> - *Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven for denne type tiltak må ivaretas.*
> - *Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.*

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161676780 enebolig og garasje

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Regulering plan (B033) Skoppumskogen av 11.10.1978.

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent. Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Kopi til:
Terje Lundstad

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1297835	Reirveien 18 situasjonskart 20 07 2022
	1287893	Reirveien 18, 47/74 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - nytt tegningsunderlag

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
BOKS 83 - 3195 BORRE

Innflyttingstillatelse

Sverre Rasmussen
Reirveien 18

3185 Skoppum.

Saks nr.

Eiendom: Reirveien 18, 3185 Skoppum.

Gårdsnr. 47 bruksnr. 74

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide:

Utvendig:
1. Stenge balkongdør. Denne må ikke tas i bruk før terassen er oppabeidet.
2. Div. pussarbeider.
3. Gelender på begge sider av trapp og inngangsparti.
4. Terasse.

Kjeller:
5. Div. pussarbeider.
6. Innsetting av dører.
7. Trapp v/utgangsdør.

Borre bygningsvesen den 12. oktober 1981

V. Enger

Eva Skogheim

EIERFORM

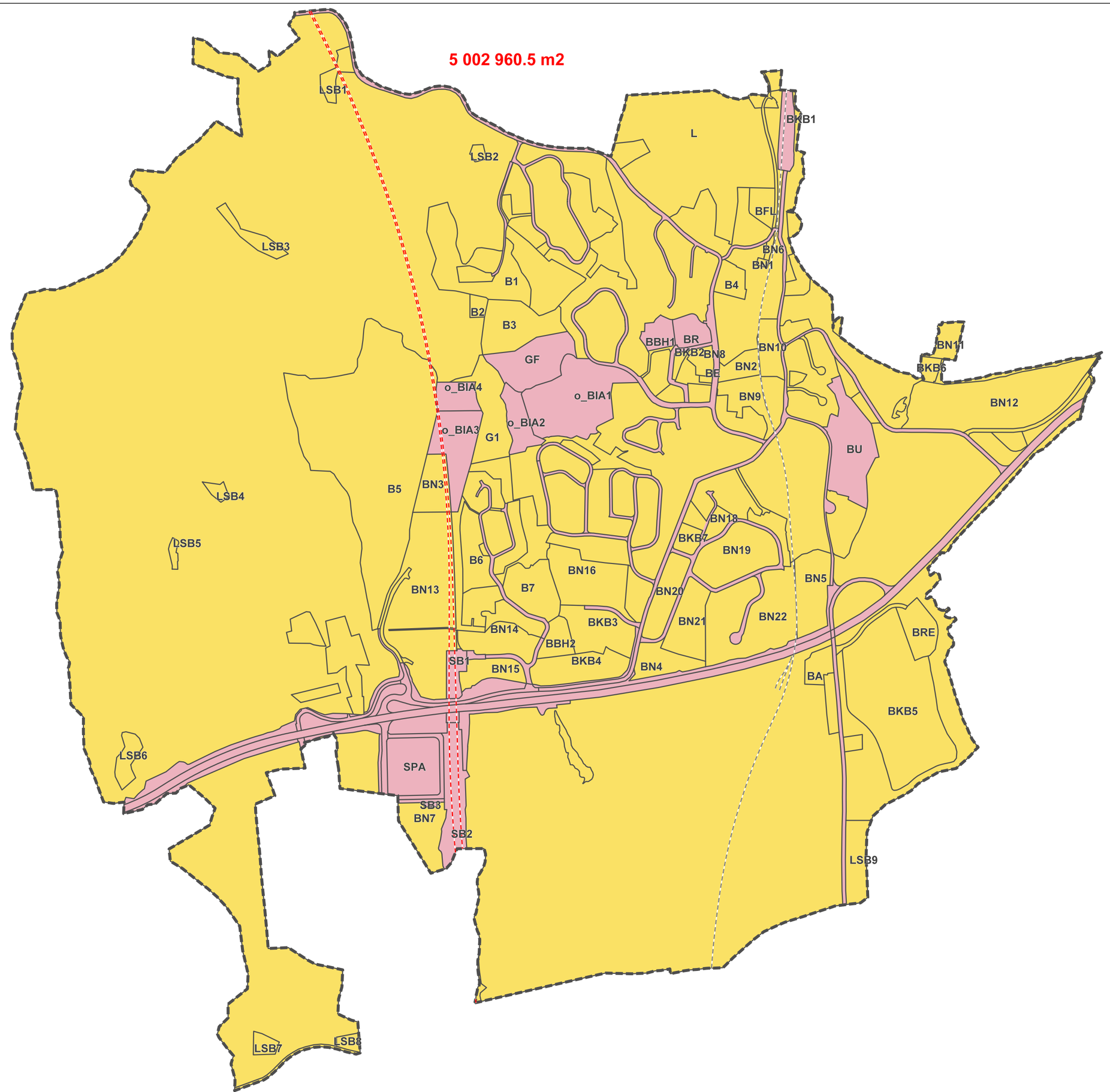
09.07.2021 cdy

PLANID
3801 90007



Tegnforklaring

- A — Areal for planområde
- A — Områdenavn
- Planens avgrensning
- Formålsgrense
- Jernbane Nåværende
- Jernbane Framtidig
- EIERFORM 1 - Offentlig formål
- EIERFORM 3 - Annen eierform



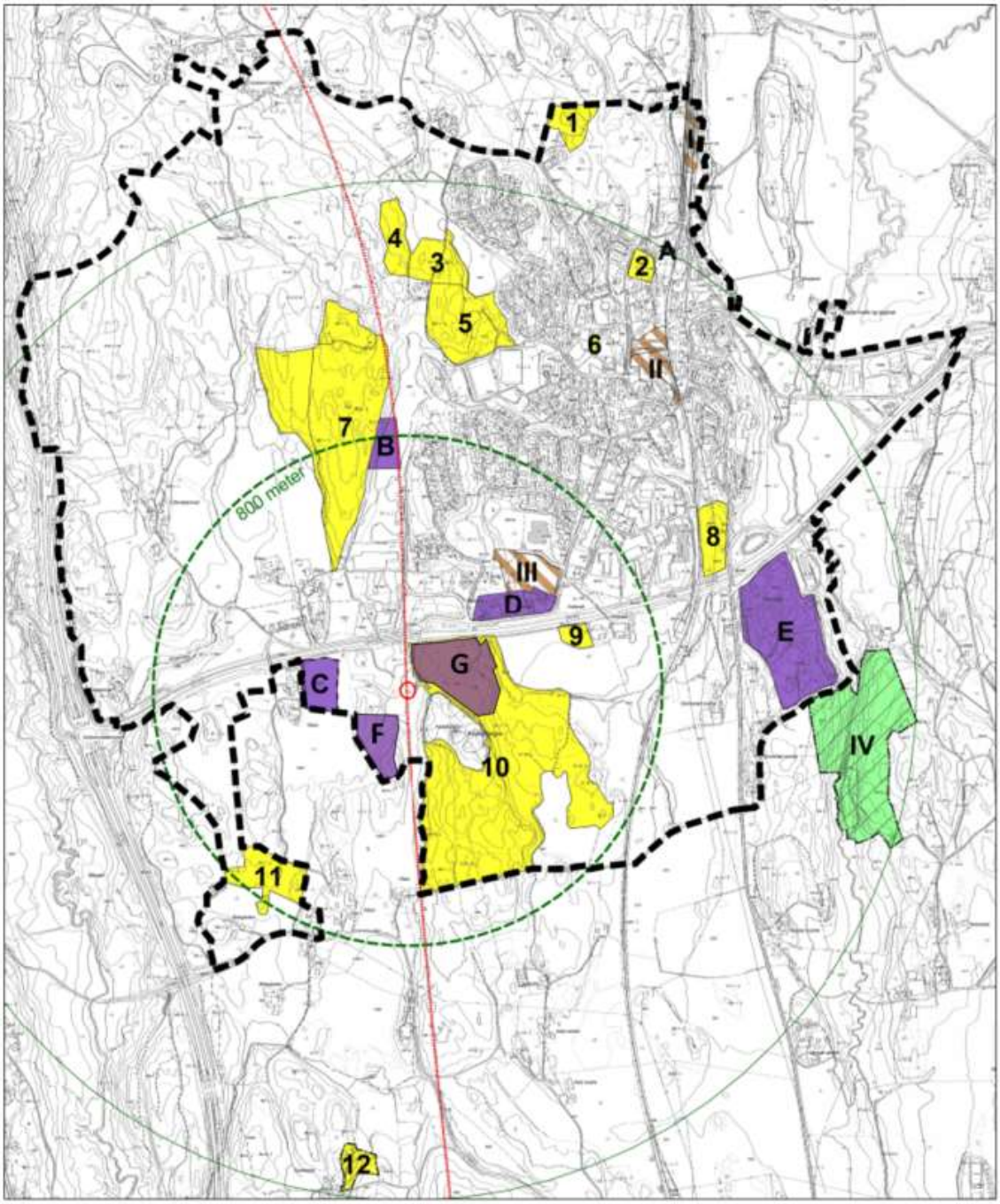
HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

Konsekvensutredning av enkeltområder

17.06.2021

Utredningen er lagt til grunn for kommunestyrets vedtak i sak 15/21 og 77/21.



Kartskisse som viser enkeltområdene som inngår i konsekvensutredningen.

Innledning
Dette dokumentet er et vedlegg til kommunedelplanen for Skoppum. Formålet med dokumentet er å beskrive konsekvensene ved endret arealbruk for enkeltområder. Virkningene av de samlede arealbruksendringene i planforslaget framgår av planbeskrivelsen.

Noen av enkeltområdene er utredet etter arealinnspill fra private aktører, mens andre områder er utredet etter eget initiativ fra administrasjonen (Enhet for kommuneutvikling, EKU).

Metode
Utredningen er basert på anbefalinger i Miljøverndepartementets veileder T-1493. Hvert enkelt område er presentert med oversiktskart, detaljkart (ortofoto) og nøkkeldata. Konsekvensene for de ulike utredningstemaene er vurdert og presentert ved bruk av «trafikklys-farger». Det presiseres at fargebruken kun er ment som en illustrasjon av konsekvensnivå, der grønn er liten negativ, ingen eller positiv konsekvens, gul er middels eller usikker negativ konsekvens og rød er stor eller svært stor negativ konsekvens. Avslutningsvis gis det en samlet vurdering og en konklusjon. For å lette lesbarheten og se de ulike plandokumentene i sammenheng er aktuelle henvisninger til områdets betegnelse på plankartet tatt med under konklusjonen.

I tillegg til utarbeidet temakart er det brukt faglig skjønn basert på befaringer i områdene, samt andre kjente opplysninger.

<u>Strategier for framtidig arealbruk</u>
De viktigste strategiene for framtidig arealbruk, som er fastsatt i planprogrammet, er tatt inn i utredningsskjemaet. Strategien om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen er vurdert og differensiert ut i fra om området ligger nærmere enn 800 m (grønn), mellom 800 og 1600 meter (gul), eller over 1600 meter (rød) fra jernbanestasjonen.

Når det gjelder målet om at det skal være enkelt og sikkert og komme seg rundt på Skoppum uten bruk av bil (grønn mobilitet), er de enkelte boligområdene vurdert ut fra avstander (langs vei) til skole, barnehage, idrettsplass og bussholdeplass. Næringsområdene er kun vurdert ut fra avstand til bussholdeplass.

I utredningen er strategien om å tilstrebe effektiv arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet konkretisert til å gjelde byggeområder innenfor 800 meter (i luftlinje) fra nye Skoppum stasjon. I denne sammenhengen er enkeltområder som ligger utenfor 800-meters sirkelen vurdert som «ikke relevant».

Områder vurdert til boligformål:

Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
1	14,0	Horten kommune (Teknsik)	5
2	6,4	Horten kommune v/EKU	8
3	16,0	Privat forslag	11
4	22,0	Privat forslag	14
5	49,0	Horten kommune (Teknisk)	17
6	0,8	Privat forslag	20
7	169,0	Horten kommune v/EKU	23
8	17,7	Privat forslag	26
9	6,0	Privat forslag	29
10	283,0	Privat forslag	32
11	28,3	Privat forslag	36
Sum:	**612,2**		

Områder vurdert til næringsformål:

Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
A	0,8	Privat forslag	39
B	12,4	Horten kommune v/EKU	42
C	17,8	Horten kommune v/EKU	45
D	19,0	Privat forslag	48
E	86,2	Horten kommune v/EKU	51
F	16,2	Privat forslag	54
G	41,6	Horten kommune v/kommunestyret	57
Sum:	**194,0**		

Områder vurdert til andre formål:

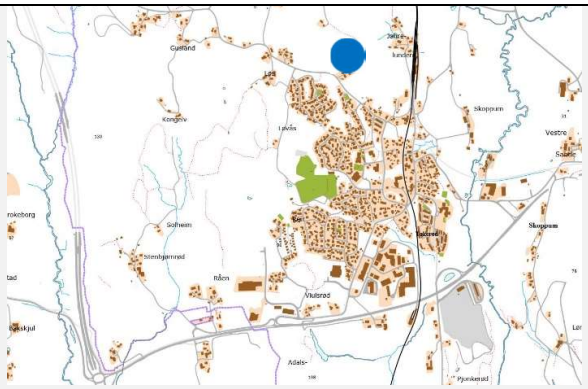
Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
I	33,0	Horten kommune v/EKU	61
II	19,4	Horten kommune v/EKU	63
III	20,0	Horten kommune v/EKU	66
Sum:	**72,4**		

Områder som ikke er utredet:

Område Nr:	Størrelse (daa):	Forslagsstiller:	Side:
12	10,0	Privat forslag	69
IV	119,5	Privat forslag	69
Sum:	**129,5**		

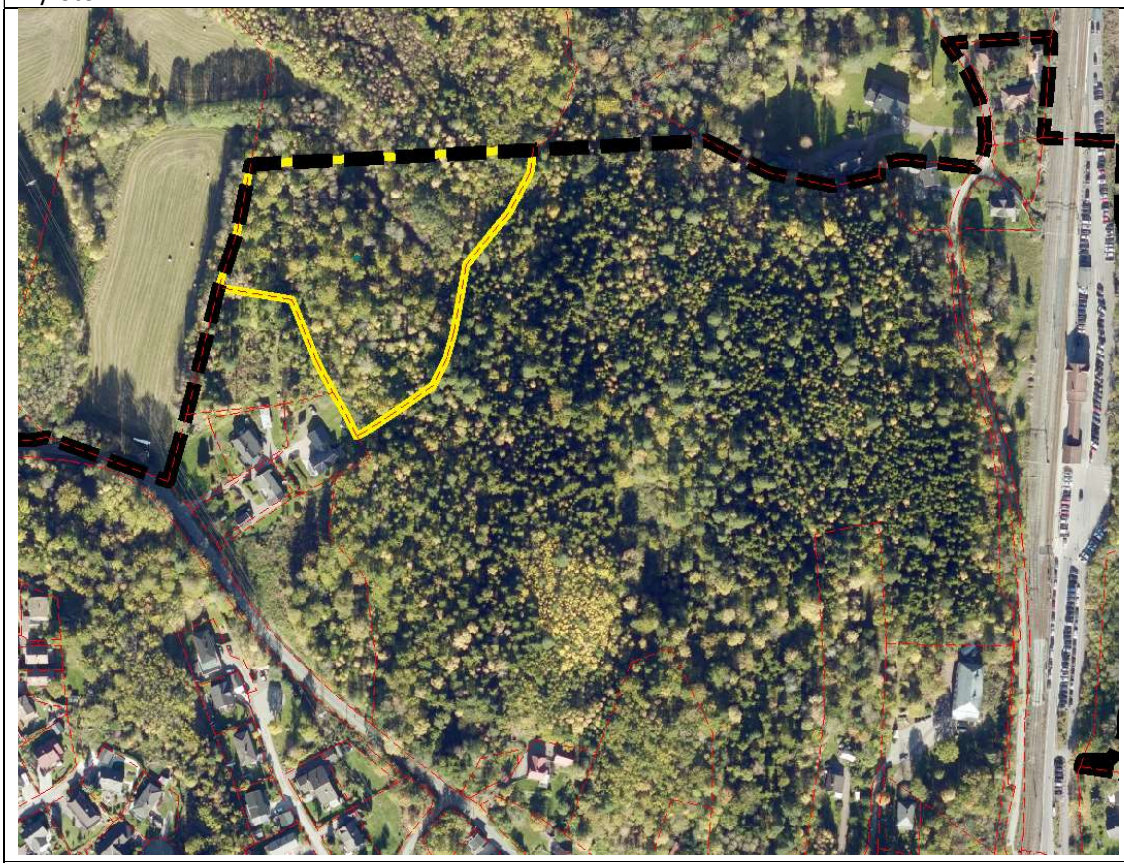
Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 1 Del av gbnr 65/13

Dagens formål:	Boligformål
Foreslått formål:	Boligformål, nullutslippsområde
Arealstørrelse:	Ca 14 daa
Forslagsstiller:	Horten kommune (Teknisk)
Hjemmelshaver:	Horten kommune



Beskrivelse: Området, som er avsatt til byggeområde – boligformål i gjeldende plan, ligger nord for Pauliveien og like vest for dagens jernbanestasjon. Inngår i boligområde S2 (Borreborgåsen) i kommuneplanens arealdel 2019-2031. I planprogrammet er det fastsatt at eiendommen skal vurderes i forhold til etablering av et «nullutslippsområde».

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Ligger utenfor rød og gul sone (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka. I nordøst er ca 1,5 daa registrert som dyrkbar mark (AR5, Kilden.no).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap. Nordøstre del av området, som er forholdsvis flatt, ligger på kote 68. Den høyeste kollen ligger på kote 76.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor registrert friluftslivsområde Grøstadbakken / Borreborgåsen. Områdetype: stort turområde uten tilrettelegging. Verdi: registrert friluftslivsområde (Naturbase). Området er avklart til boligformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Eiendommen grenser ikke til offentlig vei. Spillvann vil bli utbedret når jernbanen er flyttet, men vil fortsatt være et stykke unna. Brannvann er en utfordring.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Hav- og fjordavsetning i nordøst. Drenering (grøfting) fra jordene i vest går gjennom den nordøstlige delen av området. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. Aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at nordøstre del av området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er ca 2,8 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (langs vei): - 1,1 km til skole - 0,7 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplass - 0,8 km til bussholdeplass

		Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langs Paulieveien. Alternativt kan interne boliggater benyttes.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

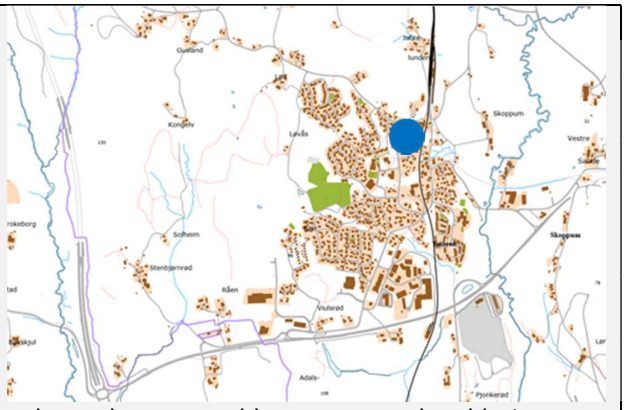
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Noe dyrkbar mark i nordøst berøres. En forholdsvis bratt nordøstlig helling i området er lite hensiktsmessig å utnytte til boligbebyggelse. Arealet som kan bebygges utgjør etter dette ca 8,5 dekar. Eiendommen grenser ikke til offentlig vei, og adkomst må eventuelt etableres over tilstøtende eiendom. Kapasitet på brannvann er en utfordring i dette området.
Ved en eventuell utnyttelse til boligformål bør området ses i sammenheng med eiendommen gbnr 63/3.

Konklusjon:
Utvikling av boliger i denne delen av tettstedet vil ikke bidra til knutepunktutvikling rundt nye Skoppum stasjon. Området vurderes til å ha begrenset potensiale som «nullutslippsområde».

Anbefaling:
Området, samt resterende del av Borreborgåsen (område benevnt som S2 i kommuneplanens arealdel 2019-2031), settes av som framtidig LNF-område i kommunedelplanen, jfr. område L på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 2 Gbnr 45/65 og 73

Dagens formål:	Uregulert Friområde (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	45/65: 3638 m^2 45/73: 2783 m^2 **Sum: ca 6,4 daa**
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Horten kommune



Beskrivelse: Gbnr 45/65 utgjør den gamle grusbanen som ble erstattet ved etablering av nytt idrettsanlegget i sentrum. Området benyttes i dag som parkeringsplass i forbindelse med jernbanestasjonen. Tilstøtende areal mot øst / jernbanen er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Noe av arealet nærmest Paulieveien (ÅDT i 2018: 800) ligger i gul støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark (registrert som «åpen fastmark» og «skog» i markslagskart (AR5) fra NIBIO).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Flatt terreng i vest, skråner ned mot øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i Riksantivarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår i område vist som «registrert friluftslivsområde» på temakart for friluftslivsområder.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området grenser til Paulieveien (Fv3180) og Grøstadbakken. Tilfredsstillende kapasitet på spillvann. Brannvann vil være mulig å løse (ligger et stykke unna).
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert som fyllmasse (løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet) i Nasjonal løsmassedatabase. Moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året). Den tidligere fotballbanen brukes i dag til parkeringsplass, men skogsområdet på gbnr 45/73 kan fortsatt være et aktuelt område for lek.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er ca 2,2 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (langs vei): - 0,9 km til skole - 0,3 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplass - 0,5 km til bussholdeplass Nord for Reirveien er det ikke gang-/sykkelvei langs Pauliveien.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området benyttes ikke til til idretts- /rekreasjonsformål i dag, men det kan ha et potensiale ved en eventuell satsing på framtidig boligutbygging i denne delen av tettstedet. Formålet med kommunedelplanen er imidlertid å legge til rette for knutepunktutvikling rundt nye Skoppum stasjon, og det vurderes således som mindre viktig å videreføre dette området som en «arealreserve» for opparbeidelse av et framtidig friområde.
Området ligger «inneklemt» med arealer avsatt til boligformål på alle kanter. Ved en eventuell utvikling til boligformål bør området ses i sammenheng med tilstøtende arealer mot øst / nordøst. Flomvei nord i området må hensyntas ved detaljregulering. Området bør ha en felles avkjørsel fra offentlig vei.
Ved en etterbruk av dagens jernbanetrase til gang- og sykkelvei vil området få god tilgjengelighet for myke trafikanter. Området brukes til parkering ved større idrettsarrangementer.

Konklusjon:
Omdisponering av et området avsatt til friluftsformål til boligformål kan ha noe negative konsekvenser for berørte interesser, for øvrig overveiende positive konsekvenser.

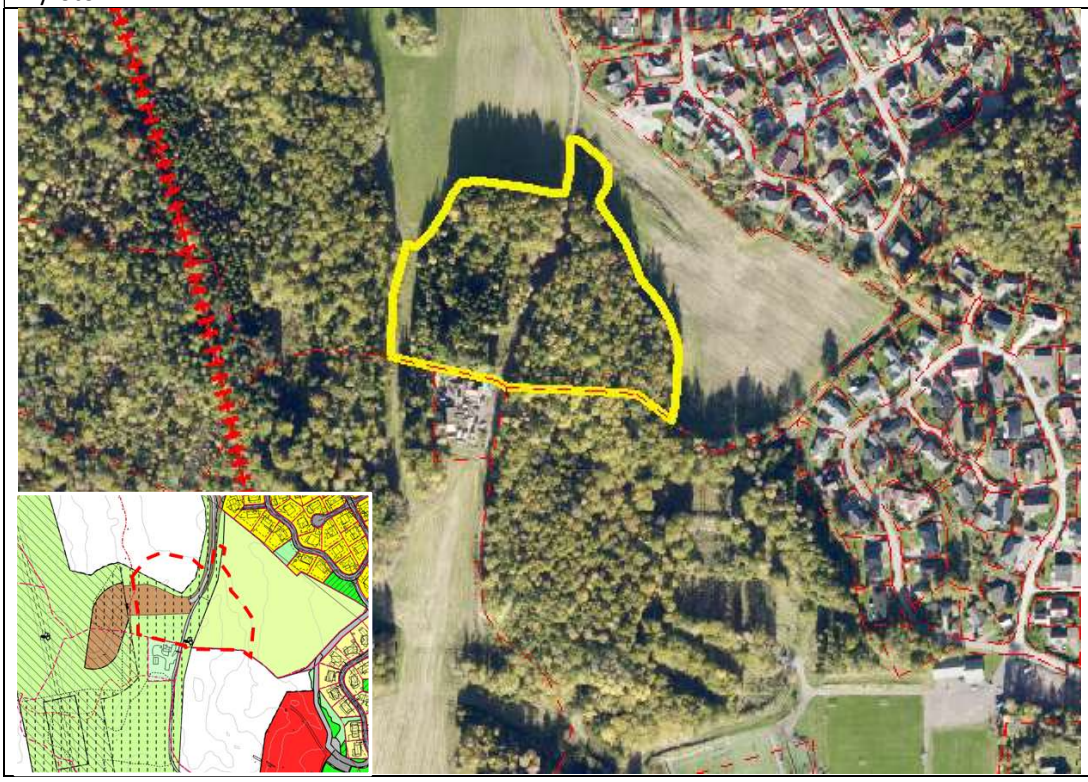
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B4 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 3 Del av gbnr 62/1



Dagens formål:	Reguleringsplan for Skoppumåsen vest: landbruk Reguleringsplan for Vestfoldbanen: Annen banegrunn (beredskapsplass), anleggsvei m.m. KPA: LNF-formål
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	Ca 16 daa
Forslagsstiller:	Hjemmelshaver i samarbeid med Format Eiendom
Hjemmelshaver:	Gro Berg og Baard Eivind Berge
Beskrivelse:	Området ligger nord for Skoppum idrettsanlegg og grenser mot dyrka mark. Den delen østligste delen av området (ca 10 daa) er regulert til «annet landbruksområde» hvor det i bestemmelsene er fastsatt at det bare er tillatt «å føre opp bygninger og anlegg med direkte tilknytning til områdets drift». Den vestligste delen berører regulert beredskapsplass (rømningstunnel) i forbindelse med jernbaneutbyggingen. Forslagsstiller vurderer å legge ambiøse bærekraftambisjoner til grunn for utvikling av boligområdet, og ønsker et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av en nullutslippsbydel.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Ligger utenfor gul og rød sone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i nord.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor område avsatt som «viktig friluftsområde» på temakart Kartlagte friluftsområder / kartlagt med verdi «verdifult» for rekreasjonsinteresser
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst via Løsveien og Paulieveien. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Hav-og fjordavsetning i vest (tykkelssen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m). Berører regulert beredskapsplass for jernbanen. Hovedvannledning går gjennom den vestlige delen av området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge (hele året)
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Via idrettsanlegget og eksisterende veier er avstanden til nye Skoppum stasjon ca 2,6 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via idrettsplassen): - 1,4 km til skole - 0,8 km til barnehage - 0,3 km til idrettsplass - 1,1 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Boligbygging i dette området vil innebære nedbygging av utmark som benyttes som nærturområde. En eventuell ny gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stasjon vil redusere avstanden for myke trafikkanter med ca en kilometer. Ved en eventuell utbygging bør det også etableres en gang- og sykkelveiforbindelse mot eksisterende bebyggelse i øst.

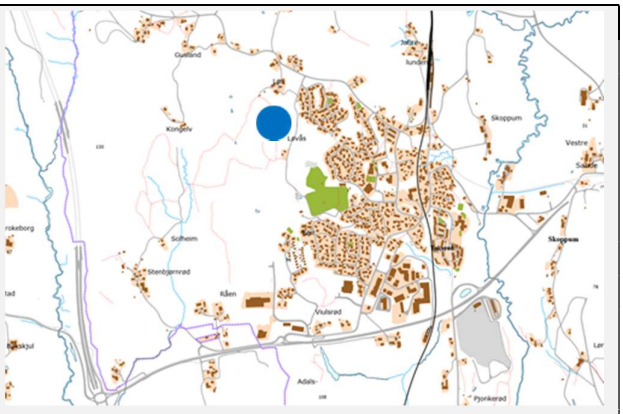
Område 3

En eventuell boligutvikling ved regulert samlingsplass / beredskapsplassen ved Løvås har vært diskutert med Bane NOR. Beredskapsplassen krever et areal på ca 500 m^2. Bane NOR fokusere på at formålet skal oppfylles, dvs. tilkomst for drift og samlingsplass for beredskap / innsats ved eventuell hendelse. Endret plassering og en viss grad av sambruk kan diskuteres, men plassen må ligge i tilknytning til portalen.
Ved detaljplanlegging av området må det settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark. Krysset mellom Løsveien og privat vei inn til området må sikres tilfredsstillende sikt.
Område 3 (og 4) bør ses i sammenheng med område 5 hvor intensjonene er å etablere et «nullutslippsområde» på kommunal eiendom.

Konklusjon:
Nærhet til idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter vurders som positivt. Under forutsetning av at utbyggers intensjoner om en bærekraftig utbygging følges opp, samt at det etableres en ny framtidig gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stajon, vurderes de negative konsekvensene til å være begrenset.

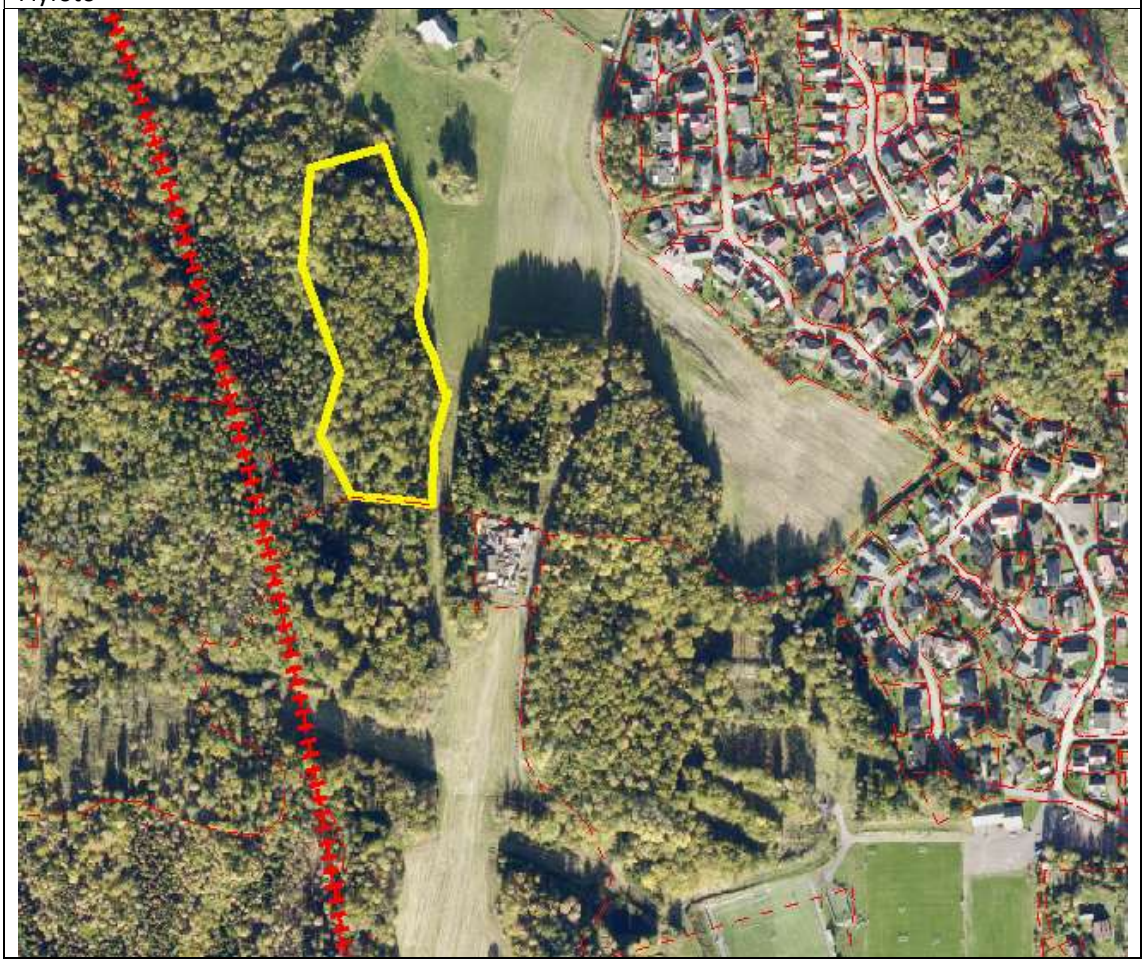
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B1 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 4 Del av gbnr 62/1



Dagens formål:	Reguleringsplan for Vestfoldbanen: LNF-formål, annen banegrunn, sikringssone
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	Ca 22 daa
Forslagsstiller:	Hjemmelshaver i samarbeid med Format Eiendom
Hjemmelshaver:	Gro Berg og Baard Eivind Berge
Beskrivelse:	Området ligger nord for Skoppum idrettsanlegg og grenser mot dyrka mark. Den sydlige delen av området berører regulert beredskapsplass (rømningstunnel) med tilhørende sikringssoner i forbindelse med jernbanereguleringen. Forslagsstiller vurderer å legge ambiøse bærekraftambisjoner til grunn for utvikling av boligområdet, og ønsker et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av en nullutslippsbydel.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Ligger utenfor gul og rød sone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i nordøst.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor område avsatt som «viktig friluftsområde» på temakart Kartlagte friluftsområder / kartlagt med verdi «verdifult» for rekreasjonsinteresser. Eksisterende lysløype vil bli berørt.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst via Løsveien og Paulieveien. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Hav-og fjordavsetning i vest (tykkelssen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m). Ligger delvis innenfor regulerte sikringssoner til framtidig jernbanetunnel. Hovedvannleding øst i området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge (hele året)
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Via idrettsanlegget og eksisterende veier er avstanden til nye Skoppum stasjon ca 2,8 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via idrettsplassen): - 1,6 km til skole - 1,0 km til barnehage - 0,5 km til idrettsplass - 1,3 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Boligbygging i dette området vil innebære nedbygging av utmark som benyttes som nærturområde. En eventuell ny gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stasjon vil redusere avstanden for myke trafikkanter med ca en kilometer. Ved en eventuell utbygging bør det også etableres en gang- og sykkelveiforbindelse mot eksisterende bebyggelse i øst.
Ved detaljplanlegging av området må det settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark.
Krysset mellom Løsveien og privat vei inn til området må sikres tilfredsstillende sikt.
Det må også tas hensyn til regulert sikkerhetssone i tilknytning til jernbanetunnelen / rønmingstunnelen, samt hovedvannleding øst i området. Utbygging forutsetter at lysløypa reetableres i ny trase.
Område 4 (og 3) bør ses i sammenheng med område 5 hvor intensjonene er å etablere et «nullutslippsområde» på kommunal eiendom.

Konklusjon:
Nærhet til idrettsanlegg og rekreasjonsmuligheter vurders som positivt. Under forutsetning av at utbyggers intensjoner om en bærekraftig utbygging følges opp, samt at det etableres en ny framtidig gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stajon, vurderes de negative konsekvensene til å være begrenset.

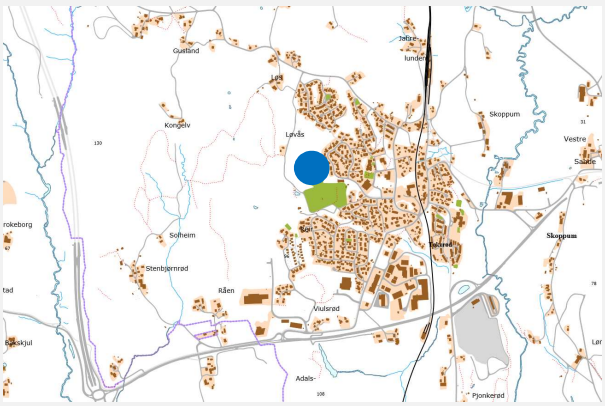
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B1 (samt bestemmelsesområde #1) på plankartet.

Område 5

Konsekvensutredning - enkeltområder

Nr 5 Del av Gbnr 47/2 og 3

Dagens formål:	Offenlig formål, Idrettsformål, trafikkformål LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål, Nullutslippsområde
Arealstørrelse:	Ca 49 daa
Forslagsstiller:	Horten kommune (Teknisk)
Hjemmelshaver:	Horten kommune



Beskrivelse:	Området grenser til idrettsanlegget i syd og eksisterende boligbebyggelse (Reirveien) i øst .

Flyfoto



Område 5

Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Ligger utenfor rød og gul sone (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark (Kilden.no).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i nordøst. Fra det laveste punktet på ca kote 61 i sydøst stiger terrenget mot vest til kote 92 på den høyeste toppen i nordvest.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i Askeladden innenfor området. Arkeologisk minne (Løvås, automatisk fredet) og «Reirborgen» (ikke fredet) vest og syd for området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området ligger innenfor kartlagt friluftslivsområde Løvås. Områdetype: nærturterreng. Verdi: viktig (Naturbase). Den vestligste delen av området inngår i et større verdifullt rekreasjonsområde. Innenfor den østligste delen av området (regulert til byggeområde – offentlig formål) er det blant annet en gammel hoppbakke og en lavo. Området er mye brukt både som nærturområde og til skilek. Nylig er det etablert en frizbee bane i området.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst fra Reirveien ble regulert i forbindelse med regulering til ny barneskole i 1981. Adkomst fra nord via Løsveien og Pauliveien. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Løsmassekartet viser noe hav- og fjordavsetning i øst, mot bebyggelsen i Reirveien. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon. Like øst for området viser aktsomhetskartet «moderat til lav» aktsomhet for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.

MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,7 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier:		Avstander: - 1,0 km til skole - 0,5 km til barnehage - 0,1 km til idrettsplass - 0,6 km til bussholdeplass Gang- og sykkelveinett er etablert mellom området og målpunktene ovenfor.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Området har en sentral beliggenhet ved eksisterende boligområder og idrettsanlegget.
Det er knyttet store rekreasjonsinteresser til dette området, spesielt den sydligste delen mot idrettsanlegget. Ved å redusere utbyggingsområdet slik at det kun omfatter den nordligste halvdelen av området vil man kunne ivareata de viktigste rekreasjonsinteressene.
Arealbrukskategorien «Grønnstruktur – friområde» bør vurderes for å sikre rekreasjonsinteressene syd i området.
En eventuell ny gang- og sykkelveiforbindelse sydover til nye Skoppum stasjon vil redusere avstanden for myke trafikkanter med nesten en kilometer. Ved en eventuell utbygging bør det også etableres en gang- og sykkelveiforbindelse mot eksisterende bebyggelse i øst.
Området bør ses i sammenheng med område 3 og 4 hvor grunneier / utbygger også har uttrykt ambiøse miljømål for utbygging / ønsker samarbeid om etablering av et «nullutslippsområde».
Fra åsryggen vest i området heller terrenget ned mot øst. Det må således ses nærmere på områdets egnethet for produksjon av ny fornybar energi ved hjelp av sol ved detaljplanleggingen (etablering av et «nullutslippsområde»). Det må også ses nærmere på bebyggelsens plassering og utforming for å unngå at bebyggelsen blir liggende eksponert på toppen av åsen. Det må settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark i nordøst. Krysset mellom Løsveien og privat vei inn til området må sikres tilfredsstillende sikt.

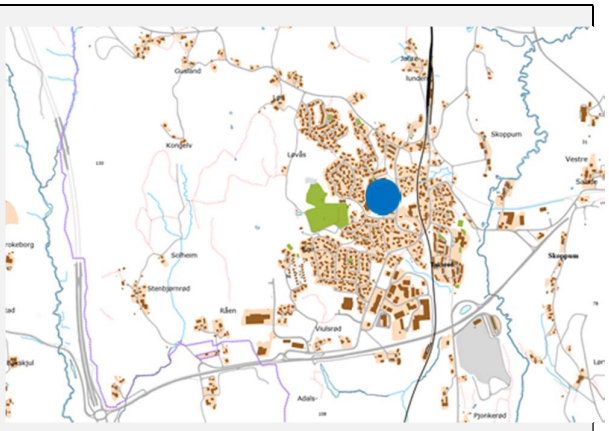
Konklusjon:

Utbygging av hele området får store negative konsekvenser for rekreasjonsinteresser.

Anbefaling:

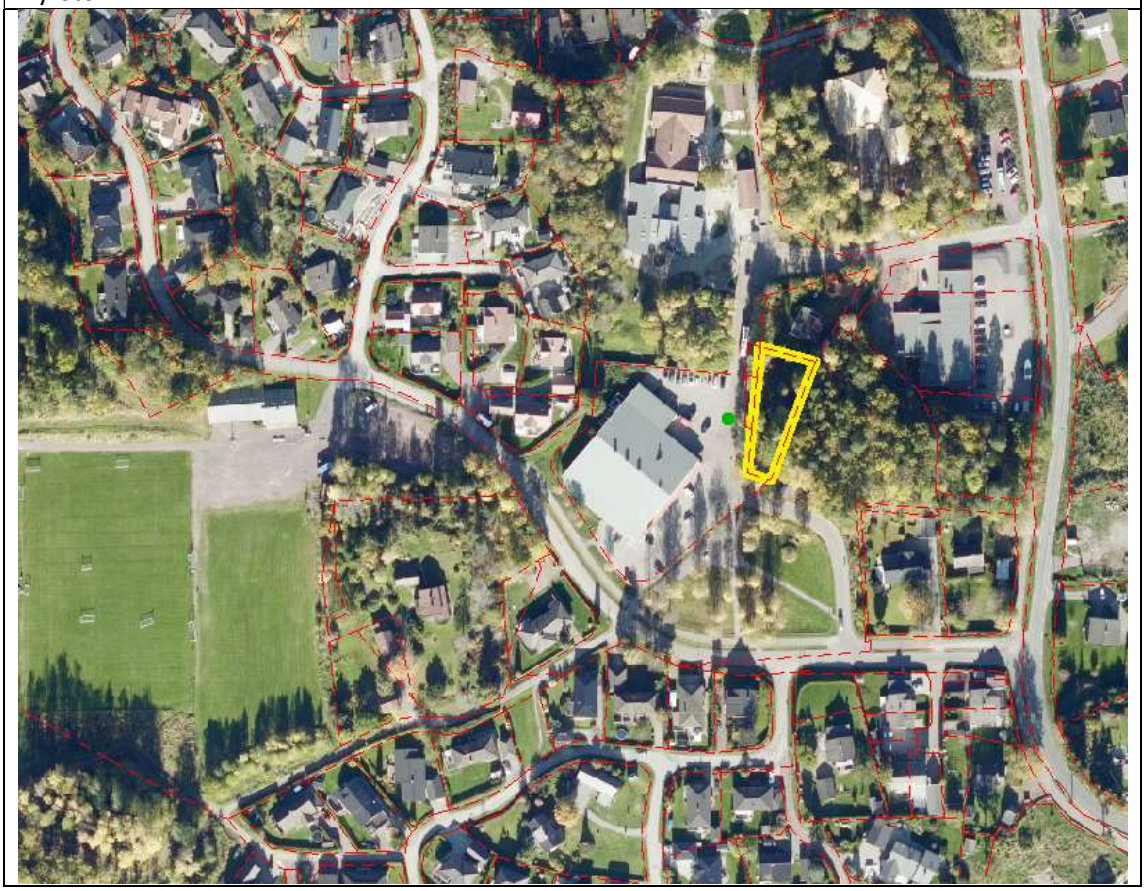
Den nordre delen av området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B3 på plankartet. Den søndre delen settes av til grønnstruktur – friområde (GF).

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 6 Gbnr 45/213



Dagens formål:	Næring (KPA) (Reguleringsplan for Skoppum sentrum, vedtatt 03.06.1992: Boliger/Næringsvirksomhet)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	792 m^2 (beregnet areal)
Forslagsstiller:	Marit Hanssen Sande Hagen
Hjemmelshaver:	Mary S. Hanssen og Jorunn Karleng
Beskrivelse:	Området, som er avsatt til byggeområde i gjeldende plan, ligger like nord for Reirparken. Eiendommen er regulert til kombinert bolig- og næringsformål i regueringsplan for Skoppum sentrum fra 1992. I kommuneplanens arealdel (2019) er eiendommen avsatt til næringsformål.

Flyfoto



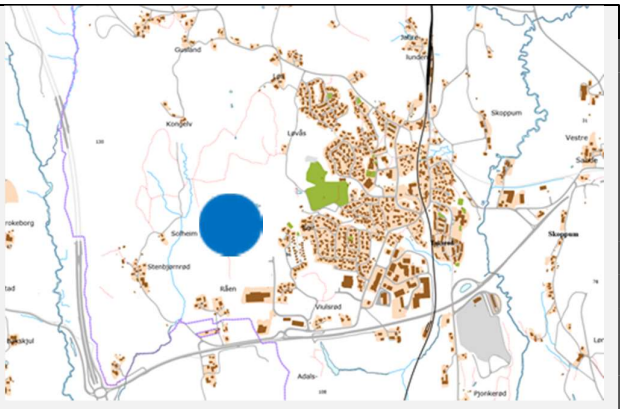
Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra veg eller bane.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Lite areal innenfor byggeområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i Riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår ikke i registrerte friluftslivsområder, jfr. temakart.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst OK. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert som fyllmasse (løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet) i Nasjonal løsmassedatabase. Moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppun stasjon (langs vei) er ca 1,7 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 0,7 km til skole - 0,05 km til barnehage - 0,2 km til idrettsplass - 0,4 km til bussholdeplass Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser i området.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Forslagsstiller har opplyst at eiendommen har vært forsøkt solgt som næringseiendom i lengre tid, men det har ikke lyktes pga. manglende etterspørsel. I sentrum er det lite med arealer som regulert til næringsformål.

Konklusjon:
Området er avklart til utbyggingsformål og en endring fra næringsformål til boligformål for dette begrensede arealet får ingen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

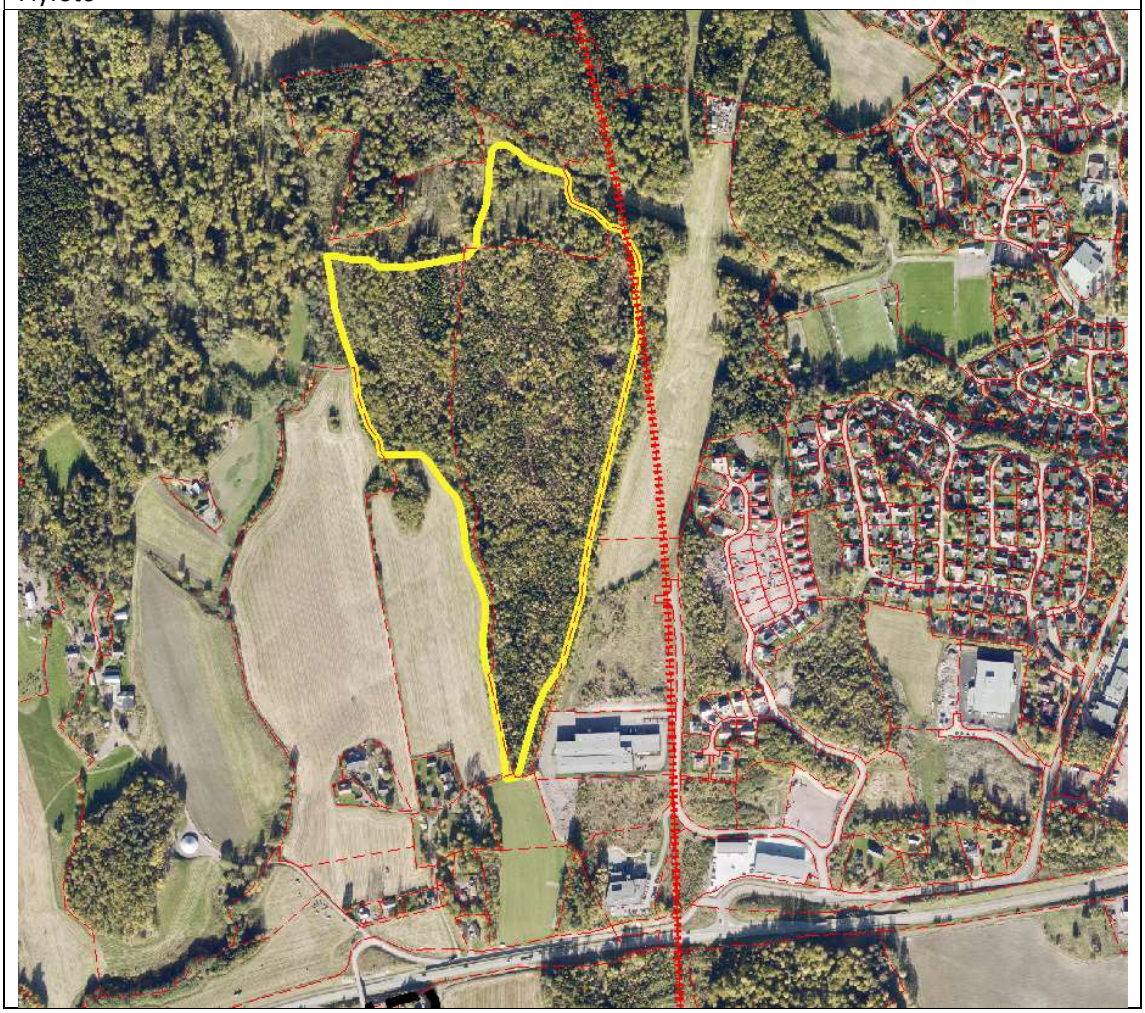
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig- og næringsformål), jfr. BKB2 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 7 Gbnr 60/1 og 61/1



Dagens formål:	LNF-område (KPA). Et mindre område i nordvest omfattes av reguleringsplan for Vestfoldbanen.
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	169 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshavere:	Gbnr 60/1 (112 daa): Olav Skautvedt Sæthre. Gbnr 61/1 (57 daa): Siren og Jan-Einar Apenes.
Beskrivelse:	Området ligger vest for Viulsrødåsen / Skoppum idrettspark og er avgrenset mot dyrka mark i vest og eksisterende lysløype i nord.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra vei eller bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området omfatter ikke dyrka eller dyrkbar mark (Kilden.no).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap, grenser mot dyrka mark i vest. Store deler av området er vestvendt med gode solforhold.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden). Deler av ikke fredet steingjerde (LOK-ID 229132) ved Løvås ligger innenfor den nordøstre delen av området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området i sin helhet ligger innenfor område klassifisert som verdifult rekreasjonsområde. Den østligste delen av området er klassifisert som viktig friluftslivsområde i temakart «Kartlagte friluftslivsområder».
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		I forbindelse med etablering av ny jernbane vil adkomstveien (Innlaget) til tilstøtende næringsområde bli lagt om. Den nye veien bør også kunne benyttes som adkomst til dette området. Det forutsettes at tilfredsstillende veistandard (fortau) fra riksvei 19 vurderes nærmere i påfølgende reguleringsarbeid. Området vil få kort og enkel adkomst fra Rv 19 via ny rundkjøring. Kapasitet på brannvann er tilfredsstillende. Det vil trolig mangle spillvann opp til området (Bane NOR bygger privat anlegg langs jernbanen).
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av løsmasser (forvitrings-materiale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell. I sydøst er det noe bart fjell. Ligger delvis innenfor regulerte sikringssoner til framtidig jernbanetunnel. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at den nordligste halvdelen av området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.

MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		I luftlinje ligger området 0,5 – 1,2 km fra ny jernbanestasjon. På grunn av gang- og sykkelveibrua med tilhørende ramper vil faktisk avstand i terrenget være fra 1,1–1,6 kilometer.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (fra senter av området, via idrettsplassen): - 1,8 km til skole - 1,3 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplassen - 0,9 km til bussholdeplass Det er ikke etablert gang- og sykkelveier til området i dag.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høyest arealutnyttelse bør tilstrebes lengst syd i området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det er relativt lite arealkonflikter innenfor området, og egnetheten til boligbebyggelse vurderes som god. Området vil få gunstig adkomst via framtidig rundkjøring fra riksvei 19. Ved etablering av en ny gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligområdet og idrettsplassen / eksisterende bebyggelse i øst vil forholdene ligge godt til rette for grønn mobilitet. Samtidig vil det være en betydelig omvei å ta seg fra området til blant annet idrettsanlegget ved bruk av bil. Gang- og sykkelavstand til nye Skoppum stasjon vil kunne reduseres ved en forlengelse av planlagt gang- og sykkelveibro over riksvei 19 og en ytterligere tilrettelegging av regulert turveitrase syd for bygget til Ferno Norden. Det må ses nærmere på dette ved videre planlegging av området, i tillegg til andre alternativer for å koble boligområdet til eksisterende gang- og sykkelveiforbindelser i syd. Anleggsarbeidene i forbindelse med jernbaneutbyggingen er i gang, og Bane NOR vil i tidlig fase etablerer veien («nye Innlaget») med vann til næringsområdet. Om mulig bør avløp til dette området etableres samtidig (slipper å grave opp veien senere). Det må settes av en tilfredsstillende buffersone mot dyrka mark i nordøst. Overvann fra området føres til bekker med kjente kapasitetsutfordringer, og dette temaet må utredes nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Området størrelse tilsier at det dekker mer enn antatt boligbehov i planperioden på 12 år. Deler av området bør således utvikles senere. Utbygging av området bør skje fra syd og videre nordover.

Konklusjon:

Utbygging av området vil ha noe negative konsekvenser for rekreasjonsinteressene. Totalt middels positive konsekvenser.

Anbefaling:

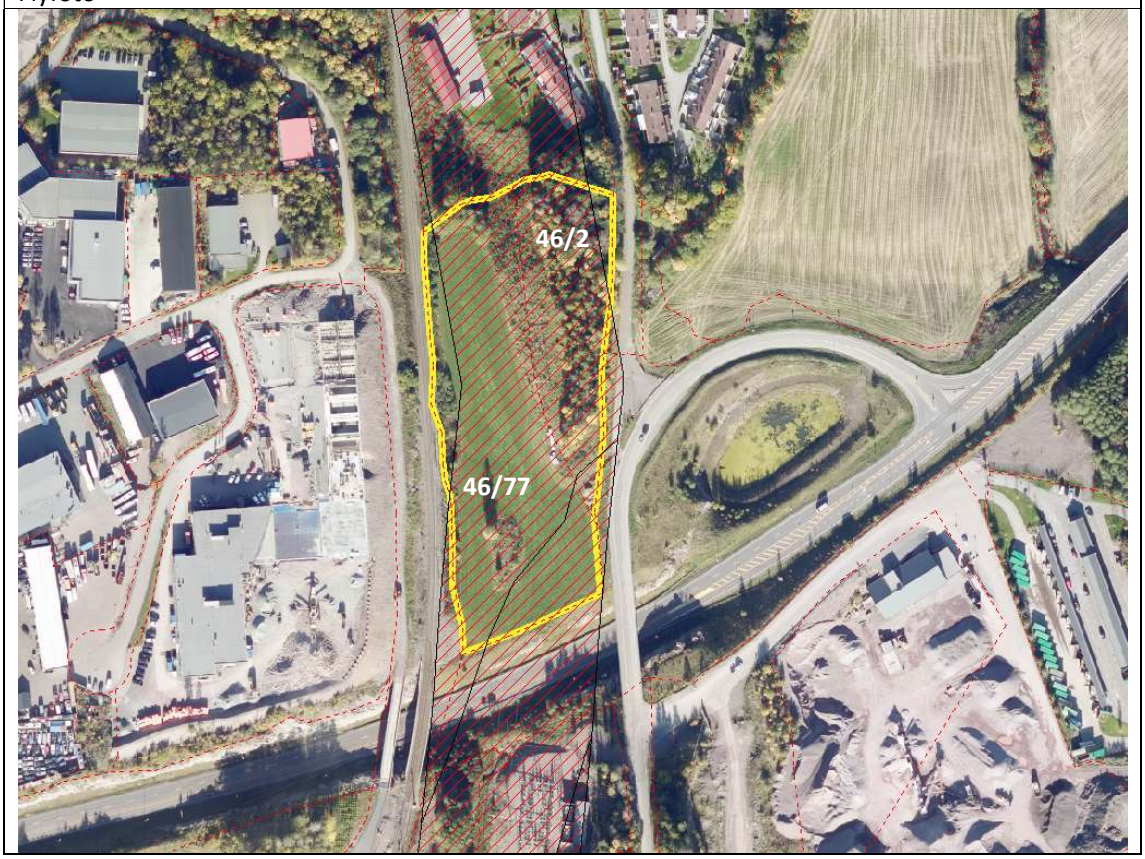
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig boligområde, jfr. B5 (samt bestemmelsesområde #2) på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 8 Gbnr 46/77 og 46/2



Dagens formål:	Uregulert. Offentlig og privat tjenesteyting (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	46/77: 12137 m^2 46/2: 5558 m^2 **Sum: ca 17,7 daa**
Forslagsstiller:	Børre Larsen
Hjemmelshaver:	46/77: Børre Larsen 46/2: Horten kommune
Beskrivelse:	Området ligger like nord for riksvei 19, mellom Adalsveien og eksisterende jernbanetrase. Eiendommen gbnr 46/77 grenser i øst mot gbnr 46/2. Da begge eiendommene er avsatt til byggeområde for offentlig og privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan, ses disse eiendommene i sammenheng i denne utredningen.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Deler av området er utsatt for støy fra vei (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er tidligere godkjent omdisponert til byggeområde, jfr. kommuneplanens arealdel (Innenfor gbnr 46/77 er det ca 8,5 daa dyrka mark).
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området (Naturbase). Bekk i nordre del av området.
Landskap		Småkupert terreng med dyrka mark og en kolle.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adalsveien er stengt for gjennomkjøring like nord for brua over riksveg 19. Adkomst fra Rv 19 via Adalsveien må tilstrebes. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene i området består av hav- og fjordavsetninger og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon. Like nord for området er det «moderat til lav» aktsomhet for radon. Regionalt strømnett (Føske-Trolldalen, høyspent luftlinje med spenningsnivå 132 kV) går gjennom området (NVE Atlas). I gjeldende kommuneplan er det avsatt en 80 meter bred hensynssone (faresone) langs høyspenningsanlegget med tilørende bestemmelse (3.1.7): *«Det skal ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynssonens avgrensning»*.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.

MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,4 km. Området ligger ved Adalsveien, like ved avkjøringen fra riksvei 19.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 0,3 km til skole - 1,0 km til barnehage - 1,1 km til idrettsplass - 0,5 km til bussholdeplass Adalsveien er stengt for gjennomgangstrafikk.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

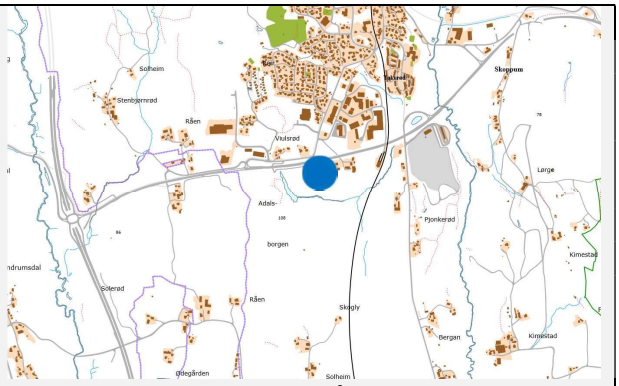
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Med bakgrunn i høyspent luftlledning vurderes området som lite egnet til boligbebyggelse (varig opphold). Området kan imidlertid ha noe potensiale i forhold til nærings- /lagervirksomhet. I arbeids- og publikumsbygg er arbeidsrom og publikumsrom definert som rom for varig opphold, mens lagerrom, korridor, gang, garderobe, toalett, dusjrom og lignende ikke er rom for varig opphold (jfr. Teknisk forskrift § 1-3). Av hensyn til drift og sikkerhet på kraftledninger er det satt krav til minsteavstand mellom kraftledninger og bygg (varierer fra 5 til 8 meter avhengig av spenningsnivå, jfr. informasjon om magnetfelt fra høyspenningsanlegg, Statens strålingsvern). En byggegrense på 10 meter fra senter kraftlinje vil gi et bebyggbart areal på ca 3,1 daa på kommunens eiendom i nordøst. På eiendommen gbnr 46/77 vil ca 7,3 daa bli liggende utenfor byggegrensen. Byggegrense må avklares ved detaljplanlegging av området.

Konklusjon:
Området er tidligere godkjent til utbyggingsformål.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN5 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 9 Del av gbnr 58/1

Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	Ca 6 daa
Forslagsstiller:	Eivind N. Abrahamsen
Hjemmelshaver:	Ole Johan Freberg



Beskrivelse: Mindre, avgrenset innmarksbeite syd for riksvei 19. Området grenser mot eksisterende bebyggelse i øst og fulldyrka jord i syd og vest.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området ligger innenfor gul, og delvis rød, støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er registrert som innmarksbeite (gårdskart, NIBIO). Grenser mot fulldyrka jord i syd og vest.
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase.
Landskap		Innmarksbeite beliggende i småkupert åslandskap.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden)
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ikke registrert rekreasjonsverdier / friluftsområde.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området ligger på sydsiden av Rv 19. Alternative løsninger for adkomst kan være via eksisterende undergang eller bro (Rv 19) vest / øst for området. Begge løsningene er avhengig av rettigheter på tilstøtende eiendom gbnr 48/1. Lite tilgjengelighet for vann- og avløpsnett.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til fast fjell.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Benyttes ikke til lekeområde av barn og unge
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Ca 550 meter i luftlinje fra nye Skoppum stasjon.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via undergang Rv 19): - 1,7 km til skole, barnehage og idrettsplass - 0,5 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

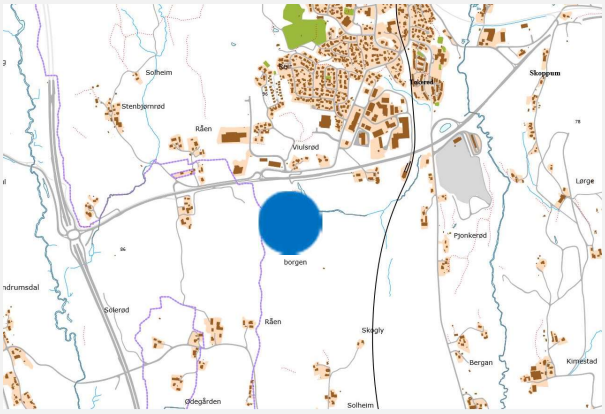
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Områdets størrelse innebærer at potensialet for boligetablering er begrenset. Nærhet til riksvei (støy) og dyrka mark setter begrensinger i forhold til framtidig utnyttelse. Rettigheter til adkomst over annen eiendom er uavklart.

Konklusjon:
Omdisponering av innarksbeite vil være negativt for jordbruksinteressene. Ved en eventuell utbygging må adkomst, nødvendige støyskjermingstiltak, samt buffersone mot landbruk avklares.

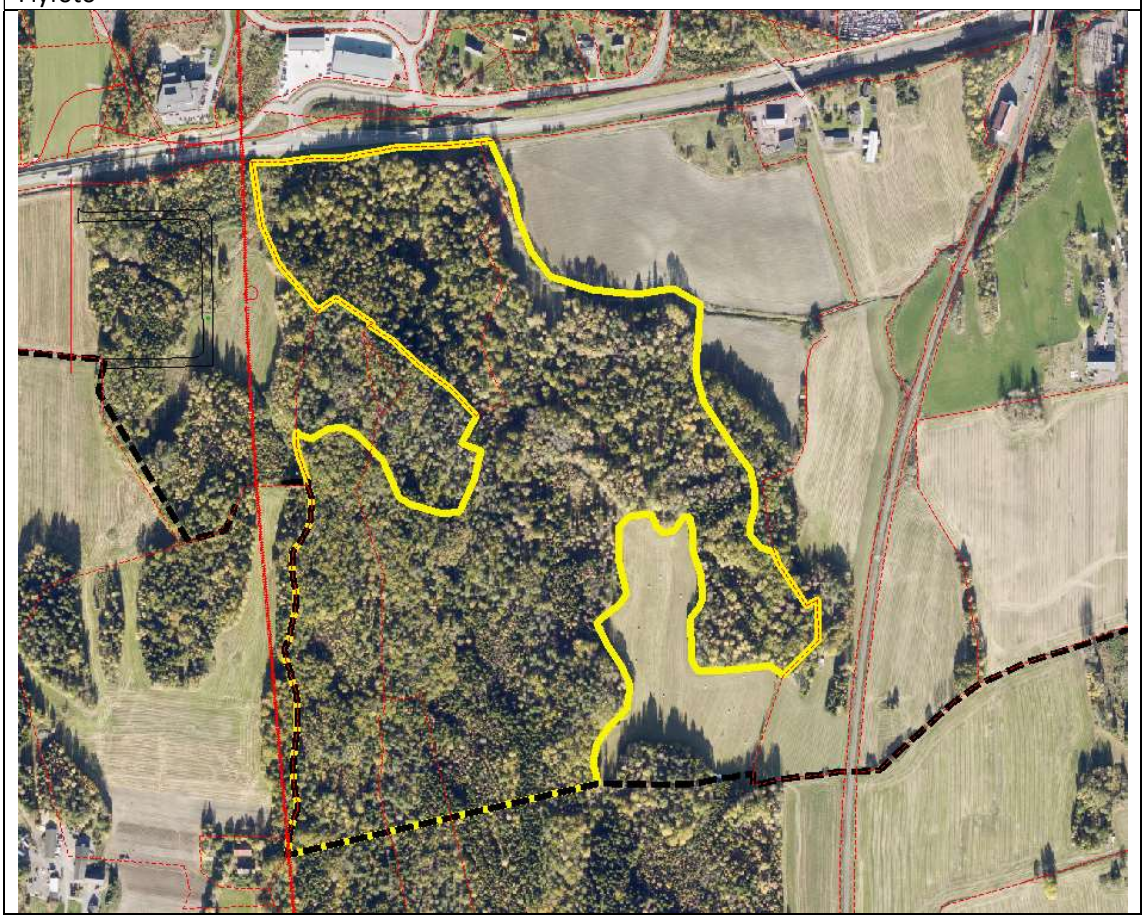
Anbefaling:
Gjeldende arealbrukskategori LNF-formål videreføres i kommunedelplanen.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 10 Gbnr 48/1, 57/1 og 58/1



Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	Ca 283 daa
Forslagsstiller:	Grunneierne i fellesskap
Hjemmelshaver:	48/1: Bent Johan Lærum 57/1: Birgitte Adal 58/1: Ole Johan Freberg
Beskrivelse:	Området grenser i nord til riksvei 19, i vest mot ny jernbanetrase og i øst mot dyrka mark. Adalsborgen ligger mellom jernbanen og innspillsområdet. Det er etablert en kulvert (landbruksadkomst) under riksveien i nord.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Deler av området i nord og vest er utsatt for støy fra vei og bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		I tilknytning til jordbruksarealet i sydøst er det innenfor det aktuelle område registrert ca 21 dekar dyrkbar mark (to arealer på henholdsvis 16 og 5 dekar). (Kilden.no).
Naturmangfold		I Naturbase er det registrert to viktige naturtyper innenfor avgrensningen av området: Rik edellauvskog (Adalsborgen) 12,7 daa: lågurt-bøkeskog er en truet vegetasjonstype (sårbar). Noe død ved gir større potensial for bla insekter og sopp. Dam (Augedal) 8,9 daa: Lokalt viktig. Gårdsdam anlagt i 1997. Totalt påvist 8 arter.
Landskap		Småkupert åslandskap hvor Adalsborgen er et viktig element i landskapet. Deler av området er vendt mot øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven: Råde 1 LOK-ID 229025-1, Viulsrød LOK-ID 229024, 58642-1, 58641-1, 54976-1, Adal vestre LOK-ID 64164-1. Kulturminne LOK-ID 6189-1 har status «uavklart», mens LOK-ID 230201-0 (Råen skytebane) ikke er fredet. Området grenser til automatisk fredet kulturminne Borgåsen LOK-ID 61834 (Adalsborgen). Ved en evt. omdisponering til boligområde må en avklaring av nødvendig sikringssone påregnes, jfr. Kuml. § 6.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Med unntak av den østligste delen av arealet ligger området innenfor registrert verdifullt rekreasjonsområde.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Etablering av en ny avkjørsel fra Rv 19 vurderes som urealistisk (jfr. uttalelse fra vegvesenet). I planbeskrivelsen (kap. 6.2.3) til reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det beskrevet at det vil være mulig å etablere annen infrastruktur (f.eks. g/s-veg eller trase for førerløse busser) under jernbanebruas søndre bruspenn. En eventuell adkomstveg til området under søndre bruspenn kan være utfordrende i

		forhold til trafikkavviklingen til og fra jernbanestasjonen, samt muligheten for en eventuell framtidig utvidelse til fire felts Rv 19. Lite tilgjengelighet for vann- og avløpsanlegg (andre siden av Rv 19 eller jernbanen)
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Vest i området er det bart fjell / løsmasser (forvitringsmateriale) med gradvis overgang til underliggende fast fjell, mens løsmassene i øst hovedsakelig består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Sammenfallende arealer med «dyrkbar mark» består av hav- og fjordavsetninger med sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området fra riksvei 19 i nord til og med Adalsborgen benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året).
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon vil være fra ca 0,2 til 1,2 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (fra senter av området, via kulvert under Rv 19): - 1,8 km til skole - 1,7 km til barnehage - 1,8 km til idrettsplass - 0,7 km til bussholdeplass (v/ny jernbanestasjon)
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

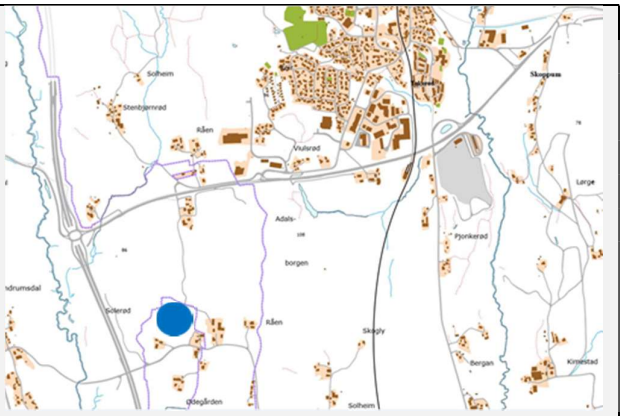
Dagens tettsted er avgrenset mot syd av riksvei 19. Lokalisering av nye Skoppum stasjon, syd for riksveien, gjør området interessant i forhold til målsetningen om knutepunktutvikling. Dette vil kunne forsterkes ved en eventuell etablering av tjenestetilbud i umiddelbar nærhet til stasjonsområdet. Utbygging av området vil imidlertid være i konflikt med flere arealbruksinteresser. Dersom området reduseres i størrelse vil konfliktnivået kunne reduseres.

Konklusjon:
Beliggenheten innebærer at utbygging av dette området vil få positive konsekvenser i forhold til ønsket knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. For arealbruksinteresser knyttet til rekreasjon, naturmangfold, kulturminner og jordressurser vil utbygging få negative konsekvenser. Skoppum tettsted er i dag avgrenset mot riksvei 19 i syd, og en tilrettelegging for nye boligområder syd for riksveien vil føre til et fragmentert bebyggelsesstruktur hvor riksveien blir liggende som en barriære i midten.

Anbefaling:
Gjeldende arealbrukskategori LNF-formål videreføres i kommunedelplanen.

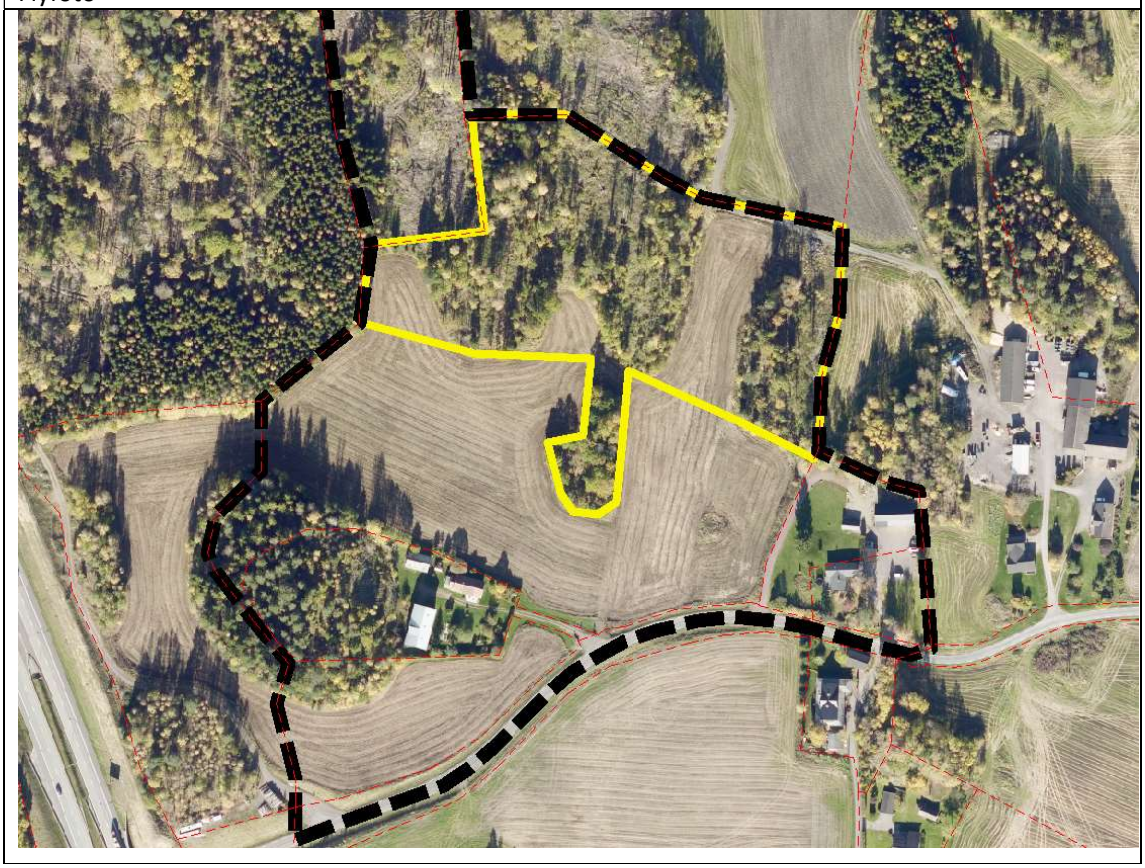
Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr 11 Del av gbnr 59/1

Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	28 daa
Forslagsstiller:	Erik Thorvaldsen
Hjemmelshaver:	Helen og Eirik Thorvaldsen



Beskrivelse: Området ligger sydvest for nye Skopum stasjon og nord for Solerødveien.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra veg eller bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området berører ca 6 daa dyrka mark. I følge forslagsstiller er dette jorder uten stor verdi jordbruksmessig. Deler av dyrkamarka ble etablert i forbindelse med utbygging av E18, men det var ikke matjord nok til å få nok overdekning over steinmassene.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Småkupert åslandskap med innslag av dyrka mark.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår i område klassifisert som «verdifult» for rekreasjonsinteresser.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		En eventuell adkomst på egen eiendom fra Solerødveien vil medføre omdisponering av dyrka mark. Langt til vann- og avløpsnett.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		I følge Nasjonal løsmassedatabase er det registrert bart fjell og hav- og fjordavsetninger (usammenhengende og sammenhengende dekke) innenfor området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (via gårdsvei nordover til Råen) til nye Skoppum stasjon er ca 1,1 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander (via gårdsvei nordover til Råen): - 2,8 km til skole - 2,8 km til barnehage - 2,3 km til idrettsplass - 1,1 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

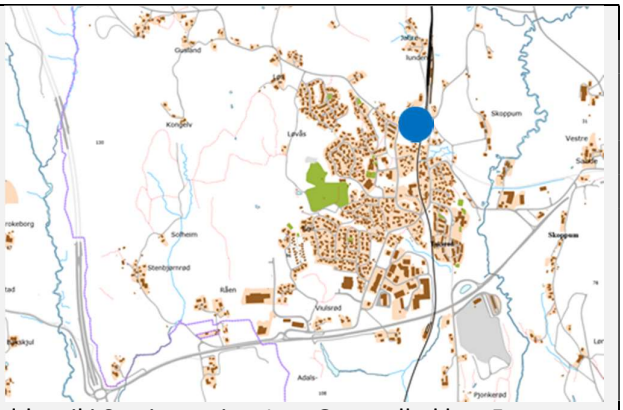
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området ligger forholdsvis nære ny jernbanestasjon, men avstandene til skole og idrettsanlegg m.m. er større. Forholdene ligger ikke til rette for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

Konklusjon:
Utbygging av området vil medføre negative konsekvenser for landbruksinteressene. Området ligger ikke i tilknytning til eksisterende tettsted.

Anbefaling:
Gjeldende arealbrukskategori LNF-formål videreføres i kommunedelplanen.

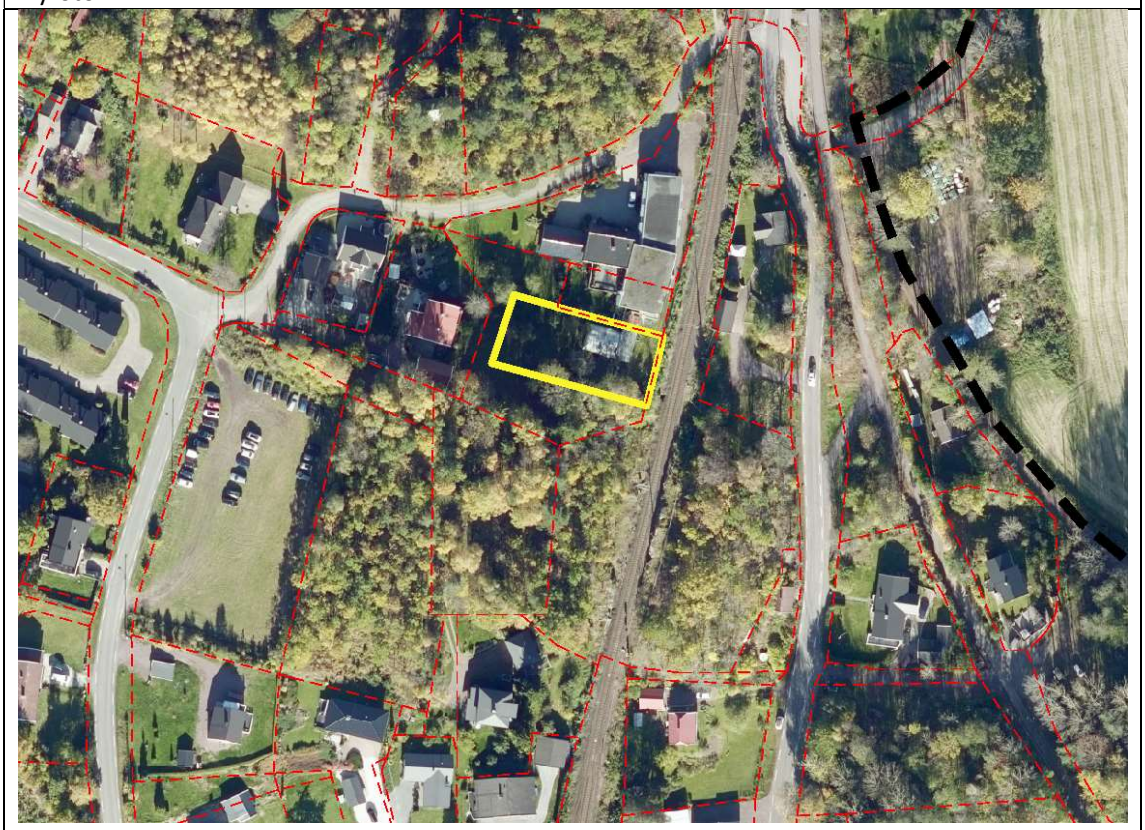
Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr A Del av gbnr 45/50

Dagens formål:	Boligformål (KPA)
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	Ca 800 m^2
Forslagsstiller:	Carl Gunnestad
Hjemmelshaver:	Carl Gunnestad



Beskrivelse: Gunnestad Trevare AS holder til i Stasjonsveien 1 og Grøstadbakken 5. Bedriften har begrenset plass i Grøstadbakken og er avhengig av mer areal mot syd for å kunne utvikle virksomheten. Arealet som foreslås tillagt bedriften er naturlig avgrenset mot skrånende terreng i syd.

Flyfoto



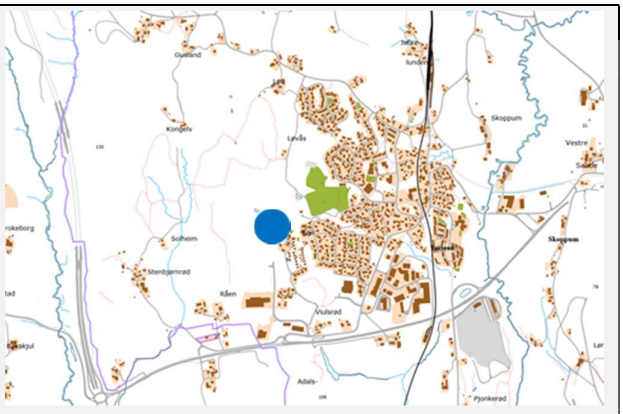
Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området er ikke utsatt for støy fra veg eller bane (ny jernbanetrase tas i bruk fra 2024).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark (registrert som «skog» i markslagskart (AR5) fra NIBIO).
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase.
Landskap		Mindre areal innenfor eksisterende byggeområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Inngår ikke i registrert friluftslivsområder, jfr. temakart.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Bedriften har adkomst via Grøstadbakken. Grøstadbakken (Stasjonsveien) er dårlig egnet for tungtransport. Kommunalt spillvann må utbedres. Brannvann er en utfordring.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Registrert som fyllmasse (løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet) i Nasjonal løsmassedatabase. Moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Eksisterende jernbane like øst for området vil opphøre fra 2024.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Benyttes ikke av barn og unge i følge barnetråkkregistreringer utført i 2006.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er 2,2 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstand til bussholdeplass er 0,3 km. Nord for Reirveien er det ikke gang-/sykkelvei langs Paulieveien. Det er knapt 100 meter til gang-/sykkelveien som går fra Skoppum stasjon til Horten. Ved etterbruk av dagens jernbanetrase som gang- og sykkelvei vil tilgjengeligheten for myke trafikkanter bli enda bedre.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området er godkjent som byggeområde (boligformål) i gjeldende plan. Omdisponering til næringsformål vil være positivt for bedriftens muligheter for videre utvikling. Ved utbygging må tilfredsstillende slokkevannsmengde ivaretas. Dersom området utviklies før ny jernbanetrase tas i bruk i 2024 må det tas hensyn til eksisterende jernbane.

Konklusjon:
Omdisponering av 0,8 dekar fra boligformål til næringsformål får ingen negative konsekvenser.

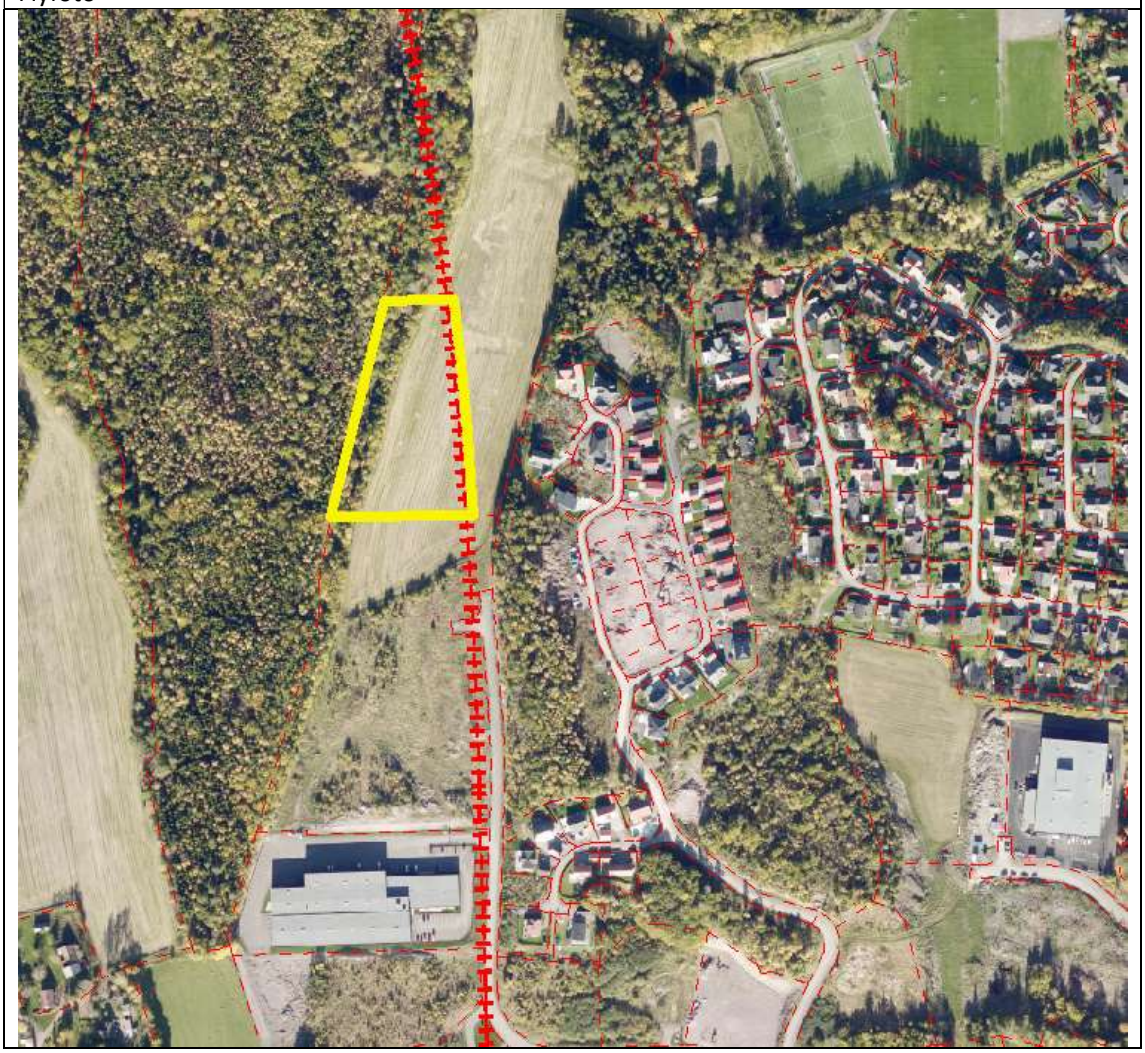
Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN6 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr B Del av gbnr 47/6



Dagens formål:	Reguleringsplan for Vestfoldbanen: LNF-formål
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	12,4 daa
Forslagsstiller:	Grunneierne i samarbeid med Format Eiendom (ikke spesifisert område / arealbruk)
Hjemmelshavere:	Gro Berg og Baard Eivind Berge
Beskrivelse:	Området består hovedsakelig av dyrka mark som ligger i et daldrag mellom Viulsrødåsen boligområde og utmarka i vest. Forslagsstiller ber kommunen vurdere om denne delen av eiendommen bør avsettes til utbyggingsformål.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Ligger utenfor rød og gul støysone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Ca 8,3 daa av området består av dyrka mark som tidligere er godkjent omdisponert til til bebyggelse og anlegg (idrettsformål i kommuneplanens arealdel).
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase
Landskap		Området ligger i et «daldrag» mellom to åser i vest og øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente registreringer i Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Ligger innenfor et større område som er registrert som verdifullt for rekreasjonsinteresser (2/3 er dyrka mark). Området er en del av et større område (34,3 daa) som er avsatt til framtidig idrettsformål i kommuneplanens arealdel.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst kan løses fra syd ved å forlenge veien «nye Innlaget». Tilftedsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene i området består av hav- og fjordavsetninger, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet (fra 0,5 til flere ti-talls meter). Området ligger nedsenket i terrenget og kan være utsatt for overvann. Ligger delvis innenfor regulerte sikringssoner til framtidig jernbanetunnel.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		
Barn og unges interesser		Barnetråkkregistreringer utført i 2006 viser at området benyttes av barn og unge til lekeområde (hele året)
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeisplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,3 km (via «nye Innlaget» og planlagte gang- og sykkelveier)
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier:		Ved etablering av en ny gang- og sykkelveiforbindelse øst for området vil avstanden til ny jernbanestasjon / bussholdeplass kunne reduseres med ca 0,6 km.

Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

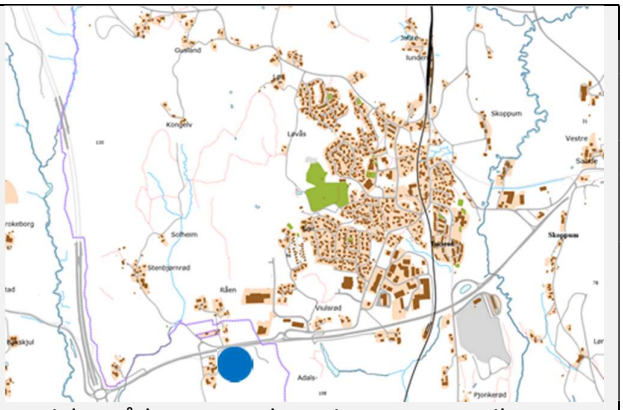
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en sentral beliggenhet i forhold til lokalisering av nye Skoppum stasjon, og tilrettelegging for næringsvirksomhet vurderes som en naturlig utvidelse av eksisterende næringsområde i syd. I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det avsatt et areal på totalt 34,3 daa til framtidig idrettsformål, hvor dette området inngår. Ved omdisponering av 12,4 daa til næringsformål vil det fortsatt gjenstå 21,9 daa til idrettsformål. Ytterligere arealer til idrettsformål kan løses lengre nord ved Reirborgen.
I forhold til ny jernbanetrase må samme restriksjoner (sikkerhetssoner) som gjelder for tilstøtende regulert næringsområde i syd legges til grunn for detaljregulering av området.

Konklusjon:
Utbygging får negative konsekvenser for jorbruk, men det presiseres at området tidligere har vært godkjent omdisopnert til byggeområde (idrettsformål). «Erstatningsareal» for omdisponering av arealer avsatt til framtidig idrettsanlegg kan løses lengre mot nord (ved Reirborgen). For øvrig overveiende positive konsekvenser.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN3 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr C Del av gbnr 239/1

Dagens formål:	Regulert til landbruk
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	**Sum: ca 17,8 daa**
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Siren og Jan-Einar Apenes



Beskrivelse: Området er regulert til «spesialområde – massedeponi, permanent til landbruk» i reguleringsplan for E18 Kopstad – Gulli, vedtatt 05.09.2002. Arealet ble benyttet til massedeponi ved utbygging av riksveg 19 og består i sin helhet av dyrka mark som ligger mellom eksisterende bebyggelse i vest, riksvegen i nord og adkomstvei til ny jernbanestasjon i øst. Området grenser i syd til Tønsberg kommune.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Deler av området er utsatt for støy fra vei og bane (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Ved bygging av ny riksveg 19 ble området benyttet til permanent deponi for masser fra veganlegget. Området ble satt i stand til dyrka mark (opprinnelig bruk) etter endt deponering. Området er avgrenset av eksisterende bebyggelse i vest, riksveg 19 i nord og adkomstvei til ny jernbanestasjonen i øst. I syd grenser området til dyrka mark. Utbygging av området vil innebære nedbygging av 17,8 daa dyrka mark .
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området (Naturbase).
Landskap		Dyrka mark beliggende i småkupert åslandskap.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering skal skje via ny rundkjøring på Rv 19. Området ligger i umiddelbar nærhet til rundkjøringen, og kun 200 meter fra jernbanestasjonen. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene i området består av hav- og fjordavsetninger, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Området har vært benyttet som deponi for rene masser. Forekomst av radon i grunnen er usikker, jfr. aktsomhetskart for radon.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidspasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området grenser til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering. Nærhet til jernbanestasjon og bussholdeplass vil styrke grunnlaget for kollektivtransport.

Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Gang- og sykkelvei langs Rv 19 vil bli etablert i forbindelse med ny jernbanestasjon
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til kommuneplanens målsetning om å legge til rette for byggeområder som støtter opp under InterCity-satsingen. Utbygging av området vil imidlertid være i konflikt med viktige landbruksinteresser. Dersom området tillates omdisponert må det innarbeides i planbestemmelsene at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Høy arealutnyttelse må også sikres.
Alternativ kan det vurders om arealet skal opprettholdes som jordbruksområde inntil videre, men at det markeres innenfor langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Dette vil signalisere at arealet på lengre sikt foreslås omdisponert til utbyggingsformål.

Konklusjon:
Utbygging av området innebærer omdisponering av 17,8 daa dyrka mark, for øvrig overveiende positive konsekvenser.

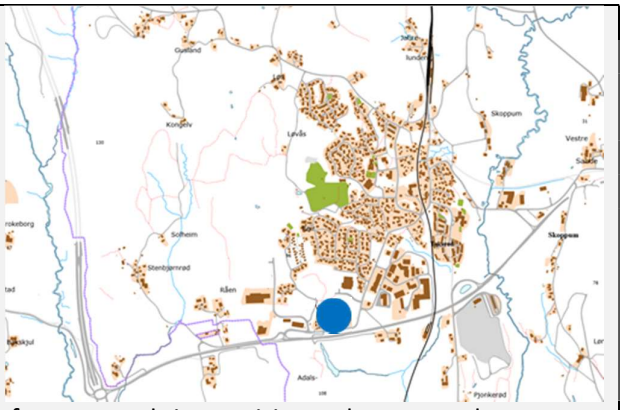
Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN6 på plankartet.

Flyfoto fra 2007 (gul sirkel viser lokalisering av området) viser terrengarbeider i forbindelse med bygging av Rv 19.:



Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr D Knudstadveien 1 - 15

Dagens formål:	Boligformål (KPA)
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	19 daa
Forslagsstiller:	Pro-Consult Sør AS
Hjemmelshavere:	Omfatter eiendommene gbnr 48/9, 13, 140 og evt. 48/1, 14 og 24.



Beskrivelse: Innspillet ble opprinnelig fremmet ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel, hvor det ble besluttet å utsette vurderingene til arbeidet med kommunedelplanen. Forslaget innebærer endring fra eksisterende boligområde til framtidig næringsområde. Området omfatter fem bebygde boligtomter.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Området ligger delvis innenfor gul støysone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er bebygd med boliger.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Eksisterende bebyggelse i sydvendt terreng.
Kulturminner og kulturmiljø		SEFRAK-registrerte bygninger innenfor området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området er bebygd med boliger
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Adkomst OK. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Løsmassene innenfor området varierer fra hav- og fjordavsetninger (lengst vest) til forvitringsmateriale.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde for barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er 0,4 – 0,6 km. Det er bussholdeplass i umiddelbar nærhet.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Området ligger ca 1,2 km fra skole, barnehage og idrettsplass. Det er etablert gang- og sykkelvei / fortau langs Knudstadveien og Tokerødveien. Området vil få svært god tilgjengelighet til nye Skoppum stasjon når ny gang- og sykkelveibro etableres over Rv 19.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Området har i dag en utnyttelse på kun 0,3 boliger per dekar. Effektiv arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell videre utvikling av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

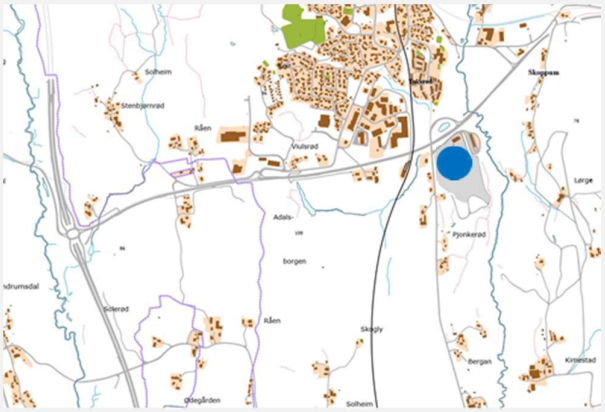
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. Det bør således tilrettelegges for en høyere framtidig arealutnyttelse. Området vurderes som godt egnet både til næring, bolig, tjenesteyting og handel. Etablering av ulike funksjoner i dette området vil også bidra positiv med tanke på å legge forholdene til rette for grønn mobilitet / enkle hverdagsreiser. Regulert barnehagetom grenser til området i nord.

Alternativt kan gjeldende arealbruksformål «boligbebyggelse» videreføres. Ved en eventuell endring til næringsbebyggelse bør det sikres at området blir benyttet til arbeidsplassintensive næringer.

Konklusjon:
Omdisponering fra byggeområde boligbebyggelse til næringsbebyggelse får ingen større negative konsekvenser for miljø- og samfunn. En høyere utnyttelse av området vil bidra positivt til en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen. Tilrettelegging for tjenesteyting og noe handel i området vil være positivt for utvikling av et attraktivt knutepunkt, mens det kan få noe negative konsekvenser for eksisterende virksomheter i Skoppum sentrum.

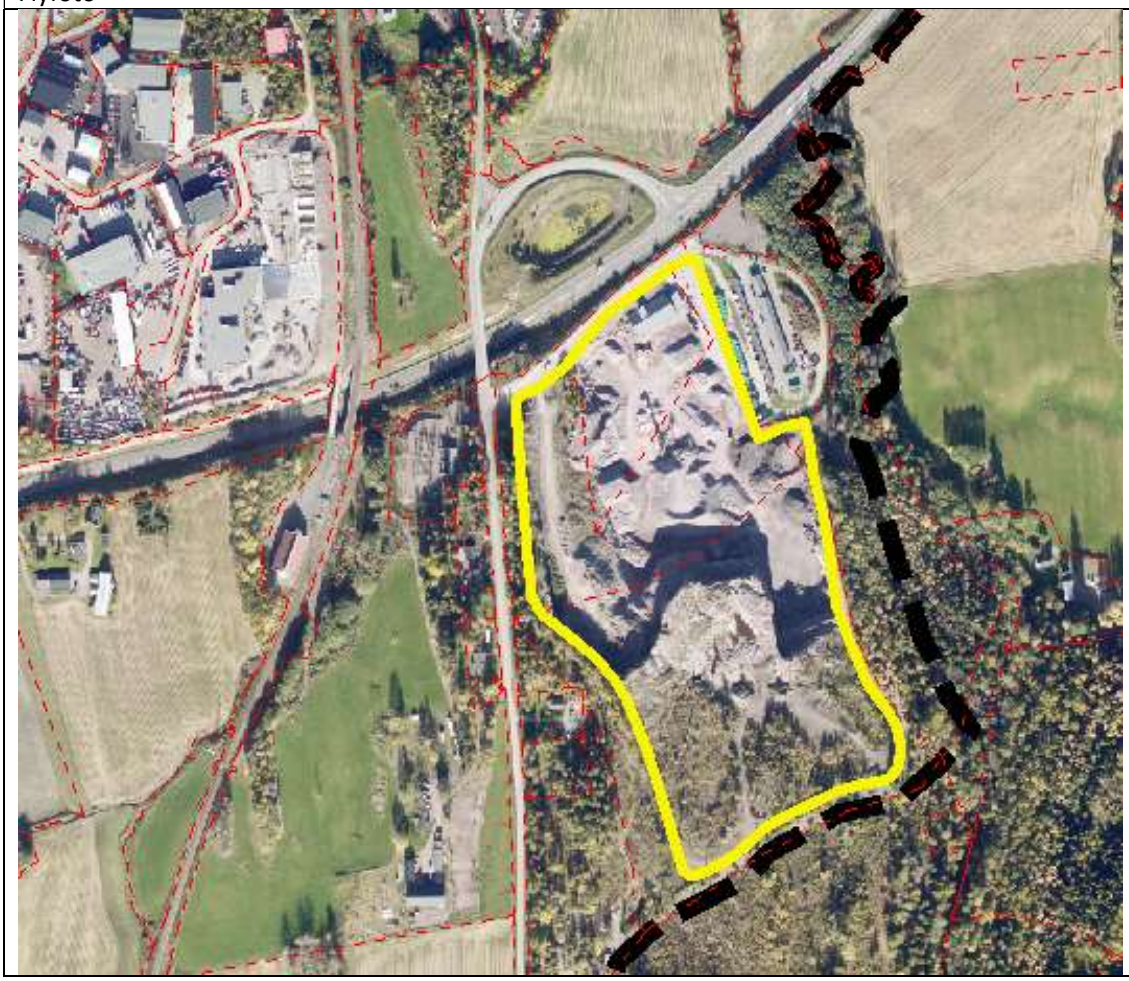
Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB4 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr E Gbnr 49/26, 27 og 28



Dagens formål:	Pukkverk
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	86,2 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshavere:	Gbnr 49/26 og 27 eies av Skoppum Eiendomsutvikling AS. Veidekke Industri AS har hjemmelen til gbnr 49/28.
Beskrivelse:	Området omfatter steinbrudd/masseuttak i reguleringsplanen for Skoppum pukkverk. Det er forventet at pukkveksdriften vil fortsette i 20 år, og denne vurderingen gjelder således områdets egnethet til næringsformål på lang sikt.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Det er ikke registrert forurensning i grunnen (miljøstatus.no)
Støy		Området er i liten grad utsatt for støy fra vei (støysonekart).
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Område med pågående pukkverksdrift.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registreringer i riksantikvarens karttjeneste Askeladden.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Berører ikke rekreasjonsiteresser.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området har enkel adkomst fra Rv 19. Tilfredsstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		I gjeldende reguleringsbestemmelser er det fastsatt at istandsetting av uttaksområdet skal foregå «som beskrevet i plan for avslutta uttak». Eventuelle behov for sikringstiltak med tanke på etablering av framtidig næringsbebyggelse må vurderes i en framtidig reguleringsplan.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde for barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for flere arbeidsplasser på lang sikt.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 1,8 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Ved etablering av framtidig gang- og sykkelvei fra jernbanestasjonen langs Rv 19 vil avstanden langs denne bli ca 1,3 km. Området vil også få bedre tilgjengelighet for myke trafikkanter ved etablering av gang- og sykkelvei langs dagens jernbanetrase.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

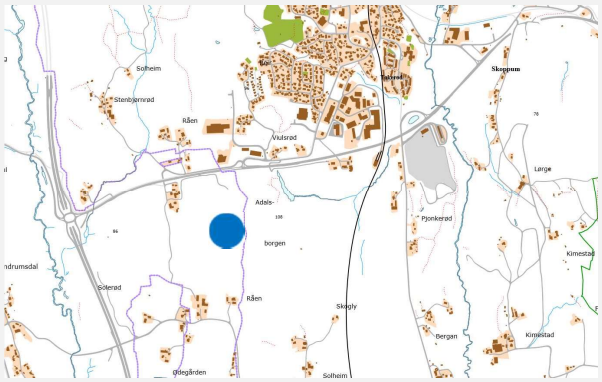
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Etter endt pukkverksdrift har området potensiale med tanke på utnyttelse til framtidig byggområde. Området har god tilgjengelighet fra Rv 19 og anses som godt egnet til næringsformål i framtiden.

Konklusjon:
Etterbruk av pukkverksområdet til næringsformål/industri får ingen negative konskekvenser for miljø og samfunn. Området ligger godt skjermet fra omkringliggende områder og har kort og god adkomst fra hovedveinettet.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB5 på plankartet. Det legges til grunn at gjeldende reguleringsplan for Skoppum pukkverk (planid 00324) fortsatt skal gjelde.

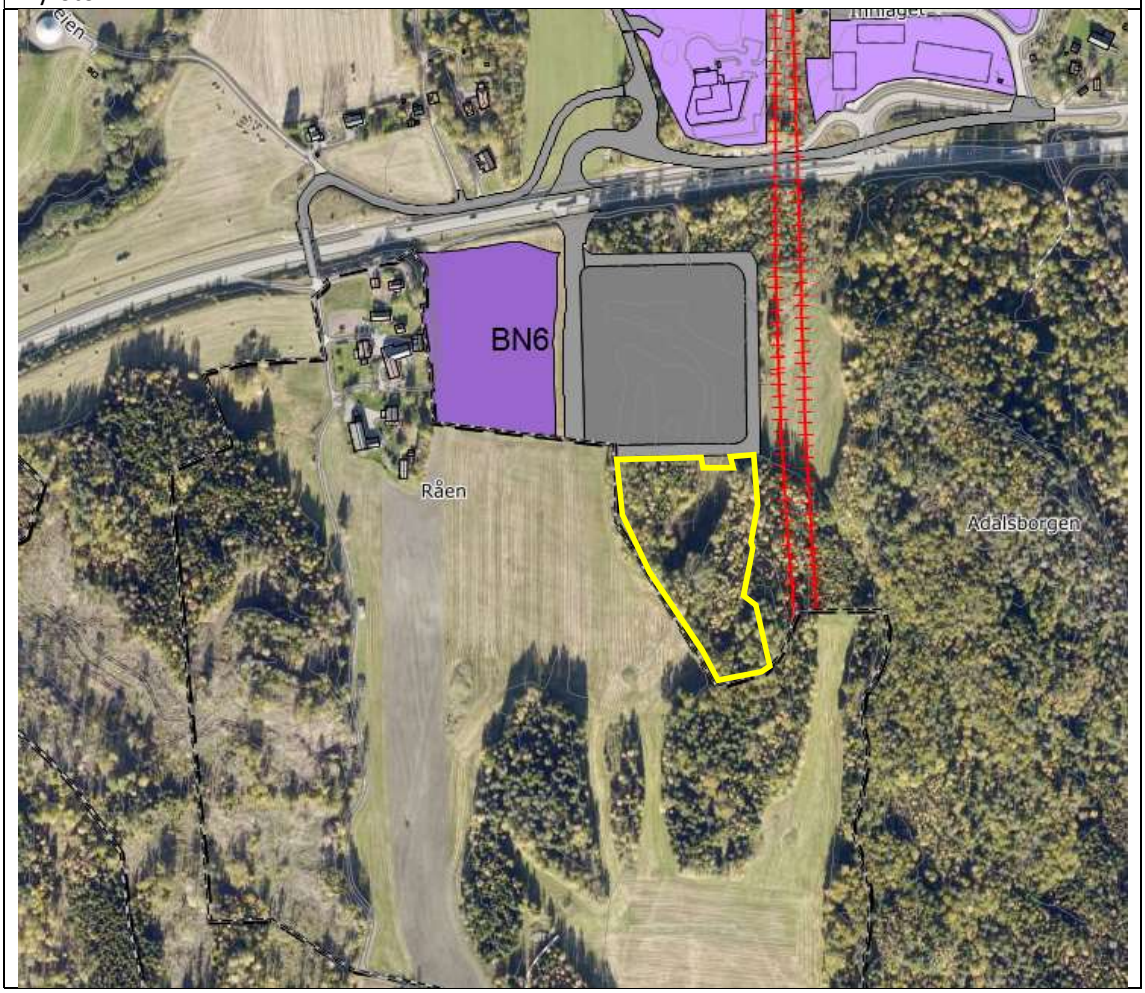
Konsekvensutredning - enkeltområder

Nr F Del av gbnr 239/1



Dagens formål:	Reguleringsplan for Vestfoldbanen: LNF-formål (midlertidig bygg- og anleggsområde)
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	Ca 16 daa
Forslagsstiller:	Siren N. Apeness og Jan-Einar Apeness
Hjemmelshaver:	Siren N. Apeness og Jan-Einar Apeness
Beskrivelse:	Området grenser mot framtidig innfartsparkering i nord, ny jernbane i øst og mot Tønsberg kommune i syd og vest. Med den nære tilknytningen til nye Horten stasjon foreslås det at området også bør legges til rette for offentlig eller privat tjenesteyting og handel (i tillegg til kontor, industri og håndverksvirksomhet).

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no). I medhold i gjeldende reguleringsplan kan området benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med jernbaneutbyggingen.
Støy		Området ligger innenfor gul støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er registrert som produktiv skog, for det meste med høy bonitet (gårdskart, NIBIO). Betydelige anleggsområder innenfor området.
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase.
Landskap		Beskrevet som «Innmarksbeite beliggende i småkupert åslandskap». Pågående anleggsarbeider medfører betydelige endringer.
Kulturminner og kulturmiljø		I Askeladden er to automatisk fedet kulturminne i området registrert som fjernet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv (temakart).
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området grenser til regulert til offentlig kjøreveg ved innfartsparkeringen. Tilfresstillende kapasitet på brannvann og spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Av nasjonal løsmassedatabase går det fram at området hovedsakelig består av forvitringsmateriale med gradvis overgang til fast fjell, samt innslag i nordvest av hav- og fjordavsetning (marine avsetninger med mektighet fra 0,5 til flere ti-talls meter). Forekomst av radon i grunnen er usikker.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke til lekeområde av barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området grenser til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering. Nærhet til jernbanestasjon og bussholdeplass vil styrke grunnlaget for kollektivtransport
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Gang- og sykkelvei langs Rv 19, samt bro over veien, vil bli etablert i forbindelse med ny jernbanestasjon.

Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området.

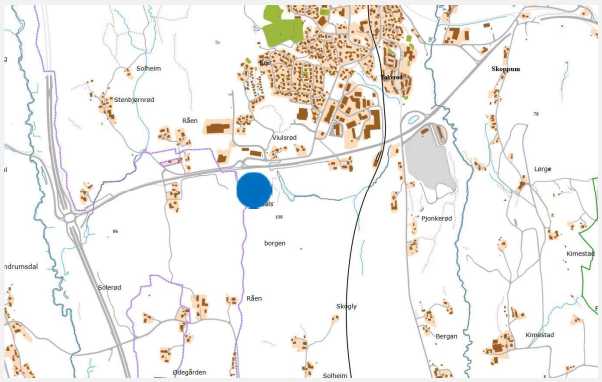
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til kommunedelplanens målsetning om å legge til rette for byggeområder som støtter opp under InterCity-satsingen. Bane NOR har opplyst at de innenfor tilstøtende arealer bygger anlegg i grunnen, i form av energibrønner for snøsmelteanlegg. Disse er sensitive for vibrasjoner og endringer i grunnen, og Bane NOR vil derfor være skeptisk til spregning og andre inngrep i grunnen som kan skade eller redusere virkningsgraden til brønnene. Bane NOR vil vurdere om det er behov for å innarbeide hensyn / avstand til anleggene ved utarbeidelse av reguleringsplan for området.
Ved utvikling av området må høy arealutnyttelse legges til grunn. Byggegrense mot jernbanen i øst og nærhet til dyrka i vest (buffersone?) må hensyntas.

Konklusjon:
Utbygging av området får ingen negative konsekvenser av betydning.

Planstatusen «rigg- og anleggsområde» må opprettholdes fram til byggearbeidene i forbindelse med ny jernbane er ferdigstilt.

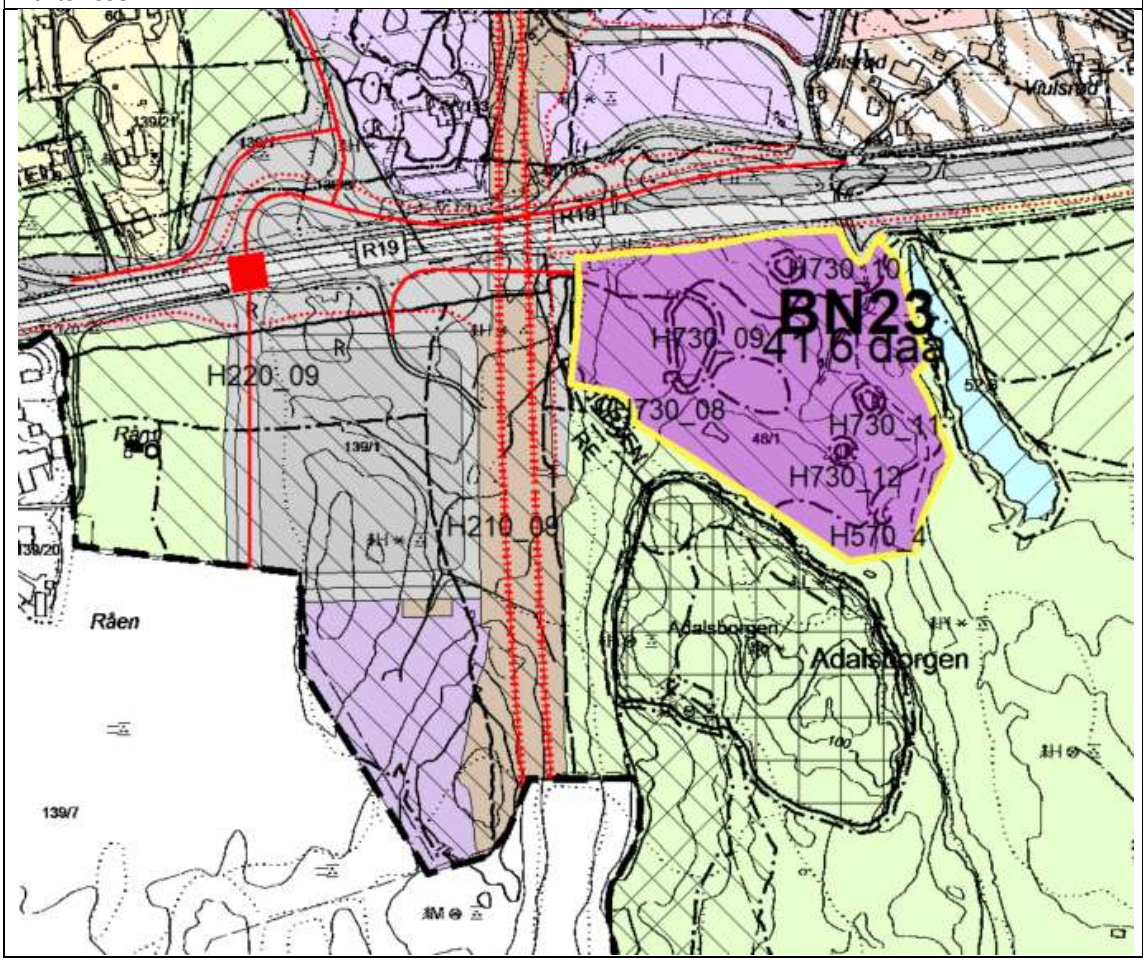
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN7 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr G Del av gbnr 48/1



Dagens formål:	LNF-formål i KPA. Noe areal i vest er regulert til midlertidg bygg- og anleggsområde / LNF-formål i reguleringsplan for Vestfoldbanen.
Foreslått formål:	Næringsformål
Arealstørrelse:	41,6 daa
Forslagsstiller:	Horten kommune
Hjemmelshaver:	Bent Johan Lærum
Beskrivelse:	Området grenser mot Rv. 19 i nord og framtidig jernbane i vest. Mot syd er området avgrenset ca 12 meter fra automatisk fredet kulturminne (Borgåsen) på Adalsborgen. Adkomst til næringsområdet er tenkt fra rundkjøringen på Rv. 19 og videre via regulert vei i tilknytning til innfartsparkeringen. Herfra må det etableres en ny vei under det søndre bruspennet på jernbanebrua, jfr. rød linje på kartskissen nedenfor.

Kartskisse

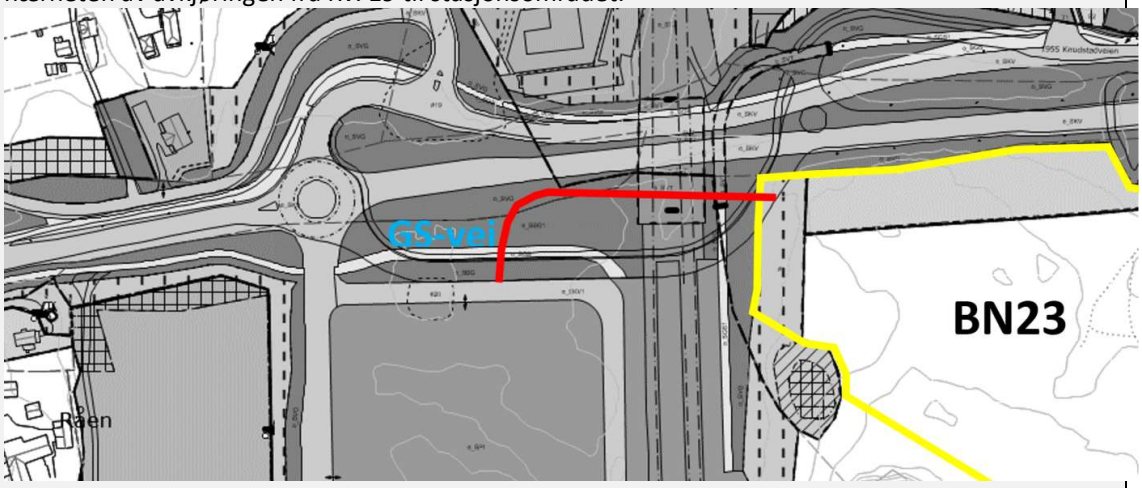


Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no). I medhold i gjeldende reguleringsplan kan en mindre del av området i vest benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde i forbindelse med jernbaneutbyggingen.
Støy		Området ligger hovedsakelig innenfor gul støysone, men arealene nærmest Rv. 19 omfattes av rød støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er registrert som produktiv skog, for det meste med høy bonitet (gårdskart, NIBIO). Det er ikke registrert dyrkbar jord.
Naturmangfold		Ingen registreringer i naturbase. Dammen øst for området (Augedal) er registrert som en viktig naturtype.
Landskap		Terrenget i området heller mot nordøst, med en høydeforskjell på ca 15 meter. Det må således påregnes en del terrengarbeider for å tilrettelegge området for næringsbebyggelse.
Kulturminner og kulturmiljø		Avstanden fra næringsområdet til Borgåsen (forsvarsanlegg), som er et automatisk fredede kulturminne (ID: 61834) på Adalsborgen, er ca 12 meter. I sydvest er avstanden fra automatisk fredet kulturminne (ID: 229025) fem meter (sikringssone). Innenfor foreslåtte næringsområde ligger det fire automatisk fredede kulturminner (ID: 229024, 58641, 58642 og 54976) som er beskrevet som «bosettings-aktivitetsområder». Kulturminne med ID 6189 er registrert som «uavklart».
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området syd for Rv. 19 og videre forbi Adalsborgen er klassifisert som «verdifult» på temakart Rekreasjonsverdi. Området ved Adalsborgen er tilgjengelig via kulverten under Rv. 19, og herfra går det stier inn i området.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		VA-anlegg må enten krysse jernbanen eller riksveien. Det kan ikke påregnes at overvann kan slippes på til kommunalt ledningsnett.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Av nasjonal løsmassedatabase går det fram at området hovedsakelig består av forvitringsmateriale med gradvis overgang til fast fjell. Forekomst av radon i grunnen er usikker.

Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde av barn og unge i eldre barnetråkkregistrering. Benyttes til nærrekreasjonsområde.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området grenser til ny jernbanestasjon med tilhørende innfartsparkering. Nærhet til jernbanestasjon og bussholdeplass vil styrke grunnlaget for kollektivtransport.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Gang- og sykkelvei langs Rv 19, samt bro over veien, vil bli etablert i forbindelse med ny jernbanestasjon.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til kommunedelplanens målsetning om å legge til rette for byggeområder som støtter opp under InterCity-satsingen. Statens vegvesen har tidligere i planprosessen vært tydelige på at det ikke kan etableres nye avkjøringer direkte fra Rv. 19. Eneste adkomstmulighet til næringsområdet synes således å være under det søndre bruspennet på jernbanebrua, hvor framtidig gang- og sykkelvei på nordsiden av innfartsparkeringen må krysses. For myke trafikanter vil det bety et ekstra krysningspunkt like i nærheten av avkjøringen fra Rv. 19 til stasjonsområdet.



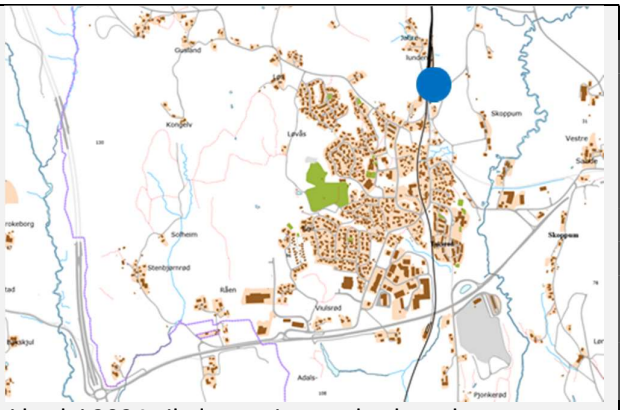
Fylkeskommunen har tidliger påpekt at Adalsborgen med arealene omkring har stor verneverdi. På bakgrunn av dette har de foreslått at Borgåsen og de andre automatisk freda kulturminnene som er registrert mellom bygdeborgen og Rv. 19 avsettes som hensynssone i kommunedelplanen. Dette ble ikke imøtekommet ved 2. gangs behandling av planen, da arealformålet LNF-formål ble vurdert som tilstrekkelig for å ivareta kulturminnene. Det vurderes som utfordrende å legge til rette for høy arealutnyttelse i næringsområde BN23 samtidig som de automatisk fredede kulturminnene skal ivaretas på en tilfredsstillende måte. En eventuell «buffersone» for å sikre Borgåsens landskapsvirkning vil kunne føre til reduksjon av størrelsen på næringsarealet.

Konklusjon:
Etablering av næringsbebyggelse i område BN23 vil få negative konsekvenser for automatisk fredede kulturminner og frilufts- / rekreasjonsinteressene i tilknytning til området ved Adalsborgen.

Regulert «rigg- og anleggsområde» i vestre del av området må opprettholdes fram til byggearbeidene i forbindelse med ny jernbane er ferdigstilt. Byggegrense mot jernbanen i vest og Rv. 19 i nord må hensyntas ved utvikling av området.

Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig næringsområde, jfr. BN23 på plankartet. Området legges ut til offentlig ettersyn / høring før endelig behandling.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr I Del av gbnr 45/10



Dagens formål:	LNF-formål (KPA) Offentlig trafikkområde (reg.plan 00356)
Foreslått formål:	Kombinert formål
Arealstørrelse:	8,4 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Bane NOR SF
Beskrivelse:	Når ny jernbanetrase tas i bruk i 2024 vil alternativ etterbruk av dagens jernbanestasjon bli aktuelt. Skoppum stasjonsbygning, godshus og plattform, som er fredet etter kulturminneloven, inngår i området.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		I følge miljøstatus.no er det ikke forurenset grunn. Det antas imidlertid at det kan være noe forurensede masser fra jernbanedrift.
Støy		Ingen utfordringer med støy etter 2024.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Nåværende stasjonsområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Stasjonsbygningen er fredet etter kulturminneloven.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Berører ikke rekreasjonsinteresser.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Eksisterende bebyggelse.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Området består av fyllmasser.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ikke relevant.
Barn og unges interesser		Ikke registrert som lekeområde for barn og unge.
Næringsliv og sysselsetting		Tilrettelegging for arbeidsplasser.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden (langs vei) til nye Skoppum stasjon er ca 2,3 km.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 1,0 km til skole - 0,9 km til barnehage - 1,1 km til idrettsplass - 0,0 km til bussholdeplass
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området ligger i utkanten av tettstedet og det er uavklart hvordan busstilbudet vil bli når ny jernbanestasjon tas i bruk. Området har god gang- og sykkelforbindelse mot Horten. En eventuell framtidig gang- og sykkelvei på dagens jernbanetrase vil gjøre området enda mer tilgjengelig for syklister.

Konklusjon:
Kommunedelplanen bør legge til rette for framtidige initiativ når det gjelder etterbruk av den fredede bygningsmassen.

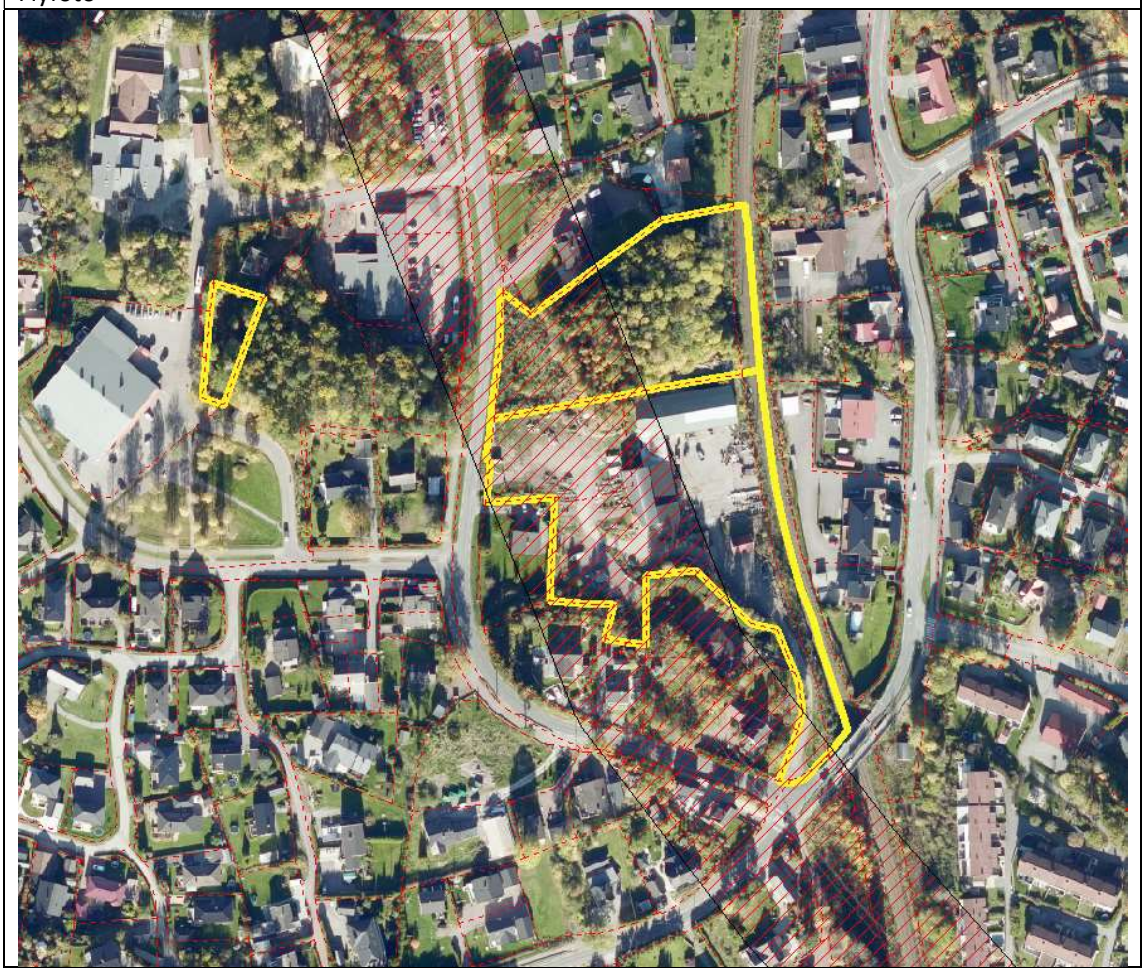
Anbefaling:
Området tas inn i kommunedelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB1 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr II Gbnr 46/42, 56 og 62

Dagens formål:	Uregulert Næring (KPA)
Foreslått formål:	Boligformål
Arealstørrelse:	46/42: 7873 m2 46/56: 6180 m2 46/62: 2312 m2 **Sum: ca 19,4 daa**
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	46/42: Echmann Betong AS 46/56: Svein Børre Amundsen (død) 46/62: Øyvind Echmann
Beskrivelse:	Bechmann Betong AS har avsluttet sin næringsvirksomhet og eiendommen er lagt ut for salg. Området ligger sentralt på Skoppum. Vestre del av området ligger innenfor fareområde (høyspent luftledning)



Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no).
Støy		Noe av arealet nærmest Paulieveien (ÅDT i 2018: 800) ligger i gul støysone.
Sikring av jordressurser (jordloven)		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark
Naturmangfold		Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området (Naturbase).
Landskap		Småkupert område hvor terrenget faller mot øst.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fedede kulturminner innenfor området (Askeladden).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området benyttes ikke til rekreasjon / friluftsliv.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området har adkomst fra Paulieveien i syd. Må påregnes oppgraderinger på eller utvidelser av eksisterende nett for å oppnå tilfredsstillende kapasitet på brannvann. Spillvann OK.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Av Nasjonal løsmassedatabase går det fram at området består av fyllmasser. Moderat til lav aktsomhet for radon i grunnen, jfr. aktsomhetskart for radon. Regionalt strømnett (Føske-Trolldalen, høyspent luftlinje med spenningsnivå 132 kV) går gjennom området (NVE Atlas). I gjeldende kommuneplan er det avsatt en 80 meter bred hensynssone (faresone) langs høyspenningsanlegget med tilørende bestemmelse (3.1.7): *«Det skal ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynssonens avgrensning»*. Eksisterende jerbane øst for området vil opphøre i 2024.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Ledig kapasitet ved Blåbærlyngen barnehage og Lysheim skole.
Barn og unges interesser		Området benyttes ikke av barn og unge til lekeområde..
Næringsliv og sysselsetting		Ikke relevant.
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Området ligger sentralt på Skoppum ca 1,5 km fra ny jernbanestasjon.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Avstander: - 0,4 km til skole - 0,5 km til barnehage - 0,6 km til idrettsplass

		- 0,1 km til bussholdeplass Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser i området. En eventuell framtidig gang- og sykkelvei på dagens jernbanetrase vil gjøre området enda mer tilgjengelig for myke trafikkanter.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Ikke relevant.

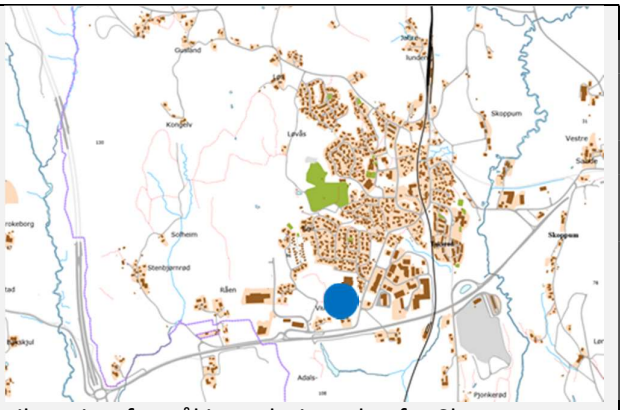
Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Området ligger sentralt på Skoppum med korte avstander til til daglige gjøremål. Regionalt strømnett vanskeliggjør imidlertid etablering av ny bebyggelse for varig opphold. Eksisterende arealbruk bør således videreføres. Alternativt kan et ubebygd areal på ca 3,4 daa i nordøst (gbnr 46/56) som ligger utenfor fareområde høyspent omdisponeres til boligformål. En framtidig gang- og sykkelvei på dagens jernbanetrase vil legge forholdene enda bedre til rette for grønn mobilitet.

Konklusjon:
Regionalt strømnett gjennom området legger begrensninger for framtidig bruk av området til boligbebyggelse.

Anbefaling:
Områdets status som næringsområde videreføres i kommuneldelplanen, jfr. BN9 på plankartet. For områdets nordligste del, som omfatter den ubebygde eiendommen gbnr 46/56, endres status fra eksisterende til framtidig næringsbebyggelse, jfr. plankartets område BN2.

Konsekvensutredning - enkeltområder
Nr III Gbnr 48/220

Dagens formål:	Næringsformål
Foreslått formål:	Kombinert formål
Arealstørrelse:	20 daa
Forslagsstiller:	Enhet for kommuneutvikling
Hjemmelshaver:	Horten kommune



Beskrivelse: Eiendommen er regulert til næringsformål i reguleringsplan for Skoppum næringsområde og Viulsrødåsen boligområde (planid: 00289). Horten kommune v/havnevesenet erververt eiendommen høsten 2018 . Formålet med ervervelsen var at lagring av stålvarer skulle flyttes hit fra Langgrunn. I sak HBRN-120/19 ble det gitt tidsbestemt dispensasjon fra reguleringsplanen for utendørs lagring av stålvarer (utløper 01.01.2024). Det er igangsatt terrengarbeider for å klargjøre tomta til lagringsformål.

Flyfoto



Tema	Konsekvens (Verdi og omfang)	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
MILJØ:		
Forurensing		Ikke forurenset grunn (miljøstatus.no)
Støy		Den østre delen berøres noe av gul støysone (støysonekart)
Sikring av jordressurser (jordloven)		Området er regulert til utbyggingsformål / innebærer ikke omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark.
Naturmangfold		Ingen registreringer i Naturbase.
Landskap		Eksisterende næringstomt i byggeområde.
Kulturminner og kulturmiljø		Området grenser i sydøst til automatisk fredet kulturminne (hulvei).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv		Området er regulert til næringsformål og rekreasjonsinteresser er således ikke berørt.
SAMFUNN:		
Teknisk infrastruktur		Området har tilfresstillende adkomst, brannvannsdekning og kapasitet på spillvann.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Hovedsakelig forvitringsmateriale med gradvis overgang til underliggende fast fjell (Nasjonal løsmassedatabase)
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		
Barn og unges interesser		Områdt benyttes ikke av barn og unge som lekeområde.
Næringsliv og sysselsetting		
MÅL OG STRATEGIER FOR FRAMTIDIG AREALBRUK (VEDTATT PLANPROGRAM)		
Støtter opp under IC-satsingen / Transportbehov		Avstanden til nye Skoppum stasjon er ca 0,7 km. Det er bussholdeplass i umiddelbar nærhet.
Grønn mobilitet / Gang- og sykkelveier		Området ligger ca 1,0 km fra skole, barnehage og idrettsplass. Det er etablert gang- og sykkelvei / fortau langs Knudstadveien og Tokerødveien. Området vil få svært god tilgjengelighet til nye Skoppum stasjon når ny gang- og sykkelveibro etableres over Rv 19.
Høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktet		Høy arealutnyttelse må legges til grunn ved en eventuell utbygging av området (innenfor 800 m fra stasjonen).

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

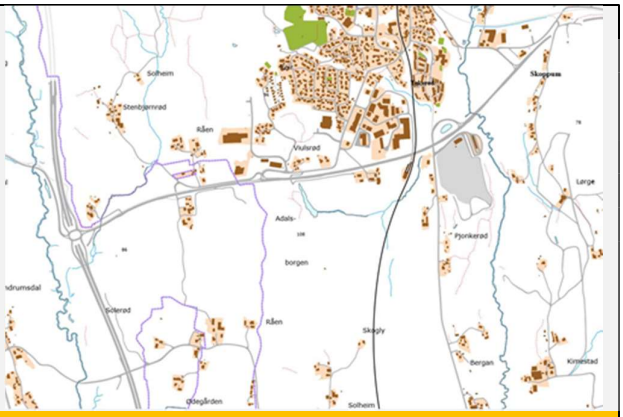
Området har en svært sentral beliggenhet i forhold til knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. Lagervirksomheten som etableres på tomta innebærer meget få arbeidsplasser, og en videre utvikling til dette formålet vil være i strid med kommunedelplanens intensjoner om knutepunktutvikling. Denne type virksomhet vurderes også som negativt i forhold til utvikling av tilstøtende regulerte boligområder. Det bør således jobbes med andre alternative lokaliseringer

for lagring av stålvarer slik at denne eiendommen kan utvikles med en høy arealutnyttelse og en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen.
Området vurderes som godt egnet både til næring, bolig, tjenesteyting og handel, og foreslås avsatt til kombinert bebyggelse i kommunedelplanen. Etablering av ulike funksjoner i dette området vil bidra positiv med tanke på å legge forholdene til rette for grønn mobilitet / enkle hverdagsreiser. Regulert barnehagetom grenser til området i vest.
Ved en eventuell videreføring av næringsbebyggelse bør det sikres at området blir benyttet til arbeidsplassintensive næringer.

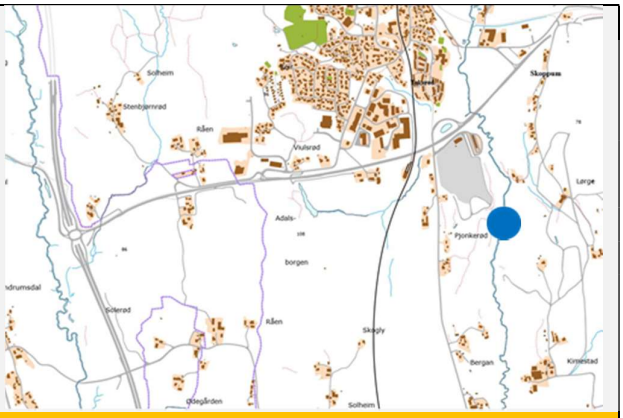
Konklusjon:
En endring av arealbruken fra næringsformål til kombinert formål får ingen negative konsekvenser for miljø- og samfunn. En høyere utnyttelse av området vil bidra positivt til en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen. Tilrettelegging for tjenesteyting og noe handel vil være positivt for utvikling av et attraktivt knutepunkt, mens det kan få noe negative konsekvenser for eksisterende virksomheter i Skoppum sentrum.

Anbefaling:
Området tas inn i kommuneldelplanen som framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, jfr. BKB3 på plankartet.

Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr 12	
Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Bolig
Arealstørrelse:	10 daa
Forslagsstiller:	
Konklusjon:	Foreslått område ligger utenfor planens avgrensning. Ved fastsettelse av planprogrammet ble det besluttet at innspillet ikke skulle tas med i den videre planprosessen, jfr. sak KOM-126/19.



Konsekvensutredning - enkeltområder	
Nr IV Gbnr	
Dagens formål:	Uregulert. LNF-område (KPA)
Foreslått formål:	Massedeponi / landbruk
Arealstørrelse:	120 daa
Forslagsstiller:	
Konklusjon:	Foreslått område ligger utenfor planens avgrensning. Ved fastsettelse av planprogrammet ble det besluttet at innspillet ikke skulle tas med i den videre planprosessen, jfr. sak KOM-126/19.



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**47**	**74**	**0**	**0**	Reirveien 18, 3185 SKOPPUM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	903.89m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 B0033	Skoppumskogen (11.10.1978)	Frittliggende småhusbebyggelse	903.87m^2
	3901 B0046	Skoppumåsen Vest (25.1.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00401	IC Nykirke-Barkåker, jernbane og deponier (19.6.2018)
B0041	Skoppumåsen øst (18.12.1980)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn

Ja

3901 00462	Skoppum miljølandsby

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOPPUMSKOGEN - BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innen for denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til de område- og byggegrenser som er angitt i planen

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Fellesområder

§ 2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Område B2, B3,og B4

a) Utnyttelsesgraden skal fortrinnsvis bebygges med frittliggende eneboliger i inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelshøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal ligge mellom de grenser som er angitt i planen.

c) Hvor flere tomteeiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a).

d) Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppelbokser, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis på kotert situasjonsplan i byggemeldingen. Situasjonsplanen skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus.

e) Bebyggelsen skal gis en parkeringsdekning på min. 1,5 bilplass pr. boligenhet. Garasje- og parkeringsplass skal legges på egen tomt. Hvor det er vist i planen, skal garasje- og parkeringsplasser opparbeides som fellesanlegg.

f) På felles oppholdsareal (tun) forutsettes innført begrenset kjøreforbud for motorisert trafikk. Det skal dog være tillatt for syketransport, flytting, nødvendig på- og avlessing o.l.

§ 3

Område B1, B5, B6 og B7

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

j

b) Den tillate utnyttelsesgrad må ikke overskride 0,14 og bygningenes samlete grunnflate ikke overskride 1/4 av tomtas nettoareal.

c) Bygningene skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasjen skal det være opp stillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER

For det viste gangvegsystem forutsettes innført forbud for motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, syketransport, transport av funksjonshemmete, flyttetransport o.l.

§ 5

FRIOMRÅDER

I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

FELLESAREAL (§ 26, pkt. 1, avsnitt F)

a) Felles avkjørsler er vist i planen for 5 boliger i B2.

b) Felles parkeringsareal er vist i planen for hus gruppe B3 og kan inneholde garasjer/carporter og parkeringsplasser for husgruppens behov.

c) For det i planen viste felles oppholdsareal (tun) i husgruppe B3, forutsettes innført samme restriksjoner for motorisert trafikk som nevnt i § 4. Arealet kan opparbeides, beplantes og eventuelt bebygges med lettere konstruksjoner etter beboernes felles behov.

d) Felles lekeareal kan inneholde lekeplasser, akebakker, sklier o.l. samt bevaringsverdige naturområder i tilknytning til det lokale nærmiljø. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger, anlegg og innretninger som har naturlig tilknytning til lekearealet. Lekeareal som grenser til kjøreveg skal forsvarlig inngjerdes med flettverksgjerde i en høyde av 1,5 m.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt få en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gesims- og sokkelhøyder samt takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

c) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nøvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

d) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer oppsatt levegg, skjermvegg o.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terrasse, tørkeplass o.l. i inntil 2,0 m høyde.

e) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolig huset.

f) Eksisterende vegetasjon og trær bør søkes bevart mest mulig. For øvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

g) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

h) Planen viser frisiktlinjer i vegkryss. I frisiktsonen skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygniningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borre kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 11.10.1978

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

Bjørn Torkildsen

HORTEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR SKOPPUM 2021 - 2032
- PLANID 3801 90007
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 18.02.2021, SAK NR. 015/21
OG 17.06.2021, SAK NR. 077/21

NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål))
- Parkering
- Fjernvei under grunnen (tunnel)
- Hovedvei på grunnen
- Samlevei under grunnen (tunnel)
- Samlevei på grunnen
- Adkomstvei på grunnen
- Gang- og sykkelvei på grunnen
- Gang- og sykkelvei over grunnen (bru)
- Gangvei på grunnen
- Turveitrasè på grunnen
- Jernbane under grunnnn (tunnel)
- Jernbane på grunnn
- Kollektivknuttepunkt på grunnen
- Veikryss på grunnen

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Grønnstruktur
- Friområde

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR
- Spredt boligbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H320 Flomfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg/ Høyspentkabler
- H340 Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- H510 Angitt hensyn - Hensyn landbruk
- H530 Angitt hensyn - Hensyn friluftsliv
- H560 Angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- H570 Angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- H190 Sikringssone - Annen sikring
- H210 Støysone - Rød sone iht. T-1442
- H220 Støysone - Gul sone iht. T-1442

ANDRE JURIDISKE FLATER
- Bestemmelsesområde - Rekkefølgekrav

Planens avgrensning

Kartgrunnlag: Horten kommune, GEOVEKST
Plandata bearbeidet v/ Enhet for Kommunalutvikling 09.07.2021

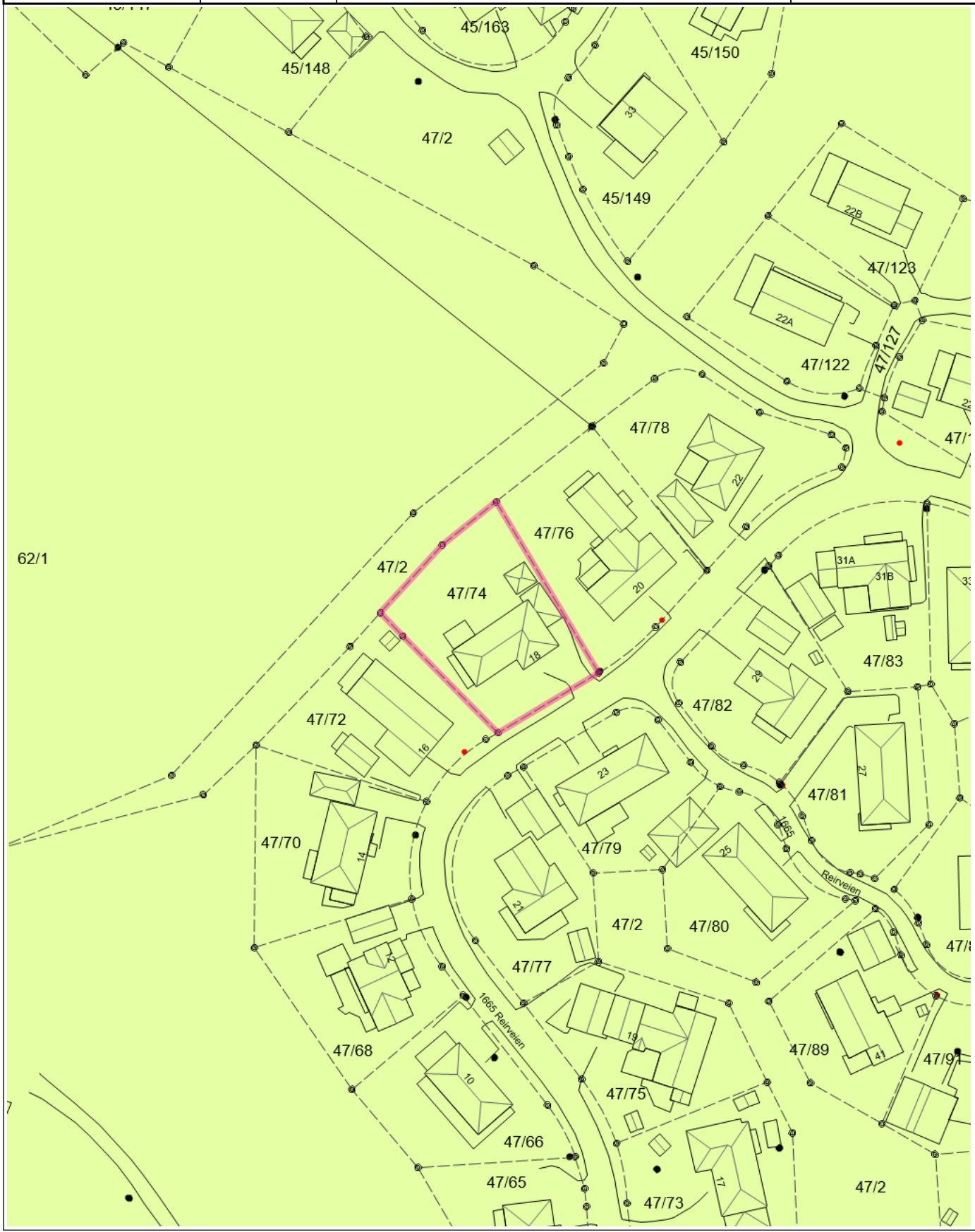
578000 578400 578800 579200 579600 580000 580400 580800 581200
6585200 6584800 6584400 6584000 6583600 6583200 6582800 6582400 6582000

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 18 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Mast


Trase


Mønelinje


Taksprang


Annet vegareal avgrensning


Kanal og grøft


Nøyaktig grensepunkt

Skap


Bygningsdelelinje


Takkant


Trapp inntill bygg


Vegdekkekant


Høydekurve

Gatelys (belysningspunkt)


Masteomriss


Bygningslinje


Takoverbyggkant


Veranda


KpOmråde igangsatt

579400 579500 579600 579700

6584500 6584400 6584300 6584200 6584100 6584000

579400 579500 579600 579700 579800 579900

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- E1-E9 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG
- KS1-KS2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.1)

- ANNET LANDBRUKSOMRÅDE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- KJØREVEI
- GANGVEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

- PARK

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET
- FRISIKTSONE VED VEI

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES LEKEAREAL FOR BARN

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 B0046

REGULERINGSPLAN FOR SKOPPUMÅSEN VEST

Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Borre reguleringsvesen	02.04.81		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet		
			Borre kommunestyrets vedtak, sak nr.	05.11.81	
			Stadfestet av: Fylkesmannen i Vestfold	25.01.82	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 156/87 i Borre kommune	01.10.87	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 080/88 i Borre kommune	16.03.88	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 014/92 i Borre kommune	18.02.92	
Digitalisert av Mercator AS	2007-08				
Supplerende digitaliering av plankart av 1981	22.12.15	CDY			
Ny presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	05.01.16	TV			

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Revidert iht. vedtak i sak KOM-077/21. Dato: 17.06.2021.

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Innhold

FORMÅLET MED PLANEN 3
GENERELLE BESTEMMELSER 3
PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET 3
UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 3
KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3) 4
KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3) 4
REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4) 4
HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4) 5
BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5) 5
UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5) 5
KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5) 5
PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 7
SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5) 8
MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6) 8
BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6) 9
HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7) 9
FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8) 10
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 12
BOLIGBEBYGGELSE 12
NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 13
KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 14
IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4) 14
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2) 14
GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3) 14
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5) 15
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 15
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a) 15
SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c) 17
BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d) 18
EKSISTERENDE PLANER 18

FORMÅLET MED PLANEN

Den overordnede visjonen for utviklingen omkring knutepunktet nye Horten stasjon er at det skal være en framtidsrettet miljø- og nullutslippsbydel. Kommunedelplanens intensjoner om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen, tiltak som bygger opp under grønn mobilitet, utvikling av nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse og bevaring av dyrka mark skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling. Det skal tilstrebes en klima- og miljøvennlig utvikling av nye byggeområder generelt, og spesielt ved detaljplanlegging av boligområdene B1 og B3 hvor intensjonen er å etablere et «nullutslippsområde». Private reguleringsforslag med formål om å etablere økolandsby som inkluderer sosial bærekraft foretrekkes.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET

1.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr. 1):

Innenfor formålene «bebyggelse og anlegg» og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), d), e), k) og l) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet. Se også krav til de enkelte byggeområdene i bestemmelsenes kapittel 1.15 vedrørende forhold som skal avklares og belyses i videre planarbeid.

1.1.2 Krav om områderegulering for framtidig boligområde B5 (pbl § 11-9 nr. 1)

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor område B5 skal det foreligge godkjent områdereguleringsplan.

Ved utarbeidelse av områdereguleringsplanen kan deler av planområdet detaljeres tilsvarende en detaljereguleringsplan.

1.1.3 Unntak fra plankrav (Pbl § 11-10 nr. 1):

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at tiltaket ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser:

a) Utbygging / fortetting innenfor eksisterende boligområder med totalt 4 boenheter, inkludert eksisterende boenhet innenfor eksisterende bygning eller eiendom dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.9 og parkering i pkt. 1.10, utnyttelsesgrad og byggehøyde er tilfredsstilt.
b) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse
c) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m^2 i områder definert til næringsvirksomhet dersom infrastruktur, parkering og trafikksikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.
d) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder dersom tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune.

Kommunestyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2. Behovet for utbyggingsavtale skal avklares i oppstartsmøtet.

Vedtak 18.06.2007 saksnummer K-063/07 (arkivsak 07/1543).

1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3)

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det alltid gjøres en vurdering av om en del av boligene skal settes av til boliger for vanskeligstilte grupper ut fra boligsosiale forhold.

1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3)

1.4.1 Vann- og avløpsanlegg

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

1.4.2 Overvannshåndtering

Alt overvann skal primært håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Terrengendringer skal ikke forringe naboeiendommers overvannssituasjon. Kun drensvann og eventuelle godkjente påslipp fra fordrøyningsanlegg tillates tilført kommunale overvannsledninger.

Ved overvannsutslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 40 % sikkerhetsfaktor.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m^2 - BYA og / eller ved opparbeiding av tette terrengflater, skal det kunne dokumenteres at nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen er vurdert.

Dersom det ikke benyttes naturbaserte løsninger skal det gis en særskilt begrunnelse.

Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelseselementer.

Overvannshåndtering i grøntstruktur og LNF-områder skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

For områder avsatt til «bebyggelse og anlegg» kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

- Tilfredsstillende teknisk infrastruktur
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Areal til lek og fritidsaktivitet for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet på veinettet

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 1.9, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer

opparbeiding og kvalitet på leke- og oppholdsareal. Hvilken infrastruktur, krav til opparbeiding og kvalitet eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. «Mål og Strategier for areal- og sentrumsutvikling i Horten kommune», vedtatt av kommunestyret 12.01.2015 gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for de ulike temaene.

1.5.2 Rekkefølgekrav til boligområdene B1, B3, B4 og B5

- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i områdene B1 og B3 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei sydover til jernbanestasjonen, jfr. område SGS1 og SGS2 / SGS3 på plankartet.
- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område B4 skal det være etablert gang- og sykkelvei fra boligområdets adkomst og fram til eksisterende gang- og sykkelvei i krysset fv. 3180 x Reirveien.
- Før det gis brukstillatelse til mer enn enn 100 boenheter i område B5 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei mot idrettsanlegget / eksisterende bebyggelse i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet.

Før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boenheter i B1, B3 og/eller B5 må det etableres ringforbindelse for vann mellom B5 og Løs.

1.5.3 Rekkefølgekrav til område SGS8

Fram til jernbanedriften er flyttet fra eksisterende til ny bane kan det kun gjennomføres tiltak knyttet til jernbanedrift i område SGS8.

1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan legges det til grunn en mindre streng holdning til avkjørsler fra fylkesveiene Fv 306 Sandeveien, 3140 Adalsveien, 3178 Solerødveien og 3180 Tokerødveien / Pauliveien.

Innholdet i holdningsklassen er spesifisert i vedtak gjort av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012, sak 87/12. Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg i denne saken legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.7 BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5)

Utenfor områder som omfattes av reguleringsplan skal byggegrense gå i en avstand på 30 meter fra fylkesvei.

Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune i sak 87/12 legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.8 UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)

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. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til kvalitetskravene for leke- og uteoppholdsarealer. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
- Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning, grillplass og lignende.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare.
- Tilfredstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålefare.
- Areal brattere enn 1/3 medregnes ikke i regnskapet til lek- og uteoppholdsareal.

1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

	MUA, m^2/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m^2/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Blokkbebyggelse	20	15
Småhusbebyggelse	50	30
Enebolig	100	50

- Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.
- Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnytting til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

	MUA m^2/boenhet	**Minste stille areal m^2/boenhet**
Boligbebyggelse med 5 boenheter eller flere	10	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB) 10

- Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafikksikker adkomst, og bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til gang- sykkelveier og grøntområder og være skjermet fra trafikkstøy eller annen forurensing. Naturgitte kvaliteter og god soleksponering bør ivaretas ved lokalisering og opparbeiding.

Nærlekeplass
Ved etablering av 5 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbygd strøk skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m^2 innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal gi plass til for eksempel sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplasser. Listen er ikke uttømmende. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Kvartalslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m^2 innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass til ballek, aking, sykling og likende. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Felleslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m^2 (alternativt 2 x 2500 m^2) innen en avstand på 1000 m. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

1.9.5 Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Minimum	Maks
Bolig	Boenhet inntil 120 m^2 BRA	1	2
Bolig	Boenhet over 120 m^2 BRA	2	3
Kontor	100 m^2 BRA	0,5	2
Forretning og service	100 m^2 BRA	1,5	3,5

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller kjeller.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 10 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

Det skal etableres plasser for fastmontert, trygg og værbeskyttet sykkelparkering i alle tiltak hvor det bygges boligkompleks, større kontor / forretningslokaler eller offentlig eller privat tjenesteyting.

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m²-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m² BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Etter vegloven § 33 er Statens vegvesen / fylkeskommunen behandlingsmyndighet for reklameskilt eller lignende innretning langs riksveier / fylkesveier.

1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

1.12.1 Bekker

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Bekkelukkinger skal gjenåpnes såfremt dette ikke kan føre til skade på eksisterende omkringliggende eiendommer og deres eksisterende bruk.

1.12.2 Støy

Alle boenheter skal minimum ha en yttervegg mot en stille side, og minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er et oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 1.9.2) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i T-1442/2016.

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdier for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.2.2. i T-1442/2016.

Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

1.12.3 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.

Ved utforming og valg av belysning skal tas hensyn til Borreskåla som et viktig kulturlandskap og til stjerneobservatoriene ved Borrevannet og på Nykirke.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektiv kan overflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere. Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset.

1.12.4 Hule eiketrær

Forekomster av hule eiker er en utvalgt naturtype etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Med hule eiker menes eiektrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlige hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlige hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen ogder åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.
Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldoven § 53 til § 56.

1.12.5 Drikkevannskilder

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) basert på databasen GRANADA og undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet.

1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner tilpasset strøket, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Samtidig skal man være åpne for nye arkitektoniske forslag og bygningsformer.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7)

- Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdig og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.
- Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
- Nye bygninger skal tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- Der oppfyllelse av energikrav i plan- og bygningsloven med forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.

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. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

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

1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8)

1.15.1 Risiko og sårbarhet

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planen. For områder som er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr 2/2011 revidert 22. mai 2014 "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)". I områder med forurenset grunn skal det ved regulering til annen arealbruk gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse og risikovurdering.

Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen skal legges til grunn, og følges opp ved framtidig regulering og utbygging.

Sikkehets- og restrikssjonsoner rundt jernbanetunnel
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det tas hensyn til fastsatte sikkerhetssoner og restriksjonssoner på henholdsvis 15 og 50 meter fra jernbanetunnelen.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred for planområdet og tilgrensende områder er vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.
Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 6.1.4 i bestemmelsene.

1.15.2 Flomveier

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom.

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

1.15.3 Blågrønn faktor

Ved utbyggingsprosjekter bør det legges til grunn en blågrønn faktor på minimum 0,8. Ved omdisponering fra regulert grøntområde til utbyggingsformål bør den blågrønne faktoren legges høyere for å kompensere for tap av blågrønn faktor. Med Høyere menes 0,9 eller mer. Hensikten med blågrønn faktor er å bidra til: å dempe skader fra kraftigere og mer nedbør / bærekraftig overvannshåndtering / fremme økologiske og estetiske kvaliteter / utvikle jordsmonnet / forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet / legge til rette for bedre uterom. Blågrønnfaktor beregnes på byggesaksnivå i henhold til «Blågrønn faktor, Veileder byggesak, 28.01.2014».

1.15.4 Grønnstruktur

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

1.15.5 Transport

Ved utarbeidelse av område- og detaljplaner og nye tiltak, skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forholdet til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående og syklende. Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

I nye planer skal det sikres trygge gangveier (snarveier) mellom boligområder og bussholdeplasser, mellom lek og grønnstruktur og gjennom næringsområder.

1.15.6 Krav til Matjordplan

Gjenbruk av matjord: I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget skal brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

1.15.7 Arealer på tak

Tak kan utnyttes til energiproduksjon / solceller, overvannshåndtering / vannfordrøying, oppholdsrom og felles bruksareal, dyrking og matproduksjon (bier), biologisk mangfold, rensing av luft / binding av støv etc. Tak som areal utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

1.15.8 Nullutslippsbygg i boligområde B1 og B3

Boligområdene B1 og B3 skal detaljplanlegges med en målsetning om at bebyggelsen skal ha minst mulig påvirkning på miljøet. Dette innebærer blant annet at bygningene skal planlegges slik at de får minimalt behov for oppvarming, og det skal benyttes materialer som har minimalt utslipp av CO2 i produksjon og transport. I tillegg skal produksjon av ny fornybar energi ved hjelp av sol til elektrisk kraft og til varmepumpe vektlegges. Intensjonen med boligområdene er at de skal bli et «nullutslippsområde».

1.15.9 Boligområde B5

Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan for område B5 skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, grønnstruktur, bebyggelsesstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier avklares. Selv om det i kommunedelplanen er lagt til grunn at restriksjonsområde #2 (80 dekar) ikke skal utbygges i planperioden på 12 år, skal områdereguleringen gjøre rede for en samlet utvikling av hele område B5.
Kjøreadkomst fra nye Innlaget med tilhørende vurdering av trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter skal inngå i planarbeidet. Det samme gjelder framtidig gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligområdet og offentlig trafikkområde i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet. Sikkerhets- og restrikssjonssoner (H190) rundt jernbanetunnelen må hensyntas.
Området skal planlegges med høyest arealutnyttelse i den sørligste delen av området. Detaljregulering av delområder kan inngå som en del av områdereguleringen.

1.15.10 Kartlegging av naturmangfold i områdene B1, B3 og B5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 skal naturmangfoldregisteringer gjennomføres.

1.15.11 Undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 gjelder for områdene B1, B3 og B5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 må undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 oppfylles.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.2 BOLIGBEBYGGELSE

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.

Spredning skal vektlegges ved anskaffelser av kommunalt disponerte boliger for å unngå konsentrasjon og opphopning i enkeltområder. For nye boligområder fastsettes det en arealutnyttelse med utgangspunkt i kategorier fra Regional plan for bærekraftig arealpolitikk(RPBA):

Lav. 1 – 2 boliger pr. daa.
Middels. 2 – 4 boliger pr. daa.
Høy. Minst 4 boliger pr. daa.

Boligområde:	***Areal (daa):***	***Utnyttelse:***	***Boliger per dekar:***
B1	19	*Middels*	*2 - 4*
B3	23	*Middels*	*2 - 4*
B4	7	*Lav*	*1 - 2*
B5	89	*Lav og middels*	*1 – 2 / 2 - 4*
B6	14	*Høy*	*Minst 4*
B7	18	*Middels*	*2 - 4*

2.2.2 Rekkefølgen på utbyggingen i område B1 og B5 (pbl § 11-9 nr. 4)

Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 tillates det ikke oppført boligbebyggelse før resterende del av tilhørende boligområde er ferdig utbygd.

2.2.3 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

Adkomstens bredde bør, av trafikksikkerhetshensyn, normalt begrenses til maksimalt 5 meter.

2.2.4 Garasje

Garasjer med port mot vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrense vei.

2.2.5 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha

tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m^2, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m^2. Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8.

2.2.6 Sekundærleilighet i bolig

I områder regulert til eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m^2-BRA.

2.2.7 Hybler

Å dele opp boenheter til hybler er å anse som et søknadspliktig tiltak, jfr. pbl. §§ 1-6 og 31-6. For hver hybel er det krav om 50 m^2 MUA (minste uteoppholdsareal) og minimum 1 plass for sykkel.

2.2.8 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy og eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

2.3 NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.3.1 Område BN1, BN2, BN4 og BN5

Områdene kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer.

2.3.2 Område BN3 og BN7

- Områdene kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverksvirksomhet.
- Område BN7 kan ikke tas i bruk til næringsformål før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «rigg- og anleggsområde» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401 (pbl § 11-9 nr. 4).
- Bebyggelse i område BN7 kan ha maksimal byggehøyde på 80 moh, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det etableres en tilfredsstillende buffersone (10 m) mot dyrka mark.

Etablering av arbeidsplassintensive virksomheter som støtter opp under IC-satsingen prioriteres i næringsområdene.

2.3.3 Område BN13-BN16

Innenfor eksisterende næringsområder som ligger i gangavstand fra nye Skoppum stasjon bør arbeidsplassintensive virksomheter tilstrebes. Virksomheter med lager som hovedformål og få arbeidsplasser bør unngås.

2.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.4.1 Område BKB1

Området kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig.

2.4.2 Område BKB2 og BKB6

Områdene kan utnyttes til bolig- og næringsformål.

2.4.3 Område BKB3 og BKB4

Områdene kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bolig og forretning.

Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet med et samlet bruksareal større enn 3000 m^2 -BRA .

Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3000 m2 bruksareal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

2.4.4 Område BKB5

Etter endt pukkverksdrift kan området reguleres til industri- /næringsvirksomhet.

2.4.5 Område BKB7

Området kan utnyttes til industri, lager, verksted, tjenesteyting, kontorer og forretning.

2.5 IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4)

Hensikten med områder avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en videre utvikling av Skoppum idrettsanlegg. Områdene BIA3 og BIA4 inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til idrettsanlegg skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2)

3.1 Gang- og sykkelveier (pbl § 11-10 nr. 2)

Gang- og sykkelveiene SGS1-SGS5, SGS8 og SGS9 skal etableres med belysning og utformes for øvrig etter gjeldende vegnormaler.

4 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3)

4.1 Område G1 (pbl § 11-9 nr. 6)

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Område GF

Områdets funksjon som leke-, aktivitets- og rekreasjonsområde skal ivaretas.

4.3 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

Ved planlegging av nye tiltak bør hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5)

5.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (pbl § 11-11 nr 1)

- I LNF- områder tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1 – 6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.

Landsbruksbebyggelse inklusive våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og bebyggelsen på eiendommen. Bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskap.

5.2 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl § 11-11 nr 5)

Langs Sandeelva er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

5.3 LNF-områder for spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Innenfor LNF-områder for spredt boligbebyggelse tillates det ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av sekundærleilighet (i boligen) inntil BRA = 60 m². Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

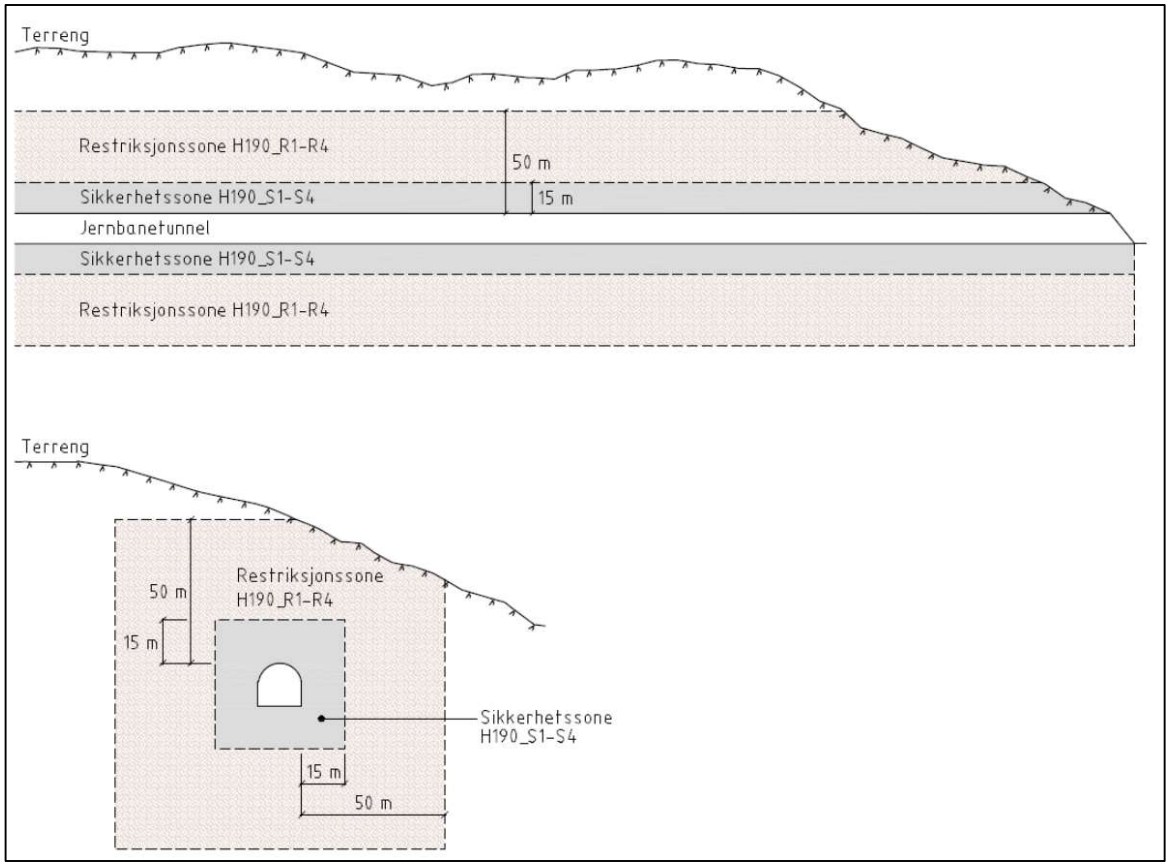
6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

6.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)

6.1.1 SIKRINGSSONE, SIKKERHETSSONE RUNDT TUNNEL, H190

- Sikringssone H190_1 angir en sikkerhetssone på 15 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt med inngrep som kan medføre skader på jernbane- eller veianlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i sikkerhetssonen for tunnel eller flatearbeider, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.
- Sikringssone H190_2, H190_3 og H190_4 angir en restriksjonsgrense på 50 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Søkes det iverksatt tiltak som omfatter spregningsarbeider, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster i restriksjonssonen, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.

Sikringssoner til siden, over og under jernbanetunnelen er vist i figuren under:



Sikringssoner på 5 meter fra automatisk fedede kulturminner (jfr. Kulml. § 6) er avmerket på plankaret.

6.1.2 RØD STØYSONE, H210

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til ny bebyggelse for støyfølsom bruk uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 55/58 dB fra henholdsvis veg og jernbane.

6.1.3 GUL STØYSONE, H220

Følgende vilkår skal alltid være oppfylt ved bygging i gul støysone:

- Alle boenheter skal være gjennomgående i den forstand at de har en fasade hvor støynivået utenfor vindu er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone,
- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone
- Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

6.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

Hensynssonene viser kjente områder med fare for kvikkleireskred. Innenfor sonene skal det utføres geotekniske undersøkelser før ethvert tiltak iverksettes. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Dette gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det skal foreligge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. I vanskelige og kompliserte saker kan kommunen kreve at det skal gjennomføres uavhengig kontroll.

Se også punkt 1.15.1 vedrørende dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred.

6.1.5 FARESONE, FLOMFARE, H320

Innenfor område vist på kartet er det fare for oversvømmelse / flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner innenfor faresonen.

6.1.6 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bygg for varig opphold eller andre tiltak som kan være til hinder eller vesentig ulempe for drift, vedlikehold og videreutvikling av regionalnettet.

6.1.7 HOVEDVANNLEDNING

Hovedvannledning gjennom planområdet er vist på kart i kapittel 5.9.1 i planbeskrivelsen. I en klausulert sone på 10 meter på hver side av ledningen, målt fra ledningens midtpunkt, gjelder egne bestemmelser om bygging og terrenginngrep.

6.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c)

6.2.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDBRUK, H510

Dyrka mark som inngår i landbruks-, natur- og friluftsområder er avsatt som hensynssone landbruk på plankartet.

6.2.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T– 1442/2016 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

6.2.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

6.2.4 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE, H570

Tre kulturminner som ikke er fredet etter kulturminneloven, samt et område ved Skoppum stasjon (vedtaksfredet) inngår i hensynssone H570. Formålet med hensynssonene er å bevare kulturminner som ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven.

Hensynssone H570_1 skal sikre mot uheldig fortetting inntil Skoppum stasjon, samt bevaring av viktige deler av jernbaneanlegget, og gamle veiløp, murer og underganger i tilknytning til stasjonen.

6.3 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

6.3.1 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Områdene er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

Tiltak i hensynssonene reguleres av kulturminneloven og forskrifter eller enkeltvedtak med vilkår gitt med hjemmel i loven.

Innenfor område BKB1 er Skoppum stasjon vedtaksfredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.

7. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5)

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Denne bestemmelsen fastsetter forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer.

- Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel 2019-2031

- Der kommunedelplanen har samsvarende arealformål som eldre reguleringsplaner (vedtatt før kommunedelplanen), skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler vedkommende tema (f.eks. lekeplasser, uteareal, parkering m.m.).

- Reguleringsplan for Skoppum pukkverk (planid: 00324) vedtatt 18.09.2006 gjelder foran kommunedelplanen.

- For eiendommen gbnr 48/220 gjelder reguleringsplan for Skoppum Næringspark, Viulsrødåsen boligområde (planid: 00289) vedtatt 26.05.2003 foran kommunedelplanen.

- Med unntak av følgende framtidig arealbruksformål i kommunedelplanen gjelder reguleringsplanen for «Vestfoldbanen, nytt dobbeltspor Nykirke – Barkåker, jernbaneanlegg og deponiområder» (planid: 00401) vedtatt 19.06.2018 foran kommunedelplanen:
  - BN3 (næringsbebyggelse)
  - o_BIA3 og o_BIA4 (idrettsanlegg)
  - SGS1-SGS5 (gang- og sykkelveier)
  - B1 og B5 (boligbebyggelse)

- Ved motstrid gjelder kommunedelplanens plankart og bestemmelser foran eldre reguleringsplaner.

Følgende bestemmelse om bygningers høyde og utnyttelsesgrad gjelder foran angitte reguleringsplaner:

- Innenfor reguleringsplanene for Langmyra Skoppum (planid: B0042), Langmyra II (planid: B0057) og Industrområde på Langmyra (planid: 00313) er maksimal tillatt mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 70%.

Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommunedelplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

579600 579700 579800 579900

6584100 6584000 6583900 6583800 6583700

B5 U=0.12-0.14 A=5.8daa

B4 U=0.15-0.18 A=3.4daa

B3 U=0.15-0.18 A=5.2daa

B7 U=0.14 A=10.1daa

B2 U=0.15-0.18 A=4.3daa

B6 U=0.10-0.14 A=1.4daa

B1 U=0.11-0.14 A=3.6daa

Fa1 A=1.9daa

Fa2 A=0.8daa Akebakke

F1 1.1daa

GANGVEI 03

1665 Reirveien

1496 Knausen

1553 Markveien

1657 Platåveien

1715 Sentrumsveien

1887 Tuhveien

Kvartals-lekeplass

Reir

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- B1-B7 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN
- GANG-/SYKKELVEI
- GANGVEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

- PARK

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- FRISIKTSONE VED VEI

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

- FELLES AVKJØRSEL
- Fa1-Fa2 FELLES LEKEAREAL

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- REGULERT PARKERINGSFELT
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- BYGGEGRENSE
- PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSIST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 B0033

REGULERINGSPLAN FOR SKOPPUMSKOGEN

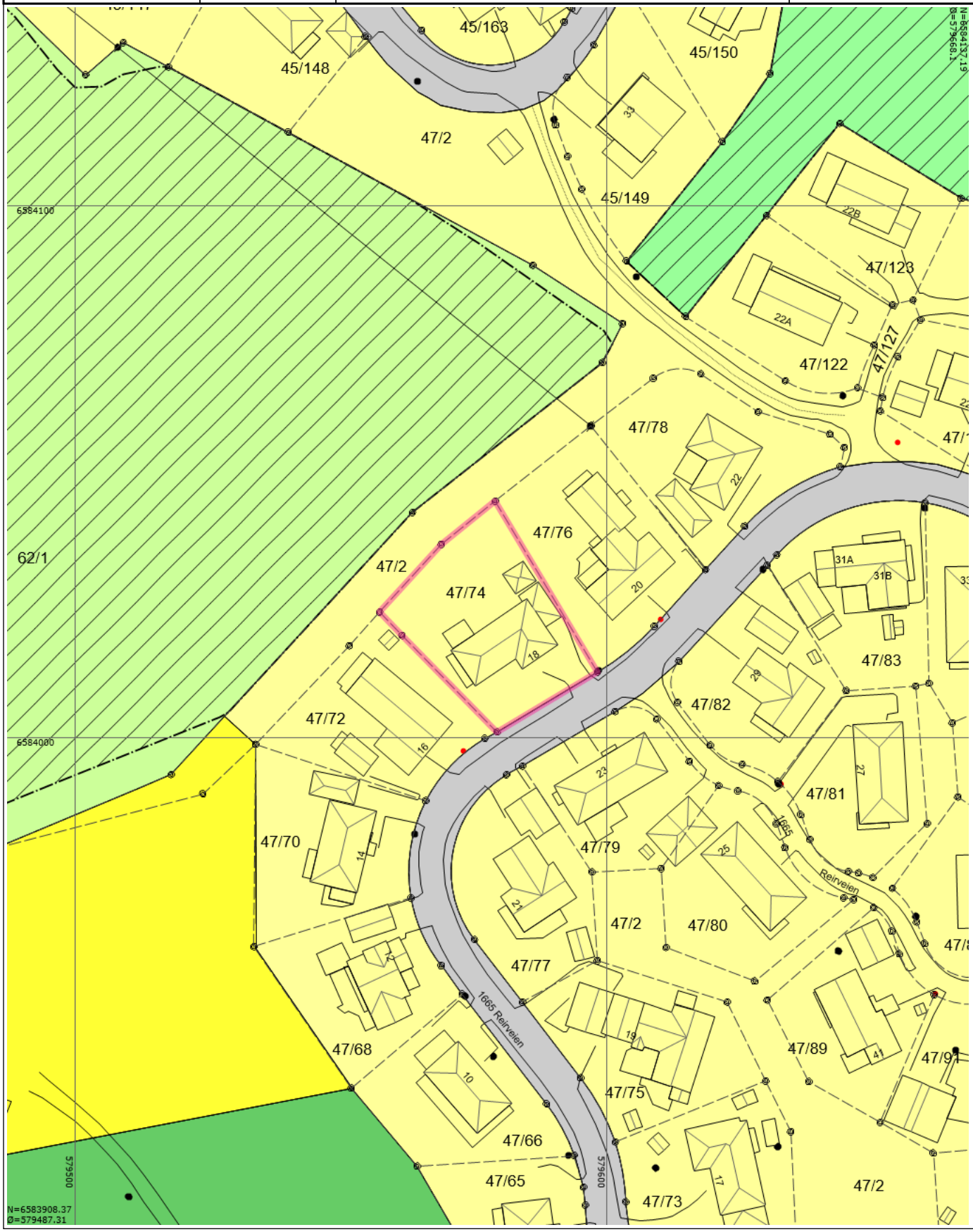
Plandata/-kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Arve Solberg, Ark. MNAL	04.12.77	AS	1. gangs Bygn. råd, sak 353/77	15.12.77	
			Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet	jan. 78	
			2. gangs Bygn. råd, sak 81/78	06.04.78	
			Rettet i h.h.t. Bygn. rådets vedtak	17.04.78	
			Stadfestet av: Fylkesmannen i Vestfold	11.10.78	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 0016/98 i Borre kommune	27.04.98	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 0036/99 i Borre kommune	26.05.99	
Digitalisert av Mercator AS	2007-08				
Supplerende digitalisering av plankart av 1978	04.01.16	CDY			
Ny presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	06.01.16	TV			

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 18 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

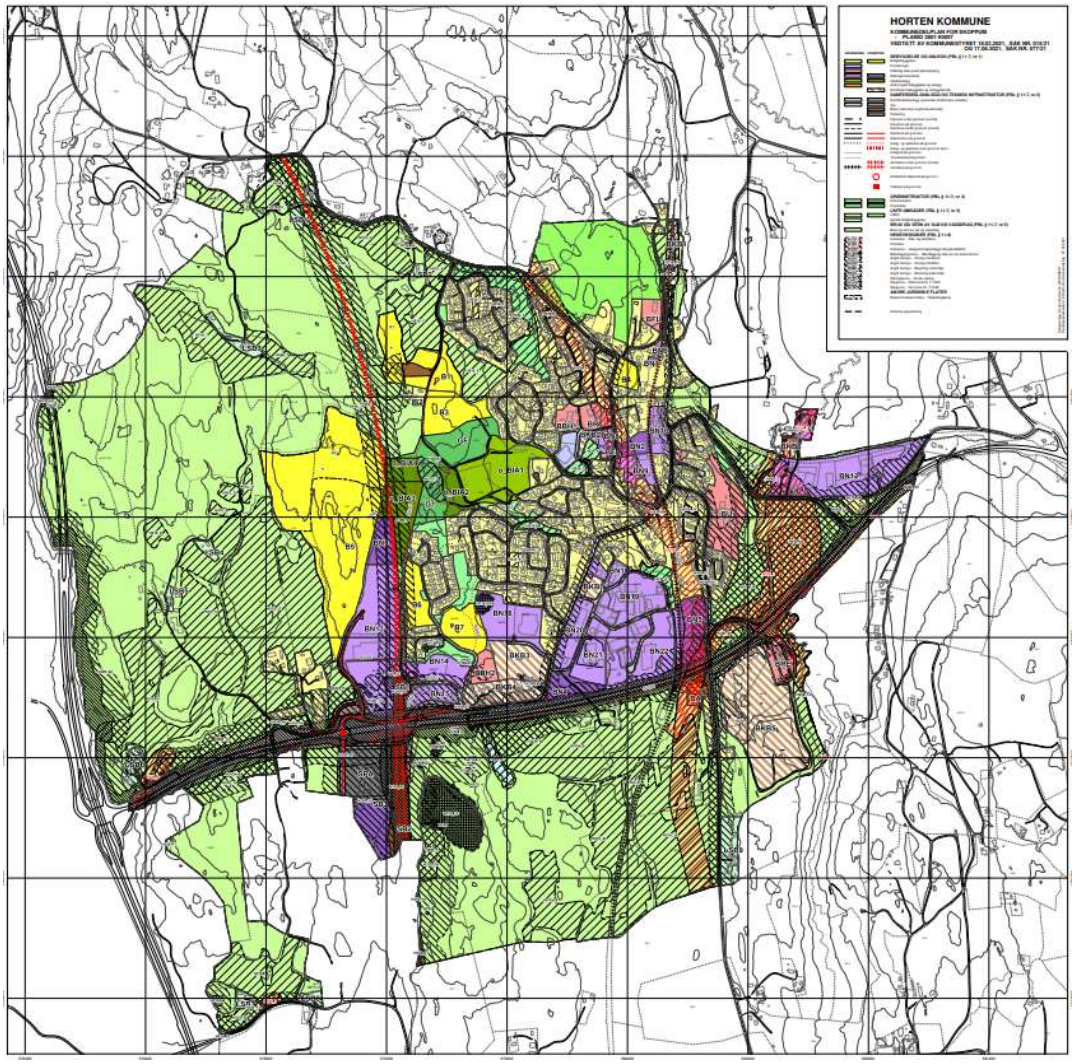
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn landbruk
- Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

Planbeskrivelse

Revidert iht. vedtak i sak KOM-077/21, 17.06.2021.



INNHOLD

Sammendrag 5

1 Innledning 7

2 Formålet med planen 8

3 Utviklingen på Skoppum 8

3.1 Stasjonsstedet Skoppum 8

3.2 Befolkningsutvikling og demografi 11

3.3 Boligbebyggelse 14

3.4 Næringsvirksomhet 15

3.5 Offentlig og privat tjenesteyting 17

3.6 Skoppum idrettsanlegg 17

4 Planforutsetninger 18

4.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer 18

4.2 Regionale planer 19

4.3 Kommunale planer og vedtak 19

5 Beskrivelse av planen 23

5.1 Langsiktig utbyggingsmønster (utviklingsgrense) 23

5.2 Knutepunktutvikling 26

5.2.1 Tilrettelegging for knutepunktutvikling i kommunedelplanen 30

5.2.2 Handelsetablering 30

5.3 Grønn mobilitet 31

5.4 Nullutslippsområde 34

5.5 Områder til «bebyggelse og anlegg» 35

5.5.1 Boligbebyggelse 35

5.5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting 37

5.5.3 Næringsbebyggelse 38

5.5.4 Idrettsanlegg 43

5.5.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 44

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 46

5.7 Grønnstruktur 49

5.8 Landbruks-, natur- og friluftsformål 49

5.9 Hensynssoner 50

5.9.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8a) 50

5.9.2 Sone med angitte særlige hensyn (Pbl. § 11-8c) 53

5.9.3 Båndleggingssone (Pbl. § 11-8d) 55
5.10 Arealregnskap 57
6 Planens samlede virkninger 59
6.1 Sammendrag av virkninger etter arealformål 61
6.2 Sammendrag av virkninger etter utredningstema 62
6.3 Vurdering av virkninger av mål for framtidig arealbruk 65
7 Temakart 68

SAMMENDRAG

Med bakgrunn i lokaliseringen av nye Skoppum stasjon og målsetningen om knutepunktutvikling er det vurdert tre alternative framtidige utbyggingsretninger for tettstedet; syd for riksvei 19 v/Adalsborgen, vest for eksisterende tettsted og Borreborgåsen i nord. Planen konkluderer med at en videre utvikling av tettstedet mot vest gir størst måloppnåelse totalt sett, og dette alternativet er lagt til grunn for utforming av planen. Lokalisering av byggeområder til arealer i nærheten av ny jernbanestasjon innebærer en effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. Tilrettelegging for grønn mobilitet og enkle hverdagsreiser vil bidra til ytterligere reduksjon.

Horten kommune har i utgangspunktet tilstrekkelig med arealer som er avsatt til framtidige boligområder i kommuneplanens arealdel 2019-2031. For å legge til rette for en arealbruk på Skoppum som støtter opp under IC-satsingen, er det i kommunedelplanen foreslått å tilbakeføre tidligere avsatt boligområde på 115 dekar i Borreborgåsen til landbruks-, natur- og friluftsformål. Nye framtidige boligområder i planen utgjør til sammen ca 235 dekar. Av dette er nesten 100 dekar definert som «bestemmelsesområder» som ikke skal bygges ut i løpet av planperioden på 12 år. Bestemmelsesområdene må ses på som en framstilling av en langsiktig utviklingsgrense (LUG), og i praksis er således arealer til ny boligbebyggelse i kommunedelplanen kun økt med vel 20 dekar sammenliknet med fastsatt arealbruk i kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen, inklusiv regulerte boligområder i Viulsrødåsen, legger til rette for etablering av ca 350-400 nye boenheter i planperioden.

Intensjonene for utvikling av boligområde B3 ved Løvås er å etablere et «nullutslippsområde». Ved videre planlegging skal området ses i sammenheng med tilstøtende boligområde B1 i nord. Målsetningen er å få etablert felles prinsipper for et klima og miljøvennlig boligområde, slik at områdene kan utvikles i tråd med intensjonen.

Når det gjelder knutepunktutvikling er det først og fremst arealbruken i eksisterende byggeområder innenfor en avstand på 800 meter / 10 minutter gange fra nye Skoppum stasjon som er vurdert. Planen legger til rette for at to delområder (BKB3 og BKB4) like nord for riksveien kan utvikles med tanke på etablering av bolig, næring, tjenesteyting og noe handel. Områdene ligger like ved gang- og sykkelveibrua som skal bygges i tilknytning til jernbanestasjonen, og har således svært god tilgjengelighet for alle typer trafikanter. Innenfor næringsområder i gangavstand fra stasjonen bør arbeidsplassintensive virksomheter prioriteres, mens rene lagervirksomheter med få arbeidsplasser ikke vil være forenlig med kommunedelplanens intensjon om knutepunktutvikling.

Innenfor eksisterende regulerte næringsområder på Skoppum er det fortsatt noen ubebygde arealer. Tomtene er imidlertid i all hovedsak solgt til aktører med planer for videre utvikling. I plan er seks områder, totalt ca 70 dekar, avsatt til framtidige næringsområder. Høyspent luftlinje som går gjennom to av områdene innebærer begrensninger for framtidig utnyttelse. Syd for innfartsparkeringen ved jernbanestasjonen er det lagt til rette for et nytt næringsområde (BN7). Planen signaliserer at Skoppum pukkverk (ca 85 daa) er et aktuelt nærings- / industriområde på lengre sikt, når pukkverksdriften opphører.

Tilrettelegging for grønn mobilitet er prioritert høyt i planen. Det er lagt til rette for en ny gang- og sykkelveiforbindelse fra Pauliveien i nord til nye Skoppum stasjon, samt mellom framtidig boligområde B5 i vest og idrettsanlegget / eksisterende tettsted i øst. I tillegg er det innarbeidet

framtidig gang- og sykkelvei på den delen av dagens jernbanetrase som ligger nord for riksvei 19, samt langs riksveien fra stasjonen mot Horten og Campus Vestfold. Sammen med lett tilgjengelige områder for fysisk aktivitet og rekreasjon vil tilrettelegging for myke trafikanter bidra til å fremme folkehelse. Lokalisering av framtidige boligområder forsterker idrettsanleggets sentrale beliggenheten i tettstedet. Sammen med tilstøtende grønne rekreasjonsarealer vil idrettsanlegget i enda større grad framstå som Skoppums «grønne lunge».

1 INNLEDNING

Utarbeidelse av kommunedelplanen for Skoppum ble bestilt gjennom vedtak av Horten kommunes planstrategi 2016-2019.

Kommunedelplanen angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Planen angir også hvilke hensyn som skal ivaretas.

Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning, ROS-analyse og temakart. Plankartet og bestemmelsene utgjør planens juridisk bindende dokumenter. Konsekvensutredningen består av to deler, hvor utredning av enkeltområdene som er vurdert i planarbeidet er samlet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder». Planens samlede virkninger er vurdert i et eget kapittel i denne planbeskrivelsen.

I kommuneplanens samfunnsdel er det nedfelt et mål om at arealbruken skal gjøre Horten til en bærekraftig kommune. I Brundtlandkommisjonens rapport «Vår felles framtid» (1987) defineres bærekraftig utvikling som *«en utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner å dekke sine behov»*. Begrepet deles ofte inn i følgende tre dimensjoner:

- Økologisk bærekraft
- Sosial bærekraft
- Økonomsik bærekraft

Økologisk bærekraft handler om å ta vare på naturen og klimaet som en fornybar ressurs for mennesker. Ut fra et folkehelseperspektiv vil tilrettelegging for etablering av sosial nettverk, lett tilgjengelige turområder og gode gang- og sykkelforbindelser være viktig for sosial bærekraft. Økologisk bærekraft bør samspille med sosial og økonomisk bærekraft for å gjøre Skoppum til et enda mer attraktivt sted.

2 FORMÅLET MED PLANEN

Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter langsiktige mål og strategier for hele Hortenssamfunnet, kommunens tjenesteproduksjon og kommunen som organisasjon. Kommunedelplanen for Skoppum bygger på samfunnsdelen og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken bidrar til å nå vedtatte mål.

Av kommuneplanens arealdel 2019 – 2031 går det fram at Skoppum er et tettsted som har et utviklingspotensiale og at det skal tilrettelegges for større bolig- og næringsområder i denne delen av kommunen. Ny lokalisering av jernbanestasjonen innebærer at et viktig målpunkt i tettstedet forskyves. Denne endringen gir grunnlag for nye vurderinger i forhold til videre utbygging av boliger, senterstruktur, lokalhandel og næring. Hovedformålet med kommunedelplanen er å fastsette et helhetlig plangrep for videre utvikling av tettstedet, med vekt på knutepunktutvikling rundt det nye stasjonsområdet og tilrettelegging av gode gang- og sykkelveiforbindelser både mot boligområdene på Skoppum og øvrige deler av kommunen.

I kommunestyresak 129/18 er det vedtatt følgende visjon når det gjelder utviklingen omkring knutepunktet nye Skoppum stasjon»:

«Knutepunktutviklingen rundt nye Skoppum stasjon med tilhørende miljø-/nullutslippsbydel er et prioritert område i arealplanleggingen i Horten. Det skal utarbeides en kommunedelplan for Skoppum hvor dette inngår. I denne skal det legges til rette for knutepunktutvikling av arealene rundt det nye stasjonsområdet. Den overordnede visjonen for bydelsutviklingen omkring knutepunktet nye Skoppum stasjon er at det skal være en framtidsrettet miljø- og nullutslippsbydel.»

For å sikre en utvikling som bygger opp under visjonen er det i fastsatt planprogram lagt til grunn at kommunedelplanen blant annet skal legge til rette for:

- en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen
- grønn mobilitet
- nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse
- utvikling av et «nullutslippsområde»
- bevaring av dyrka mark

Et forbedret togtilbud åpner for nye utviklingsmuligheter som bør utnyttes til det beste for samfunnet. Kommunedelplanen skal legge til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse.

3 UTVIKLINGEN PÅ SKOPPUM

3.1 Stasjonsstedet Skoppum

Etablering av Vestfoldbanen og Skoppum stasjon var startskuddet for etablering av tettstedet Skoppum. Tunet på Skoppum gård, som navnet kommer fra, ligger øst for tettstedet.

Etter at stasjonen var bygget slo flere jernbaneansatte seg ned på Skoppum og utgjorde den første faste bosetningen utenom de gårdene som lå i området fra før. Etter hvert trakk det nye stedet til seg ulike virksomheter, hvilket lå til grunn for at et lite stasjonssted utviklet seg. Etter en kraftig boligvekst fra 1970-tallet og framover består Skoppum i dag først og fremst av nyere boligbebyggelse, bedrifter og offentlige institusjoner som skole, barnehage og kirke. De nye etableringene førte til en forskyvning av tettstedets tyngdepunkt fra den gamle sentrumsbebyggelsen langs Tokerødveien og Stasjonsveien til tidliger ubebygde områder på Reir-

gårdene vest for jernbanelinjen. Rester av gamle gårdsbruk ligger delvis integrert i tettstedet, men er dominert av de store nyanlagte boligområdene.

Skoppum stasjon (kilde: Askeladden)
Skoppum stasjon var utgangspunkt for sidesporet til Horten. Stasjonen ble, antagelig som følge av det sterkt skrånende terrenget, anlagt mellom hovedsporet og sidesporet. Som en av Norges få midtplattformstasjoner, bød Skoppum forgreningsstasjon på spesielle utfordringer i prosjekteringen. Adkomsten til stasjonen skjedde - og skjer fortsatt - på langs mellom sporene fra sør. For å unngå trafikk med hest og vogn på den sentrale delen av plattformen, prioriterte man å legge godshuset nærmest adkomsten slik at man som reisende til stasjonen først møter dette. Anlegget består av plattformgodshus og stasjonsbygning sammenbundet med en ca. 27 meter lang overdekning, en såkalt paraply. Hele komplekset er symmetrisk om sin egen lengdeakse og har to likeverdige og identiske fasader mot de to sporene.

Den spesielle situasjonen gjorde også at planløsningen fikk et spesielt grep. Det faktum at nesten alle de reisende var overgangs-passasjerer som allerede hadde løst sine billetter og ekspedert sitt reisegods, tillot at storparten av arealet i første etasje ble avsatt til publikumsformål, gjennom to store venterom (2.og 3. klasse). Mellom disse lå et lite stasjonskontor bak en svalgang på hver side. Til 2. klasses venterom var det knyttet en buffet med adkomst fra trappen opp til stasjonsmesterleiligheten slik at stasjonsmesterens frue kunne betjene denne.

Skoppum stasjonsbygning, godshus og plattformoverdekning er typiske representanter for trebygninger i sveitserstil, som i sine ulike varianter nærmest ble enerådene som byggeskikk i de siste tiår av 1800-tallet. Det som først og fremst kjennetegner disse trebygningene i forhold til tidligere trearkitektur på 1700- og 1800-tallet, er at de fremstår som trehus, ikke som imitasjoner av hus i mur og stein.

Skoppum stasjon er et sjeldent og godt bevart bygningskompleks fra avslutningen av den første store utbyggingsperioden i norske jernbaners historie (1854-1882). Anlegget representerer nøkkelbygninger i arkitekt Balthazar Langes byggeprogram for Vestfoldbanen. Som den eneste bevarte avgreningsstasjon med midtplattforms løsning, er Skoppum stasjon et svært interessant anlegg. Stasjonsanlegget som helhet, med sammenbygningen av stasjonsbygning og godshus med en plattformoverbygning, har høy bygningshistorisk og jernbanehistorisk verdi.

Skoppum stasjon ble fredet av Riksantikvaren i 2002.

Kulturmiljøer (kilde: rapport Kulturmiljø fra jerbaneverket 11.03.2016)
Nyere tids kulturminner representeres av den bebyggelsen som tilkom da Skoppum som stasjonssted vokste under første kvartal av 1900-tallet, særlig i områdene vest for den sørgående jernbanen. Et tidlig eksempel er den bevarte vokterboligen inntil jernbaneundergangen rett sør for stasjonen. Denne type vokterbolig ble bygget i stor utstrekning rundt om i landet i slutten av 1800-tallet. Hva gjelder jernbaneundergangen er den et godt eksempel på slike enkle konstruksjoner i naturstein og betong.




Den gamle skolebygningen Lysheim er relativt godt bevart. Landhandelen på eiendommen ved siden av åpnet i 1881. Bygningen er ombygget med preg fra midten av 1900-tallet.

Av Jernbaneverkets «Kulturmiljø-rapport» går det fram at utviklingen på Skoppum er typisk for hva som en gang var dyrka mark, og senere ble jernbanested. Miljøet er samtidig vanlig uten spesielle bygningsmessige kvaliteter. De enkelte bygningene som fremdeles er bevart ligger i en fragmentert kontekst. Området er vurdert til å ha liten til middels kulturhistorisk verdi.

Nye Horten stasjon

Reguleringsplan for InterCity-strekningen Nykirke – Barkåker ble vedtatt i juni 2018. Ny jernbanestasjon er lokalisert syd for riksvei 19 med direkte adkomst via planlagt ny rundkjøring.
Jernbanestasjonen kobles opp mot eksisterende gang- og sykkeveinett, både mot øst og vest. Med gang- og sykkelvei i trygg, planfri kryssing over riksvei 19, samt med sykkelparkering under tak og sykkelhotell, legges det til rette for at folk kan komme seg til stasjonen uten å bruke bil. Stasjonsområdet legges til rette med både trapper, ramper og heis til hver plattform. Det blir toaletter, billettautomater, informasjonstavler og lignende i undergangen, og det settes av plass til venterom og kiosk.

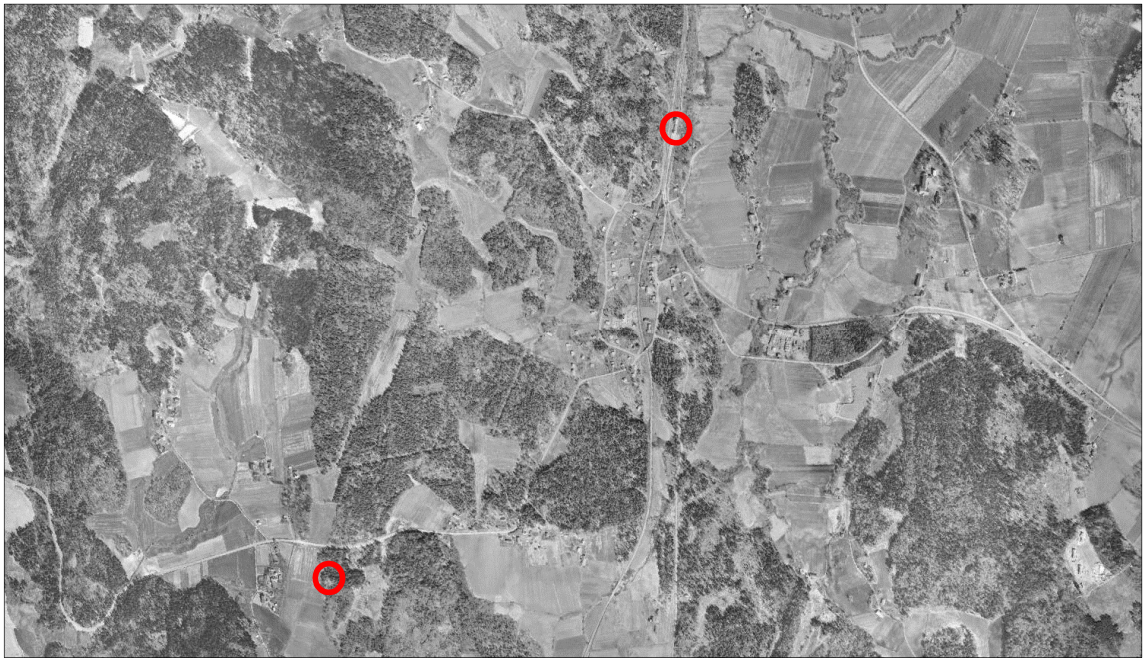


Nye Skoppum stasjon sett fra nord.

Det trafikale knutepunktet tilrettelegges for overgang mellom transportformer, med «kiss&ride» og plasser for både buss og taxi tett opp til hovedinngangen. Av hensyn til trafikksikkerhet og trafikkavvikling holdes kollektivtrafikk, personbiler og myke trafikanter adskilt. Det skal settes av plass til framtidig utvikling av eventuelle nye kollektivløsninger fra stasjonen til Horten.

Lokalisering av ny stasjon innebærer god tilgjengelig for bilister, og det forventes at den nye stasjonen blir enda mer attraktiv for bilpendlere. I reguleringsplanen er det avsatt arealer til etablering av en parkeringsplass som ved behov kan bygges ut til å romme ca 600 biler.

Trafikken på Vestfoldbanen består i dag nesten utelukkende av intercitytog i fast timesfrekvens. I nasjonal transportplan for perioden 2018-2019 er det en målsetning at Vestfoldbanen skal ha sammenhengende dobbeltspor på hele strekningen innen 2032. I løpet av 2024 er det planlagt opptil 4 avganger i timen mellom Tønsberg og Oslo, hvor direktetogene bruker ca en time.



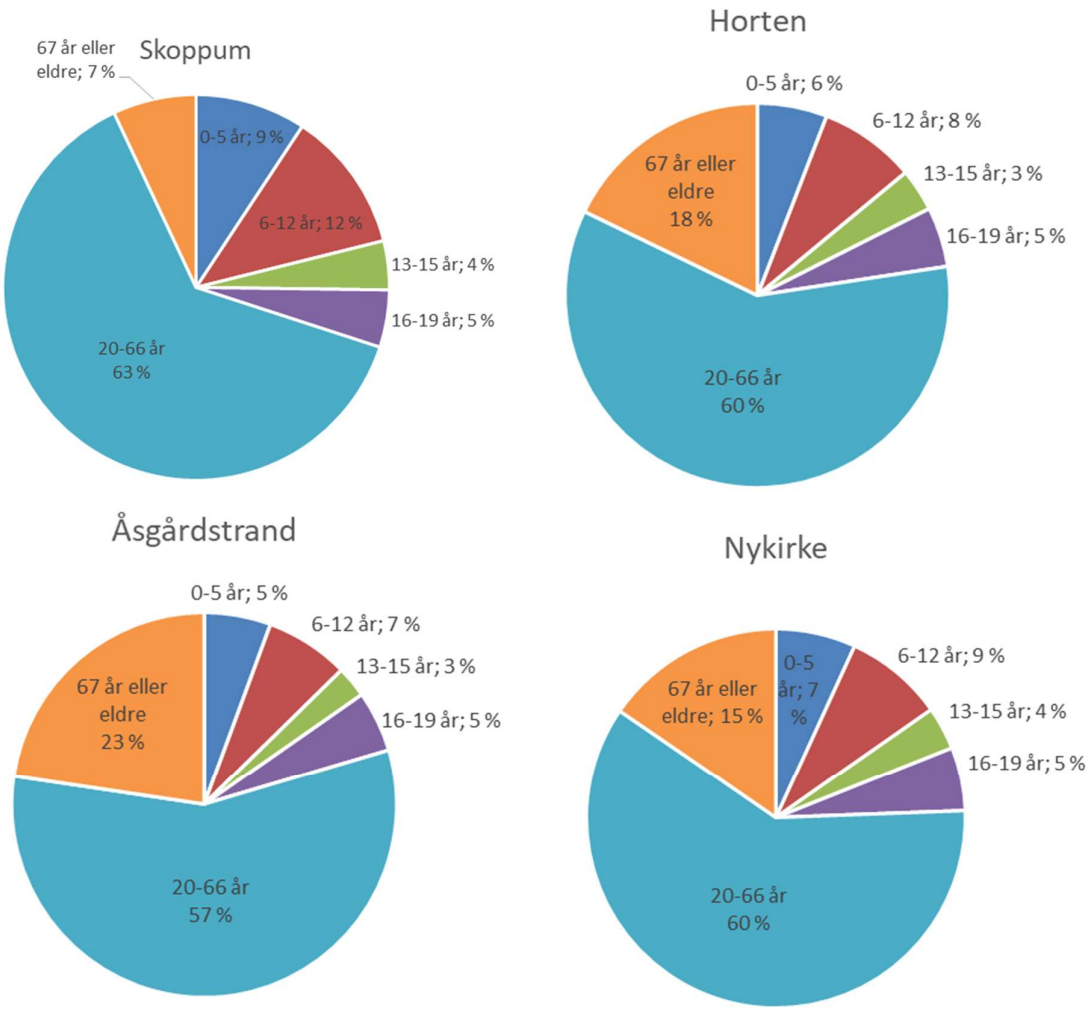
Flyfoto fra Norge i bilder, Vestfold 1959-1979. Eksisterende og ny jernbanestasjon er avmerket på flyfototet.

3.2 Befolkningsutvikling og demografi

Per andre kvartal 2019 var det registrert 27.334 innbyggere i Horten kommune. Befolkningen i kommunen har følgende aldersfordeling:

0-5 år	6 %
6-12 år	8 %
13-15 år	4 %
16-19 år	5 %
20-66 år	60 %
67 år eller eldre	17 %

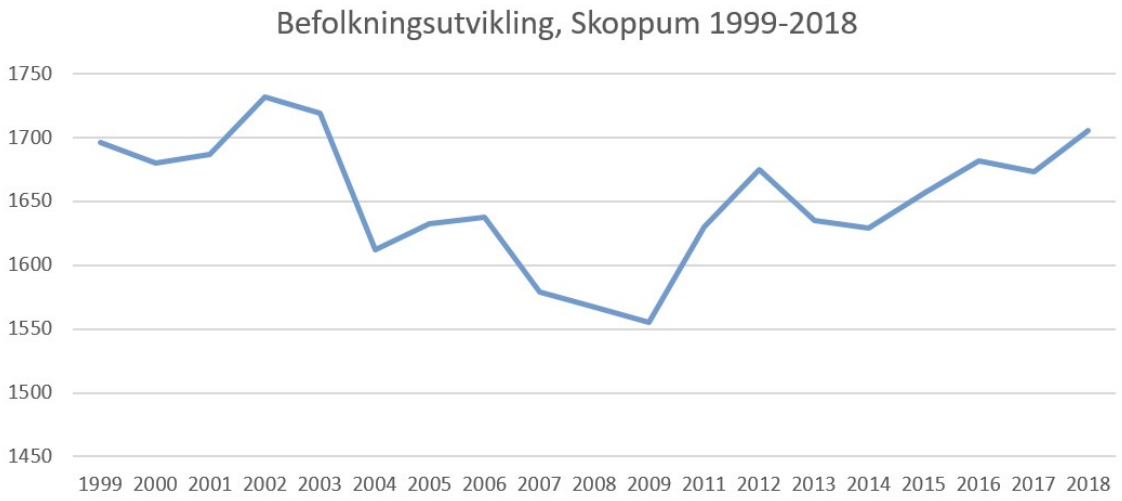
Diagrammene nedenfor viser aldersfordelingen på Skoppum sammenliknet med Horten by, Åsgårdstrand og Nykirke.



(Kilde: Statistisk sentralbyrå, tabell 05277. Tall fra 2018)

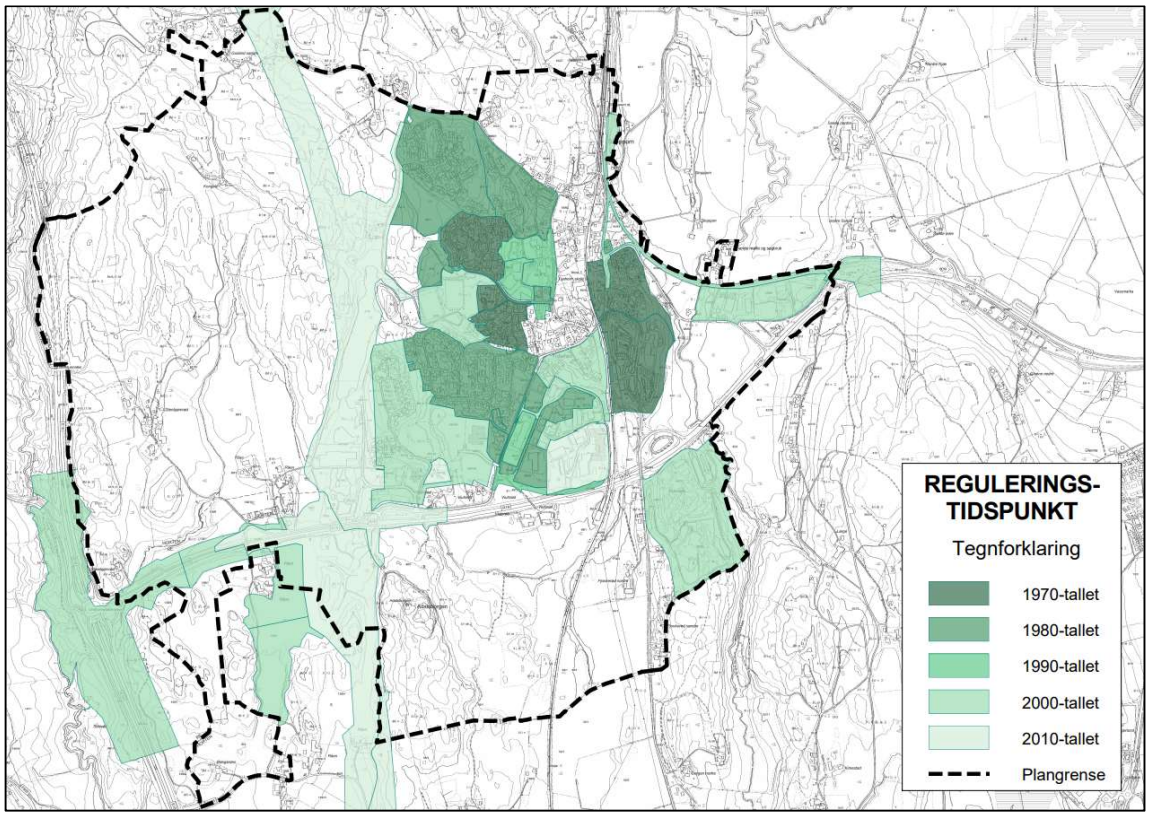
25 prosent av innbyggerne på Skoppum er yngre enn 15 år. For hele kommunen sett under ett utgjør denne gruppen 18 prosent. Andelen innbyggere som er 67 år eller eldre utgjør kun 7 prosent på Skoppum. Åsgårdstrand skiller seg klart ut fra de andre stedene med en andel på 23 prosent eldre.

I løpet av de siste 20 årene har befolkningsutviklingen på Skoppum stagnert. Grafen nedenfor viser at antall innbyggere i 2018 var omtrendt på samme nivå som i 1999. I mellomtiden har antall innbyggere vært betydelig lavere.

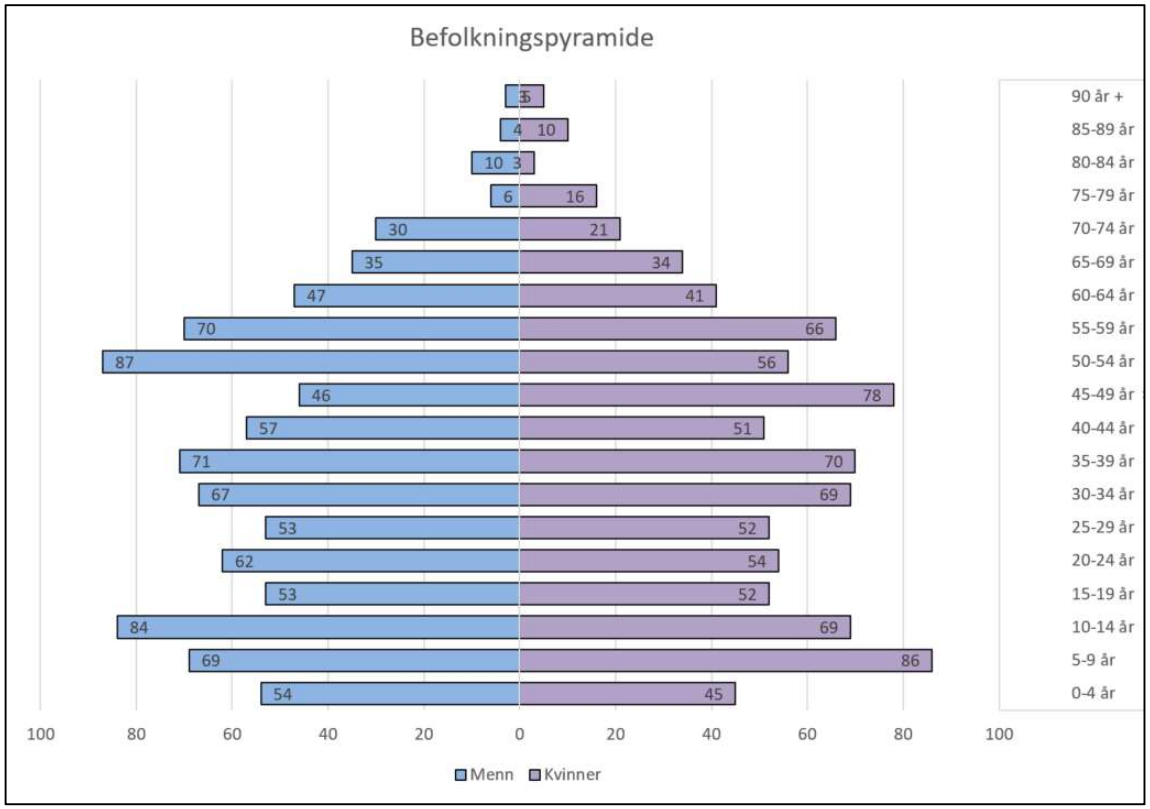


(Kilde: Statistisk sentralbyrå: Tabell 05277)

Forklaringen på denne utviklingen er sannsynligvis at det ble bygget et betydelig antall boliger på Skoppum på 70- og 80-tallet, og at det har vært forholdsvis liten boligbygging i tettstedet etter den tid. Etter hvert som barna har vokst opp og flyttet ut har det blitt færre personer i husholdningene. Kartet nedenfor viser tidspunkt for utarbeidelse av reguleringsplaner for ulike deler av Skoppum.



Innenfor kommunedelplanens avgrensning bor det 1787 personer (september 2019). Befolkningens fordeling etter kjønn og alder framgår av befolkningspyramiden.



3.3 Boligbebyggelse

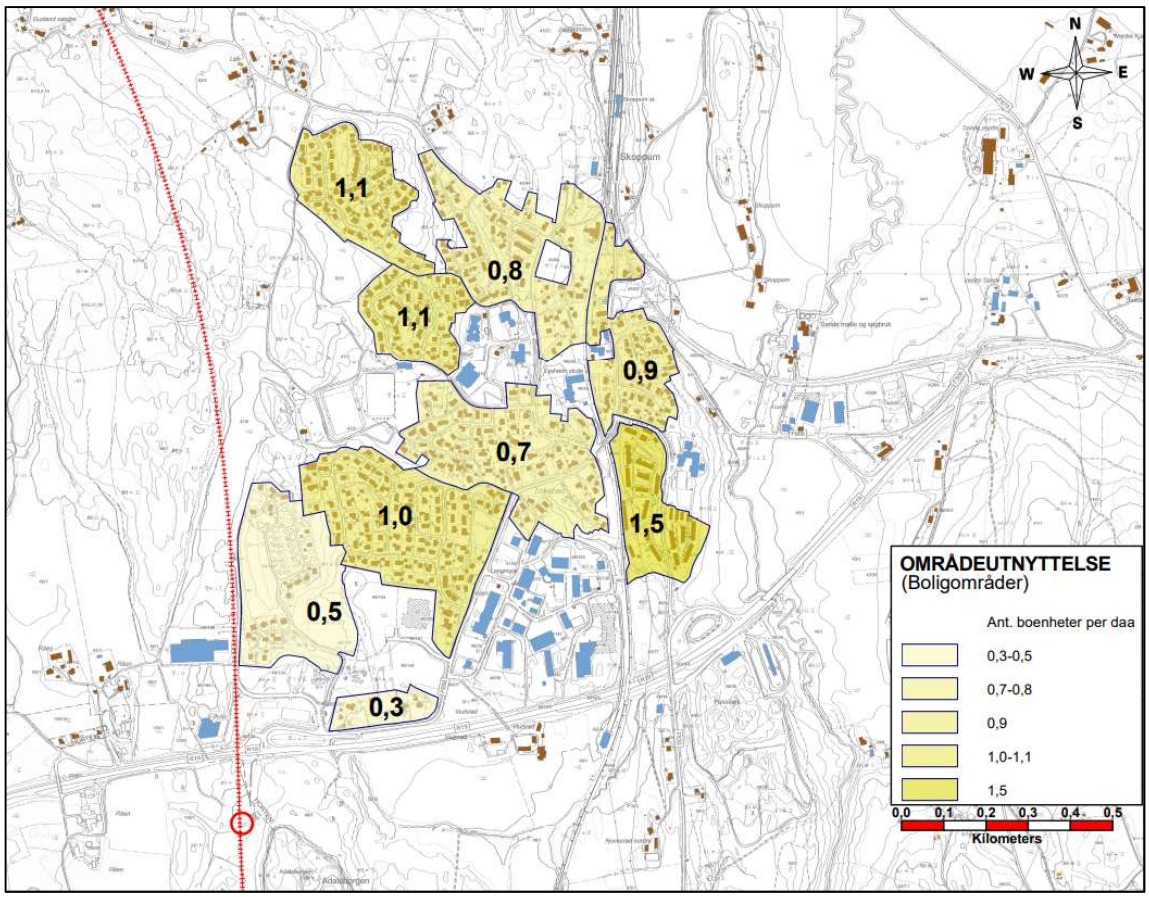
Innenfor planområdet er det totalt registrert 581 boligbygninger. Tabellen viser antall boligbygg fordelt etter byggningstype.

Byggningstype (Matrikkelen)	Beskrivelse	Antall
111	Enebolig	421
112	Enebolig med hybelleilighet	51
113	Våningshus	2
121-122	Tomannsbolig	20
131	Rekkehus	74
136	Andre småhus med 3 boliger eller flere	5
141	Store frittliggende bolighus på 2 etg.	1
151	Bo- og servicesenter	4
199	Annen boligbygning	3
	Sum:	**581**

Kilde: Matrikkeldata, mai 2019.

Over 80 prosent av boligbebyggelsen på Skoppum består av eneboliger.

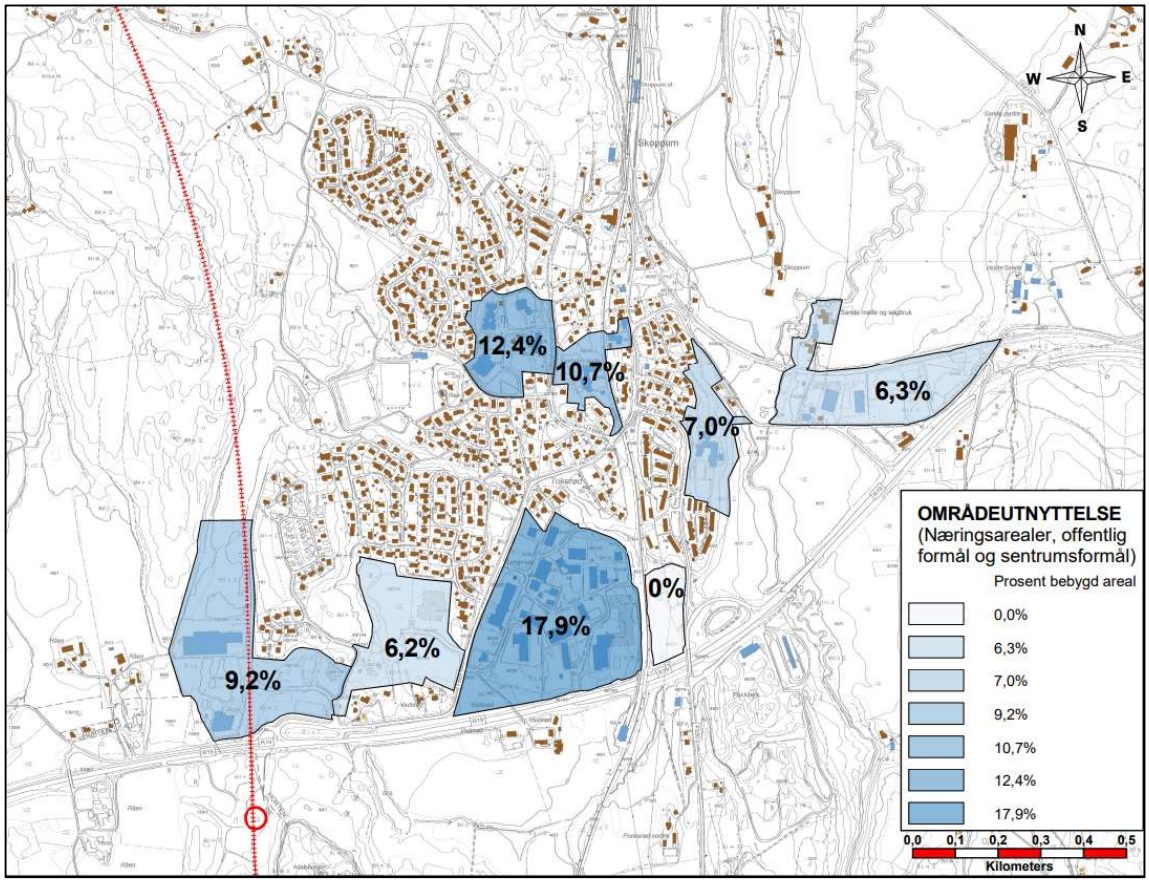
Kartet nedenfor viser en grov oversikt over utnyttelsesgraden i boligområdene på Skoppum. Med unntak av rekkehusområdet i Adalsveien ligger tettheten på ca en bolig per dekar. Områdene nærmest jernbanestasjonen utmerker seg med lav utnyttelse. Årsaken til dette er at Viulsrødåsen ikke er ferdig utbygd. Utbygger, JM Norge AS, avventer videre utbygging til ny jernbane er etablert. Området i syd ved Knudsrødveien består av eksisterende boliger på romslige tomter.



Antall boenheter per dekar

3.4 Næringsvirksomhet

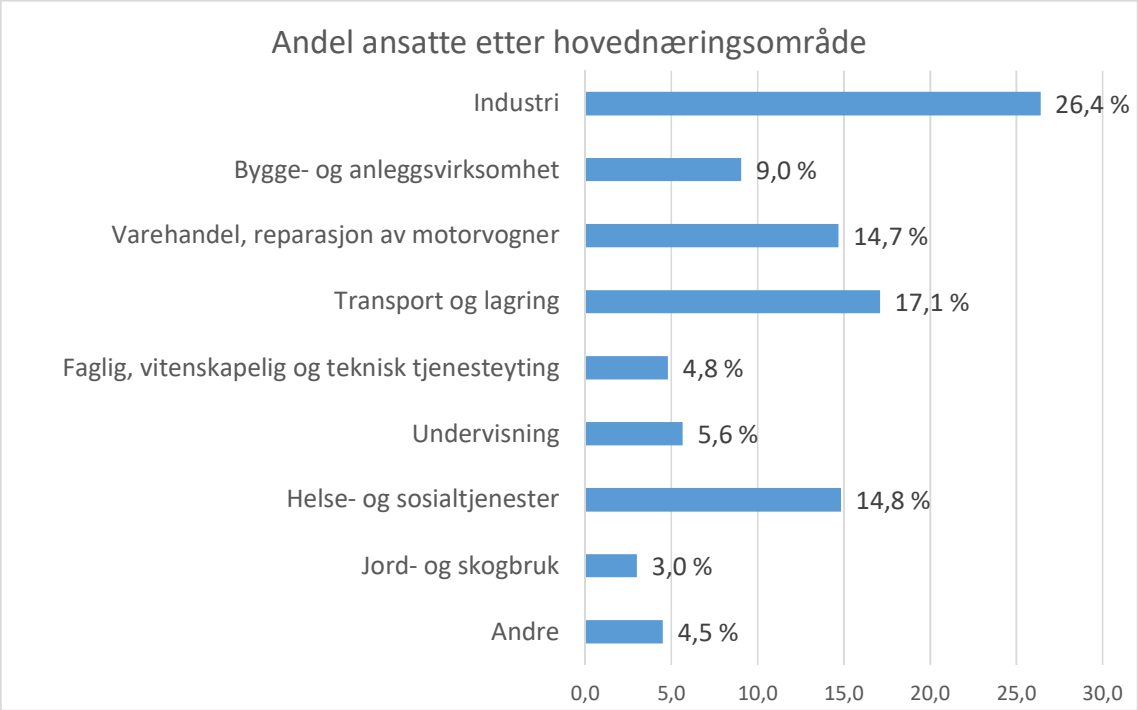
Innenfor avgrensningen av kommunedelplanen er det ca 420 dekar som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031. Næringsområdene inngår stort sett i vedtatte reguleringsplaner som langt på vei er realisert. Kartet nedenfor viser hvor stor andel bebyggelsen (fotavtrykket) utgjør innenfor hvert delområde. Arealer regulert til offentlig formål, kombinert bebyggelse- og anleggsformål og sentrumsformål inngår i delområdene.



Prosent bebygd areal i næringsområder (fotavtrykk av bygningene)

Næringsområdet på Langmyra/Tverrmyra har høyest utnyttelse, mens særlig Sande næringspark og næringsarealene nærmest ny jernbanestasjon har potensiale for mer bebyggelse.

Ifølge Foretaksregisteret var det i november 2018 registrert 209 virksomheter med postnummer Skoppum (3185 og 3195), med til sammen 708 ansatte.



3.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Lysheim skole ligger i Adalsveien lengst øst på Skoppum. Barneskolen har ca 230 elever og skolen har som hovedregel to klasser per trinn fra 1. – 7. klasse. Skolen har SFO for elever på 1. – 4. trinn. Elevene fortsetter skolegangen på Borre ungdomsskole.

Blåbærlyngen barnehage har en sentral beliggenhet med kort vei til idrettsanlegget og skogen. Barnehagen, med syv avdelinger, har for tiden 125 plasser. 38 av plassene er for barn under 3 år. Ved Viulsrødåsen er det regulert tomt for barnehage.

Skoppum arbeiderkirke, Borreborg (ungdomslagsvirksomhet) og dageligvarebutikken i sentrum er andre sentrale bygninger på Skoppum.

3.6 Skoppum idrettsanlegg

Skoppum idrettsplass har en sentral beliggenhet i tettstedet. Idrettsanlegget består av en kunstgressbane, flere gressbaner for fotball, to lysløyper på i underkant av 3 og 5 kilometer, et treningsanlegg for skiskyting og en akebakke. Skoppum idrettslag, som er et fleridettslag for fotball, langrenn og turn, har også et eget hus med garderober, kjøkken, stue / oppholdsrom, møterom og lagerfasiliteter.

4 PLANFORUTSETNINGER

4.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

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.

Jordvernstrategi (Innst. 56 S (2015-2016))
I desember 2015 vedtok Stortinget en jordvernstrategi som innebærer et mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka mark skal være under 4000 dekar.

Meld.St. 21 (2011-2012) Norsk Klimapolitikk
Gjennom klimaforliket i Stortinget er det vedtatt et mål om at Norge skal være karbonnøytralt i 2050.

Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
Hensikten med de statlige retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen. 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. Av punkt 4.3 i retningslinjene går det blant annet fram at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør *«legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer».*

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
Regjeringen forventer at kommunene:

a) Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- legger vekt på reduksjon av klimagassutslippene, energiomlegging og energieffektivisering gjennom planlegging og lokalisering av næringsvirksomhet, boliger, infrastruktur og tjenester
- tar hensyn til klimaendringer og risiko og sårbarhet i sin samfunns- og arealplanlegging
- ivaretar viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø i planene
- setter av tilstrekkelige arealer for næringsutvikling som ivaretar hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- sikrer viktige jordbruksområder

b) Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder
- trekker langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og store sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsområder
- legger til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- sikrer høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.
- (Kommunene i storbyområdene) legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange
- Tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum

- Sikrer helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning
- Tar vare på naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele befolkningen ved å sikre sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv
- Prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming legges til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse

Nasjonal transportplan (NTP, 2018-2029)
NTP viser hvordan man skal arbeide for å oppnå målet om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet. Når det gjelder kollektivknutepunkt pekes det i kapittel 8.3.3 på at gode knutepunkter er nødvendige for å binde de enkelte linjene sammen til et kollektivtransportsystem, og at det godt knutepunkt vil gjøre reisen enkel, effektiv og sømløs. Lokalisering av boliger, kontorer eller butikker i eller nær kollektivknutepunkt vil bidra til at flere finner det enkelt og attraktivt å reise kollektivt. *«Det er derfor viktig at kommunene, også utover de det er inngått bymiljøavtaler om byvekstavtaler med, legger opp til fortetting rundt knutepunktene i sine arealplaner.»*

4.2 Regionale planer

- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt 26.09.2019
- Regional plan for folkehelse 2019-2021
- Regional transportplan for Vestfold (RTP), 26.09.2019
  En felles plan for utvikling av mobiliteten og transportsystemet i fylket fram til 2040. Sammen med RPBA skal den regionale transportplanen ivareta statens krav til en samordnet areal- og transportplanlegging

4.3 Kommunale planer og vedtak

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027 (22.06.2015, KOM-077/15)
I kommuneplanens samfunnsdel 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 bør derfor bygges flere boliger i Horten sentrum. Det er valgt ut to hovedsatsningsområder, Horten sentrum og Campus Vestfold.»*

Innenfor temaet arealstrategi er det videre listet opp følgende mål og strategier for kommuneplanens arealdel:

Mål:
- Arealbruken skal gjøre Horten til en bærekraftig kommune
- Arealbruken skal gjøre kommunen attraktiv
- Arealbruken skal styrke folkehelsen

Strategier:

- Satsing på byer og tettsteder
- Satsing på grønn mobilitet
- Knutepunktutvikling
- Sikre arealer til næring og vekst
- Skape attraktive og helhetlige bomiljøer
- Sikre trygghet for alle
- Ta vare på dyrket mark
- Sikre tilgang til natur- og friluftsområder

Kommunedelplan for Intercitystrekningen Nykirke – Barkåker (2016)
Trase og lokalisering av stasjonsområde på Skoppum ble avklart gjennom vedtak av Kommunedelplan for dobbeltsporet jernbane mellom Nykirke og Barkåker i oktober 2016.

Detaljreguleringsplan for Vestfoldbanen, Nykirke – Barkåker (vedtatt 19.06.2018)
Reguleringsplanen for Vestfoldbanen, Nykirke – Barkåker, ble vedtatt 19.06.2018. I kapittel 8.3 i planbeskrivelsen er det blant annet gitt følgende beskrivelse av planens virkninger for tettstedet Skoppum:

«Ved å flytte stasjonen sørvest for tettstedet flyttes et viktig målpunkt internt i tettstedet. Av erfaring vil trafikknutepunkt, som en jernbanestasjon, funger som en motor i utviklingen av et område. Hvordan området skal utvikles, både omfang og type arealbruk vil være beslutninger som avklares gjennom kommunale/fylkeskommunale planer.»

«Kommunens føringer for videre arealutvikling i områdene rundt stasjonen vil i større grad enn selve stasjonslokaliseringen gi premisser og være styrende for hvordan Skoppum utvikles.»

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 (vedtatt 09.04.2019, KOM-042/19)
Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være «spredt konsentrasjon». Dette innebærer et utbyggingsmønster hvor Nykirke, Skoppum, Borre / Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder som skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytning til eksisterende tettsteder.

I kommuneplanen er det to større boligfelt på Skoppum. Viulsrødåsen på ca 118 daa er regulert og mye er utbygd. I tillegg ligger Borreborgåsen på ca 125 daa inne i planen. I planbeskrivelsen er det vist til at en ny kommunedelplan for tettstedet skal legge til rette for et helhetlig plangrep i tråd med overordnede planer og føringer. For Skoppum ble det således ikke gjort vesentlige endringer i kommuneplanen ved siste planrevisjon.

Andre relevante planer, vedtak og utredninger
<u>Klima- og energiplan for Horten kommune, 2012-2020</u>
Klima- og energiplanen er delt i to deler: 1) Status for klimautslipp og energibruk. Muligheter for reduksjon av utslippene, og 2) Målsetninger og tiltak.

<u>Kommunedelplan for sykkel (2012)</u>
Planens formål er å øke andelen syklende og utvikle et helhetlig sykkelnett i kommunen.

<u>Landbruksplan for Horten 2014-2018 (vedtatt 27.10.2014, KOM-122/14)</u>
Planen omhandler hovedtemaene jordvern, matproduksjon, klima og miljø, landbruksrelater næringsutvikling og skogbruk, samt forvaltning, informasjon og omdømmebygging. Innenfor temaet jordvern er det nedfelt følgende målsettinger:

Hovedmål:

- Verne om og sikre dyrket mark for fremtidige generasjoner

Delmål:

- Opprettholde de store sammenhengende landbruksarealene
- Legge forholdene til rette for kontinuerlig drift av landbruksjord
- Økt fortetting i allerede sentrumsnære områder
- Ved omdisponering av matjord bør alternativer for nydyrking foreligge

Strategisk næringsplan (15.12.2014, KOM-161/14)
Horten kommune har målsetning om å være en næringsoffensiv kommune. En strategi for å nå dette målet er å «Arbeide for god tilgang på attraktive næringsområder i samarbeid med lokale grunneiere» (kap. 8, pkt 4 a).

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet (2015-2018)
Planen inneholder visjoner, mål og strategier, samt handlingsprogram for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet.

Grønnstrukturplan for Horten kommune (behandlet i HKMK 04.04.2016)
Planen er retningsgivende for arbeid med juridisk bindende arealplaner og enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. I planen er det beskrevet at Skoppum tettsted har *«stort potensiale for vekst rundt nytt stasjonsområde. Tettstedet har allerede store områder som ligger klare til å utvikles på borreborgåsen. Det anbefales å holde seg nord for Riksvei 19 for å best mulig kunne binde sammen dagens tettsted med utviklingen rundt stasjonsområdet. Det anbefales å ha E 18 som ytre grense for utvikling i vest.»* Planen inneholder forslag til bestemmelser og retningslinjer som kan vurderes innarbeidet i kommuneplanbestemmelsene ved rullering.

Kommunestyrevedtak 088/15 (22.06.2015)
I forbindelse med andre gangs behandling av kommuneplanens arealdel 2015-2027 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak (pkt. 16):

«Horten kommune skal legge tilrettelegge for større bolig- og næringsområder på Skoppum. Endelig valg av områder avventes til plassering av tog trase og jernbanestasjon er vedtatt.»

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

«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.»

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

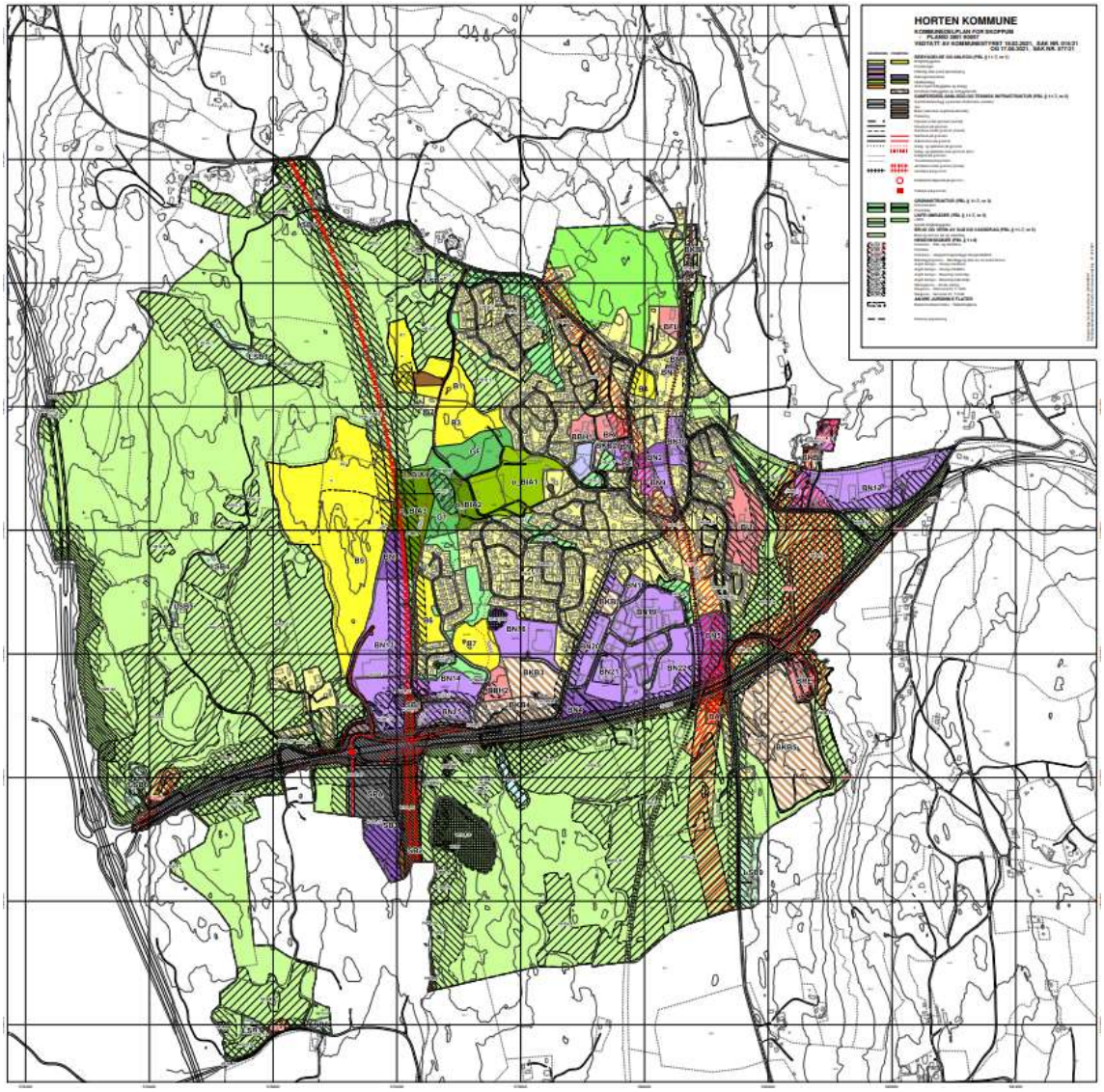
«Klimatilpasning skal alltid legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling. Vi skal ha som mål at det i fremtiden ikke er noen uønskede hendelser eller erstatningskrav mot kommunen fra tiltakshaver for

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 nedbørsmengder osv. Dette implementeres i eksisterende planverk ved revisjon/rullering.»

Trafikkanalyse – Campus Vestfold, rapport fra Rambøll datert mars 2018

I forbindelse med planlegging av Campusområdet har Rambøll belyst trafikkutviklingen og mulige veiløsninger for området. I rapporten er det også vurdert / analysert hva som kan være gode løsningener for sykkel og busstransport, hvor gode buss- og sykkelløsninger mellom ny stasjon og Campusområdet er vektlagt. Rapporten konkluderer med at tog i kombinasjon med raskest mulig tilbringerbuss antagelig er det alternativet til bil som det vil være riktig å satse på. Dersom sykkel skal være et aktuelt transportmiddel mellom stasjonen og Campus vil antagelig en gratis låneordning med el-sykler være det eneste som kan ha en viss mulighet for å bli tatt i bruk. Med el-sykkel vil tiden det tar å transportere seg mellom stasjonen og campus kunne komme nesten ned mot den tiden en tilbringerbuss tar.

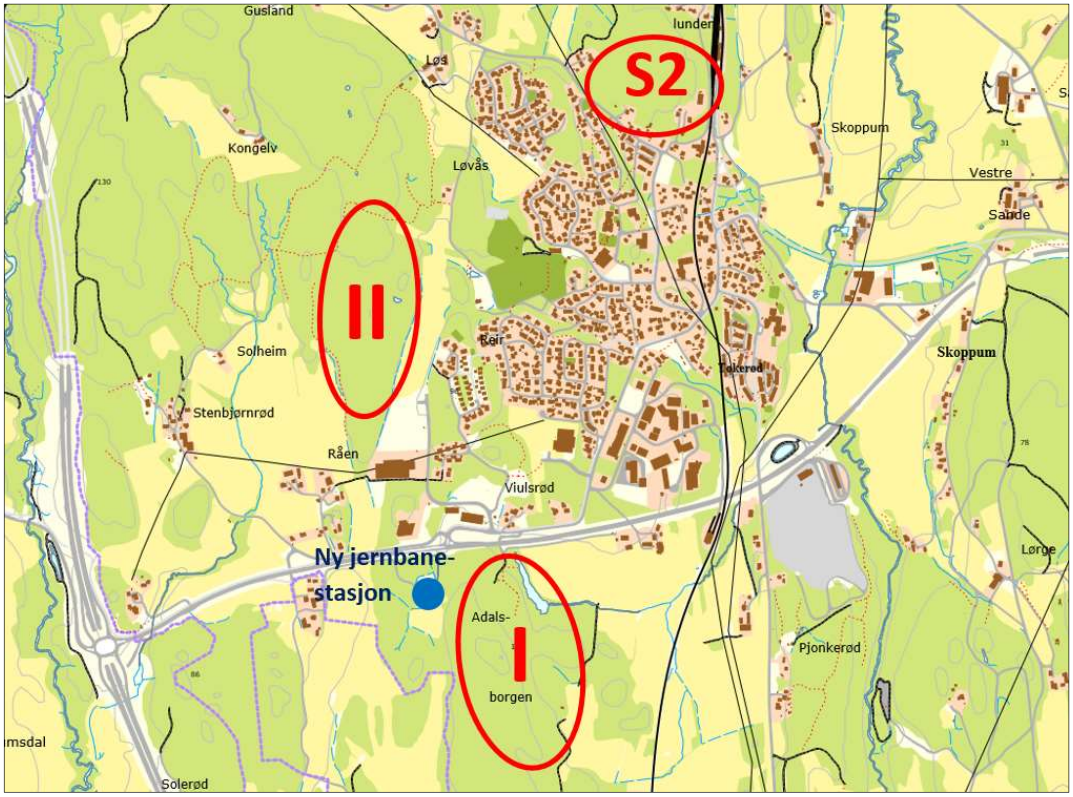
5 BESKRIVELSE AV PLANEN



5.1 Langsiktig utbyggingsmønster (utviklingsgrense)

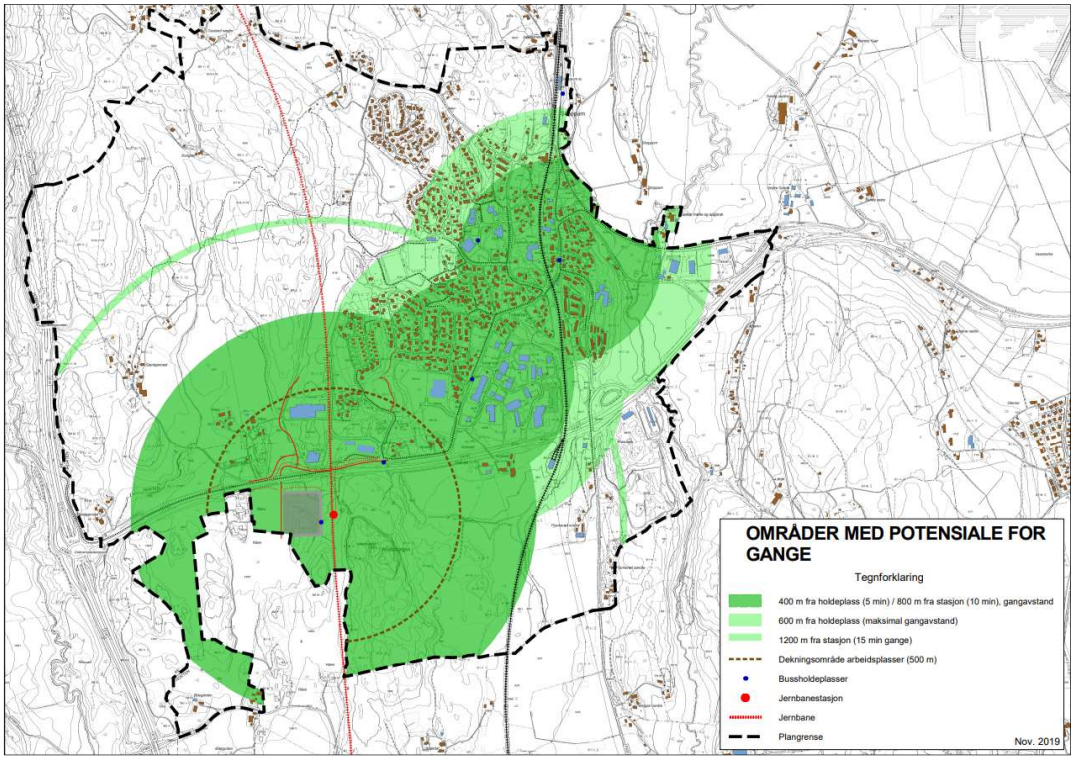
Et hovedmål med planen er å legge til rette for knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon. Korte avstander, god arealutnyttelse, riktig arealbruk og tilrettelegging for grønn mobilitet er sentrale faktorer for at arealbruken skal bygge opp under visjonen om en «framtidsrettet miljø- og nullutslippsbydel». I tillegg må det tas hensyn til dagens tettstedsstruktur og kjente arealbruksinteresser ved fastsettelse av et langsiktig utbyggingsmønster.

I planprogrammet er det pekt på to alternative utbyggingsretninger; I) utbygging ved Adalsborgen syd for riksvei 19 og II) utbgging vest for eksisterende tettsted. I tillegg er det forutsatt at arealbruken i Borreborgåsen skal tas opp til ny vurdering (område S2, avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel). De aktuelle utbyggingsretningene er skissemessig illustrert på kartutsnittet nedenfor.



Alternative utbyggingsretninger

Områder med kortest avstand / best tilgjengelighet til kollektivtransport er vist med mørk grønn farge på illustrasjonen nedenfor.



Mørk grønn farge viser områder som ligger innenfor 400 meter (luftlinje) fra bussholdeplass / 800 meter fra ny jernbanestasjon. Dette tilsvarer henholdsvis 5 og 10 minutters gange. Lysere grønn farge viser arealer innenfor 600 meter fra bussholdeplass. 1200 meter fra stasjonen er markert med tykk grønn strek, og rødbrun stiplet strek viser en avstand på 500 meter fra stasjonen.

Alternativ S2, Borreborgåsen, ligger lengst fra nye Skoppum stasjon. Det er uavklart hvordan busstilbudet i denne delen av tettstedet vil bli etter at ny jernbanestasjon tas i bruk i 2024. Alternativ I kommer best ut når det gjelder lokalisering i forhold til nærhet til kollektivtransport. Det er imidlertid knyttet flere utfordringer til å omdisponere dette området til utbyggingsformål. Av konsekvensutredningen går det fram at det innenfor området er arealbruksinteresser knyttet til blant annet kulturminner, naturmangfold, jordressurser og rekreasjonsinteresser. Det kan også være en utfordring knyttet til etablering av adkomst, da eneste mulighet synes å være via ny rundkjøring som skal etableres i forbindelse med innfartsparkeringen, og videre under det søndre bruspennet på jernbanebrua. Adkomstløsningen kan være problematisk i forhold til trafikkavviklingen til/fra jernbanestasjonen og ved at den beslaglegger arealer for en eventuell framtidig utvidelse av riksveg 19.

Utbyggingsmønsteret «spredt konsentrasjon» som er fastsatt i kommuneplanens arealdel innebærer at eksisterende tettsteder skal forsterkes ved at nye byggeområder lokaliseres i tilknytning til tettstedene. Riksveg 19 utgjør i dag avgrensningen av tettstedet Skoppum mot syd. Selv om ny jernbanestasjon er lokalisert syd for riksveien, vil en satsing på framtidig boligbebyggelse i syd kunne føre til en uheldig fragmentering av bebyggelsesstrukturen hvor riksveien med tilstøtende næringsområder vil bli liggende som en barriere mellom boligområdene i nord og syd.

Skoppum kjennetegnes ved at det er gode forbindelser fra alle omkringliggende boligområder til dagens sentrum hvor idrettsanlegget utgjør selve «kjernen» i tettstedet. Et langsiktig utbyggingsmønster som bygger videre på eksisterende struktur og forsterker idrettsanleggets sentrale beliggenhet vil bidra til å sikre nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse. Med bakgrunn i mål og strategier nedfelt i fastsatt planprogram vil en utbyggingsretning i henhold til alternativ II bidra til størst måloppnåelse. En videre utvikling av tettstedet mot vest er således lagt til grunn for utforming av kommunedelplanen.

Langsiktig utviklingsgrenser

Langsiktige utviklingsgrenser (LUG) er en avtale mellom regionale myndigheter og kommunene. Ved å angi LUG markeres yttergrensene for hvor framtidig utbygging kan skje. En tydelig grense mellom utbygging og vern gir kommuner og samfunnsaktører større forutsigbarhet, da de fleste nasjonale og regionale interessene forhåndsavklares i planprosessen. I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er det anbefalt at LUG vises i kommune(del)planen. I kommunedelplanen for Skoppum er LUG vist som «bestemmelsesområde» #1 og #2, jfr. framtidig boligområde B1 og B5. Punkt 2.2.2 i bestemmelsene sikrer at «bestemmelsesområdene» ikke blir bygget ut før resterende del av tilhørende boligområde er realisert. Bestemmelsesområdene inngår i områdene som er utredet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder».

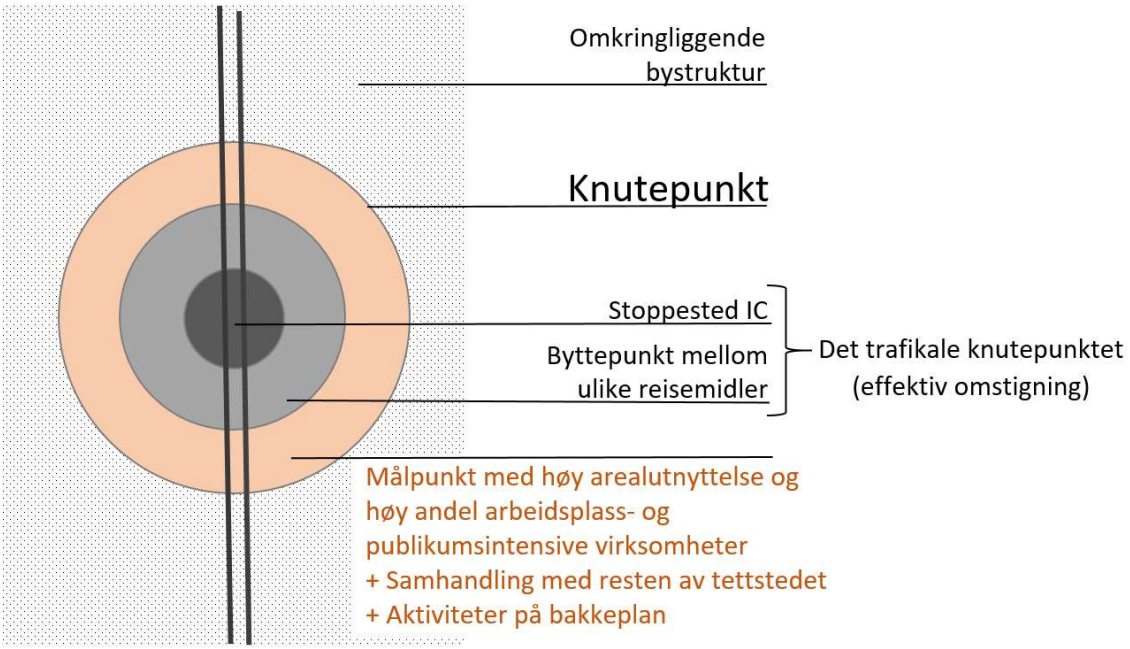
5.2 Knutepunktutvikling

En rekke statlige og regionale dokumenter peker på at areal- og transportpolitikken bør samordnes og at det bør fortettes i byer og tettsteder, og da særlig i kollektivknutepunktene. Bakgrunnen for dette er at en høyere arealutnyttelse rundt knutepunktene vil bidra til at flere får mulighet til å reise kollektivt, kollektivtransporten får bedre passasjergrunnlag og rutetilbudet styrkes. Dette igjen bidrar til at enda flere reiser kollektivt.



Fortetting ved knutepunktet nye Skoppum stasjon vil kunne føre til en positiv spiral med lavere klimagassutslipp, mindre belastning på veinettet, og motvike spredning av bebyggelsen. Transportøkonomisk institutt (TØI) har gjennom en internasjonal litteraturstudie funnet solid dokumentasjon på at bilavhengighet øker med avstand til sentrum. Dette gjelder for arbeidsplasser, handel og boliger.

I Jernbaneverkets Planveileder for byområder og knutepunkter (2013) er det lagt til grunn at et knutepunkt med en InterCity-stasjon er et attraktivt målpunkt i byen. Med det menes at knutepunktet er mer enn ett byttepunkt mellom ulike reisemidler. Det er et mål i seg selv; det skal være et sted du reiser til, ikke kun fra. For at et knutepunkt skal bli et attraktivt målpunkt vises det til at omkringliggende bystruktur bør utvikles med høy arealutnyttelse, stor andel besøksintensive virksomheter og god tilgjengelighet for myke trafikanter.



Illustrasjonen viser at et knutepunkt er en funksjonell enhet som består av flere lag/soner (Kilde: Planveileder for byområder og knutepunkter, Jernbaneverket).

I rapporten «Effektiv knutepunktsutvikling» (Transnova / ROM eiendom) pekes på følgende forhold som kjennetegner gode knutepunkter:

- Fortetting på og rundt knutepunktene
- Effektiv arealutnyttelse
- Utforming som åpner for samhandling med resten av byen
- Arealbruk som genererer aktivitet på bakkeplan
- Bygningsmasse som styrker stedets urbane kvaliteter
- By- og eiendomsutvikling som bidrar til økt bruk av kollektivtransport
- Lokalisering av arbeidsplassintensive og publikumsintensive funksjoner

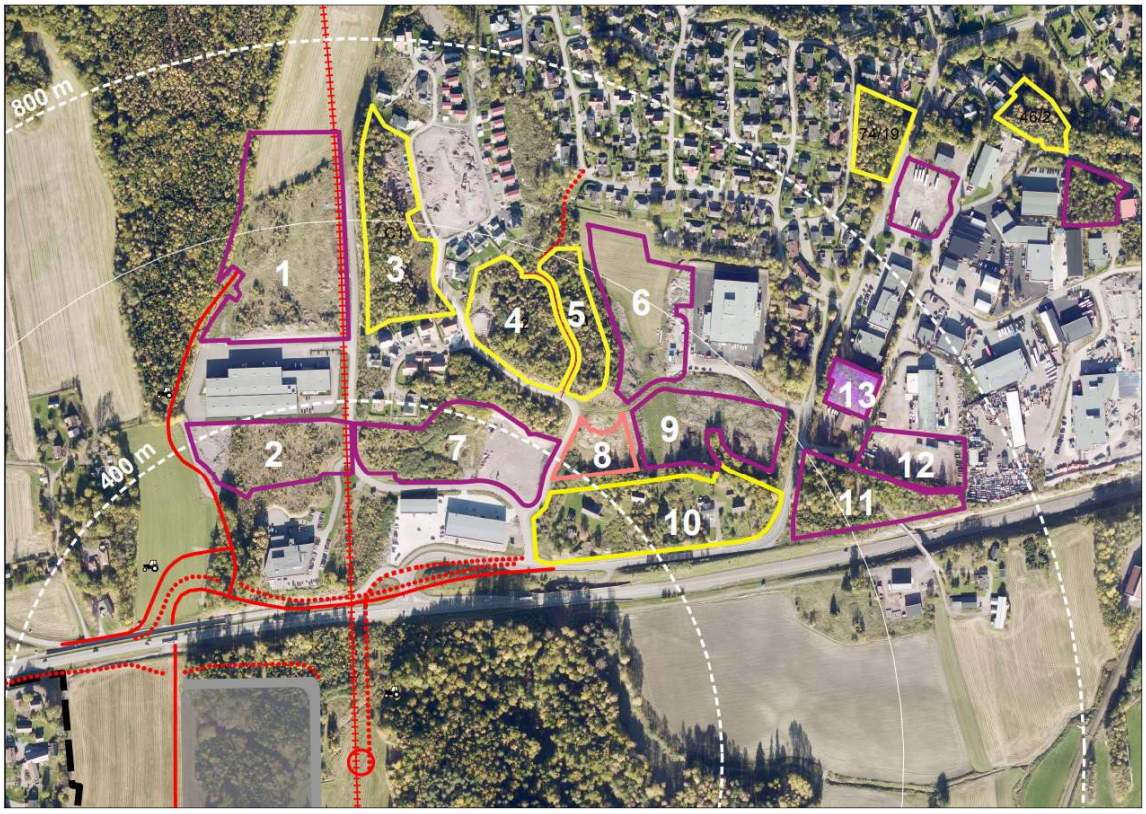
Infrastrukturen i det trafikale knutepunktet på Skoppum er avklart gjennom vedtak av reguleringsplanen for Vestfoldbanen, Nykirke - Barkåker.



Illustrasjon av framtidig stasjonsområde med tilhørende innfartsparkering og adkomstvei (Kilde: Bane NOR).

InterCity-stasjonene som innpasses i eksisterende tett bystruktur har gode forutsentninger for å utvikles til attraktive knutepunkter. Nye Skoppum stasjon er imidlertid lokalisert utenfor eksisterende bebyggelsesstruktur, syd for riksvei 19. I tillegg er Skoppum stasjon tilrettelagt med innfartsparkering som er et virkemiddel som benyttes for stasjoner utenfor bykjernen for å fange opp reisende fra stredtbygde områder. Dette innebærer helt andre forutsetninger for knutepunksutvikling enn i en bystruktur. Stasjonsområdet ligger ved kommunegrensen og det er viktige arealbruksinteresser knyttet til omkringliggende områder.

Området nord for riksvei 19 ved Innlaget / Viulsrådåsen / Tokerødveien utmerker seg når det gjelder tilrettelegging for en arealbruk som åpner for samhandling mellom det trafikale knutepunktet og resten av tettstedet. Kartutsnittet nedenfor viser ubebygde byggeområder nord for riksveien.



Oversikt over ubebygde byggeområder innenfor en avstand på 800 meter fra nye Skoppum stasjon.

Omr Nr.	Gbnr	Hjemmelshaver	Dato fra	Gjeldende plan	Bolig-formål (daa)	Nærings-formål (daa)
1	48/154	Origo Næringspark AS	15.04.2019	IC Nykirke – Barkåker (2018)		28
2	48/194	Strømness Eiendom AS	05.01.2016	IC Nykirke – Barkåker (2018)		12
3, 4, 5	48/144	JM Norge AS	08.12.2005	IC Nykirke – Barkåker (2018) / Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)	35	
6	48/219	Origo Øst AS (16,4 daa) (Cosmic Bygg AS)	04.10.2019	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		13
7	48/167	Mems Teknologipark AS (5,5 daa)	18.04.2017	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		5
7	48/221	Mems Teknologipark AS (5,9 daa)	04.10.2019	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		6

7	48/154	Origo Næringspark Horten AS	15.04.2019	IC Nykirke – Barkåker (2018)		4
8	48/185	Læringsverkstedet AS (7,6 daa)	09.04.2018	Viulsrødåsen, ny barnehage (2013)		4
9	48/220	Horten kommune (20 daa)	15.10.2018	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		11
10*	48/1	Bent Johan Lærum (1,8 daa)	19.03.1997	Kommuneplanens arealdel	19	
	48/9	Hans Ludvig Moen (8,7 daa)	14.02.1986			
	48/13	Knudstadveien 11 AS (1,7 daa)	11.03.2019			
	48/14	Sølvi og Knut Wiulsrød (2,3 daa)	30.08.2018			
	48/24	Kari Veiteberg og Stefan J. Berntsen (1,6 daa)	25.07.2007			
	48/140	Berit Andersen og Hans Ludvig Moen (1,8 daa)	03.07.2006			
	48/154	Origo Næringspark AS (1,4 daa «parkbelte»)	15.04.2019	Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (2003)		
11	48/1	Bent Johan Lærum (9,2 daa)	19.03.1997	Kommuneplanens arealdel (2019)		11
	48/27	Horten kommune (1,9 daa)	30.10.1981			
12	48/38	Askjer Eiendom AS	28.04.2017	Langmyra II industriområde (1984)		6
13	48/29	Langmyra 6 AS	09.03.2009	Langmyra 6 (1997)		3
Sum:					**54**	**103**

*Bebygde boligtomter innenfor område 10

Boligarealer

Områdene 3, 4 og 5 inngår i reguleringsplanen for Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde. I område 3 og 4 åpner reguleringsplanen fra 2003 for at det kan etableres «eneboliger, rekkehus, terrassehus og flerleilighetsbygg», mens det i område 5 tillates etablert «boliger med tilhørende anlegg». JM Bolig AS har grovt anslått at det totalt kan etableres 70 – 115 boenheter (2-3 boenheter per dekar) i de tre delområdene.

Område 10 omfatter fem eksisterende boligeiendommer. Ut fra områdets nærhet til jernbanestasjonen har området potensiale for en mer intensiv utnyttelse enn i dag.

Næringsarealer

Områdene 1, 2, 6, 7 og 9 er regulert til byggeområde «industri». Gjeldende reguleringsplan åpner for at det kan oppføres bygninger for næringsvirksomhet som «kontor, industri, produksjon, lager, verksted, med tilhørende anlegg». De fleste eiendommene har fått nye eiere i løpet av de siste årene.

Innenfor område 7 er det for eiendommen gbnr 48/167 gitt rammetillatelse (juli 2017) for etablering av et næringsbygg med samlet bruksareal på ca 2600 m^2. Næringsbygget er planlagt med prouksjonslokaler og lager i første etasje, samt kontorer m.m i 2. og 3. etasje. Hjemmelshaver har nylig også ervervet naboeiendommen gbnr 48/221.

Innenfor område 9, gbnr 48/220, er det innvilget midlertidig tidsbestemt dispensasjon for lagring av stålvarer (november 2019), gjeldende fram til 01.01.2024. Eiendommen ble kjøpt av Horten havnevesen i 2018, med det formål å lagre stålvarer som fraktes inn over kai i Horten havn. Virksomheten vil erstatte dagens stållager på Langgrunn.

Område 11 er uregulert og avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.

Område 12 er regulert til byggeområde «industri» hvor det kan oppføres bygninger for «industri med nødvendig lager, verksted eller kontorer» (reguleringsplan for Langmyra II).

Område 13 er regulert til «Industri med tilhørende lager og kontor» (reguleringsplan for Langmyra 6).

5.2.1 Tilrettelegging for knutepunktutvikling i kommunedelplanen

Gjennomgangen ovenfor viser at det innenfor en avstand på 800 meter fra jernbanestasjonen er betydelige arealer som per i dag representerer et utbyggingspotensiale. Byggeområdene ble regulert for 20-30 år siden, og fastsatt arealbruk er således nødvendigvis ikke i samsvar med forutsetningene som følger av ny stasjonslokalisering.

I forhold til kommunedelplanens intensjon om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under IC-satsingen er det særlig mulighetene for etablering av lagervirksomhet i allerede regulerte næringsområder som bryter med målsetningen. Private aktører har imidlertid i stor grad innrettet seg etter gjeldende planer, og i kommunedelplanen foreslås det derfor en retningslinje (pkt. 2.3.3) som signaliserer at arbeidsplassintensive virksomheter skal tilstrebes i næringsområder innenfor gangavstand fra nye Skoppum stasjon.

De ubebygde regulerte boligområdene i Viulsrødåsen (område B6 og B7 på plankartet) har en svært sentral beliggenhet i forhold til nye Skoppum stasjon. I gjeldende reguleringsplan fra 2003 er det lagt til grunn en maksimal utnyttelsesgrad på 30 og 32 prosent bebygd areal for disse boligområdene. Ved en eventuell søknad om å øke utnyttelsesgraden må det i legges vekt på kommunedelplanens intensjon om en effektiv arealutnyttelse i områder i gangavstand fra stasjonen. I denne sammenhengen vises det til at det i 2015 ble det godkjent en reguleringsendring hvor utnyttesesgraden ble endret fra 25 til 30 prosent for tilstøtende boligfelt.

Formålet med innfartsparkeringen som er regulert i tilknyting til nye Skoppum stasjon er å ivareta parkering for reisende med kollektivtransport. Vedtatt reguleringsplan åpner for at det kan etableres parkeringshus med minimum 2 etasjer innenfor området. Dersom parkeringshuset blir oppført vil behovet for arealer til flateparkering bli redusert, og en naturlig utvikling innenfor området vil da være å legge til rette for næringsvirksomhet på «frigitte» parkeringsarealer. Da det er knyttet stor usikkerhet til realisering av et parkeringshus foreslås det ingen arealbruksendringer i kommunedelplanen for dette området.

Innenfor 10 minutters gange fra jernbanestsjonen er det i kommunedelplanen lagt til rette for ett nytt boligområde (område B5) og to nye næringsområde (område BN3 og BN7). Områdene er nærmere beskrevet under «Områder til bebyggelse og anlegg», samt i konsekvensutredningen.

5.2.2 Handelsetablering

Med tanke på å legge til rette for samhandling mellom kollektivknutepunktet og resten av Skoppum vurderes området mellom batterifabrikken (Viulsrødsletta 5) og riksveien som spesielt godt egnet for videre utvikling. Beliggenheten ved hovedveien og framtidig gang- og sykkelveibro til jernbanestasjonen innebærer at området har svært god tilgjengelighet for alle typer trafikanter. Lokalisering av handels- og tjenestetilbud til dette området vil også være gunstig for at reisende med kollektivtrafikk kan gjennomføre enkle hverdagsreiser ved at dagligdagse gjøremål kan utføres på vei mellom trafikknutepunktet og boligen. I kommunedelplanen er det aktuelle området avsatt til «kombinert bebyggelse og anlegg», jfr. BKB3 og BKB4 på plankartet. I planbestemmelsene er det angitt at framtidig arealbruk kan være bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det legges til grunn at en nærmere avklaring og fordeling av framtidig arealbruksformål fastsettes ved utarbeidelse av en reguleringsplan, hvor områdene kan utvikles hver for seg eller samlet. Hensikten med plangrepet er å

legge til rette for at det med bakgrunn i kommunedelpanen kan fremmes private planinitativ med en mer effektiv arealutnyttelse av eiendommene.

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det en bestemmelse (punkt 2.1.1) som ikke tillater oppføring av handelsvirksomhet større enn 1000 m^2 bruksareal (BRA) i områder utenfor Horten sentrum. Det går videre fram at etablering av handelsvirksomhet skal være i tråd med Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold. Følgende regional planbestemmelse er videreført i ny Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA, september 2019):

> *«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal (BRA) på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.»*

RPBA anbefaler at kommunene legger til rette for kompakte by- og tettstedssentre, og at handelsarealet normalt bør ligge innenfor 500 meter fra kollektivknutepunkt. Skoppum er nevnt som et mindre tettstedssenter hvor kommunen kan vedta handelsetablering inntil 3000 m^2 BRA, mens etableringer over 3000 m^2 BRA vil i følge RPBA kreve en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Da knutepunktutvikling rundt nye Skoppum stasjon er en sentral målsetning for kommunedelplanen, foreslås det å legge til rette for handelsetablering i områdene BKB3 og BKB4 i tråd med begrensningen i RPBA. , jfr. punkt 2.4.3 i bestemmelsene. Etablering av noe handel vil bidra til å styrke tettstedet og legge til rette for en effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg.

5.3 Grønn mobilitet

I planprogrammet er det nedfelt følgende mål når det gjelder grønn mobilitet:

«Fra alle steder på Skoppum skal det være enkelt og sikkert å komme seg til skole, barnehage, idrettsanlegg, sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt uten bruk av bil. Det skal være gode sykkelforbindelser til Horten sentrum, Camus Vestfold og andre deler av kommunen.»

Grønn mobilitet hander om at reisene vi foretar oss i størst mulig grad gjøres med andre transportmidler enn bilen, det vil si gjennom gange, sykling eller bruk av kollektivtrafikk. I en veileder for grønn mobilitet i byområder pekes det på at følgende tiltak fremmer gange:

- hverdagens gjøremål / tilbud i nærheten av egen bolig
- funksjonsblanding
- høy befolknings- og arbeidsplasstetthet
- Et sammenhengende gatenett og godt integrerte gaterom
- Direkte gangveier prioriteres (unngå lange omveier)
- Ved å vende bebyggelsens inngangsparti ut mot gaten skapes tryggere gaterom
- Trygghet for fotgjengere, minimere antall utrygge plasser (eks. lys)

En høy andel bærekraftige reiser gir flere samfunnsmessige gevinster. Europan Cyclist Federations vurderinger av ulike trafikktypers CO_2-påvirkning viser at en 5 kilometer sykkelreise genererer 105 g CO_2. Til sammenlikning genererer en bil 1355 g på samme reise. Redusert bilbruk vil således ha en positiv virkning på miljøet, samtidig som en høyere andel reiser med sykkel og gange vil gi en helsegevinst. Effektene er naturligvis avhengig av hvor tiltakene iverksettes og hvor mange som påvirkes.

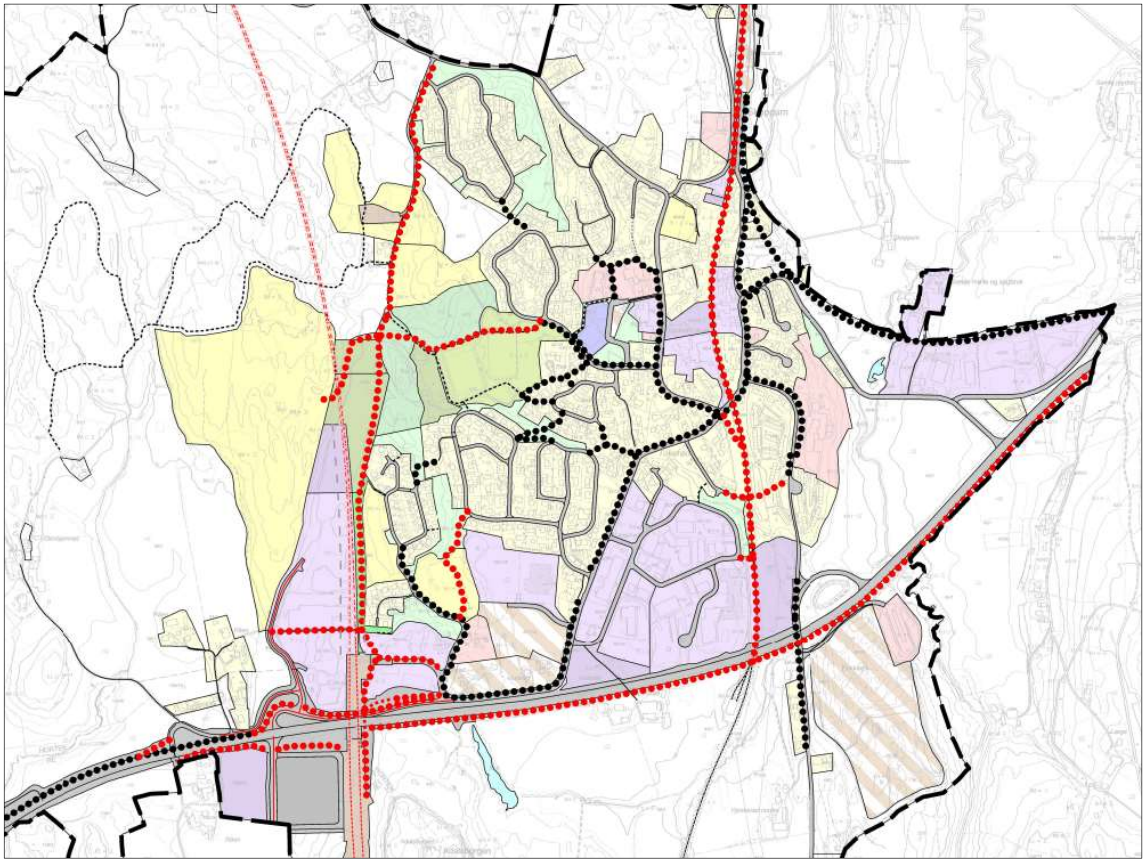
Skoppum er i stor grad bilbasert i dag. Nasjonal reisevaneundersøkelse (2013/14) viser at reisemiddelfordelingen ligger på ca. 80% med bil og 20% med gange, sykkel eller kollektiv. Majoriteten av reisene som skjer i Horten kommune skjer internt i kommunen (over 80%) og kun 4% er reiser som skjer ut av fylket. Dette innebærer at selv om det kommer et utvidet togtilbud og det er gang- og sykkelavstand til stasjonen, vil majoriteten av reisende fra Skoppumområdet ha andre reisemål enn det som dekkes av toget. I lokalområdet er det turer til sentrum/dagligvare, idrettsanlegg, barnehage, skole og rekreasjonsområdene i nærheten som er dominerende, mens det for arbeidsreisene er Horten sentrum og andre steder i Horten kommune som er de viktigste reisemålene. For et mindretall av reisene som f.eks. arbeidsreisene til Tønsberg og Oslo/Akershus vil toget være et mulig transportmiddel. For regionforstørring og vekst vil jernbanestasjonen ha en funksjon da den gir god kommunikasjon mellom byene i Vestfold, mot nabofylket og Oslo. Nye boliger på Skoppum vil derfor kunne være attraktive for pendlere ut av kommunen.

Når det gjelder potensiale for å gå/sykle fra kollektivknutepunkt til arbeidssted er det gjort følgende vurdering i trafikkanalysen for Vestfoldbanen: *«Fra kollektivholdeplass til arbeidsplass, er villigheten til å gå/sykle vesentlig lavere enn i motsatt ende. Arbeidsplasser bør primært lokaliseres innenfor maks 300 – 500m fra sentralt kollektivknutepunkt for at kollektivtransport skal kunne oppfattes som et attraktivt tilbud»*. Selv ved en sentral lokalisering ved jernbanestasjonen er det sannsynlig at en stor del av framtidige arbeidstakere vil komme fra Hortensområdet. For at disse skal transportere seg på en miljømessig måte vil et godt busstilbud til arbeidsplassen være avgjørende og antakelig bety mer enn arbeidsplassenes nærhet til stasjonen og togtilbudet. En annen avgjørende faktor for å redusere bruken av bil vil være å holde parkeringstilbudet ved arbeisplassene på et minimum og sørge for at arbeidstakerne ikke benytter seg av p-plassene avsatt til togpendlere. God tilrettelegging for sykling er også en forutsetning.

Hvordan de som bor i et område velger å reise styres i stor grad av hvordan området er planlagt. Dersom man lykkes i å planlegge områder med høy tetthet, en sentral eller kollektivennlig lokalisering og en god funksjonsblanding, viser forskning og empiri at de som bor og virker der vil reise betydelig mindre med bil enn det de ellers ville ha gjort. Plangrepene som gjøres i oversiktsplanleggingen (kommunedelplanen) er således viktige med tanke på tilrettelegging for grønn mobilitet.

En avstand på 400 -800 meter (5-10 minutters gange) regnes ofte som akseptabel gangavstand fra bolig til et kollektivknutepunkt (jernbane- og busstasjoner). Sammenliknet med gange kan sykling minst tidoble arealet som nås innenfor en gitt reisetid til og fra et målpunkt, og Elsykkel vil utvide dekningsområdet ytterligere.

Utvikling av transportsystemer som er attraktive nok til å erstatte bilen på flere turer, vil være avgjørende for om Skoppum skal bli et område hvor grønn mobilitet dominerer. Kartutsnittet nedenfor viser hovedstrukturen på gang- og sykkelveiforbindelser som foreslås i kommunedelplanen.



Eksisterende og framtidige gang- og sykkelveier i kommunedelplanen er vist med henholdsvis sorte og røde prikkete linjer. Planen legger opp til at framtidige boligområder i vest / nordvest knyttes til eksisterende tettsted og jernbanestasjonen med nye helårs gang- og sykkelveiforbindelser. Det vil således bli korte avstander for myke trafikanter, mens kjøring med bil innebærer lengre omveier. Framtidig gang- og sykkelveier langs riksveien og på dagens jernbanetrase vil ytterligere legge til rette for grønn mobilitet.

For å øke attraktiviteten for gange, sykkel og kollektivtrafikk vil det imidlertid være viktig å tilrettelegge for myke trafikanter på flere nivåer, blant annet i reguleringsplaner og ved utforming av hver enkelt eiendom.

5.4 Nullutslippsområde

Et «nullutslippsområde» kjennetegnes gjerne ved:

- Bygninger har svært lavt energibehov og minimalt CO2-avtrykk
- Byggene henter fornybar energi fra lokale energikilder
- Energioverskuddet eksporteres for å «nedbetale» CO2-avtrykket for bygging, drift og riving



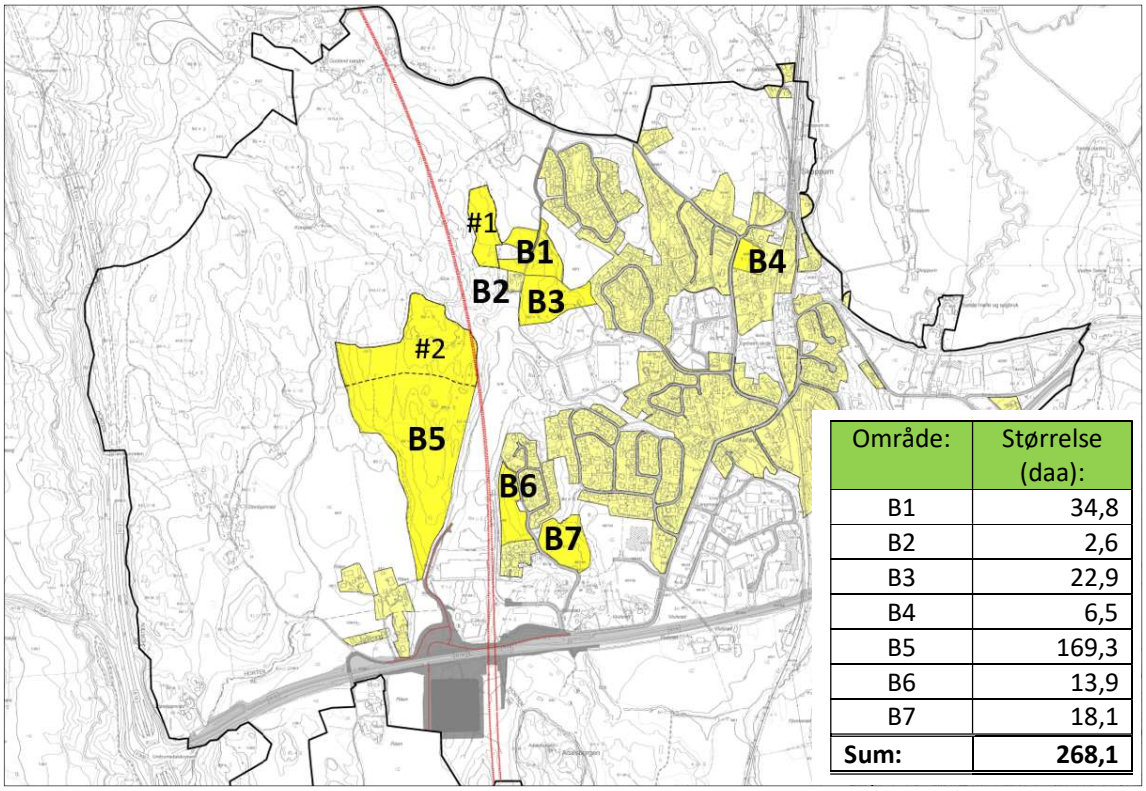
Enkel framstilling av hvordan man oppnår nullustlippsbygg.

Bestemmelser som fastsettes til en kommunedelplan må ha hjemmel i plan- og bygningsloven, og mulighetene for å gi rettslige bindende bestemmelser er uttømmende angitt i §§ 11-8 til 11-11. Det er ikke anledning til å gi bestemmelser som er i strid med nasjonalt regelverk, som for eksempel Forskrift om tekniske krav til byggverk. Det kan således ikke stilles strengere byggteknsike krav / krav til energikilder i planbestemmelsene enn det som er nedfelt i gjeldende teknisk forskrift. Kommunen som planmyndighet har etter dette begrensede muligheter i plan- og bygningsloven til å stille ambisiøse klima-/miljøkrav i ved utforming av plandokumentene.

For å sikre at et nytt framtidig boligområde blir realisert i henhold til intensjonen om og etablere et «nullutslippsområde» må andre virkemidler enn plan- og bygningsloven tas i bruk. I denne sammenhengen vises det til at kommunen som grunneier har anledning til å sette seg høyere miljø- og energimål ved utvikling av egen eiendom eller ved et eventuelt videre salg (anbudsdokumenter, salgskontrakt / utbyggingsavtale). I konsekvensutredingen er to alternative lokaliseringer av et «nullutslippsområde» på kommunal grunn vurdert, og kommunedelplanen anbefaler at område B3 øremerkes til dette formålet.

5.5 Områder til «bebyggelse og anlegg»

5.5.1 Boligbebyggelse



Område:	Størrelse (daa):
B1	34,8
B2	2,6
B3	22,9
B4	6,5
B5	169,3
B6	13,9
B7	18,1
Sum:	**268,1**

Oversikt over områder avsatt til framtidige boligområder i kommunedelplanen. Områdene B6 og B7 er allerede regulerte boligområder i Viulsrødåsen.

Område B1 (34,8 daa)

B1 omfatter deler av eiendommen gbnr 62/1 beliggende ved regulert beredskapsplass / samlingsplass (Vestfoldbanen) ved Løvås. Ved bygging av Vestfoldbanen vil veien fra Pauliveien og inn til samlingsplassen vil bli oppgradert (grusdekke) og tilrettelagt for buss. Bane NOR har signalisert at beredskapsplassens funksjon, dvs. tilkomst for drift og samlingsplass for beredskap/innsats ved en eventuell hendelse, må opprettholdes ved en utvikling av boliger rundt plassen. Beredskapsplassen vil være ca 500 m^2 og det er et krav om at den må ligge i tilknytning til portalen (rømningstunellen). En eventuell endret plassering av beredskapsplassen, samt eventuelle muligheter for sambruk, må avklares gjennom en detaljreguleringsplan.

B1 vil få adkomst fra Pauliveien i nord, og avstanden til bussholdeplasser og ny jernbanestasjon vil være forholdsvis stor langs eksisterende veinett. Planen legger således opp til at det skal etableres ny gang- og sykkelveiforbindelser både mot jernbanestasjonen i syd og til idrettsanlegget / eksisterende tettsted i øst. Framtidige / planlagte gang- og sykkelveier er nærmere omtalt i kapittelet «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur».

Forslagsstiller har i sitt arealinnspill for området fremmet ønske om et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av en nullutslippsbydel. Det er spesilet vist til planprogrammets alternativ B for etablering av et nullutslippsområde på kommunens eiendom gbnr 47/3 (område B3 på plankartet), som grenser til området i syd. Disse to områdene vil til sammen kunne framstå som et

betydelig område for bærekraftig boligbygging. Retningslinje for framtidig regulering av området er gitt i punkt 1.15.8 i bestemmelsene.

En arealutnyttelse på 1-2 boliger per dekar (lav) bør legges til grunn for utvikling av området.

Kommunedelplanen legger opp til at den østligste delen av området (19 dekar) kan bygges ut i løpet av planperioden på 12 år, mens den vestligste delen (16 dekar) er å anse som en langsiktig utviklingsgrense (LUG). I planen er dette framstilt som «bestemmelsesområde #1» med tilhørende bestemmelse (pkt. 2.2.2) som sikrer rekkefølgen på utbyggingen.

Område B2 (2,6 daa)
B2 omfatter eiendommen gbnr 47/36, Pauliveien 120, som er bebygd med enebolig og garasje. I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er eiendommen regulert til LNF-område for spredt boligbebyggelse, mens det i kommuneplanens arealdel er avsatt en byggesirkel (boligformål) på eiendommen. Da endommen grenser til to framtidige boligområder (B1 og B3) er også gbnr 47/36 avsatt til boligformål (eksisterende) i planen.

Område B3 (22,9 daa)
B3 skal utvikles med tanke på etablering av et «nullutslippsområde. Retningslinje for framtidig regulering av området er gitt i punkt 1.15.8 i bestemmelsene.

En arealutnyttelse på 1-2 boliger per dekar (lav) bør legges til grunn for utvikling av området.

Område B4 (6,5 daa)
B4 omfatter eiendommen gbnr 45/65 og 73. Drøyt halvparten av området benyttes i dag som parkeringsplass i forbindelse med jernbanestasjonen, men behovet for parkeringsplasser til dette formålet vil utgå når ny stasjon tas i bruk i 2024. Utvikling av området bør ses i sammenheng med tilstøtende arealer avsatt til boligformål mot jernbanelinja i øst. Etterbruk av dagens jernbanetrase som gang- og sykkelvei vil gjøre området lett tilgjengelig for myke trafikkanter. Kapasitet på brannvann må avklares ved videre planlegging.

En arealutnyttelse på 1-2 boliger per dekar (lav) bør legges til grunn for utvikling av området.

Område B5 (167 daa)
B5 omfatter eiendommene gbnr 60/1 og 61/1. Området får adkomst fra ny rundkjøring som skal etableres på riksvei 19 og via «nye Innlaget». Avstanden til bussholdeplasser, ny jernbanestasjon og eksisterende tettsted vil være forholdsvis stor langs eksisterende veinett. Planen legger således opp til at det skal etableres ny gang- og sykkelveiforbindelser både mot jernbanestasjonen i syd og til idrettsanlegget / eksisterende tettsted i øst. Framtidige / planlagte gang- og sykkelveier er nærmere omtalt i kapittelet «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur».

Kommunedelplanen legger opp til at den sydligste delen av området (89 dekar) kan bygges ut i løpet av planperioden på 12 år, mens den nordvestligste delen (80 dekar) er å anse som en langsiktig utviklingsgrense (LUG). I planen er dette framstilt som «bestemmelsesområde #2» med tilhørende bestemmelse (pkt. 2.2.2) som sikrer rekkefølgen på utbyggingen.

Lengst syd i området bør det legges til grunn en middels høy arealutnyttelse (2-4 boliger per dekar), mens området for øvrig kan bygges ut med lavere utnyttelse (eneboliger).

Område B6 (13,9 daa) og B7 (18,1 daa)
Områdene omfattes av gjeldende reguleringsplan for Viulsrødåsen. Utbygger JM Bolig AS har etter en foreløpig vurdering anslått at det totalt kan etableres 70 – 115 boenheter (2-3 boenheter per dekar) i

disse områdene. Erfaring fra andre steder viser imidlertid at etterspørsel etter leiligheter (terrassehus / lavblokk) vil være avhengig av om det finnes dagligvarebutikk og andre relevante private og offentlig tjenester i umiddelbar nærhet til boligene. Realisering av boligbebyggelse med høy arealutnyttelse i dette sentrale området vil antagelig være avhengig av en utvikling hvor det etableres tjenesteyting og / eller noe handel på nærliggende arealer (BKB3 / BKB4). I kommunedelplanen er det lagt til grunn at gjeldende reguleringsplan videreføres, men at en høyere utnyttelse bør kunne tillates etter en nærmere vurdering.

Kommunedelplanen åpner også for at det kan etableres boligbebyggelse i områdene BKB3 og BKB4 som er foreslått avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformformål. Med utgangspunkt i kategorier for arealutnyttelse som framgår av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk legger kommunedelplanen til rette for at det kan bygges 380 boenheter i planperioden på 12 år. I gjennomsnitt innebærer dette 32 nye boenheter per år.

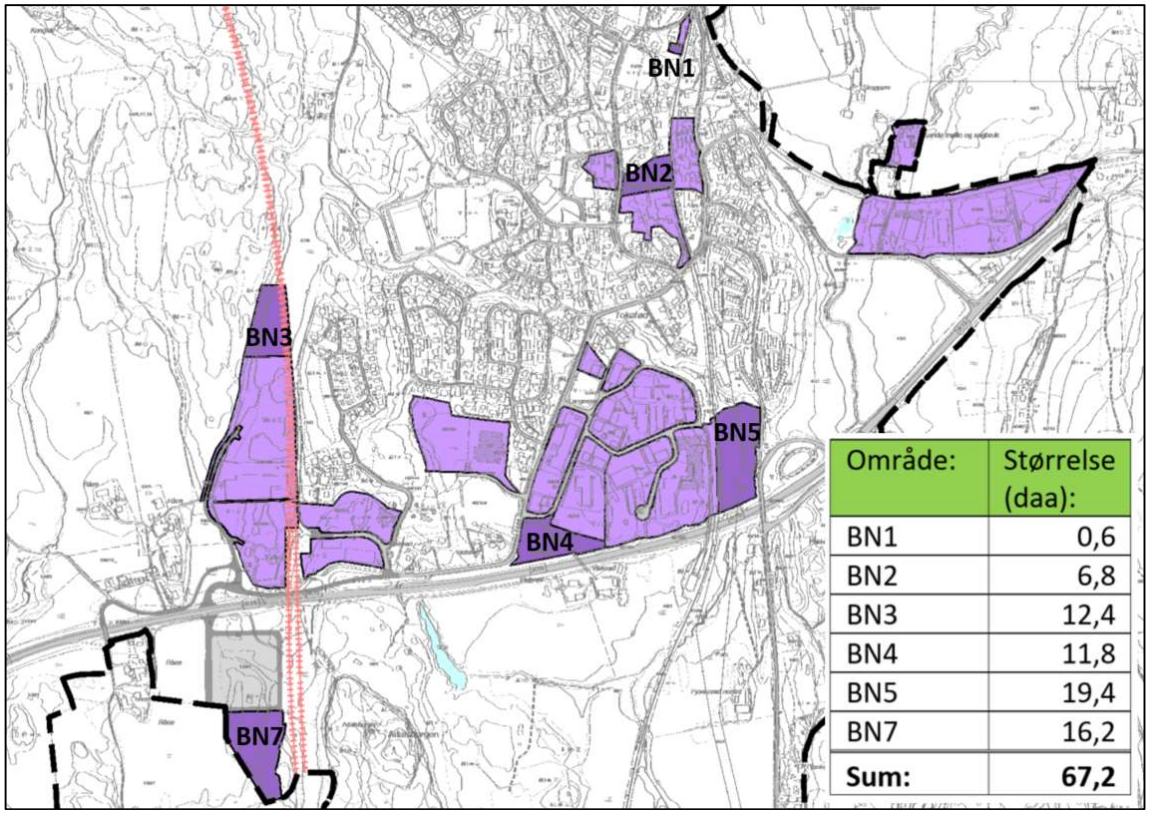
Boligområde:	***Areal (daa):***	***Utnyttelse:***	***Boenheter totalt:***	***2021-2024***	***2025-2028***	***2029-2032***	***Etter 2032***
B1	19	*Lav*	*30*	*10*	*10*	*10*	
B1 #1	16	*Lav*					*25*
B3	23	*Lav*	*35*	*10*	*15*	*10*	
B4	7	*Lav*	*10*	*10*			
B5	89	*Lav og middels*	*150*		*75*	*75*	
B5 #2	80	*Lav og middels*					*135*
B6	14	*Høy*	*60*		*30*	*30*	
B7	18	*Middels*	*55*	*20*	*35*		
BKB3	20	*Middels og høy*	*20*		*20*		
BKB4	19	*Middels og høy*	*20*			*20*	
Sum:			***380***	***50***	***185***	***145***	*160*

Lav arealutnyttelse: *1 – 2 boliger pr. daa.*
Middels arealutnyttese: *2 – 4 boliger pr. daa.*
Høy arealutnyttelse: *Minst 4 boliger pr. daa.*

5.5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting

I kommunedelplanen er planformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» videreført for Borreborg (BFL), Skoppum arbeiderkirke (BR), Blåbærlyngen barnehage (BBH1), Lysheim skole (BU) og Skoppum gjenvinningsstasjon (BRE). Planformålet er også videreført for regulert barnehagetomt i Viulsrødåsen (BBH2).

5.5.3 Næringsbebyggelse



Område:	Størrelse (daa):
BN1	0,6
BN2	6,8
BN3	12,4
BN4	11,8
BN5	19,4
BN7	16,2
Sum:	**67,2**

Oversikt over områder avsatt til framtidige næringsområder (mørk farge) i kommunedelplanen. Områdene BN2 og BN4 er vist som eksisterende næringsområder i kommuneplanens arealdel 2019-2031.

Område BN1 (0,6 daa)
Gunnestad Travare AS har behov for tilleggsareal mot syd for sin virksomhet i Grøstadbakken, og område BN1 foreslås omdisponert fra «boligformål» til «næringsformål». Når jernbanen flytter i 2024 ønsker bedriften også å se på mulighetene for og få utvidet næringstomta noe mot øst. Framtidig utvidelse mot øst må vurderes nærmere i forbindelse med framtidig regulering av dagens jernbanetrase. Kapasitet på brannvann er en utfordring i dette området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN2 (6,8 daa)
Området er avklart til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Da området er ikke utbygd markeres området som «framtidig næringsområde» i kommunedelplanen. Høyspent luftlinje gjennom området innebærer begrensinger i forhold til framtidig utnyttelse av området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN3 (12,4 daa)
Området er avsatt til «Bebyggelse og anlegg, idrettsformål» i kommuneplanens arealdel, mens det i gjeldende reguleringsplan for Vestfoldbanen er avsatt til LNF-område. Med tanke på jernbanereguleringen og gjeldende restriksjoner som sikkerhetssoner m.m. har området noe

potensiale for etablering av ny næringsvirksomhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må restriksjoner som gjelder i forhold til jernbanen på tilstøtende næringsområde i syd også gjøres gjeldende for dette området.

Området kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverkvirksomhet, jfr. pkt. 2.3.2 i bestemmelsene. I tillegg er det foreslått en retningslinje hvor det framgår at arbeidsplassintensive virksomheter bør prioriteres i dette området.

Område BN4 (11,8 daa)
Området er avklart til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Da området er ikke utbygd markeres området som «framtidig næringsområde i kommunedelplanen». Adkomst (Lærums vei) til bebyggelsen på sydsiden av riksveien går gjennom området. Kapasitet på brannvann er en utfordring i dette området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN5 (19,4 daa)
Området foreslås omdisponert fra «Bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting» til «næringsformål». Høyspent luftlinje gjennom området innebærer begrensinger i forhold til framtidig utnyttelse av området.

Området kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, jfr. pkt. 2.3.1 i bestemmelsene.

Område BN7 (16,2 daa)
I bestemmelsene stilles det krav til maksimal byggehøyde, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader ved utbygging av området. BN7 kan således utvikles til næringsbebyggelse uten store negative konsekvenser knyttet til Adalsborgen. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det tas spesielt hensyn til terrengarbeider i nærheten av jernbanen og etablering av buffersone mot dyrka mark i Tønsberg kommune. I tillegg må uavklart adkomst til området løses i reguleringsarbeidet.

BN7 kan ikke tas i bruk til næringsformål før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt.

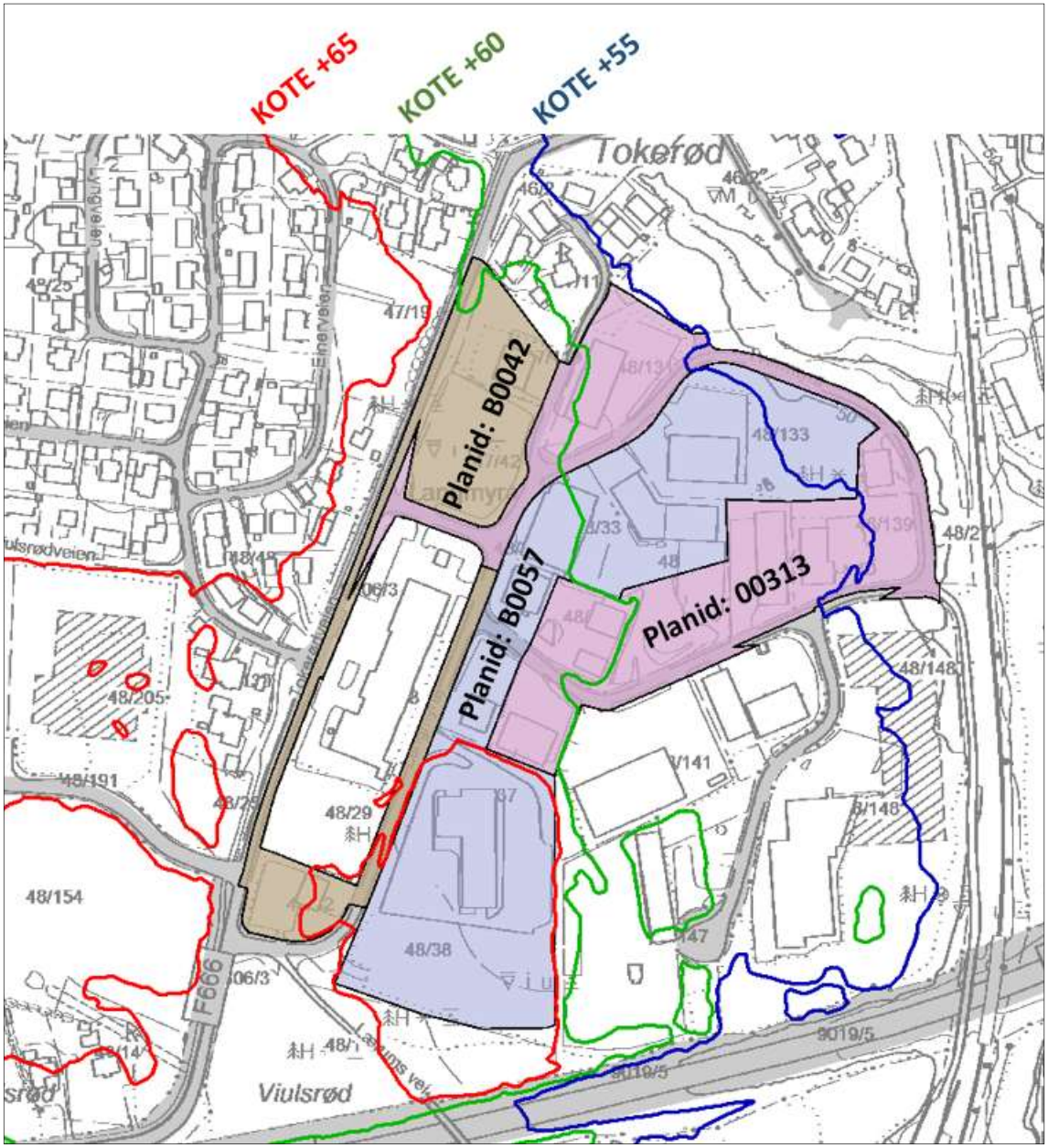
Området kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverkvirksomhet, jfr. pkt. 2.3.2 i bestemmelsene. I tillegg er det tatt inn en retningslinje som anbefaler at arbeidsplassintensive virksomheter bør prioriteres i dette området.

Område BN17-21
BN17 – BN21 utgjør regulerte næringsområder på Langmyra / Tvermyra. I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det fastsatt følgende bestemmelse i punt 4 (forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner):

Bestemmelse i kommuneplan 2019-2031	Merknader:
«For følgende planer gjelder i tillegg:	
- *Reguleringsplan for Langmyra Skoppum (planID B0042), vedtatt 07.05.1981: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttelsesgrad 70%-BYA. Tiltak vil*	I den nordligste delen ligger terrenget på kote +61, mens llengst syd ligger det på kote +62 til +65. Bestemmelsen innebærer at det innenfor området kan etableres bebyggelse med en høyde på inntil 9 meter i nord.

utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.	Opprinnelig reguleringsbestemmelse tillater en gesimshøyde på 6,5 meter fra ferdig planert terreng.
- *Reguleringsplan for Langmyra II (planid B0057), vedtatt 20.06.1984: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttelsesgrad 70%-BYA.*	Laveste terrengnivå i nord er på kote +50. I syd, hvor ligger terrenget ligger på kote +67, gir en tillatt mønekote på +70 liten mening. Opprinnelig reguleringsbestemmelse tillater en gesimshøyde på 6,5 meter fra ferdig planert terreng.
- *Reguleringsplan for Industriområde på Langmyra (planID 00313), vedtatt 20.03.2006: tillatt mønehøyde kote +72 og utnyttelsesgrad 70%-BYA.»*	Laveste terrengnivå i nordøst er kote +51, mens det i sydvest ligger på +62. Opprinnelig reguleringsbestemmelse tillater en maksimal byggehøyde på 9 meter fra ferdig planert terreng.

Hensikten med «å overstyre» reguleringsplanene med bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad og byggehøyde i kommuneplanen har vært å gi romsligere rammebetingelser for utnyttelse / fortetting i næringsområdet. Angivelse av bygningers høyde som kotetall er imidlertid dårlig egnet i områder med høydeforskjeller. I kommunedelplanen for Skoppum er høydeangivelsen endret fra kotehøyde til maksimal mønehøyde på 10 meter over ferdig planert terreng, jfr. pkt. 7 i bestemmelsene.

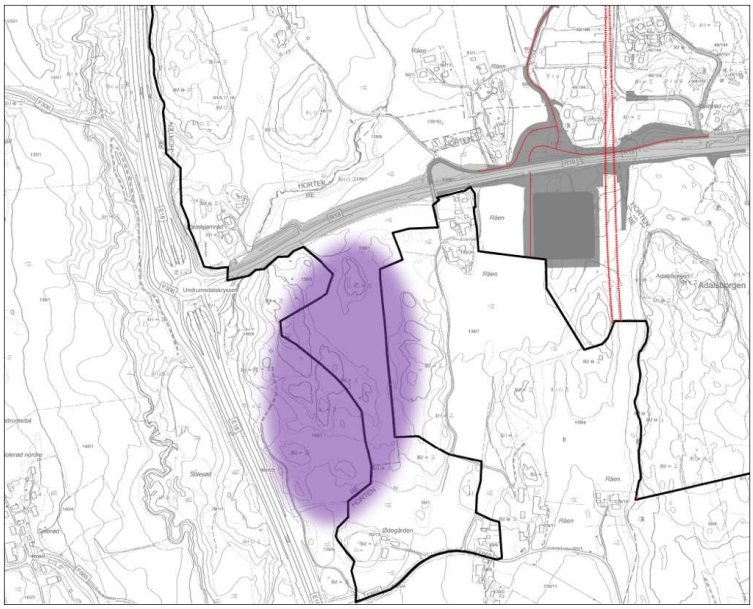


Mulig framtidig næringsområde i sydvest

Innenfor eksisterende næringsområder på Skoppum er det noe ledig kapasitet til ny næringsbebyggelse, men de fleste tomtene er solgt. Kommunedelplanen legger opp til tre nye næringsarealer, område BN3, BN5 og BN7, som til sammen utgjør ca 50 dekar. I praksis vil imidlertid tilgjengelig areal for næringsbebyggelse være lavere da eksisterende høyspentlinje over område BN5 innebærer restreksjoner som begrenser utnyttelsen av området. På lengre sikt vil område BKB5 (Skoppum pukkverk) kunne benyttes til næringsformål.

På grensen mellom Horten og Tønsberg kommuner i sydvest er det et større areal på ca 150 dekar som på lengre sikt kan være egnet til næringsbebyggelse. Området er forholdsvis flatt, og selv om det er registrert noe dyrkbar mark innenfor området ser det etter en foreløpig vurdering ut til

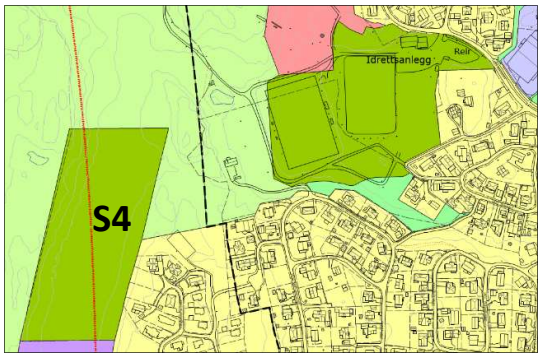
arealkonfliktene er begrenset. En eventuell nærmere vurdering av mulighetene for utvikling av dette området til næringsvirksomhet må skje i et samarbeid med nabokommunen.



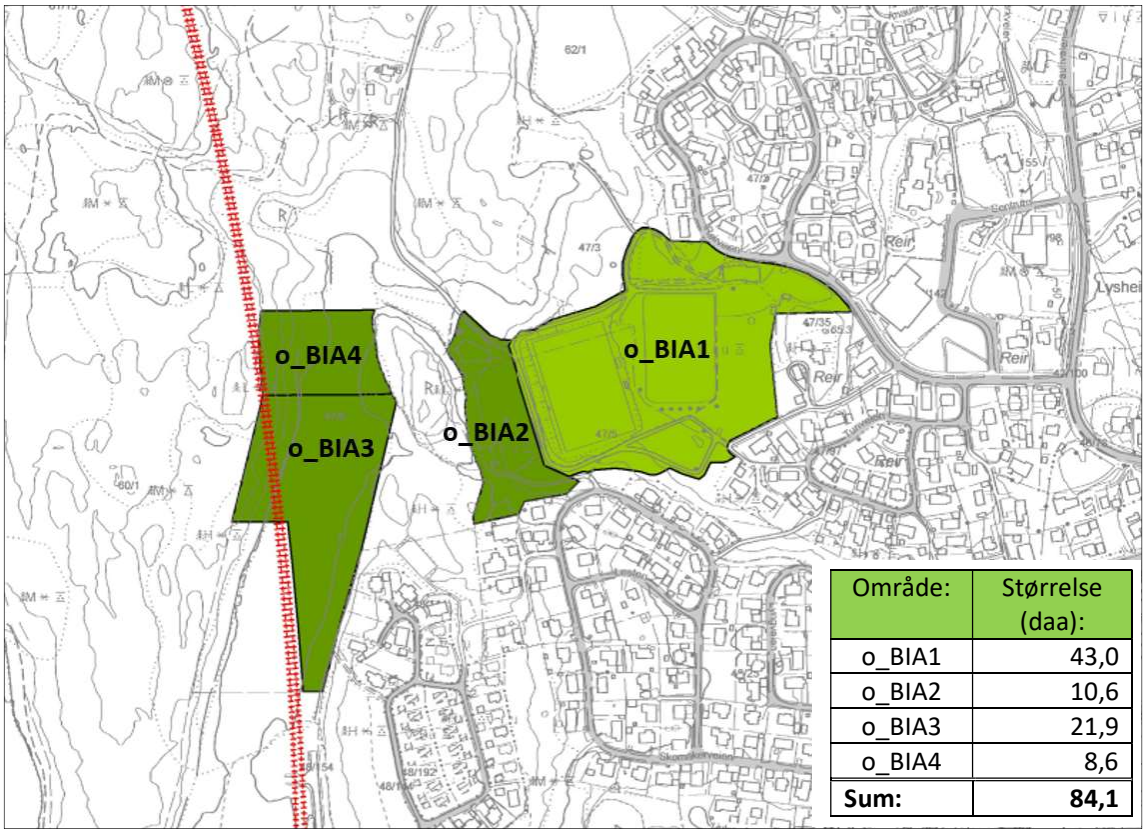
Mulig langsiktig næringsområde i sydvest.

5.5.4 Idrettsanlegg

Idrettsanlegget på Skoppun er en viktig arena for fysisk aktivitet, lek og moro. Anlegget ligger lett tilgjengelig fra alle boligområdene, og den sentrale beliggenhet vil bli ytterligere forsterket ved en videre utvikling av tettstedet mot vest. For å sikre videre utviklingsmuligheter er det i kommunedelplanen avsatt ca 41 dekar til framtidig idrettsformål. Dette er 6 dekar mer enn området som er avsatt til samme formål (S4) i kommuneplanens arealdel 2019-2031.



Kommuneplanens arealdel 2019-2020



Område:	Størrelse (daa):
o_BIA1	43,0
o_BIA2	10,6
o_BIA3	21,9
o_BIA4	8,6
Sum:	**84,1**

Oversikt over områder avsatt til idrettsformål i kommunedelplanen.

<u>Område o_BIA1 (43 daa)</u>
Område o_BIA1 omfatter eksisterende idrettsanlegg. I forhold til gjeldende kommuneplan og reguleringsplan (Planid: 00328) er området noe utvidet mot nord og vest for å fange opp dagens bruk av området.

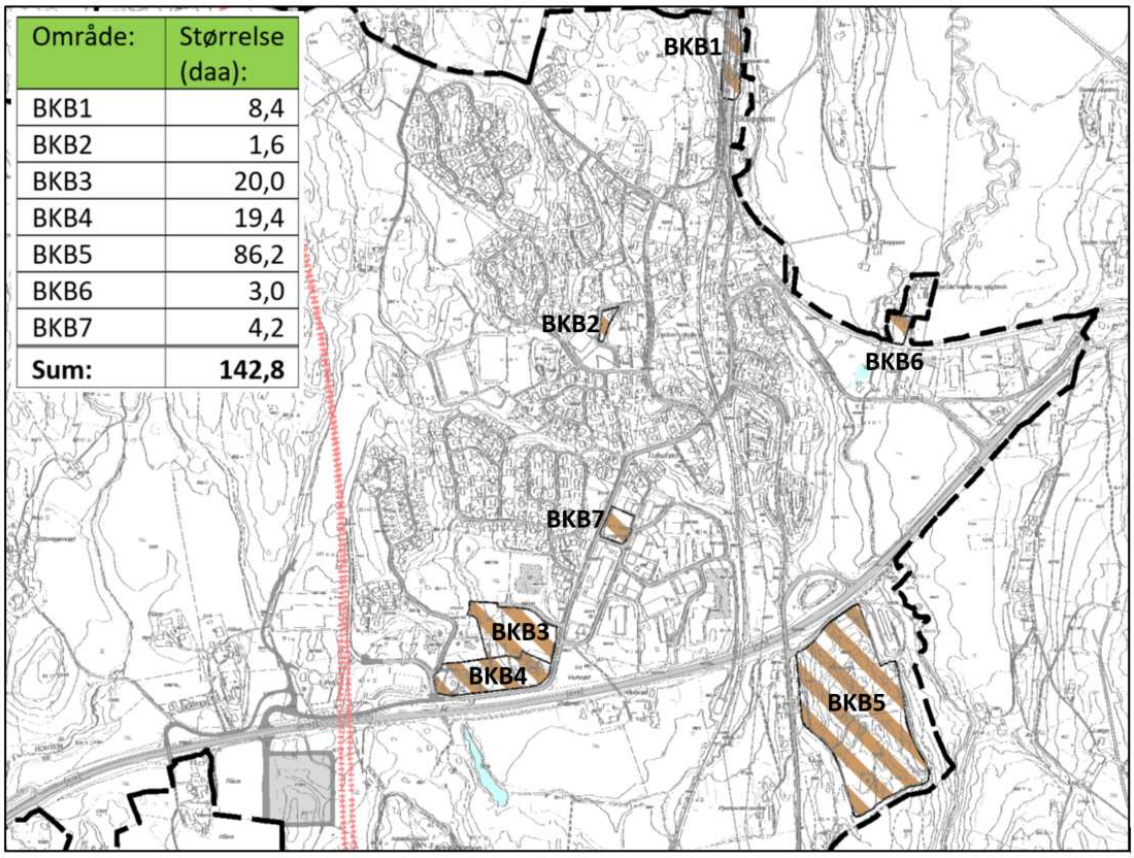
<u>Område o_BIA2 (10,6 daa)</u>
Område o_BIA2 er avsatt til framtidig idrettsanlegg og omfatter deler av kommunens eiendommer gbnr 47/3 og 5.

Område o_BIA3 (21,9 daa)
Område o_BIA3 er en videreføring av område avsatt til framtidig idrettsanlegg i gjeldende kommuneplan (område S4).

Område o_BIA4 (8,6 daa)
Område o_BIA4 ligger i forlengelsen av område o_BIA3, vest for Reirborgen. Endret arealbruk innebærer omdisponering av 5,7 dekar dyrka mark.

5.5.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Område:	Størrelse (daa):
BKB1	8,4
BKB2	1,6
BKB3	20,0
BKB4	19,4
BKB5	86,2
BKB6	3,0
BKB7	4,2
Sum:	**142,8**



Oversikt over områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommunedelplanen.

Område BKB1 (8,4 daa)
BKB1 omfatter 8,4 daa i tilknytning til den fredede stasjonsbygningen på Skoppum, på eiendommen gbnr 45/10. Kommunedelplanen legger til rette for at området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig (pkt. 2.4.1 i bestemmelsene).

Område BKB2 (1,6 daa)
BKB2 omfatter eiendommene gbnr 45/62 og 45/213. Gbnr 45/62 er bebygd med boligbebyggelse, mens 45/213 er ubebygd. I gjeldende kommuneplan er eiendommene avsatt til næringsformål, mens de i en eldre reguleringsplan fra 1992 er regulert til kombinert bolig- og næringsformål.

Området ligger sentralt på Skoppum og vurderes som godt egnet til både næringsformål og boligbebyggelse. Da gbnr 45/213 kun utgjør 792 m^2 har eiendommen begrenset poteisiale til næringsformål. Området foreslås tillatt utnyttet til bolig- og næringsformål (pkt. 2.4.2 i bestemmelsene).

Område BKB3 (20 daa)
BKB3 omfatter eiendommen gbnr 48/220 som eies av Horten kommune. Området er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål; tjenesteyting, kontor, bolig og forretning. Planen legger til rette for at det maksimalt kan tillates etablert handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på 3000 m^2 innenfor områdene BKB3 og BKB4, jfr. pkt. 2.4.3 i bestemmelsene. Ved eventuelle større etableringer skal det gjennomføres en handelsanalyse.

I området er det forholdsvis nylig gitt tillatelse til lagring av stålvarer og tomta er under opparbeiding. Lagervirksomheten innebærer få arbeidsplasser og en videre utvikling til dette formålet vil være i strid med intensjonene i kommunedelplanen om knutepunktutvikling. Hjemmelshaver har imidlertid innrettet seg etter gjeldende reguleringsplan, og det er inngått avtaler som medfører at eksisterende virksomhet på Langgrunn skal flyttes til denne tomten høsten 2020. På bakgrunn av dette er det i planen lagt opp til at gjeldende reguleringsplan (næringsformål) skal gjelde foran kommunedelplanen, jfr. punkt 7, 4. kulepunkt i de utfyllende bestemmelsene. Kommunedelplanen signalierer likevel at denne eiendommen kan og bør reguleres til en arealbruk som bidrar til kuntepunktsutvikling i framtiden. For at dette skal la seg gjøre må det ses på andre lokaliseringsalternativer for lagring av stålvarer. Innenfor planområdet er område BN5 vurdert, men høyspent luftledning setter begrensninger for utnyttelse av dette området.

Område BKB4 (19,4 daa)
Området omfatter 19 dekar fordelt på syv eiendommer. Fem av eiendommene er bebygd med boliger. Områdets nærhet til ny jernbanestasjon tilsier en høyere arealutnyttelse i framtiden. Området foreslås avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål; tjenesteyting, kontor, bolig og forretning.

En videre utvikling av eksisterende boligbebyggelse vil være i samsvar med kommunedelplanen, mens fradeling av nye tomter og etablering av nye boenheter vil utløse krav om detaljregulering.

Område BKB5 (86,2 daa)
BKB5 omfatter området som i reguleringsplanen for Skoppum pukkverk er regulert til steinbrudd / masseuttak / massedeponi. Det forventes at pukkverkdriften vil fortsette i enda 20 år framover, men etter endt pukkverksdrift vil en naturlig etterbruk være til idustri- / næringsformål. Området foreslås avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål; råstoffutvinning / næringsbebyggelse, med bestemmelse (pkt. 2.4.4) som sikrer fortsatt pukkverksdrift etter gjeldende reguleringsplan.

Område BKB6 (3 daa)
På eiendommen gbnr 42/49, som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031, er det en horisontaldelt tomannsbolig og tre andre mindre bygninger. Planformålet er endret til «kombinert formål» for å gjenspeile eksisterende bruk. Eiendommen ligger delvis innenfor faresonene skredfare og flomfare, og der er således begrenset utviklingsmuligheter for eiendommen.

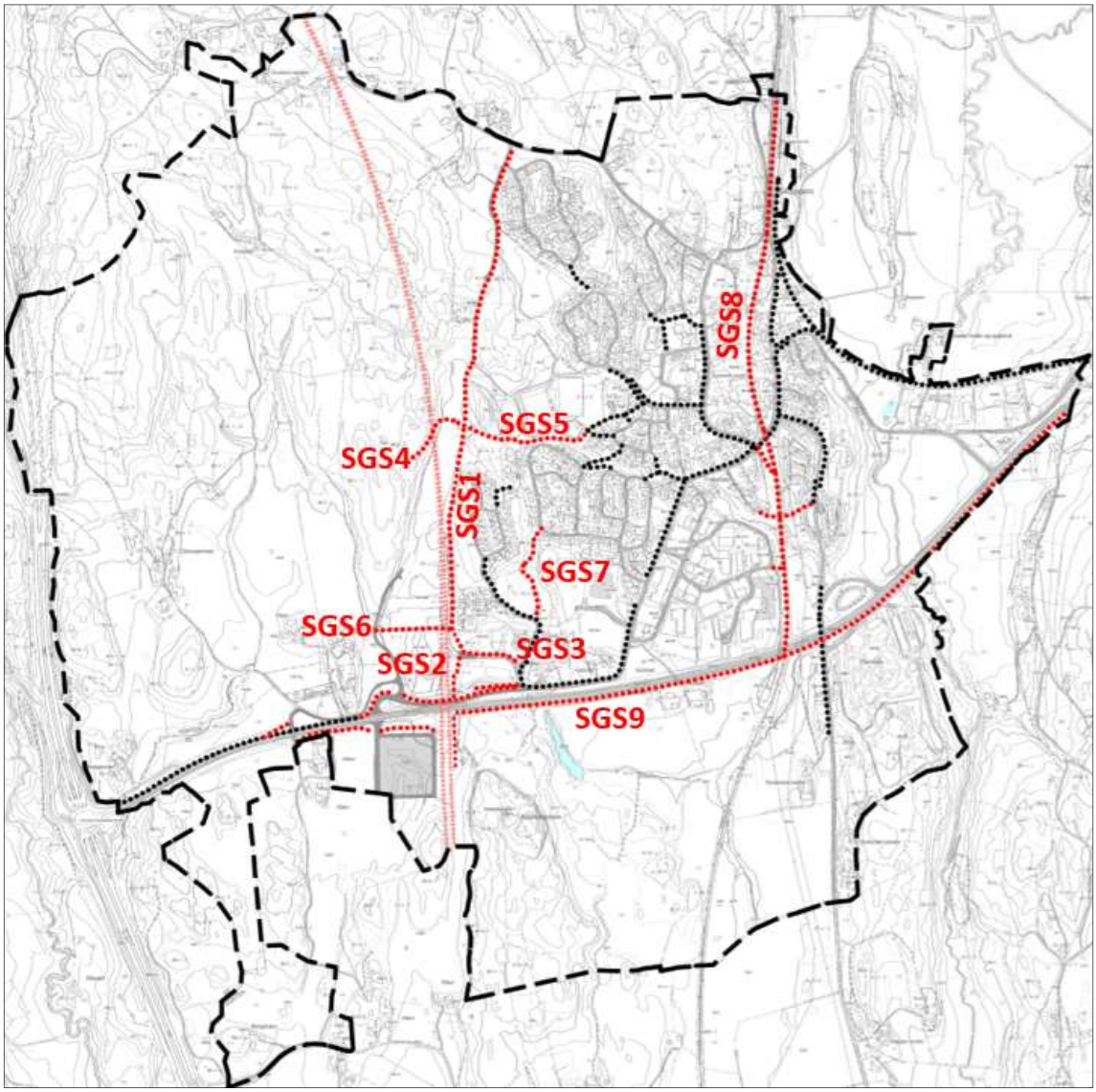
Område BKB7 (4,2 daa)
Området ble endret fra «næringsbebyggelse» til «kombinert bebyggelse og anleggsformål» i sak KOM-015/21. Endringen innebærer at området kan utnyttes til «forretning» i tillegg til «industri, lager, verksted, tjenesteyting og kontorer».

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkering, SPA

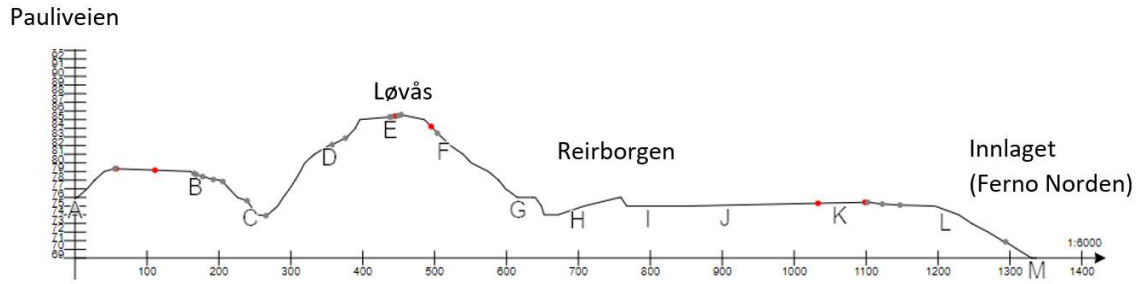
I kommunedelplanen er innfartsparkeringen (SPA) ved nye Skoppum stasjon avsatt i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Gang- og sykkelveier, SGS



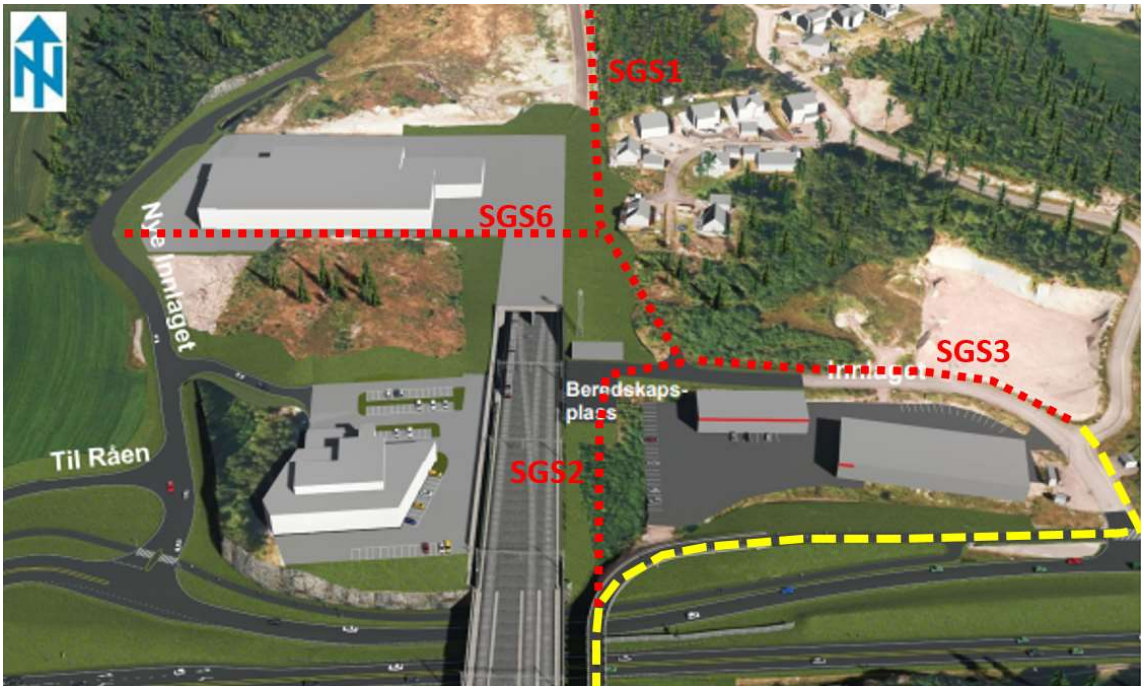
Kartutsnittet viser planlagte gang- og sykkelveier som inngår i kommunedelplanen. Planlagte gang- og sykkelveier som er vist uten benevnelse er ivaretatt i reguleringsplan for Vestfoldbanen (PlanId: 00401).

SGS1 viser framtidig gang- og sykkelvei fra Pauliveien / Løsveien i nord til ny jernbanestasjon i syd. Fra Pauliveien til jernbanestasjonen er avstanden langs SGS1 og SGS2 totalt 1,7 kilometer.



Lengdeprofil SGS1 (Pauliveien – Ferno Norden)

Gang- og sykkelveien følger eksisterende vei til Løvås og videre sydover vest for Reirborgen. Syd for Reirborgen er gang- og sykkelveien lagt i samme trase som hovedvannledningen fram til beredskapsplassen ved jernbanetunellen. I byggeperioden for jernbanen skal denne traseen («gamle» Innlaget) også benyttes som anleggsvei (asfalteres) til riggområdet ved Løvås. Det bør vurderes nærmere om deler av anleggsveien kan benyttes til en framtidig permanent gang- og sykkelvei. Ned fra toppen av jernbanetunnelen til beredskapsplassen kan det være utfordringer med tanke på å tilfredsstille vegnormalenes krav (Håndbok N100) til stigningsforhold for gang- og sykkelveier. Hovedvannledningen i dette området ligger med en stigning på ca 10 %.



På skissen ovenfor er aktuelle gang- og sykkelveiforbindelser ved jernbanebrua vist. Gul stiplet strek viser regulert gang- og sykkelveiforbindelse over riksvei 19, samt etablert fortau ved Innlaget.

Fra beredskapsplassen vil det være en stor fordel om videre gang- og sykkelforbindelse til jernbanestasjonen kan legges via beredskapsplassen og kobles på jernbanebrua / regulert gang- og sykkelveiforbindelse over riksvei 19. Denne strekningen er vist som SGS2 på plankartet. Horten kommune har sendt en anmodning til Bane NOR om å hensynta denne løsningen ved planlegging / prosjektering av jernbanebrua / gang- og sykkelveibrua.

Dersom det ikke lar seg gjøre med en gang- og sykkelveibro i hele jernbanebroas lengde kan det være mulig å fortsette gang- og sykkelveien fra tunellåpningen ned mot Innlaget / Tokerødveien (SGS3), med videre forbindelse over riksvei 19 via regulert gangbro. Den største ulempene med denne løsningen vil være at myke trafikkanter vil måtte ta en omvei som også innebærer betydelig høydeforskjell. . I bestemmelsene er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse (pkt. 1.5.2) som stiller krav til at gang- og sykkelveiene SGS1 og SGS2/SGS3 skal være etablert før det gis brukstillatelse til boligbebyggelsen i områdene B1 og B3.

Planen legger opp til etablering av en gang- og sykkelveiforbindelse mellom planlagt boligområde B5 i vest og eksisterende bebyggelse, idrettsanlegg, sentrum og skole i øst, jfr. SGS4 og SGS5 på plankartet. I området mellom boligområde B5 og tilstøtende arealer i øst, avsatt til næringsformål og idrettsanlegg, heller terrenget forholdsvis mye ned mot øst. Det kan således være utfordrende å få etablert en gang- og sykkelvei med tilfredsstillende stigningsforhold. På plankartet er gang- og sykkelvei SGS4 lagt i en trase med stigningsforhold på ca 1:12. Endelig lokalisering må avklares i en detaljreguleringsplan. I bestemmelsene er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse (pkt. 1.5.2) som stiller krav til at gang- og sykkelveiene SGS4 og SGS5 skal være etablert før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boenheter i boligområde B5.

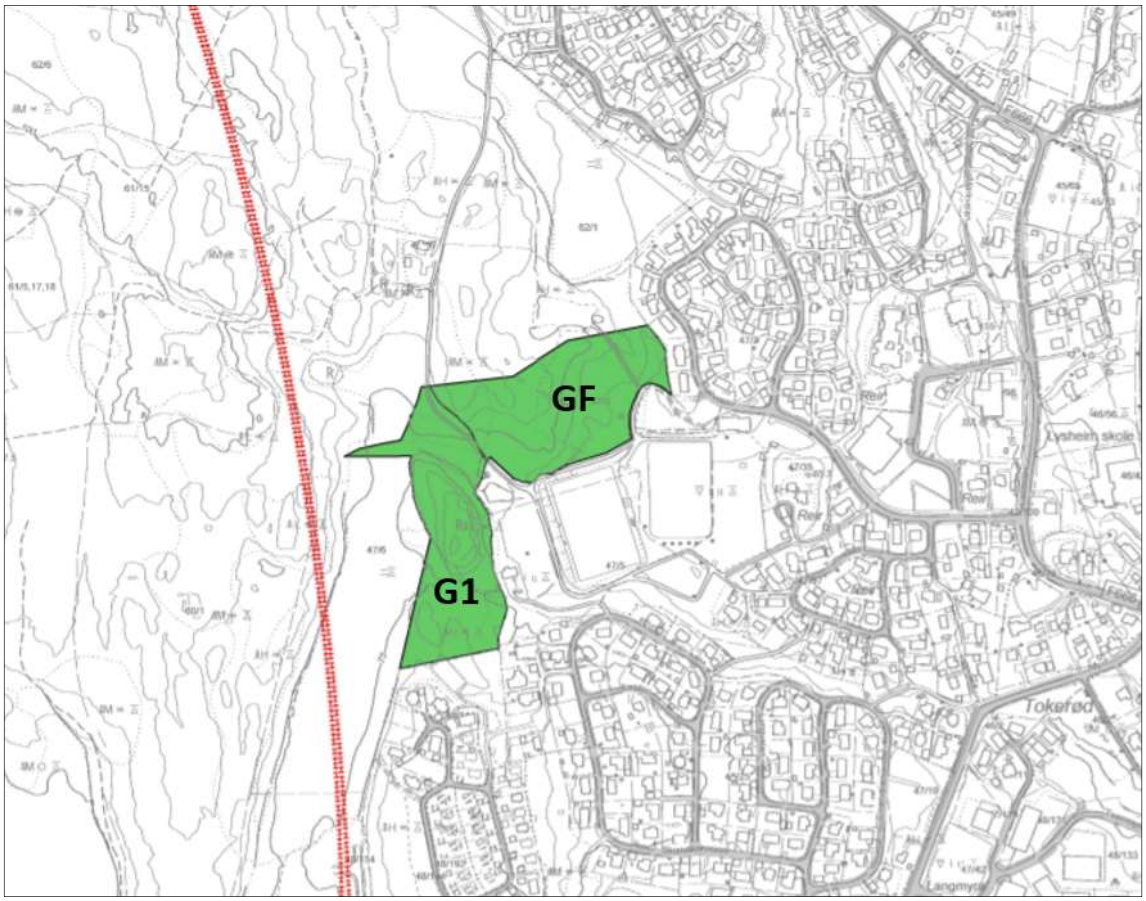
I gjeldende reguleringsplan for Vestfoldbanen (Planid: 00401) er det avsatt en turveiforbindelse med tre meters bredde i retning øst – vest, like syd for bygget til Ferno Norden. Denne forbindelsen vil være viktig for enkel og sikker adkomst mellom boligområde B5 og jernbanestasjonen. Traseen er avmerket som SGS6 i kommunedelplanen.

I gjeldende reguleringsplan for Skoppum næringspark, Viulsrødåsen boligområde (Planid: 00289) er den delen av gang- og sykkelveien SGS7 som ligger innenfor boligområde B7 i kommunedelplanen regulert til offentlig trafikkområde, kjørevei. På hver side av kjøreveien er det regulerte boligområder (B3 og C1). Reguleringsplanen er fra 2003 og sett i lys av områdets sentrale beliggenhet i forhold til ny jernbanestasjon vil det være viktig å legge til rette for en god utnyttelse av området. I kommunedelplanen er de to boligområdene (B3 og C1) slått sammen til ett boligområde benevnt B7. For å oppnå en best mulig arealutnyttelse i boligområdet kan det være fornuftig å vurdere en endret trase for adkomstløsning . Kommunedelplanen forutsetter imidlertid at en gang- og sykkelforbindelsen mellom Skomakerveien og Viulsrødåsen opprettholdes for allmennheten.

SGS8 viser planlagt gang- og sykkelvei på eksisterende jernbanetrase fra planområdets avgrensing i nord til riksvei 19 i syd. Aktuell etterbruk av jernbanetraseen syd for riksveien må vurderes nærmere ved utarbeidelse av en reguleringsplan hvor større strekninger ses i sammenheng.

I samsvar med kommuneplanens arealdel viser kommunedelplanen en framtidig gang- og sykkelvei SGS9 fra nye Skoppum stasjon mot Borre / Horten. På plankartet er gang- og sykkelveien lokalisert på sydsiden av riksvei 19. Statens vegvesen har forpliktet seg til å regulere og etablere denne gang- og sykkelveiforbindelsen før ny jernbanestasjon tas i bruk i 2024. I dette reguleringsarbeidet vil det bli tatt stilling til hvilken side av riksveien gang- og sykkelveien skal etableres.

5.7 Grønnstruktur



Friområde, GF (22,9 daa)
Område GF grenser mot eksisterende idrettsanlegg. Området, som brukes mye til lek og rekreasjon, er avsatt til grønnstruktur, friområde.

Grønnstruktur, G1 (21,6 daa)
Område G1 omfatter Reirborgen og knyttes til regulert grønnstruktur i syd.

5.8 Landbruks-, natur- og friluftsformål

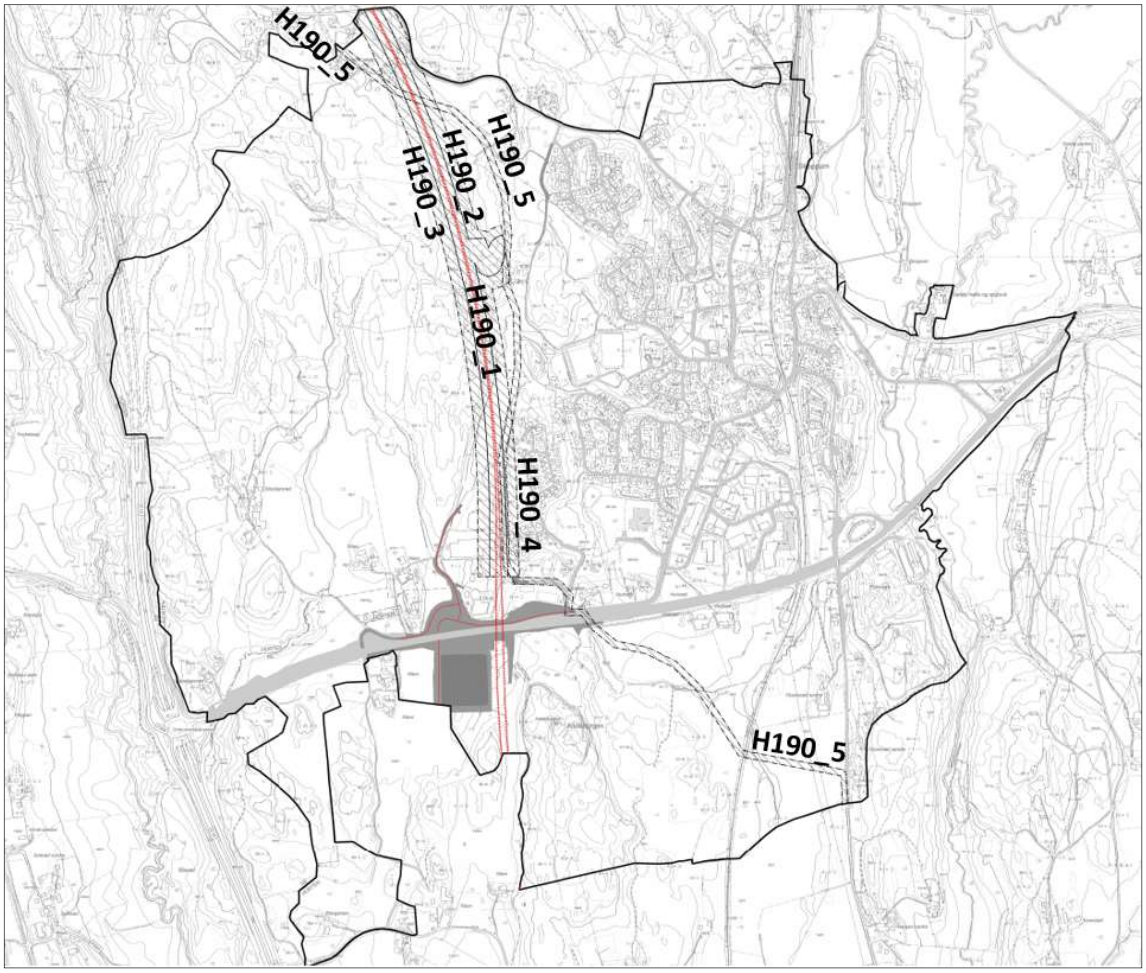
Framtidig LNF-område (L)
Område S2 (Borreborgåsen) i kommuneplanens arealdel foreslås tilbakeført til LNF-formål i kommunedelplanen.

LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB1-LSB9)
I kommuneplanens arealdel er boligbebyggelse som ligger spredt avmerket med «byggesirkler». Formålet med denne framstillingen har vært å behandle mindre tiltak uten at det utløser krav om dispensasjon fra LNF-formålet. I kommunedelplanen er disse områdene erstattet med «LNF-områder for spredt boligbebyggelse» med en bestemmelse (pkt. 5.3) som sikrer samme saksbehandling av tiltak som tidligere.

5.9 Hensynssoner

5.9.1 Sikringssoner (Pbl § 11-8a)

Andre sikringssoner (H190)



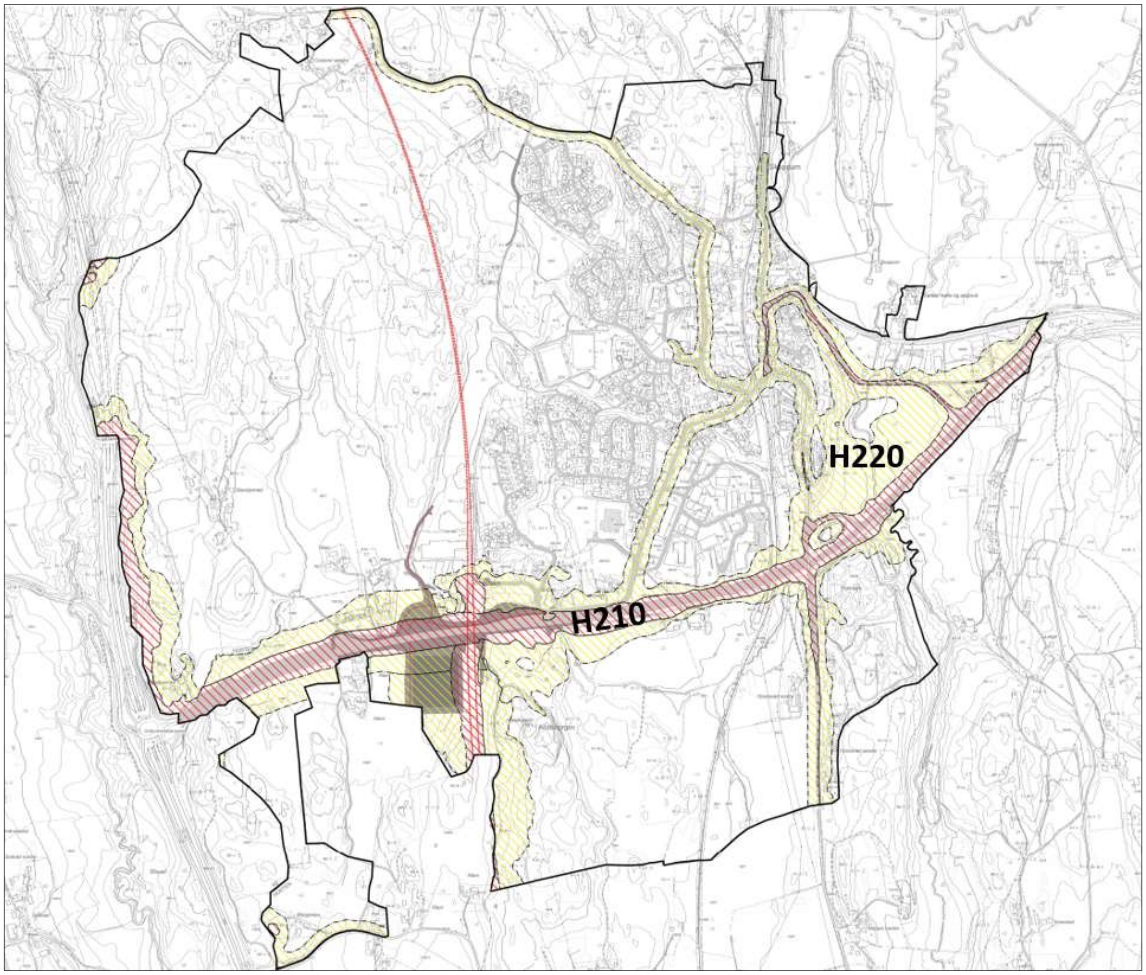
Kartutsnittet viser områder som er avsatt til «andre sikringssoner» i kommunedelplanen.

En sikkerhetssone på 15 meter fra jernbanetunnelen er avmerket i planen i samsvar med gjeldende reguleringsplan for vestfoldbanen (H190_1). Det samme gjelder restriksjonssonen på 50 meter (H190_2 til H190_4).

I tillegg er det vist sikringssoner på 5 meter fra automatiske fredede kulturminner (jfr. Kulml.) på plankartet.

Hovedvannleding (H190_5) er ikke avmerket på plankartet.

Støysoner



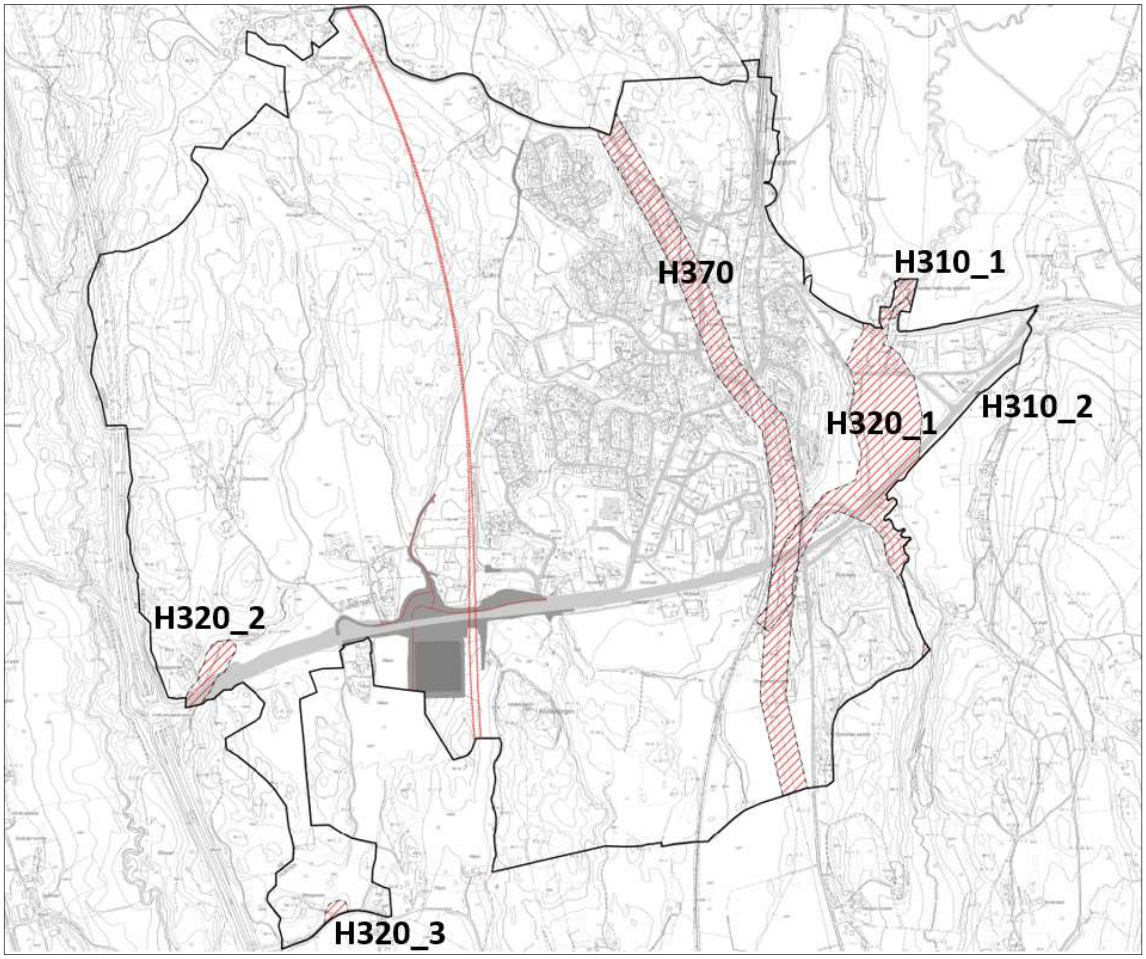
Rød sone (H210)
Hensynssonene H210_01 til H210_07 er avmerket i henhold til Statens vegvesens støyvarselkart for støysoner langs riks- og fylkesveier. Rød sone viser støynivå Lden 65 dB og høyere (oktober 2019).

Hensynssonene H210_08 til H210_11 er avmerket i henhold til støykart utarbeidet ved planlegging av Vestfoldbanen (fagrapport, luftoverført støy vedlegg 1 og 2). Rød sone viser støynivå Lden 68 dB og høyere (4 meter høyde over bakken).

Gul sone (H220)
Hensynssonene H220_01 til H220_12 er avmerket på plankartet i henhold til Statens vegvesens støyvarselkart for støysoner langs riks- og fylkesveier. Gul sone viser støynivå Lden 55-65 dB.

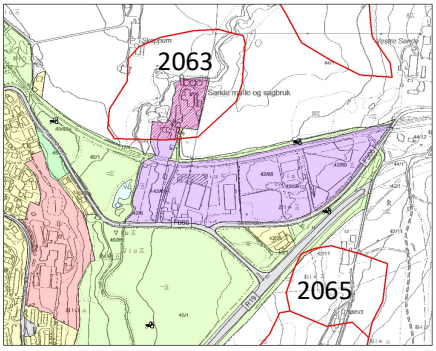
Hensynssonene H220_13 til H220_16 er avmerket i henhold til støykart utarbeidet ved planlegging av Vestfoldbanen (fagrapport, luftoverført støy vedlegg 1 og 2). Gul sone viser støynivå Lden 58-68 dB (4 meter høyde over bakken).

Faresoner



Ras- og skredfare (H310)

Ved Sande mølle er det registrert en kvikkleiresone (sone nr 2063) med høy faregrad i NVE Atlas. Kvikkleire er påvist, men stabilitet er ikke vurdert. Sonen utgjør 0,05 km^2. Den delen av sonen som ligger innenfor planområdet er avsatt som hensynsynssone H310_1. Planområdet berører i tillegg en mindre del av kvikkleiresonen ved Lørgeveien (sone nr. 2065) som er oppgitt med middels faregrad. På plankartet er denne sonen avsatt som hensynssone H310_2.



Kvikkleiresoner, NVE Atlas

Flomfare (H320)

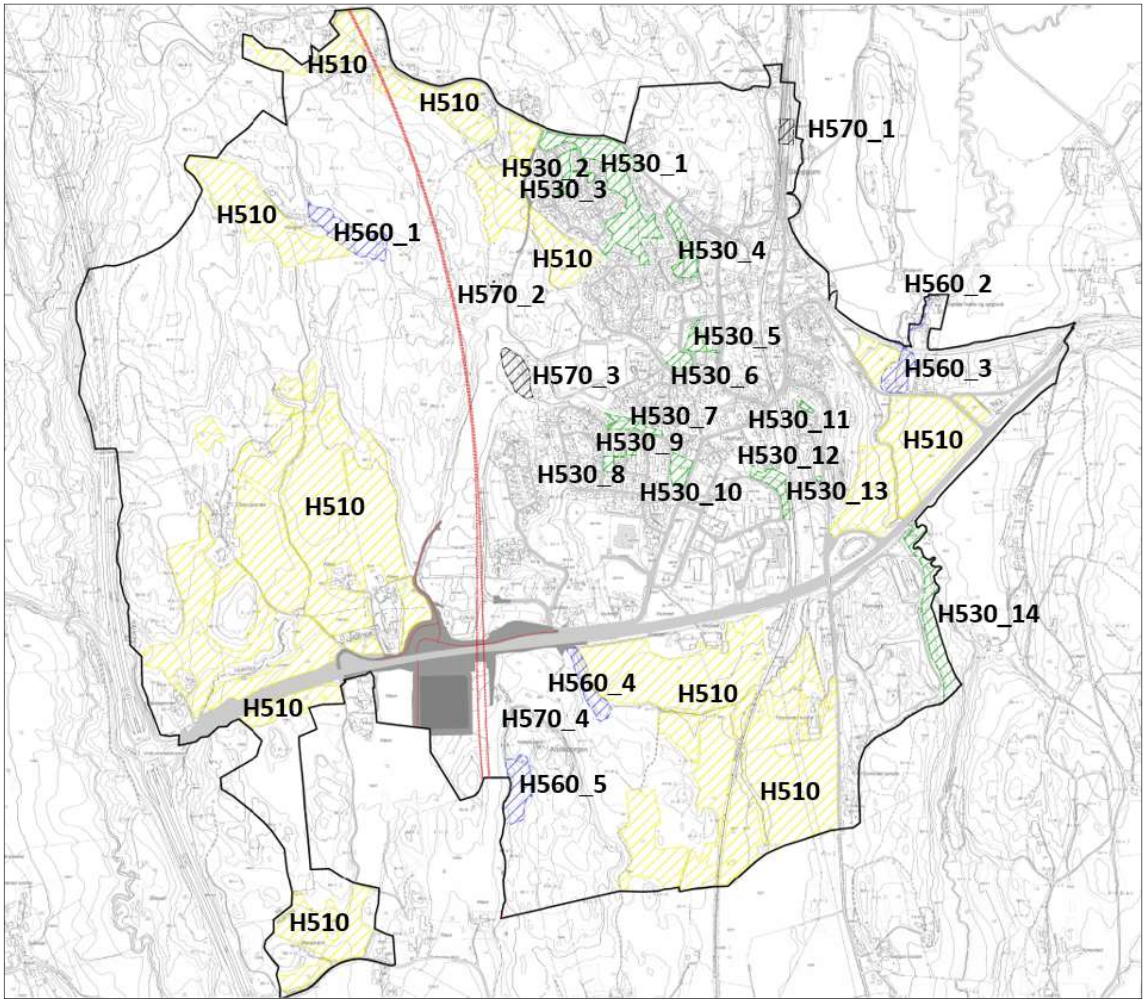
NVE's aktsomhetsområde for flom langs Adalsbekken (H320_1), samt ved Stenbjørnrød (H320_2) og Solerødveien (H320_3) er avmerket som hensynssone flomfare på plankartet.

Høyspenningsanlegg (H370)

Regionalt strømnett (ID 16833 og 16834 - høyspent luftlinje med spenningsnivå 132 kV) går gjennom planområdet (NVE Atlas). Rundt elektriske anlegg i drift oppstår det lavfrekvente elektromagnetiske

felt (magnetfelt og elektriske felt), og grenseverdien for magnetfelt fra strømnettet er 200 mikrotesla (µT). For en 132 kV ledning oppnås 0,4 µT 30-40 meter fra nærmeste linje (Statens strålevern, Bebyggelse nær høyspenningsanlegg mars 2017). Statens strålevern har satt krav om at det i byggeprosjekter der det forventes feltnivåer over 0,4 µT i årsgjennomsnitt i bygninger (boliger, skole eller barnehage) skal gjøres utredninger for å beslutte om tiltak skal gjennomføres. I kommuneplanens arealdel er det avsatt en 80 meter bred hensynssone (faresone) langs høyspenningsanlegget med tilørende bestemmelse (3.1.7): *«Det skal ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynssonens avgrensning»*. Faresonen er videreført i kommunedelplanen.

5.9.2 Sone med angitte særlige hensyn (Pbl. § 11-8c)



Hensyn landbruk (H510)
I LNF-områder er dyrka mark avsatt som hensynssone landbruk.

Hensyn friluftsliv (530)
Med utgangspunkt i temakart «kartlagte friluftslivsområder» er rekreasjonsområder innenfor byggesonen avsatt som hensynssone friluftsliv i planen.

Bevaring naturmiljø (H560)

Naturtyper som i planen er avsatt til hensynssone bevaring naturmiljø framgår av tabellen nedenfor.

Område:	NaturtypeID (Naturbase):	Naturtype:	Verdi:
H560_1	BN00065048	Rik edellauvskog	Viktig
H560_2 og H560_3	BN00065065	Dam (Møllerdammen)	Viktig
H560_4	BN00065085	Dam (Augedal)	Lokalt viktig
H560_5	BN00065056	Rik edellauvskog	Viktig

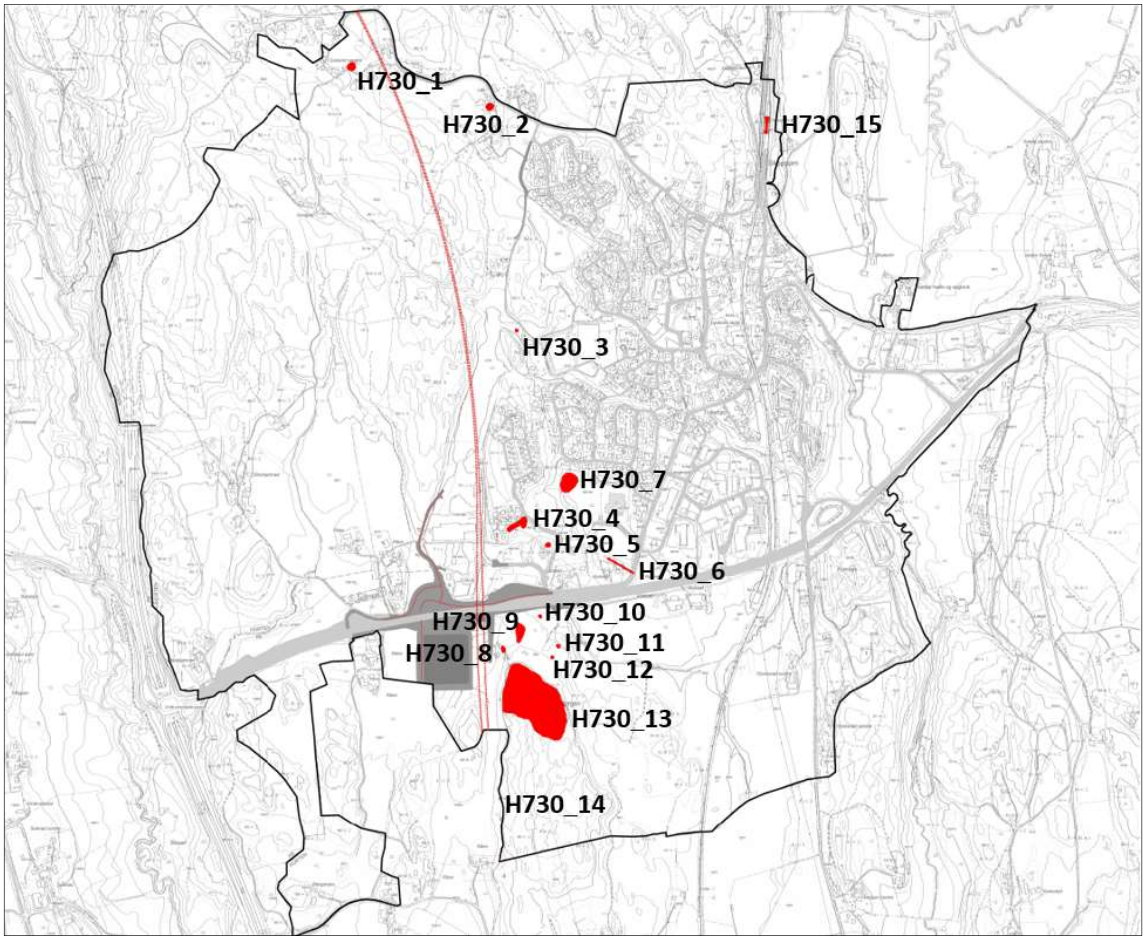
Bevaring kulturmiljø (H570)

Tre kulturminner som ikke er fredet er i planen avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø. I tillegg er et område på 3,1 dekar ved Skoppum stasjon (vedtaksfredet etter Kulml.) avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø.

Område:	Beskrivelse:
H570_1	Skoppum stasjon
H570_2	Kulturminne ID (Askeladden) 40832. Røysfelt – røys. Ikke fredet.
H570_3	Kulturminne ID (Askeladden) 32071. Tradisjonslokalitet (Reirborgen). Ikke fredet.
H570_4	Kulturminne ID (Askeladden) 6189. Status: uavklart.

5.9.3 Båndleggingssone (Pbl. § 11-8d)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)



Automatisk fredede kulturminner som er registrert i Riksantikvarens karttjeneste Askeladden er lagt inn på plankartet som områder båndlagt etter lov om kulturminner (hensynssone H730).

Område:	Kulturminne (ID, Askeladden):	Beskrivelse:
H730_01	122815	Bosetning-aktivitetsområde
H730_02	79075	Gravminne-Gravhaug
H730_03	231513	Kokegroplokalitet
H730_04	40829, 91724, 40828	Bosetning-aktivitetsområde-boplass
H730_05	58643	Bosetning-aktivitetsområde
H730_06	91723	Veianlegg-Hulvei
H730_07	91721	Bosetning-aktivitetsområde, kokegrop
H730_08	229025	Bosetning-aktivitetsområde
H730_09	58642	Bosetning-aktivitetsområde
H730_10	58642	Bosetning-aktivitetsområde
H730_11	58641	Bosetning-aktivitetsområde-boplass
H730_12	54976	Bosetning-aktivitetsområde
H730_13	61832	Forsvarsanlegg (Borgåsen)
H730_14	64164	Bosetning-aktivitetsområde

H730_15	86453	Jernbaneanlegg – vedtaksfredet med hjemmel i Kulml. (Skoppum stasjon)

I reguleringsbestemmelsene til Vestfoldbanen er stilt krav til arkeologisk utgravning før det kan iverksettes tiltak for kulturminnene med lokalitet 40831 (Løvås) og 62027 (Råen). Da dissee to lokalitetene er registrert med vernestatus «fjernet» i Askeladden er de ikke lagt inn i kommunedelplanen..

Med til et automatisk fredet kulturminne hører en sikringssone på fem meters bredde fra kulturminnets synlige ytterkant. Sikringssonen kan utvides, så langt det er nødvendig for å verne kulturminnet mot tiltak, i en planprosess. Når det gjelder Adalsborgen (ID 61834) har fylkeskommunen kommet med innspill om å angi en hensynssone som trygger at åsen fortsatt framstår som dominerende i landskapet. Da kommunedelplanen innebærer en videreføring av LNF-formålet i området ved Adalsborgen foreslås det ikke noen utvidelse av sikringssonen.

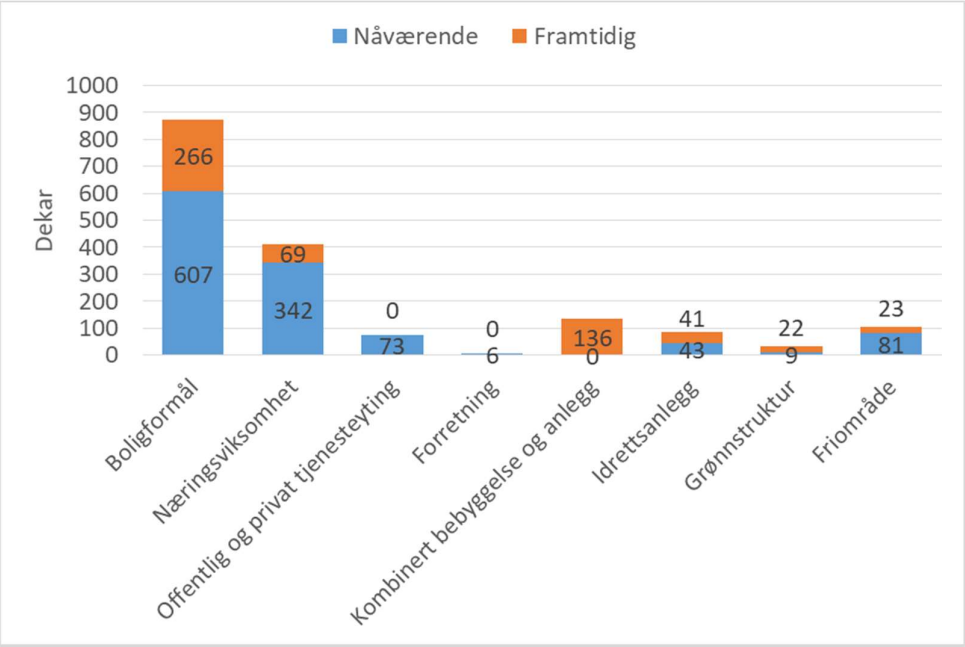
Skoppum stasjon, som er vedtaksfredet etter kulturminneloven, vises også som båndlagt etter lov om kulturminner.

Reirborgen (ID 32071) er ikke automatisk fredet etter loven. I kommunedelplane er lokaliteten, som forstås som et kulturminne med lokal verneverdi, angitt som hensynssone, bevaring kulturmiljø (hensynssone H570).

5.10 Arealregnskap

Kommunedelplanen omfatter et område på vel fem kvadratkilometer. Tabellen nedenfor viser arealfordelingen etter arealbruksformål.

AREALBRUKSFORMÅL:	NÅVÆRENDE: (daa)	FRAMTIDIG: (daa)	*SUM: (daa)*
Bebyggelse og anlegg			
Bolig	607	266	*873*
Forretning	6	0	*6*
Offentlig og privat tjenesteyting	73	0	*73*
Næringsviksomhet	342	67	*409*
Idrettsanlegg	43	41	*84*
Kombinert bebyggelse og anlegg	0	136	*136*
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	35	35	*70*
Veg	199	25	*224*
Bane	0	31	*31*
Parkering	0	22	*22*
Grønnstruktur			
Grønnstruktur	9	22	*31*
Friområde	81	23	*104*
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)			
Landbruks-, natur- og friluftsformål	2779	116	*2895*
LNF-område for spredt boligbebyggelse	0	43	*43*
Bruk og vern av sjø og vassdrag	6	0	*6*
Sum:	*4180*	*827*	*5007*



Illustrasjon av nåværende og framtidige arealer til «bebyggelse og anlegg» og «grønnstruktur».

Tabellen nedenfor viser arealer i kommunedelplanen som omfattes av ulike hensynssoner.

HENSYNSSONER:	STØRRELSE: (daa)
Soner med særlig angitt hensyn	
Landbruk	987
Friluftsliv	91
Naturmiljø	46
Kulturmiljø	11
Båndleggingssoner	
Båndlagt etter lov om kulturminner	39
Faresoner	
Ras- og skredfare	8
Flomfare	168
Høyspenningsanlegg	178
Sikringssoner	
Andre sikringssoner	223
Støysoner	
Rød sone	322
Gul sone	796

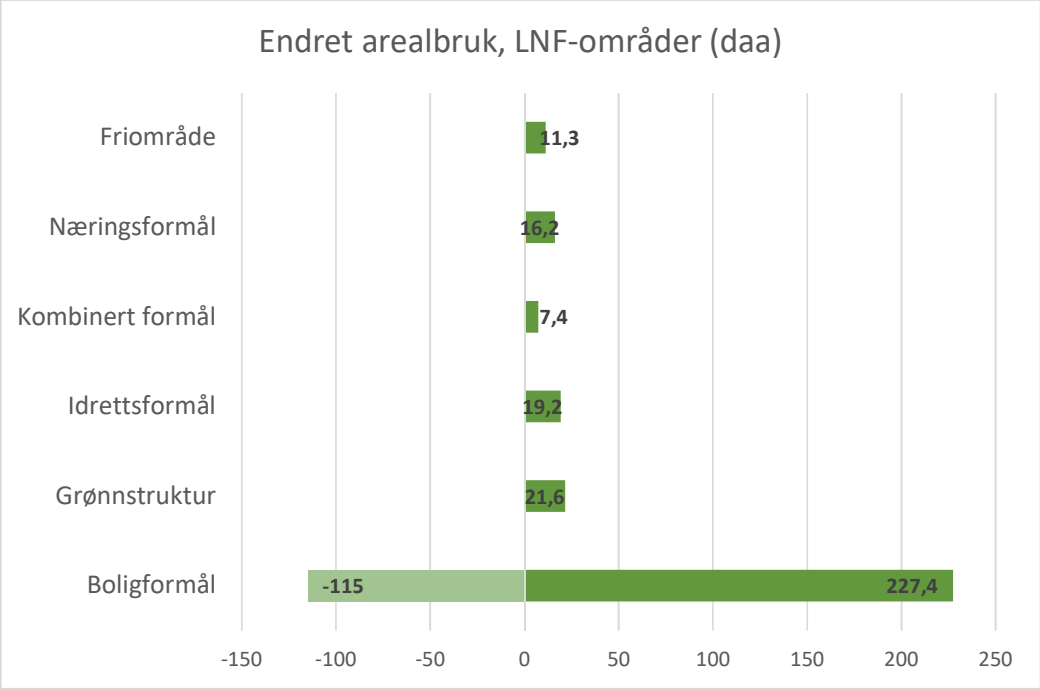
6 PLANENS SAMLEDE VIRKNINGER

I dette kapittelet gis det en vurdering av kommunedelplanens samlede virkninger både etter arealformål og utredningstema. I tillegg gis det en vurdering av hvordan mål og strategier for framtidig arealbruk vil påvirke miljø og samfunn. For utredning av enkeltområder vises det til dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder».

Tabellen nedenfor viser arealbruksendringer som følger av kommunedelplanen.

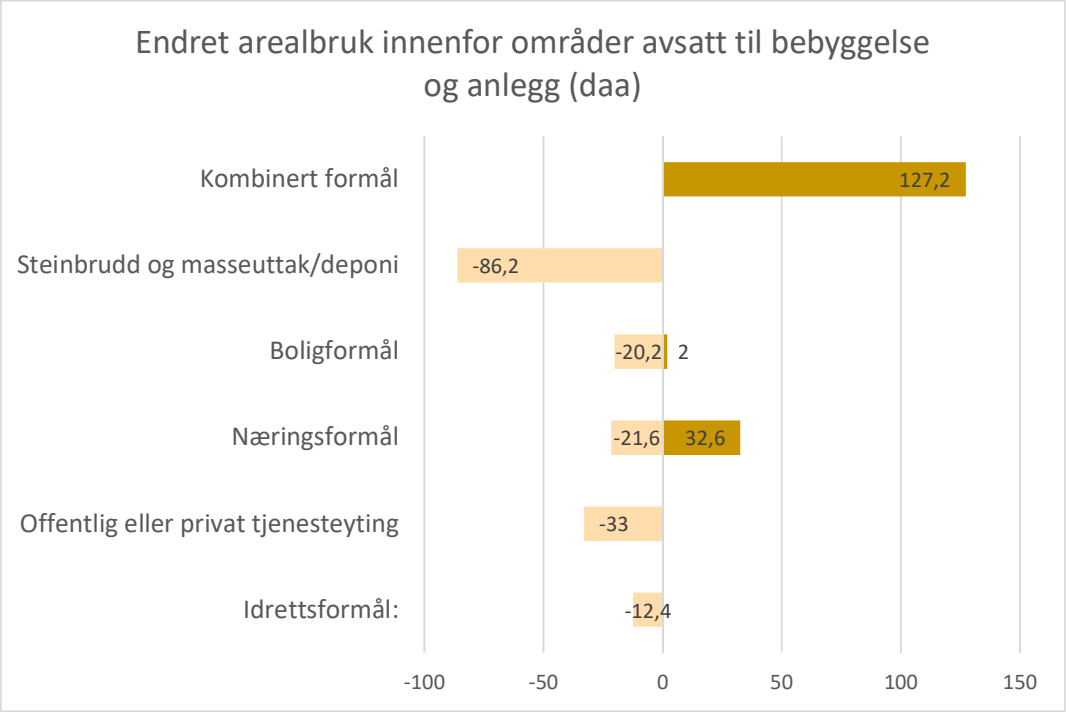
Ny arealbruk:	**Område:**	**Tidligere arealbruk:**	**Størrelse: (daa)**	**Sum (daa):**
Boligformål:				235,8
	B1	LNF-område	34,8	
	B2	LNF-område for spredt boligbeb.	2,6	
	B3	LNF-område	21,0	
	B3	Privat/offentlig tjenesteyting	2,0	
	B4	Friområde / boligformål (0,1)	6,4	
	B5	LNF-område	169,0	
	B6	Boligformål (13,6 daa)		
	B7	Boligformål (18,0 daa)		
Næringsformål				48,8
	BN1	Boligformål	0,8	
	BN2	Næringsformål (6,8 daa)		
	BN3	Idrettsformål	12,4	
	BN4	Næringsformål / Kjørevei (11,8 daa)		
	BN5	Privat/offentlig tjenesteyting	19,4	
	BN7	LNF-område	16,2	
Kombinert formål				135,6
	BKB1	LNF / trafikkområde	8,4	
	BKB2	Næringsformål	1,6	
	BKB3	Næringsformål	20,0	
	BKB4	Boligformål	19,4	
	BKB5	Steinbrudd og masseuttak/deponi	86,2	
Idrettsformål				19,2
	o_BIA2	LNF-område	10,6	
	o_BIA4	LNF-område	8,6	
Grønnstruktur, friområde				22,9
	GF	LNF-område	11,3	
	GF	Privat/offentlig tjenesteyting	11,6	
Grønnstruktur	G1	LNF-område	21,6	21,6
LNF-område	L	Boligformål (Borreborgåsen, S2)	115,0	115,0

Omdisponering av LNF-områder:
Figuren nedenfor viser LNF-områder som foreslås omdisponert til andre formål i kommunedelplanen, fordelt på arealbruksformål.



I sum innebærer planen omdisponering av 188,1 dekar LNF-områder til andre formål. Endringen på 7,4 dekar til kombinert formål gjelder «grå arealer» ved dagens jernbanestasjon som i kommuneplanens arealdel 2019-2031 er avsatt til LNF-område. Minus 115 dekar til boligformål gjelder Borreborgåsen som foreslås tilbakeført til LNF-område.

Arealbruksendringer innenfor hovedformålet «bebyggelse og anlegg»:
For flere områder med fastsatt arealbruk innenfor hovedformålet «bebyggelse og anlegg» innebærer kommunedelplanen endret arealbruksformål. Figuren nedenfor viser byggeområder som foreslås omdisponert, fordelt på utbyggingsformål.



Endringene er nærmere beskrevet i neste kapittel.

6.1 Sammendrag av virkninger etter arealformål

Boligområder:
Totalt 235,8 dekar (B1-B5) er avsatt til nye boligområder. For boligområdene B1 og B5 er henholdsvis 16 og 80 dekar av områdene definert som bestemmelsesområder (#1 og #2), og i bestemmelsene er det fastsatt at bestemmelsesområdene ikke kan bygges ut før resterende del av boligområdene er realisert. Bestemmelsesområdene er således en framstilling av en «langsiktig utbyggingsgrense» (LUG), slik at det reelle arealet som er avsatt til ny boligbebyggelse i kommunedelplanen er 139,8 dekar. Da planen i tillegg innebærer at 115 dekar tilbakeføres fra boligformål (Borreborgåsen) til LNF-formål, er arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplanen kun økt med 24,8 dekar sammenliknet med gjeldende arealbruk i kommuneplanens arealdel 2019-2031.

Boligområdene B1, B3 og B5 vil ha negative virkninger for registrerte rekreasjonsinteresser. Område B4 innebærer tap av areal avsatt til friområde i gjeldende kommuneplan.

Næringsområder:
Totalt 67 dekar (BN1-BN5 og BN7) er avsatt til framtidige næringsområder. Områdene BN2 og BN4 er en videreføring av ubebygde arealer som er avsatt til næringformål i kommuneplanens arealdel. Områdene BN1, BN3 og BN5 er tidligere avklart til utbyggingsformål, og foreslås omdisponert fra henholdsvis boligformål, idrettsformål og privat eller offentlig tjenesteyting. En endring av arealbruken i område BN7 innebærer omdisponering av 16,2 dekar landbruks-, natur- og friluftsområde til næringsbebyggelse.

På lengre sikt, etter endt pukkverksdrift, vil område BKB5 (86 daa) kunne benyttes til nærings-/industriformål.

Kombinerte formål:
Totalt 142,8 dekar (BKB1-BKB7) er avsatt til framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål. Av dette utgjør område BKB5 (Skoppum pukkverk) 86,2 dekar. Kommunedelplanen forutsetter at fastsatt arealbruk (pukkverksdrift) i vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde for dette området. Område BKB2 (1,6 daa) foreslås endret fra næringsformål til kombinert bolig- og næringsformål. Områdene BKB3 og BKB4 endres til kombinert formål fra henholdsvis næringsformål og boligformål. Deler av BKB3 og BKB4 ligger innenfor gul støysone. For øvrig vil endringene i liten grad få negative virkninger for miljø og samfunn.

Idrettsanlegg:
Totalt 41,1 dekar (BIA2-BIA4) er avsatt til framtidige områder for idrettsanlegg. I forhold til kommuneplanens arealdel 2019-2031 er arealer til dette formålet økt med 6,8 dekar. En endring av arealbruken i område BIA4 fra LNF-formål til byggeområde – idrettsanlegg innebærer omdisponering av 5,7 dekar dyrka mark.

Grønnstruktur:
22,9 dekar (G1) er avsatt til grønnstruktur. Reirborgen inngår i område G1.

LNF-områder:
Totalt 115 dekar (område L, Borreborgåsen) foreslås tilbakeført fra boligformål til LNF-område. Dette vil få positive virkninger for rekreasjonsinteressene da området kan bestå som utmark.

Boligbebyggelse som ligger spredt er avmerket som «byggesirkler» i kommuneplanens arealdel. I kommunedelplanen foreslås dette endret til «LNF-områder for spredt boligbebyggelse» med tilhørende bestemmelser. Justeringen innebærer ingen praktiske endringer for berørte grunneiere.

6.2 Sammendrag av virkninger etter utredningstema

Støy / forurensning:
Kommunedelplanen innebærer endret arealbruk for to eksisterende byggeområder, samt et friområde, som delvis ligger innenfor gul støysone. Dette gjelde områdene BKB4 (kombinert formål), BN5 (næringsformål) og B4 (boligformål). Innenfor områder hvor arealbruken endres er det ikke registrert forurensning i grunnen.

Jordressurser:
Planen fører til tap av 5,7 dekar dyrka mark som omdisponeres til idrettsformål (o_BIA4). I tillegg kan noe dyrka mark bli berørt ved framtidig detaljregulering av gang- og sykkelvei/fortau fra Pauliveien til boligområdene B1 og B3, samt mellom B5 og riksvei 19. Ut over dette er det ingen andre områder i kommunedelplanen som berører jordbruksinteressene i vesentlig grad.

Naturmangfold:
Planen berører i liten grad kjente forekomster av truet eller annet verdifult naturmangfold. Kjente naturtyper med verdi «viktig» og «lokalt viktig» er ivaretatt i planen som hensynssoner – bevaring naturmiljø.

Kulturminner:
Områder med endret arealbruk berøres ikke automatisk fredede kulturminner. Automatisk fredede kulturminner, samt Skoppum stasjon som er vedtaksfredet etter kulturminneloven, er ivaretatt i planen som områder båndlagt etter lov om kulturminner. Reirborgen, som forstås som et kulturminne med lokal verneverdi, er angitt som hensynssone bevaring kulturmiljø.

Rekreasjonsinteresser / barn og unges interesser:
Det er knyttet rekreasjonsinteresser til alle utmarksområdene som grenser til tettstedet. Rekreasjonsintressene vil således bli berørt ved utleggelse av nye byggeområder, uansett hvilken utbyggingsretning som velges. Boligområdene B1, B3 og B5 ligger innenfor områder som er kartlagt som viktige friluftsområder og verdifulle områder for rekreasjon. Med unntak av den sydligste delen av B5 ligger områdene også innenfor områder som i 2006 ble kartlagt som lekeområder for barn og unge. Omdisponering av område B4 fra friområde til framtidig boligområde medfører tap av areal som i utgangspunktet kan ha et potensiale for rekreasjonsinteresser / barn og unge.

Teknisk infrastruktur:
Forholdene ligger til rette for at nye byggeområder får tilfredsstilende adkomst fra offentilg vei. Tilkobling til vann og spillvann er vurdert som løsbart. Om mulig bør det legges til rette for spillvann til område B5 samtidig som veien «nye Innlaget» etableres i forbindelse med jernbaneutbyggingen.

Befolkningsutvikling og tjenestebehov:
Det er tidligere i planbeskrivelsen lagt til grunn at kommunedelplanen legger til rette for at det kan etableres totalt ca 380 boenheter i planperioden på 12 år. Selv om dette nesten er en dobling i forhold til anslått boligbehov på 200 boenheter i kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det grunn til å poengtere at områder avsatt til boligformål i kommunedelplanen kun er økt med ca 25 dekar. Det vurderes også som hensiktsmessig at planen avklarer boligområder som skal dekke ulike behov både i forhold til arealutnyttelse, type bebyggelse og miljøprofil. Tilrettelegging for eneboligtomter, som det er svært lite av ellers i kommunen, vil i tillegg kunne være et bidrag til å oppnå ønsket befolkningsveskt i kommunen.

Per i dag er det ledig kapasitet både ved Blåbærlyngen barnehage og ved Lysheim skole. Lysheim skole ligger lengst øst i tettstedet, mens områder for framtidig boligbygging i all hovedsak er foreslått lokalisert vest for tettstedet. En konsekvens av dette er at avstanden til skolen blir forholdsvis lang, og etablering av boliger i deler av område B5 kan innebære rett til gratis skoleskyss for elever på 1. årstrinn (skyssgrensen er på to kilometer, jfr. opplæringsloven kap 7).

Nord for Skoppum idrettsplass er det i reguleringsplan fra 1986 (planid: B0061) for Reirveien avsatt tomt for framtidig skole / barnehage. I kommunedelplanen er dette arealet foreslått omdisponert, hovedsaklig til grønnstruktur – friområde (GF).

På lengre sikt kan behovet for kommunale tjenester, for eksempel elevplasser i barneskolen, øke.

Regulert barnehagetomt, jfr. område BBH2 på plankartet, videreføres til dette formålet i kommunedelplanen.

I kommunedelplanen foreslås et område på 19,4 dekar omdisponert fra «offentlig eller privat tjenesteyting» til «næringsformål», jfr. område BN5.

Barn og unges interesser:
Med bakgrunn i innspillet fra elevrådet ved Lysheim skole er kommunedelplanens virkninger i forhold til barn og unges interesser vurdert nedenfor.

INNSPILL FRA LYSHEIM SKOLE:	KOMMUNEDELPLANEN:
Idrett og rekreasjonsområder: **Bra:** Idrettsanlegget, lysløypa, skileken, lekeplassen ved Kiwi, mange turmuligheter, Tunet **Dårlig:** Den gamle skibakken bør ryddes vekk, mangler løpebane rundt fotballbanen, idrettshuset trenge oppussing, mangler skiheis til skileken, skateparken	I tilknyting til eksisterende idrettsanlegg er det i planen avsatt vel 40 dekar til framtidige idrettsformål. Området nord idrettsanlegget, som er i bruk til skilek, grillhytte m.m, er ivaretatt som friområde. Sammen med Reirborgen vil dette utgjøre en betydelig «grønn lunge» som ligger sentralt i tettstedet, med god tilgjengelighet fra alle boligområdene. Omdisponering av utmarksområder til utbyggingsformål innebærer imidlertid tap av nærliggende områder for friluftsliv og rekreasjon. Ved utbygging av den vestlige delen av område B1 (#1) må lysløypa legges om.
Aktivitetstilbud: **Bra:** Korps, snekkerverksted, mange bra aktiviteter å velge mellom, fint å ha klubbrom, ønsker fortsatt Juniorklubb; Kirken **Dårlig:** Mangler tilbud om håndball og turn, få tilbud bortsett fra idrett og korps	I kommunedelpanen kan det avklares arealer til ulike formål, men aktivitetstilbudet er avhengig av frivillige lag og foreninger.
Gang- og sykkelveier: **Bra:** Skoleveien er trygg, lett å komme seg til venner, kan gå sammen til skolen, kort vei til skolen, lite trafikk, sikre veier for fotgjengere (mange fortau), trygg og fin sykkelvei til Horten **Dårlig:** Lavere fartsgrense (de kjører fort), dårlig brøyting på både vei og fortau, brua er litt farlig, mange gatelys	Mulighetene for enkel og trygg ferdsel til fots og med sykkel styrkes. Dette gjelder spesielt etablering av gang- og sykkelvei fra nord mot nye Skoppum stasjon, og fra planlagt boligområde i vest mot idrettsanlegget og eksisterende tettsted. I tillegg er det planer om ny gang- og sykkelvei langs riksvei 19 og på eksisterende jernbanetrase (etter 2024). Behovet for sykkelsti i Adalsveien, som er stengt

virker ikke, mangler sykkelsti ved Adalsveien	for gjennomkjøring, bør vurderes i forbindelse med trafikksikkerhetsplanen. Brøyting og utbedring av gatelys må følges opp av vedkommende veieier.
Nærmiljø: **Bra:** Butikken, alle kjenner alle, bra skole med flinke lærere, mange trær og frisk luft, kan se ville dyr, alt er nært / passe stort / stille og rolig, det er alltid noen på lekeplassen i Reirparken, kan gå å leke hvor vi vil, mange venner, nærhet til togstasjonen, ny innkjøring mot sentrum, bra busstilbud, mange fine steder å bo, mange arbeidsplasser, familievennlig, vi føler oss trygge **Dårlig:** Tagging på brua må fjernes, skolen og barnehagen bør pusses opp innvendig, ønsker bensinstasjon, dårlig busstilbud i helgene, vil ha busskur, ønsker flere butikker, dumt at trær sages ned (mister hytter), hundebæsj over alt	Lokalisering av nye boligområder i kommunedelplanen bidrar til et kompakt tettsted hvor idrettsanlegget med tilhørende grønne arealer fortsatt blir liggende som et viktig område for fysisk aktivitet og rekreasjon. Det største boligområdet (B5) som er foreslått i planen vil få kort kjøreadkomst fra riksvei 19, noe som vil begrense trafikken i eksisterende tettsted. Planen innebærer muligheter for etablering av noe handel nord for riksveien. Eventuelle midler til oppussing av kommunale bygg avklares i økonomi- og handlingsplanen.

6.3 Vurdering av virkninger av mål for framtidig arealbruk

Mål og strategier som er nedfelt i planprogrammet er lagt til grunn for utarbeidelse av kommunedelplanen. Knutepunktutvikling ved nye Skoppum stasjon vil på sikt føre til en høyere arealutnyttelse i nærliggende byggeområder, samt mulighet for etablering av tjenesteyting og noe handel nord for riksvei 19. Virkningene av de viktigste målene som er lagt til grunn er vurdert nedenfor.

Arealbruk som støtter opp under IC-satsingen:

Kommunedelplanen legger opp til at arealer for framtidig boligbygging flyttes fra Borreborgåsen i nord til områder vest for dagens tettsted. Plangrepet innebærer at avstanden mellom boligområdene og nye Skoppum stasjon blir kortere, og forutsetningene for valg av gange og sykkel som reisemiddel til og fra kollektivtransport styrkes.

En utvikling av områdene BKB3 og BKB4 med tanke på etablering av næring, bolig, tjenesteyting og noe handel vil gjøre knutepunktet mer attraktivt. Dette gjelder både med tanke på å oppnå god arealutnyttelse i tilstøtende boligområder og tilrettelegging for enkle hverdagsreiser / redusere transportbehovet. For å oppnå best mulig arealutnyttelse i næringsområdene ved jernbanestasjonen legger planen opp til at det bør etableres arbeidsplassintensive virksomheter og ikke rene lagervirksomheter. Planen legger til rette for at Origo næringspark kan utvides noe mot nord (BN3), samt et nytt næringsområde (BN7) i umiddelbar nærhet til stasjonen / innfartsparkeringen.

Grønn mobilitet:

På Skoppum er det i dag mange gang- og sykkelveiforbindelser som gjør det enkelt for myke trafikanter å bevege seg mellom boligområdene og sentrum / idrettsanlegget. I forhold til disse «snarveiene» vil bruk av bil innebære lengre reiseavstand fra flere av boligfeltene.

Kommunedelplanen legger opp til en videreføring av denne strukturen. Kjørevei til de nye boligområdene legges fra hovedveiene i tettstedets ytterkant, samtidig som det legges til rette for korte separate gang- og sykkelveier mot eksisterende tettsted for å legge forholdene best mulig til rette for myke trafikanter. For at denne strukturen skal bidra til at gange og sykkel i størst mulig grad velges foran bruk av bil vil det være viktig at gang- og sykkelveiene etableres med belysning og at det etableres gode rutiner for brøyting om vinteren.

En ny gang- og sykkelvei fra Pauliveien i nord og sydover til jernbanestasjonen vil styrke forutsetningene for valg av gange og sykkel som reisemiddel til og fra kollektivknutepunktet. Forbindelsen vil være viktig fra de nye byggeområdene i planen, men også fra etablerte boligområder nordvest i tettstedet.

Planlagt gang- og sykkelvei langs riksvei 19, fra jernbanestasjonen mot Horten sentrum og Campus Vestfold, er videreført i kommunedelplanen. Når det gjelder etterbruk av dagens jernbanetrase er den delen som ligger nord for riksveien foreslått som framtidig gang- og sykkelvei. Etterbruken syd for riksveien bør avklares gjennom en helhetlig vurdering hvor større strekninger ses i sammenheng.

Nærmiljøer som fremmer folkehelse:
Skoppum idrettsanlegg har en sentral beliggenhet, med god tilgjengelighet fra omkringliggende boligområder. I tillegg til at kommuneplanens tilrettelegging for framtidige idrettsaktiviteter vest for Reirborgen videreføres i planen legges det også til rette for at idrettsanlegget kan utvides mot Reirborgen. Reirborgen med tilstøtende utmarksområder i nord og syd er avsatt til «grønnstruktur», og et større areal beliggende nord for idrettsanlegget er avsatt til «friområde» i planen. Til sammen utgjør disse områdene et betydelig areal for idrett, aktiviteter, lek og rekreasjon. Kommunedelplanens lokalisering av nye boligområder nord og vest for denne «grønne lungen» forsterker idrettsanleggets sentrale plassering i tettstedet. Samtidig sikres det en sammenhengende grønn struktur, med blant annet lysløype, fra idrettsanlegget mot utmarksområdene i nordvest. En framtidig gang- og sykkelveiforbindelse mellom idrettsanlegget og boligområdene B1, B3 og B5 vil innebære trygg og enkel tilgjengelighet for myke trafikanter. Attraktive nærmiljøer må videre sikres ved påfølgende regulering av boligområdene.

Utvikling av et «nullutslippsområde»:
I kommunedelplanen er boligområde B3 avsatt med tanke på utvikling av et nullutslippsområde. Som grunneier i dette området (gbnr 47/3, 5) har Horten kommune mulighet til å legge strengere føringer til grunn for utvikling av området enn det som tillates gjennom planbestemmelser etter plan- og bygningsloven. I planen er det først og fremst lokaliseringen av området som er avklart, men for å ivareta intensjonen med området ved utarbeidelse av reguleringsplan er det gitt retningslinjer for videre detaljplanlegging av området. De samme retningslinjene er også lagt til grunn for område B1 hvor forslagsstiller har fremmet ønske om et samarbeid med kommunen om prinsipper for utvikling av et nullutslippsområde.

Skoppum skal ha et tydelig sentrum
En tilrettelegging for etablering av handel og tjenesteyting i områdene BKB3 og BKB4 vil på sikt kunne føre til at «sentrumsfunksjonene» på Skoppum etableres nærmere jernbanestasjonen, mens idrettsanlegget, Reirparken, kirken og barnehagen vil utgjøre hovedtyngden i eksisterende sentrumsområde.

Bevaring av dyrka mark:

Av planprogrammet går det fram at det ved utvikling av knutepunktet nye Skoppum stasjon er to viktige nasjonale hensyn som står mot hverandre. På den ene siden vil et kompakt knutepunkt bidra til å redusere arealforbruket og transportbehovet, samtidig som grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. På den andre siden står hensynet om å ta vare på dyrka mark for matproduksjon. I planprosessen er jordet vest for innfartsparkeringen til nye Horten stasjon vurdert omdisponert til næringsbebyggelse. Kommunetyret har imidlertid ved sluttbehandling av planen forutsatt at arealbruksformålet LNF-område skal videreføres i kommunedelplanen. Kommunestyret har samtidig bedt om at området vurderes på nytt til næringsformål ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Området BIA4 innebærer omdisponering av dyrka mark. I planen er området avsatt til byggeområde, framtidig idrettsanlegg. Det foreligger ingen planer om å ta arealet i bruk til dette formålet i overskuelig framtid, men det er vurdert som hensiktsmessig at arealet kan være «et reserveareal» ved eventuell framtidig arealbehov. Områdets arrondering tilsier at det er lite egnet for jordbruksdrift med moderne landbruksmaskiner.

Klimagassutslipp:
Prioritering av byggeområder til arealer nære ny stasjon innebærer en mer effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. Tilrettelegging for grønn mobilitet og enkle hverdagsreiser vil bidra til ytterligere reduksjon.

7 TEMAKART

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen med tilhørende konsekvensutredning er det laget følgende temakart:

TEMAKART:	KILDE:
Barnetråkk	Horten kommune (registreringer utført i 2006)
Kartlagte friluftslivsområder	Naturbase (Miljødirkektoratet)
Kulturminner	Riksantikvarens karttjeneste (Askeladden)
Kvikkleire, flom og nettanlegg	NVE Atlas
Landbruk	Kilden (NIBIO)
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse, NGU
Naturtyper	Miljødirkektoratet (Naturbase)
Radon	Norges geologiske undersøkelse, NGU
Rekreasjonsverdi	Horten kommune (Arealis)
Støyvarselkart	Statens vegvesen (Støysoner for riks og fylkesveier) Bane NOR (støysoner for jernbane)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN NR. 46 FOR SKOPPUMÅSEN -VEST I BORRE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område er arealet regulert til:

A. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

l. Område E l -E 9.

a) Områdene skal bebygges med frittliggende eneboliger i inntil 2 etg. dvs. l etasje med innredet loft (s.k. 1 1/2 etg.). Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal være max. 0,15.

c) Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggelinjer. Møneretningen fastsettes av bygningsrådet.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger *i* samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til material valg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

f) Hvor flere tomteeiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a.

2. Områdene KS 1 -KS 2.

a) I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse rekkehus, atriumshus, gruppebebyggelse etc. i inntil 2 etg. dvs. 1 etasje med innredet loft (s.k. 1 1/2 etg.) som bebyggelsen for øvrig i områdene E l - E 9. Hustypene bør i størst mulig grad tilpasses det naturlige terreng.

b) Utnyttelsen skal være max. 0,25

c) Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppeldunker, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis på kotert situasjonsplan i byggemeldingen. Situasjonsplan skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus. Situasjonsplanen skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

d) Takvinkel skal fastsettes av bygningsrådet.

e) Garasje skal oppføres i fellesanlegg. Hvor dette ikke er mulig, tillates garasje i tilknytning til den enkelte bolig. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass innen hvert felt for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.

B.
TRAFIKKOMRÅDER.

a) For det viste gangvegsystem, forutsettes innført forbud for motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, syketransport, transport av funksjonshemmede o.l.

b) Gangveg 0l skal være opparbeidet før innflytting finner sted.

C. FRIOMRÅDE.

1. Generelt.
I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

2. Område F 1.

I området skal det opparbeides kvartalslekeplass. Nødvendig opparbeidelse skal være ferdig før innflytting finner sted.

D. SPESIALOMRÅDER.

1. Høydebasseng.

Innenfor det viste område kan det anlegges høydebasseng. Det kan anlegges inntil 3 basseng med totalt volum ikke over 4500 m^3.
Bassengenes høyde og plassering i terrenget skal godkjennes av bygningsrådet.

2. Felles lekeareal.

Felles lekeareal skal være opparbeidet innen innflytting finner sted.

§ 2

LANDBRUKSOMRÅDE.

Det er bare tillatt å føre opp bygninger og anlegg med direkte tilknytning til områdets drift.

§ 3

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

c) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer oppsatt levegg, skjermvegg o.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terasse, tørkeplass o.l. i inntil 2 m høyde.

d) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolighuset.

e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mest mulig. For øvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

f) Det ubebygde areal må enten beholdes i sin naturlige form eller gis en tiltalende behandling.

g) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

h) Planen viser frisiktlinjer i vegkryss.
I frisiktsonen skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0.5 m over kjørebanen. Terrenget skal planeres/ senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borre kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 25.1.1982

Bjørn Torkildsen

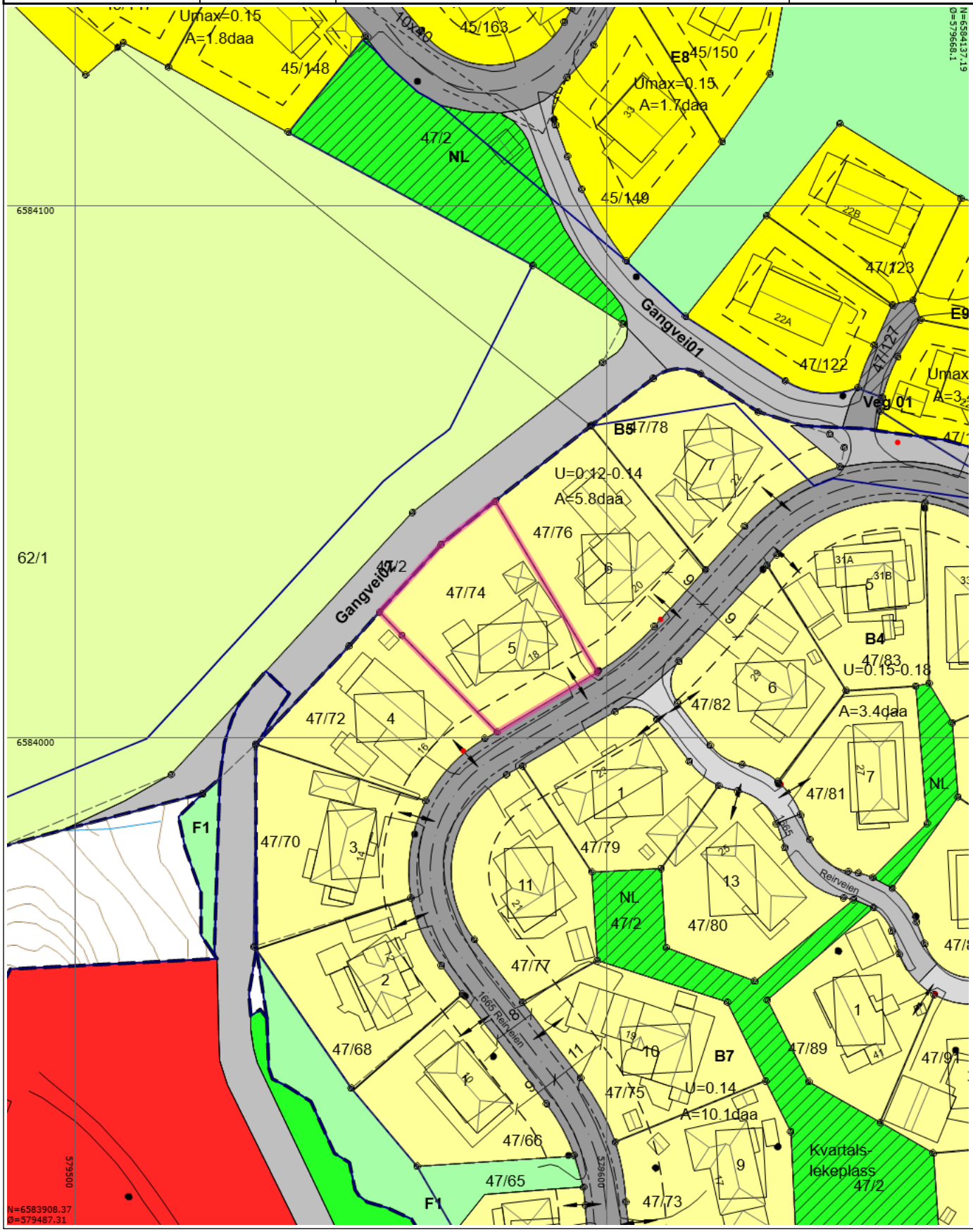
Bjørn Torkildsen
e.f.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 18 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Skoppumskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/47/74/0/0
Adresse: Reirveien 18,
3185 SKOPPUM

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 07.11.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	07.11.25	X	

Saksnummer	2025/10988
Dokumentdato	29.01.2026
Kontrolldato	07.11.2025
Saksbehandler	Linda Nataliye Røsholt
Gnr/bnr.	47/74
Adresse	Reirveien 18
Leilighet	H0101

TERJE LUNDSTAD
Reirveien 18
3185 SKOPPUM

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Reirveien 18, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM
Gårds og bruksnr: 47/74

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 07.11.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Jan Espeseth
Feiermester

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Saksnummer	2025/10988
Dokumentdato	07.11.2025
Kontrolldato	07.11.2025
Saksbehandler	Linda Nataliye Røsholt
Gnr/bnr.	47/74
Adresse	Reirveien 18
Leilighet	H0101

TERJE LUNDSTAD
Reirveien 18
3185 SKOPPUM

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Reirveien 18, bruksenhet H0101, 3185 SKOPPUM

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 07.11.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 2429 - Ukjent
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Avvik 3:

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Takstigen er i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 06.01.2026 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Andre forhold:

- Slukkeutstyr:

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service

minimum hvert 10. år.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: TERJE LUNDSTAD
For brannvesenet: Linda Nataliye Røsholt

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Linda Nataliye Røsholt på telefon **97 55 01 76** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Linda Nataliye Røsholt
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Reirveien 18, 3185 SKOPPUM

Hei.

Planen å få rettet opp avvikene i løpet av 2026.

Takstigen og sklisikring må avvente til vinteren er over.

Mvh Terje Lundstad

Reirveien 18

Nabolaget Skoppum - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Tunet Linje 021	5 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Lysheim skole (1-7 kl.) 201 elever, 9 klasser	11 min 1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 25 klasser	6 min 3.9 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	11 min 7.6 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	13 min 8.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min

Ladepunkt for el-bil

Sentrum 2	5 min

«Sentralt til e18. Kort vei til Horten. Ferge muligheter til Moss togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

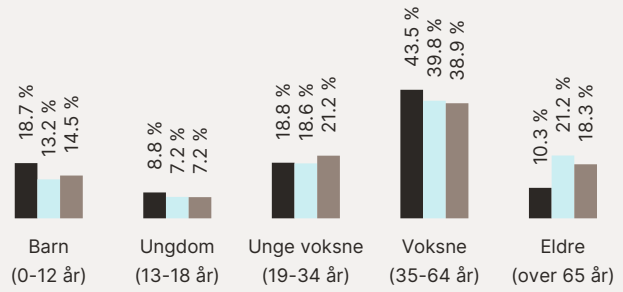
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skoppum	2 111	847
Horten kommune	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min 0.4 km
Borre idrettsbarnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Skoppum Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Borre PostNord	7 min 4.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

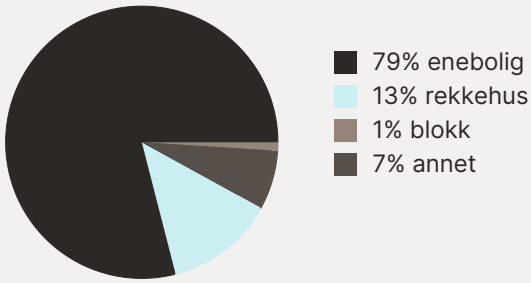
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Skoppum idrettsanlegg Ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Lysheim Skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
MOVA Horten	9 min
EVO Horten	10 min

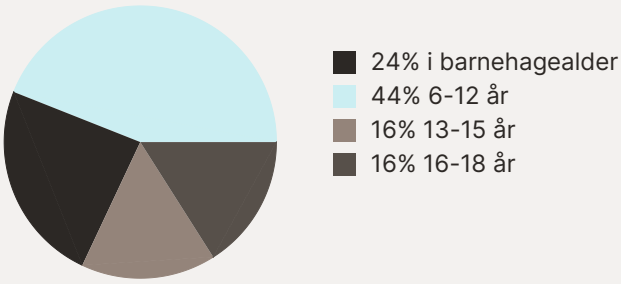
Boligmasse



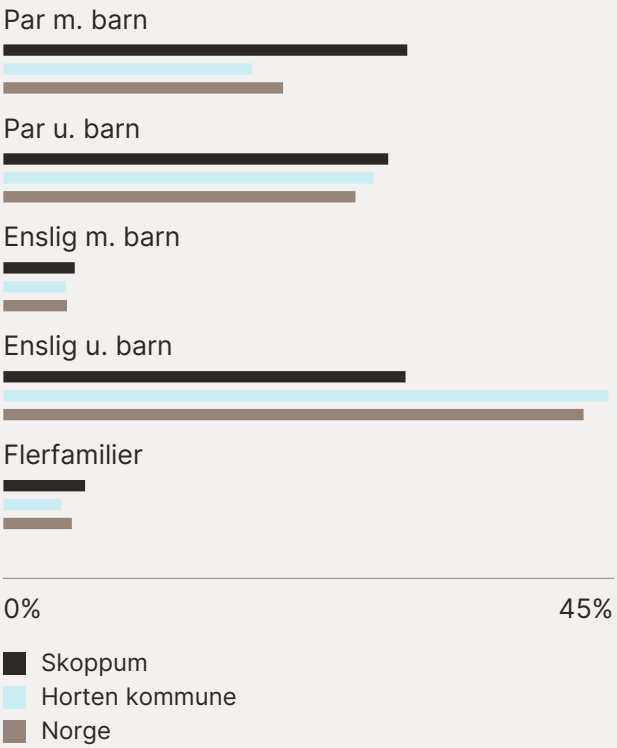
Varer/Tjenester

Linden Park	10 min
Boots Apotek Horten Handelspark	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

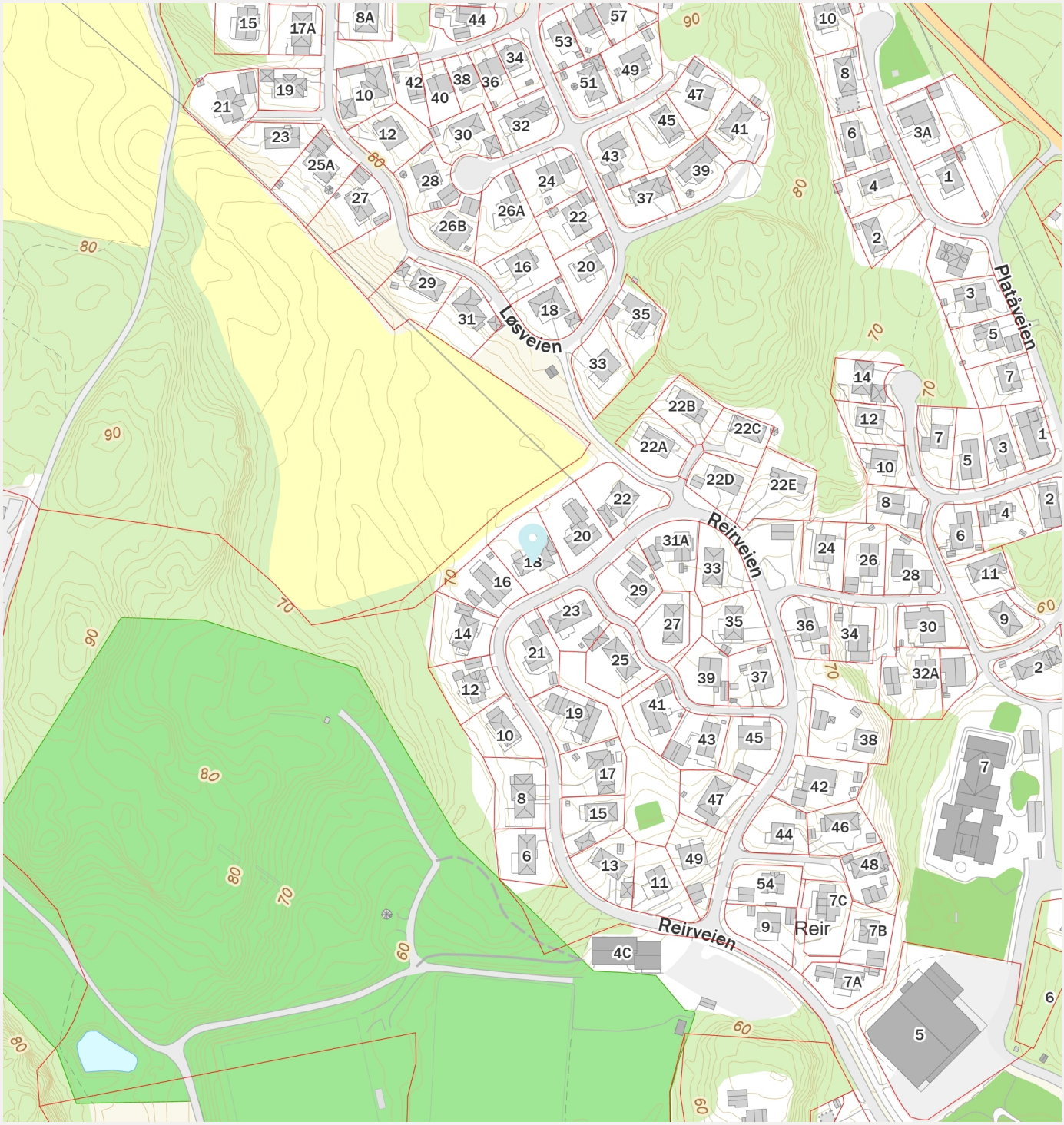


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Reirveien 18

Nabolaget Skoppum - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Tunet Linje 021	5 min 0.4 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Lysheim skole (1-7 kl.) 201 elever, 9 klasser	11 min 1 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 25 klasser	6 min 3.9 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	11 min 7.6 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	13 min 8.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min

Ladepunkt for el-bil

Sentrum 2	5 min

«Sentralt til e18. Kort vei til Horten. Ferge muligheter til Moss togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

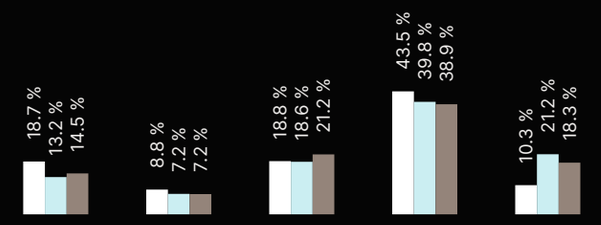
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skoppum	2 111	847
Horten kommune	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåbærlyngen barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min 0.4 km
Borre idrettsbarnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Skoppum Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Borre PostNord	7 min 4.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026