



HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 22/53724 / 22/7192-19
Arkiv: GBNR-124/3, FA-L42
Deres ref.: 8244f10c-61ef-4541-b9a9-e8415a93560c

Dato: 18.11.2022

KMS arkitekter AS
Nedre vei 8
3183 HORTEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		711/22
--	--	--------

Nedre vei 8, 124/3 - Horten industripark - kontor, lager og produksjonslokaler - rammetillatelse - vedtak

Vedtak:

Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jfr. § 20-1 for oppføring av kontor, lager og produksjonslokaler godkjennes på følgende vilkår:

- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, med unntak av forhold som det er gitt dispensasjon fra, må ivaretas
- Vilkår gitt i sak P- 87/22 av 07.11.2022 må være oppfylt før det kan søkes om igangsettingstillatelse.
- Plantegninger av alle etasjer (faktisk etasjer) som beskrevet under vurderingen må innsendes.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden

Ansvarlig søker: KMS arkitekter AS – org.nr. 938984263

Det søkes om rammetillatelse til oppføring av bygg for kontor, lager og produksjonslokaler + brygger. Ansvarlig søker har gitt følgende redegjørelse for tiltaket – sitat:

På vegne av Horten Industripark AS oversendes søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor gbnr. 124/3, 25, 19, 41, 40 og 45 – Horten Industripark.

Søknaden omfatter følgende tiltak:

- Oppføring av nytt kontorbygg med produksjon
- Etablering av bryggeanlegg

Det vises til vedlagte materiale.

Alle plantegningene unntas offentligheten, jfr. forvaltningsloven § 13.



Figur 1: Illustrasjon.

1 PLANSTATUS

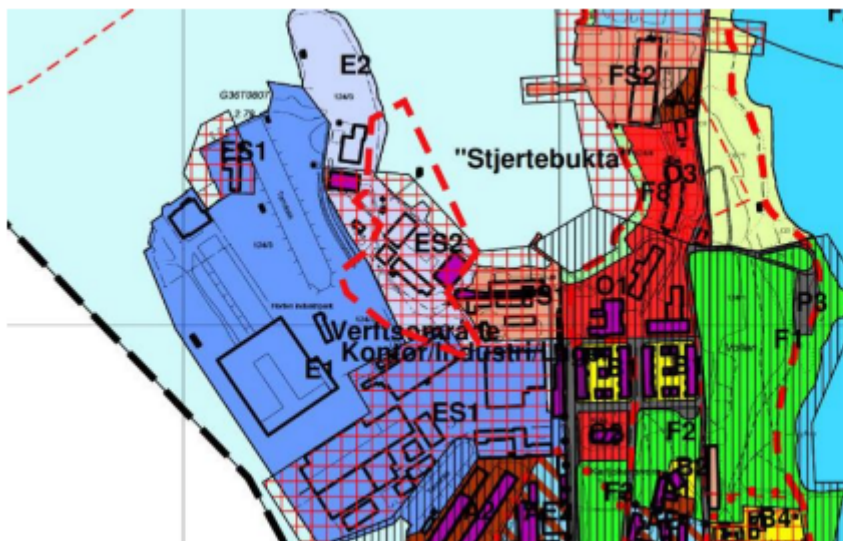
1.1 KOMMUNEPLANER (OVERORDNEDE) PLANER

Utbyggingsområdet ligger innenfor:

- Kommunedelplan for Karljohansvern.

I kommunedelplanen er utbyggingsområdet avsatt til følgende formål:

- Erverv (kontor, lager, industri) fremtidig.
- Områder som skal reguleres til spesialområde bevaring.
- Bygning fredet etter kulturminneloven.



Figur 2: Utklipp kommunedelplan for Karljohansvern med omriss av utbyggingsområdet.

1.2 REGULERINGSPLAN OG OMRÅDEREGULERINGSPLAN

Utbyggingsområdet inngår i områdereguleringsplanen for Karljohansvern, vedtatt 2015. Området er i områdereguleringsplanen avsatt til følgende formål:

- Næringsbebyggelse
- Kjørevei
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bevaring av kulturmiljø



Figur 3: Utklipp av områdereguleringsplan med omriss av utbyggingsområdet.

2 FAKTAOPPLYSNINGER

2.1 SAKENS BAKGRUNN

KMS Arkitekter AS ble engasjert av Horten Industripark AS for prosjektering og gjennomføring av søknadsprosessen av et næringsbygg på Horten industripark (HIP). Hensikten med tiltaket er å tilrettelegge for samlokalisering av en maritim virksomhet i kommunen. Det skal legges særlig vekt på et energieffektivt og bærekraftig næringsbygg.

2.2 FAKTISKE FORHOLD

Eiendommene er i områdereguleringsplan avsatt til næringsformål, grønnstruktur og sjøareal. Generelt er utbyggingsområdet avgrenset av sjø mot nordøst. For øvrig er utbyggingsområdet omkranset av næringsbebyggelse og forsvarets virksomhet.



Figur 4: Horten industripark sett fra sør med omriss av utbyggingsområdet.

2.3 RIVING AV EKSISTERENDE BYGG

I forbindelse med prosjektering av tiltaket, har ansvarlig søker i en tidlig fase søkt om riving av eksisterende næringsbygg.

Hovedutvalget for bygg, regulering og næring (HBRN), har med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 jfr. § 20-1 gitt tillatelse for riving av følgende bygg (møtedato 31.05.22):



Figur 5: Oversikt over bygninger som skal rives med omriss av utbyggingsområdet.

Rivearbeidene på gbnr. 124/3, 25, 19, 41, 40, 45 omfatter komplett riving av samtlige bygninger og konstruksjoner – med unntak av bygning nr. 4 som i hovedsak skal demonteres.

Bygning 1: SIAS-BYGGET industribygning – bygningsnummer 161692999 og 161692948 – gbnr. 124/19 (gitt IG for riving)

Bygning 2: Verkstedbygning SIAS – bygningsnummer 161692921 – gbnr. 124/3 (gitt IG for riving)

Bygning 3: Annen industribygning – bygningsnummer 161692875 – gbnr. 124/3 (skal søkes om riving)

Bygning 4: Lagerhall – bygningsnummer 300392616 – gbnr. 124/3 og 124/41 (skal søkes om riving/demontering)

Bygning 5: Horten Båtsenter – bygningsnummer 161688983 – gbnr. 124/45 (ramme gitt)

Bygning 6: Ukjent bygningstype – bygningsnummer 161688967 – gbnr. 124/3 (skal søkes om riving)

Bygning 7: Horten Båtsenter – bygningsnummer 161688975 – gbnr. 124/40 (gitt IG for riving)

Bygning 8: SMES-Bygget – bygningsnummer 161688991 – gbnr. 124/41 (gitt IG for riving)

2.4 NABOVARSEL

Berørte naboer og offentlige instanser er varslet i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 21-3. Nabovarsel ble sendt 10.08.2022. Frist for innsending av merknader utløp 24.08.2022. Det er til sammen mottatt 3 merknader til tiltaket.

Etter at tiltaket ble varslet har det blitt avdekket 2 nye dispensasjonsforhold.

1. Overskridelse av gjeldende byggegrense på plankartet (mot Rofartøyskuret).
2. Overskridelse av arealformålet vei.

Ansvarlig søker har vurdert at overnevnte dispensasjonsforhold behøver ikke nabovarsling, da den ikke berører naboenes interesser. Søknaden skal videre oversendes til Statsforvalteren og Fylkeskommunen for høring, og de vil da også få mulighet til å uttale seg til dispensasjonene som sektormyndighet. Vi mener derfor det kan unntas fra ny nabovarsling, jf. pbl § 21-3 andre ledd

Innkommende nabomerknader er kommentert, se vedlegg F3.

2.5 UTREDNINGER

I forbindelse med oppføring av nytt næringsbygg skal følgende utredninger utarbeides:

- Trafikkforhold (frem til Ørnkrysset)
- VA og overvanns plan
- Geotekniske undersøkelser (på land og sjø)
- Miljøundersøkelse (land og sjø inkludert tiltaksplan for forurenset grunn)
- Støy i anleggsfasen

Hensikten med overnevnte utredninger, er å bidra til gode prosesser der alle relevante sider ved tiltaket er belyst.

3 SØKNAD OM DISPENSASJON

Tiltaket i seg selv utfordrer gjeldende bestemmelser i områdereguleringsplanen for Karljohansvern. I forbindelse med dette har det blitt søkt om dispensasjon fra aktuelle bestemmelser.

Dispensasjonssøknaden er vedlagt rammesøknaden (vedlegg B1), og ble sendt til alle naboer og berørte 10.08.2022.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Punkt 3 – Rekkefølgebestemmelser
- Punkt 5 – Plankrav
- Arealformål – grønnstruktur
- Arealformål - kjørevei
- Punkt 6.3.1 bokstav b maksimal utnyttelse og høyder, g plankrav og h utfylling i sjø
- Punkt 6.3.2 bokstav b maksimal utnyttelse og høyder, g tung industri, k plankrav og m utfylling i sjø
- Punkt 12.5 bokstav i – bevaring kulturmiljø
- Punkt 12.5.2 – Bevaring kulturmiljø, området sørvest for Stjertebukta
- Pbl § 1-8
- Byggegrense rofartskur

4 PLANLAGT TILTAK

4.1 UTNYTTELSESGRAD

Nytt næringsbygg skal oppføres innenfor delfelt N3 og N4, samt deler av arealformålet G2.

Maksimalt tillatt BYA	PLANLAGT BYA (NÆRINGSBYGG)
N3 = 80% BYA: 22 776 m ²	17 809 m ² (BYA)
N4 = 60% BYA: 10 330 m ²	9 180 m ² + 805 (Rofartskur) + 1 126 (Båthus) = 11 112 (BYA)
G2 = 0% BYA	535 m ² (BYA)

4.2 HØYDER

Høyeste punkt er planlagte rom for tekniske installasjoner over kontorfløyen c+ 31,90. For øvrig har næringsbygget varierende høyde fra c+ 13,00 til c+ 29,00, se utomhusplan.

4.3 UNIVERSELL UTFORMING

Universell tilgjengelighet er en viktig del av fremtidig prosjektering av bygg med tilhørende utearealer. Universell tilgjengelighet vil bli ivarettatt i dette byggeprosjektet.

4.4 FORURENSNING

Det skal gjennomføres miljøundersøkelser av sedimentene i sjø, samt tiltaksplan for arbeider i forurenset grunn på land. Notatet skal være en del av søknaden for arbeider i sjø, som sendes Statsforvalteren (forurensningsmyndighet).

4.5 GRUNNFORHOLD

Det skal gjennomføre geotekniske undersøkelser på eiendommen på land og i sjø. Disse vil danne grunnlag for videre geotekniske anbefalinger vedr. grave- og fundamenteringsforhold.

4.6 PARKERING

Ved etablering av næringsbygg skal det avsettes min. 0,25 bil og maks 0,5 bil pr. 100 BRA, samt 1,0 sykkel per 100 BRA. Næringsbygget er prosjektert slik at kravet i områdereguleringsplanen imøtekommes. Det er tilrettelagt for ca. 308 parkeringsplasser for bil og 690 sykkelparkering på eiendommen.

4.7 LANDSKAP, UTEOMRÅDER OG ESTETIKK

Estetisk redegjørelse er vedlagt rammesøknaden, se vedlegg F2.

4.8 SIKRING MOT STORMFLO

Teknisk forskrift (TEK17), kap 7 har krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger, herunder sikkerhet mot stormflo. Tiltaket er prosjektert slik at den er sikret mot 200-årsflom.

4.9 ANLEGGSPASEN

Det skal utarbeides en plan som beskytter omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, geoteknisk sikring. Overordnet riggplan følger søknad om rammetillatelse, se vedlegg F4.

4.10 KULTURMINNER

Tiltaket grenser til Rofartøyskuret og Båthus. Tiltaket er prosjektert slik at det tar særlig hensyn til nærliggende kulturminner, se estetisk redegjørelse F2.

4.11 KOMMUNALTEKNISK VANN

VA-konsulent er engasjert for å utarbeide VA-rapport for det planlagte tiltaket. Rapporten skal vise hvordan vei-, vann-, avløp- og overvannstekniske forhold skal løses innenfor tiltaksområdet.

5 ARBEIDSMILJØ

5.1 ARBEIDSTILSYNET

Ansvarlig søker er i tett dialog med Arbeidstilsynet. Arbeidstilsynets samtykket vil foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Arbeidsforhold og støy skal redegjøres for ved søknad om IG. Det er slik at når det skal søkes om arbeidstilsynets samtykke, skal støygruppene I, II og III legges til grunn.

Det foreligger estetisk redegjørelse for tiltaket – sitat søkers redegjørelse:

GNR/BNR 124/3, 25, 19, 41, 40, 45 – HORTEN INDUSTRIPARK – ESTETISK REDEGJØRELSE



Tomten befinner seg i Horten Industripark (HIP). HIP har en beliggenhet ved Oslofjorden og består av historiske og helt nye bygninger. Parken tilrettelegger for 250 000 m² industri og næringsliv i det historiske hjerte av Horten.

Det er planlagt et næringsbygg som vil erstatte eldre næringsbygg på HIP. Det nye næringsbygget og utomhusområdet legger i hovedsak til rette for en sikker og stabil drift av bygget. Bygget skal gjenspeile et fremtidsrettet og bærekraftig bygg.

Planlagt næringsbygg er utformet med hensyn til Rofartøyskuret og båthuset. Næringsbygget er plassert i en avstand til de fredete bygningene som imøtekommer reguleringsbestemmelsen punkt 12.5.2 bokstav d. Videre er det skapt en tydelig buffer for å bevare opplevelsen av bygningene.

Inngangspartiet er gitt en utforming som klart definerer inngang. Videre har fasaden fått lettfattelig utforming, som gjør at bygget fremstår som lett. Selv om tiltaket er prosjektert noe høyere enn det områderegeringsplanen legger til rette for, vil det ikke være til sjenanse eller påvirke omgivelsene negativt. Næringsbygget er inntrukket mot sjøen, slik at det fremstår dempet og ikke ruvende.

Planlagt næringsbygg skal oppføres i nordøstre del av HIP. Tiltaket grenser mot sjø, eksisterende næringsbebyggelse og forvarets virksomhet. Tiltaket er særlig knyttet til landskapet hvor av hovedfasaden er vendt mot sjøen.

Tiltakets høyde er tilpasset omgivelsene. På HIP eksisterer det flere næringsbygg som troner høyt i landskapet. Sett fra Indre havn vil tiltaket være lite synlig, da det allerede eksisterer høye bygg (Norsk Stål AS). Det er ingen høydeforskjeller i området. Området er et næringsområde med stor skala på bebyggelse.



Bygget innordner seg høydene og volumene til øvrige bebyggelse i området. Det har blitt lagt stor vekt på at planlagt næringsbygg ikke skal fremstå som sjenerende mot sjøen. Volumene har blitt delt opp, slik at bebyggelsen fremstår som «mindre» frittstående bygninger. Kontorfløyene bøyer seg mot sjøen slik at landskapet flyter innover bygningen. Hensikten er å skape en harmonisk overgang mellom planlagt næringsbygg og strandsonen.



Fasadene er planlagt med teglstein, trekledning, fasadeplater og vegetasjon. Ved inngangspartiet og omkring hovedbygningen er fasaden tenkt utført med teglstein. Flere eksisterende bygg innenfor HIP er allerede oppført med teglstein. Hensikten er å videreføre materialbruken slik at det blir en lett overgang fra teglstein til andre typer materialer. Kontorfløyene mot sjøen er tenkt i stående trekledning. Videre er flate fasader (uten vinduer)

tenkt med vegetasjon. Øvrige fasader utføres med fasadeplater som gjenspeiler eksisterende næringsbebyggelse.



Det er planlagt forstøtningsmur for å sikre tilstrekkelig nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren. Forstøttingsmuren vil ikke fremstå som massiv, da den innlemmes som en del av bygningskroppen. Forstøttingsmuren blir laget av teglstein og det legges stor vekt på grundighet i likhet med resten av næringsbygget.

Eksisterende brygger er fjernet og erstattet med enhetlig bryggeanlegg, slik at strandsonen ikke fremstår som rotete. Det benyttes materialer som harmonerer med resterende uttrykk. Det er tilrettelagt for rekreasjonsområde/grønnstruktur mellom det planlagte næringsbygget og bryggeanlegget for å minimere kontrasten mellom sjø og land, samt gi en harmonisk overgang mellom arealene.

Målsetningen om at området skal fortsette å fremstå med et helhetlig preg er viktig. Planlagt næringsbygg bidrar til å bygge videre på det historiske ved området. Videre er prosjektert planlagt med materialmessig slettskap til byggene i området. Tegl på hovedbygningen vil skape et bygg som vil passe inn mellom dagens bebyggelse.

Det er lagt stor vekt på harmonisk og tilpasset bruk av arkitektoniske virkemidler og særlig når det gjelder materialer og farger som skal brukes på fasaden. Virkningen av disse estetiske tiltakene resulterer i en arkitektur tilpasset landskapet og historien.

Planlagt bygg vil stå i klar sammenheng med Rofartøyskuret og Båthuset, ikke konkurrere med dem, men heller være en forening mellom gammelt og nytt.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 1 datert 09.09.2022 som viser tiltaksprofil for omsøkt tiltak:

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Ansvarlig prosjekterende - arkitektur	3	938984263 KMS ARKITEKTER AS	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Ansvarlig prosjekterende - interiør arkitektur	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Ansvarlig prosjekterende - landskapsarkitektur	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Ansvarlig prosjekterende - veg, utearealer og landskapsutforming	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Brannkonsept	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Geoteknisk prosjektering	2	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Lydforhold og vibrasjoner	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Løfteinnretninger (heis, løfteplattform)	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Løfteinnretninger (traverskran)	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av brannalarm	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av bygningsfysikk	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av el. anlegg (Smartbygg)	3		Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>

0111120908BY 3P 07 91 C202C BU BU

09.09.2022 15:42:45 AR:505971110

			Foretak ikke angitt		
PRO	Prosjektering av gassanlegg	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av innvendige systemvegger	2	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av konstruksjonssikkerhet	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av konstruksjonssikkerhet - glassfasade	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av ledesystem	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av prefab. betongelementer	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av sanitærinstallasjoner	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av slukkeinstallasjoner	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av solavskjerming	2	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av stålelementer	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av takelementer	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av vannforsynings- og avløpsanlegg	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av varme- og kuldeinstallasjoner	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av ventilasjon- og klimainstallasjoner	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
PRO	Prosjektering av solcelleanlegg	2	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Grunnarbeid - pelearbeider	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Innmåling og utstikking	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Landskapsutforming	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Løfteinnretninger (heis, løfteplattform)	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Løfteinnretninger (traverskran)	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av el. anlegg (Smartbygg)	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av gassanlegg	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av gulvbelegg	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av innvendige systemvegger	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av slukkeinstallasjoner	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>

09.09.2022 15:42:45 AR505971110

09.09.2022 15:42:45 AR505971110

UTF	Montering av solcelleanlegg	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Montering av takelementer	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Murarbeid (membran, flislegging)	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Murarbeid (teglstein)	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Plassøppte betongkonstruksjoner - fundament	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Sanitærinstallasjoner	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Taktekkingsarbeid	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Vannforsynings- og avløpsanlegg	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Veg- og grunnarbeider	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
UTF	Ventilasjon- og klimainstallasjoner	3		Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/>

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Kontroll av brannsikkerhet PRO	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
KONTROLL	Kontroll av brannsikkerhet UTF	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
KONTROLL	Kontroll av bygningsfysikk PRO	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
KONTROLL	Kontroll av bygningsfysikk UTF	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
KONTROLL	Kontroll av geoteknikk PRO	2	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
KONTROLL	Kontroll av geoteknikk UTF	2	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
KONTROLL	Kontroll av konstruksjonssikkerhet PRO	3	Foretak ikke angitt	Ettrinns-/igangsettingsøknad	<input type="checkbox"/>
KONTROLL	Kontroll av konstruksjonssikkerhet UTF	3	Foretak ikke angitt	Midlertidig brukstillatelse Ferdigattest	<input type="checkbox"/>

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan, plan, snitt og fasadetegninger datert 09.09.2022.

Kommunens faktaopplysninger i saken

Planstatus: Eiendommen ligger innenfor Områdereguleringsplanen for Karljohansvern.

Det har vært søkt om gitt dispensasjon (i sak P- 87/22 av 07.11.2022) for følgende – sitat vedtak:

07.11.2022 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring

HBRN-087/22 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon:

- fra Områdereguleringsplan Karljohansvern vedtatt 22.6.2015 pkt 3 rekkefølgebestemmelser for trafikkregulerende tiltak i Ørnkrysset,
- fra områdeplanens punkt 5, 6.3.1 bokstav g og 6.3.2 bokstav k for plankrav,
- fra arealformålet i plankartet ved at grønnstruktur flyttes/endres, for arealformål kjørevei inntegnet i plankartet,
- fra områdeplanens bestemmelser om maksimalt tillatt høyde 6.3.1 og 6.3.2 for høyder i felt N3 og N4, samt bevaring kulturmiljø – maksimalt tillatt høyde mot sjø i hensynssone bevaring kulturmiljø,
- 6.3.1 h Utfylling i sjø,
- fra byggeforbudet i sjø jfr. pbl § 1-8 fordi deler av den nye brygga er plassert utenfor grensen for områdeplanen, og
- for overskridelse av regulert byggegrense

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- det må utarbeides en grundig trafikkrapport, som redegjør for egnet kryssløsning, innslagspunkt for etablering av ny kryssløsning samt forslag til etablering av nye løsninger for myke trafikanter
- utarbeides en utredning for kulturmiljøfeltet med påfølgende tiltaksløsninger og føringer som må foreligge før tiltak kan godkjennes:
 - o utredes om grunn- og terrengforhold og konsekvenser av anleggs- og byggevirksomhet i umiddelbar nærhet til fredede bygg
 - o konsekvenser for fredet areal og bygningsmasse på Karljohansvern med økt trafikkmengde gjennom området
 - o konsekvenser for fredede bygg av terrengendringer, utfylling i sjø og etablering av brygger, jf. bestemmelser i gjeldende plan
 - o konsekvenser av volum og høyder og plassering og utforming av disse for landskapet og de fredede byggenes virkning, slik at hensikten med hensynsonen i gjeldende plan blir ivaretatt og videreført

- **geotekniske undersøkelser foreligger sammen med rammesøknad, det kreves uavhengig kontroll av PRO/KPR Geoteknikk**
- **NVE sine krav ivaretas ved at det må bli gjort en faglig vurdering av skredfaren, og sikkerheten må være dokumentert og ivaretatt før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket**

-
- **varsel om oppstart av reguleringsplan, med videre planprosess igangsettes innen 1.2.23**

Administrasjonen gis fullmakt til å behandle rammesøknaden.

Vilkårene i dispensasjonsvedtaket tas inn i vedtaket til rammesøknaden, og vilkårene må være oppfylt før det fremmes søknad om igangsettingstillatelse.

Roller i byggesaken:

Ansvarlig foretak sitt ansvar fremkommer av pbl kapittel 23.

Jfr pbl § 23-4 er ansvarlig søker tiltakshavers representant overfor kommunen og har ansvaret for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til saken.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige foretakene (PRO, KPR, UTF, KUT) og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.

Kommunens rolle i byggesaken fremkommer av Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4. Her fremkommer blant annet at kommunen skal behandle søknaden når den er å anse som fullstendig og gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn søkers opplysning om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Frister for behandling av søknader fremkommer av pbl § 21-7,

Kommunens rolle er videre å påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll jfr pbl kap. 24.

Forskrift om byggesak har nærmere bestemmelser om ovennevnte forhold.

Lover og forskrifter

Plan og bygningsloven med forskrifter

Naturmangfoldloven

Kulturminneloven

Kommunens vurdering av søknaden

Søknaden om dispensasjoner er behandlet og det er gitt dispensasjon som omsøkt i vedtak P-87/22 av 07.11.2022. Dispensasjonen er gitt på visse vilkår. Jfr vedtaket skal vilkårene tas inn i vedtaket om rammetillatelse. Vilråene må være oppfylt før det kan søkes om igangsettingstillatelse.

Vilkårene er som følger:

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- **det må utarbeides en grundig trafikkrapport, som redegjør for egnet kryssløsning, innslagspunkt for etablering av ny kryssløsning samt forslag til etablering av nye løsninger for myke trafikanter**
- **utarbeides en utredning for kulturmiljøfeltet med påfølgende tiltaksløsninger og føringer som må foreligge før tiltak kan godkjennes:**
 - o **utredes om grunn- og terrengforhold og konsekvenser av anleggs- og byggevirksomhet i umiddelbar nærhet til fredede bygg**
 - o **konsekvenser for fredet areal og bygningsmasse på Karljohansvern med økt trafikkmengde gjennom området**
 - o **konsekvenser for fredede bygg av terrengendringer, utfylling i sjø og etablering av brygger, jf. bestemmelser i gjeldende plan**
 - o **konsekvenser av volum og høyder og plassering og utforming av disse for landskapet og de fredede byggenes virkning, slik at hensikten med hensynsonen i gjeldende plan blir ivaretatt og videreført**

-
- **geotekniske undersøkelser foreligger sammen med rammesøknad, det kreves uavhengig kontroll av PRO/KPR Geoteknikk**
 - **NVE sine krav ivaretas ved at det må bli gjort en faglig vurdering av skredfaren, og sikkerheten må være dokumentert og ivaretatt før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket**
 - **varsel om oppstart av reguleringsplan, med videre planprosess igangsettes innen 1.2.23**

Administrasjonen gis fullmakt til å behandle rammesøknaden.

Vilkårene i dispensasjonsvedtaket tas inn i vedtaket til rammesøknaden, og vilkårene må være oppfylt før det fremmes søknad om igangsettingstillatelse.

Utforming av tiltaket og visuelle kvaliteter

§ 29-1 har bestemmelser om utforming av tiltak og at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming.

§ 29-2 har bestemmelser om at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Søker har fremlagt en grundig estetisk vurdering av tiltaket hvor det er redegjort for tilpasning til omkringliggende bebyggelse samt fjernvirkningen. Kommunen oppfatter at omsøkt tiltak oppfyller kravene gitt i pbl §§29-1 og 2.

Krav gitt i pbl § 29-3 – «krav til universell utforming og forsvarlighet» forutsettes ivaretatt.

Plassering av bygget:

Plan- og bygningsloven § 29-4 har bestemmelser om at byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. I denne saken har det vært søkt om dispensasjon fra Områdereguleringsplanen mhp overskridelse av maks tillatt høyde for felt N3 og N4. Det er innvilget dispensasjon for høyder som omsøkt og vist på tegningsgrunnlag datert 09.09.2022.

Videre er det søkt om og gitt dispensasjon for overskridelse av formålsgrenser og byggegrense.

Området er tilnærmet flatt slik at eksisterende og nytt terreng blir i stor grad sammenfallende. Både byggets høyde og plassering anses som vurdert og godkjent ved gitt dispensasjon.

Vurdering av tiltaksklasse

Kommunen har ingen merknader til søkeres forslag til plassering i tiltaksklasser. Disse fremkommer av gjennomføringsplanen (tiltaksprofilen).

Nabomerknader

Naboer er varslet. Det foreligger merknader i saken. Merknadene er vurdert ved behandlingen av søknaden om dispensasjoner fra områdereguleringsplanen for Karljohansvern. Med bakgrunn i dette foretas ikke ny vurdering.

Plantegninger - (underlag for matrikkelføring)

Tiltaket skal matrikkelføres jfr matrikkelloven. Hvorvidt det skal gis ett eller flere bygningsnummer vil måtte vurderes. Det vil derfor være nødvendig å få tilsendt plantegninger av alle etasjer (faktisk etasje) i et leselig format. Alle konfidensielle opplysninger tas ut av tegningene. Trapperom, heissjakter, våtrom og spiserom som ikke oppfattes som konfidensielt skal fremkomme. Alle etasjer skal påføres bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA). Bebygd areal for hel bygget og for kontorbygg-lagerbygg og produksjonslokale må oppgis.

Rive bygg

Det fremkommer av søknaden at bygg må rives for å kunne gjennomføre tiltaket. Søknaden om tillatelse til å rive er ikke en del av denne søknaden og må omsøkes som separate søknader.

Forurenset grunn

Tiltaksplan for graving i forurenset grunn må sendes forurensningsmyndigheten til behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser

Ikke utredet

Konklusjon

Søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jfr. § 20-1 for oppføring av kontor, lager og produksjonslokaler godkjennes på følgende vilkår:

- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, med unntak av forhold som det er gitt dispensasjon fra, må ivaretas
- Vilkår gitt i sak P- 87/22 av 07.11.2022 må være oppfylt før det kan søkes om igangsettingstillatelse.
- Plantegninger av alle etasjer (faktisk etasjer) som beskrevet under vurderingen må innsendes.

Når kan tiltaket igangsettes:

Rammetillatelse gir ingen rettighet til å igangsette tiltaket. Først når det er søkt om og gitt igangsettingstillatelse kan arbeidet igangsettes. Søknaden om igangsetting kan ikke sendes kommunen før vilkårene i rammetillatelsen er oppfylt.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:

Søknaden om igangsettingstillatelse må være omsøkt og godkjent og tiltaket igangsatt senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt. Dersom fristen, 3 år fra vedtaksdato for rammetillatelsen, oversittes faller tillatelsen bort, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Ansvar:

Ansvarlig søkeres ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-4.

Ansvarlig prosjekterende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-5.

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.

Regning på behandlingsgebyr, for dispensasjoner + rammetillatelse, faktureres i tråd med vedtatt gebyrregulativ. Faktura sendes tiltakshaver når vi mottar plantegninger med nødvendig arealopplysninger.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Forsvarsbygg

Horten Industripark AS

Hortonn AS

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1310650	3__A10-04 Utomhusplan.pdf
	1310659	12_KART_Situasjonsplan_A10-01 Situasjonplan.pdf
	1310660	13_KART_Situasjonsplan_A10-06 Situasjonplan-kommunens kart.pdf
	1310661	14_KART_Situasjonsplan_A10-05 Situasjonplan-regulering.pdf
	1310662	15_TEGN_TegningNyFasade_A40-03 Fasader Nord og Syd 2.pdf
	1310663	16_TEGN_TegningNyFasade_A40-05 Fasade Syd-Vest 2.pdf
	1310664	17_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 Fasade Syd og Vest 1.pdf
	1310665	18_TEGN_TegningNyFasade_A40-04 Fasader Nord og Syd 3.pdf
	1310666	19_TEGN_TegningNyFasade_A40-01 Fasade Nord og Syd 1.pdf
	1310671	24_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-01 Snitt A og B.pdf