



RØDSHØGDA

Trinn 2 | Felt A3



## Innhold

- 4 Nabolag med tradisjoner
- 8 Beliggenhet
- 10 Avstander
- 14 Kvaliteter
- 24 Tomtefelt
- 25 Felt A3
- 26 Leveransebeskrivelse
- 34 Tomtevalgskart
- 36 Reguleringsbestemmelser
- 42 Kontakt

# Nabolag med tradisjoner

Rødshøgda i Kongsberg er et hjemsted med lange nabolagstradisjoner. Stedet bærer historiske kulturminner om et godt hverdagsliv om trygghet og familieliv. På Horneløkka, i hjertet av Rødshøgda, lå en gang løkkejordbruk som sikret matjord til nærmiljøets familier. Nå er det på tide at nye familier bringer historier og tradisjoner videre her – på nye tomter i mulighetens by.

Når et nytt nabolag skal etableres på historisk jord, bringes tradisjonen videre. Tett på Kjennerudvannet – et kjent frirom og en attraktiv badeplass i et område omsluttet av duggfrisk skog. Her spirer et nytt nabolag frem i nærhet til det urbane bylivet, med skoler og barnehager lett tilgjengelig.

På Rødshøgda kan du trekke deg tilbake og nyte roen og naturens opplevelser, samtidig som bylivets puls er innen kort rekkevidde. Nå står attraktive boligtomter endelig klare for salg - tilrettelagt for at du kan realisere boligdrømmen. Er du interessert i å skape nye tradisjoner?





# Naturperle tett på bylivet

Drømmer du om å bygge egen bolig med hage, tett på natur og urbane opplevelser? Ser du etter et solfylt sted å realisere boligdrømmen? Kjenneru' Rødshøgda? Nå kommer nye boligtomter endelig til salgs, og du har muligheten til å bli med på utformingen av et helt nytt nabolag.

Søker du et kontrastfylt liv – med det beste fra begge verdener? Dette blir en perle av et boligfelt ved Kjennerudvannet – tett på både natur og Kongsbergs urbane byliv. Jorda her bærer på en rik kulturarv fra tidene med løkkejordbruk, og står nå klar til å ta imot

nye generasjoner med egne historier og tradisjoner. På Rødshøgda vil man ha gode solforhold og flotte turmuligheter. Tomtene utgjør en utvidelse av Kongsbergs byområde mot nordøst. Området er lokalisert kun 2 kilometer fra Kongsbergs sentrum.



### Transport

Oslo Gardermoen	1 t 41 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min
Kongsberg stasjon Baneveien	15 min
Rødshøgda	3 min

### Varer og tjenester

Rema 1000	5 min
Joker Risteigen	15 min
Berja Senter	15 min
Stortorvet Senter	15 min
Boots apotek Sølvkronen	15 min
Vitusapotek Berja Senter	15 min
Kongsberg Vinmonopol	15 min

### Sport og trening

Wernerløkka, flerbruksflate	6 min
Frydenbergåsen ballbane	9 min
Sense trening og helse	16 min
Actic - Kongsberg Svømmehall	7 min

### Opplevd trygghet

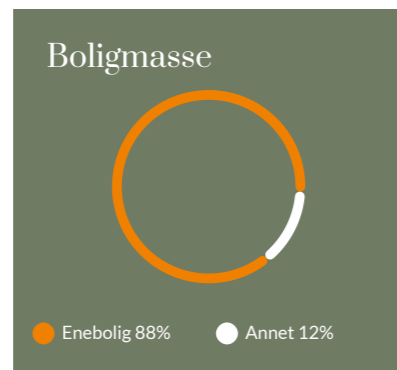
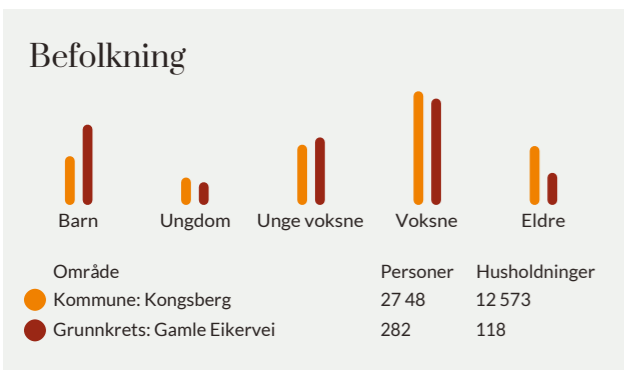
Veldig trygt 9

### Naboskapet

Godt vennska 7.4

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 8.6



### Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Madsebakken skole	1-7 KL	11 KL	259	15 min
Raumyr skole	1-7 KL	14 KL	279	14 min
Vestsiden ungdomsskole	8-10 KL	13 KL	264	7 min
Tislegård ungdomsskole	8-10 KL	11 KL	290	18 min
Kongsberg vgs	Tinius KL	31 KL	850	17 min
Kongsberg vgs	Maren KL	10 KL	180	16 min
Madsebakken barnehage	0-5 ÅR	4 AVD	80	12 min
Sibu barn Risteigen	0-6 ÅR	2 AVD	74	12 min
Hovdeplassen barnehage	0-6 ÅR		80	11 min





# Mer tid, mer plass, mer ro

Bokvalitet i Norgestoppen og flere tusen nye arbeidsplasser i tiden som kommer! Sterkt samarbeid og et avgjørende fokus på kompetanse har over tid befestet Kongsbergs attraktivitet. Kommunen ble kåret til Norges beste kommune å bo i både i 2021 og 2024, estimert ut fra bredden av tjenestetilbud tilrettelagt for innbyggerne.

I Kongsberg får du tre ganger så mye bolig for pengene som i Oslo. Her kan du realisere boligdrømmen og samtidig jobbe i en av de verdensledende teknologibedriftene som er etablert her.

Byen byr på ren luft, trygg oppvekst, korte avstander til alt, Norges beste drikkevann, rikt kulturliv og fantastisk natur. Her finner du også varierte fritidstilbud, topp moderne skoler og ingen barnehagekø.

Med fire tydelige årstider finnes alle mulige typer fritidsaktiviteter – fra finkultur til ekstremsport. I Kongsberg finnes også små og store lag og foreninger for enhver smak.

På utkikk etter ny jobb? Visste du at byen nå leter etter kompetanse for å dekke flere tusen nye spennende arbeidsplasser? Kongsberggruppen har i dag mulighet til å tilby en rekke arbeidsmuligheter i årene som kommer, noe som bidrar til en by i full vekst!

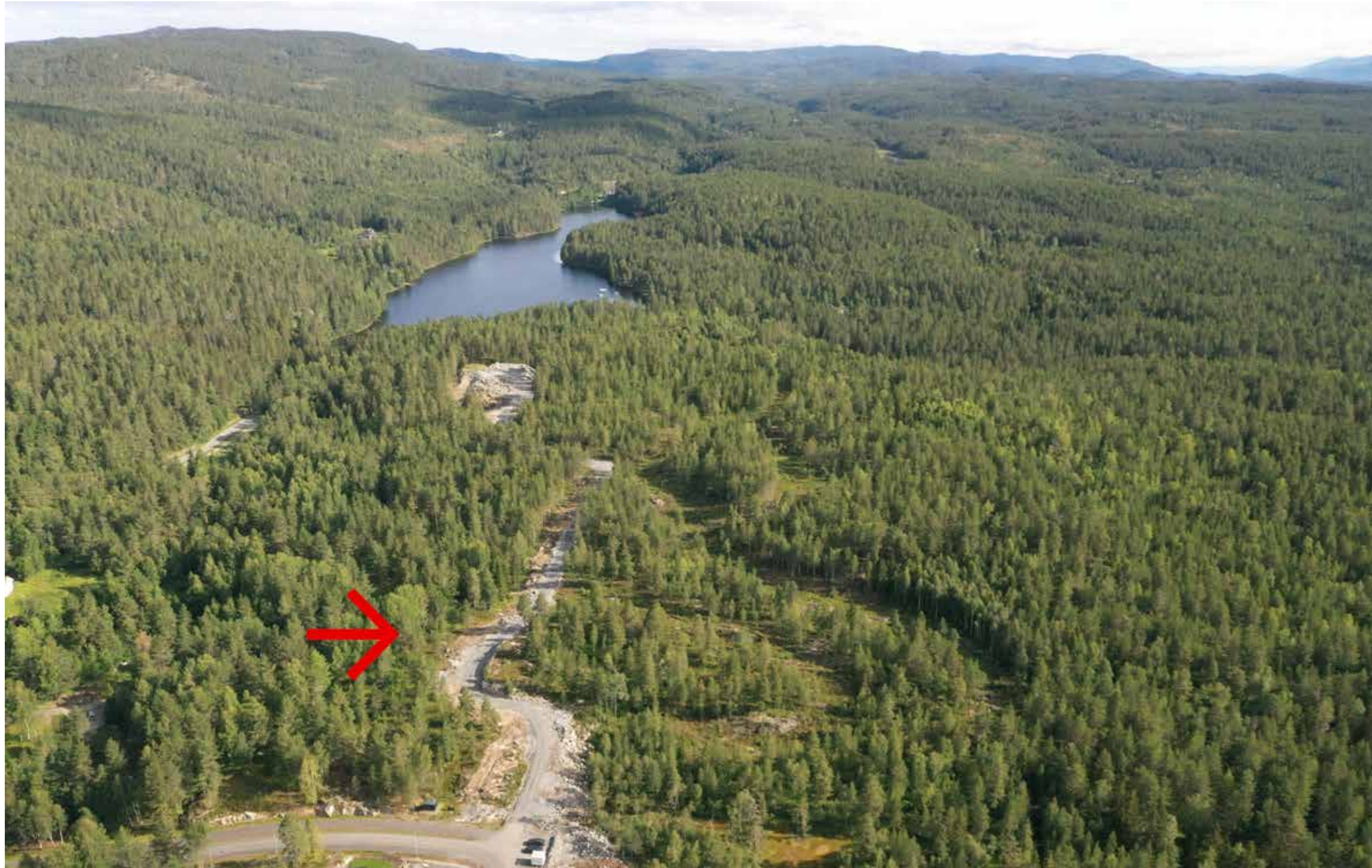


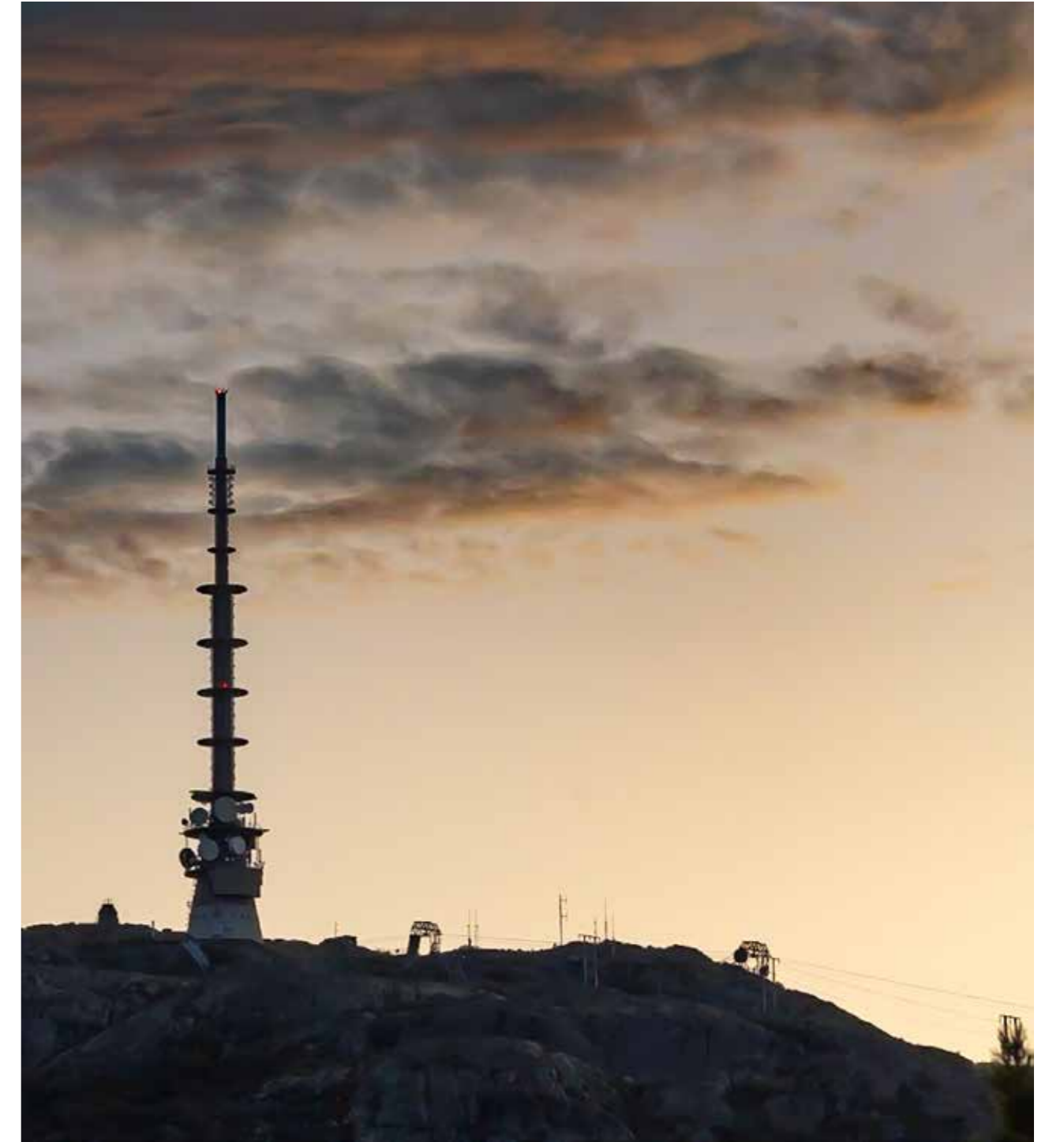


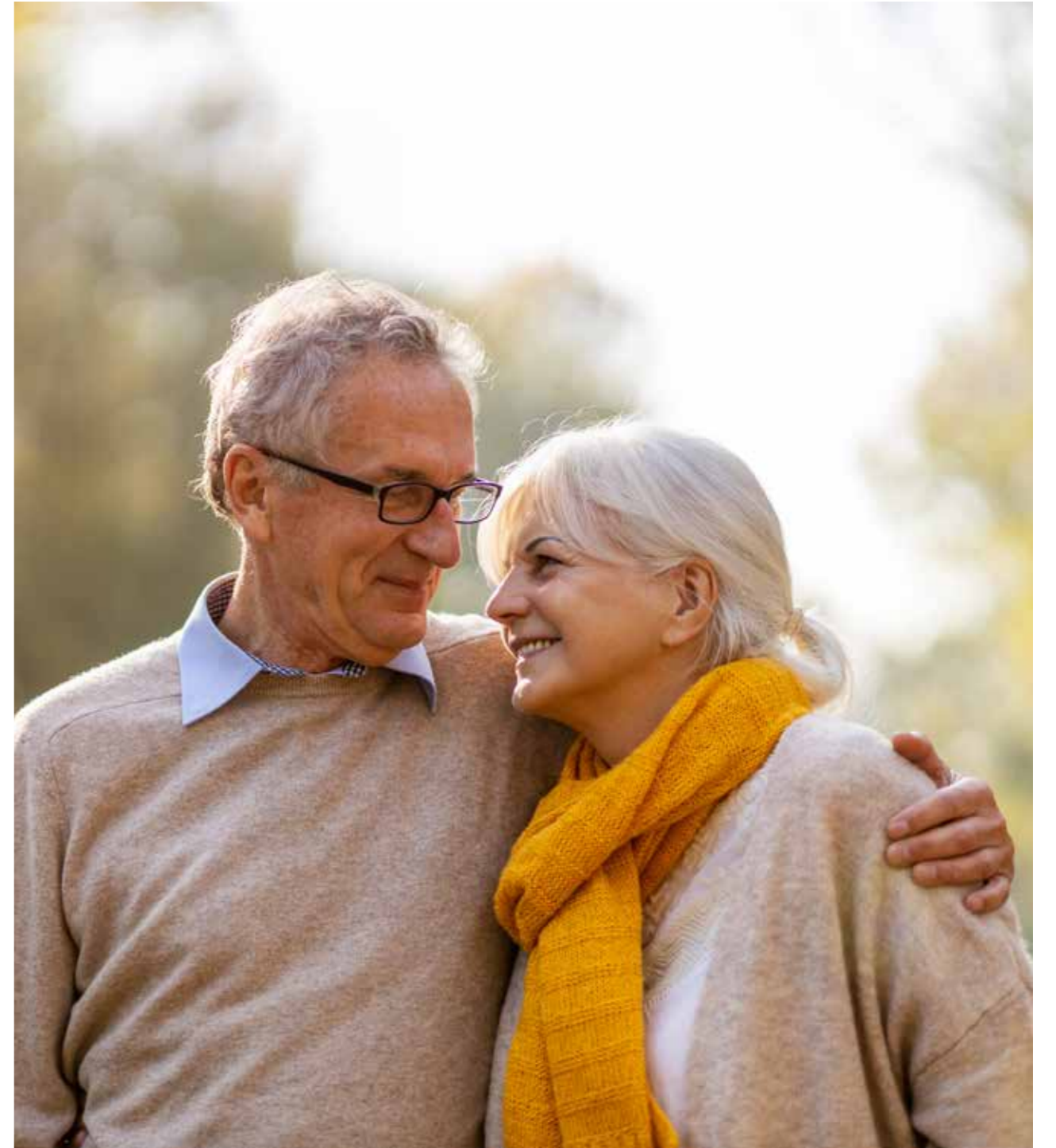
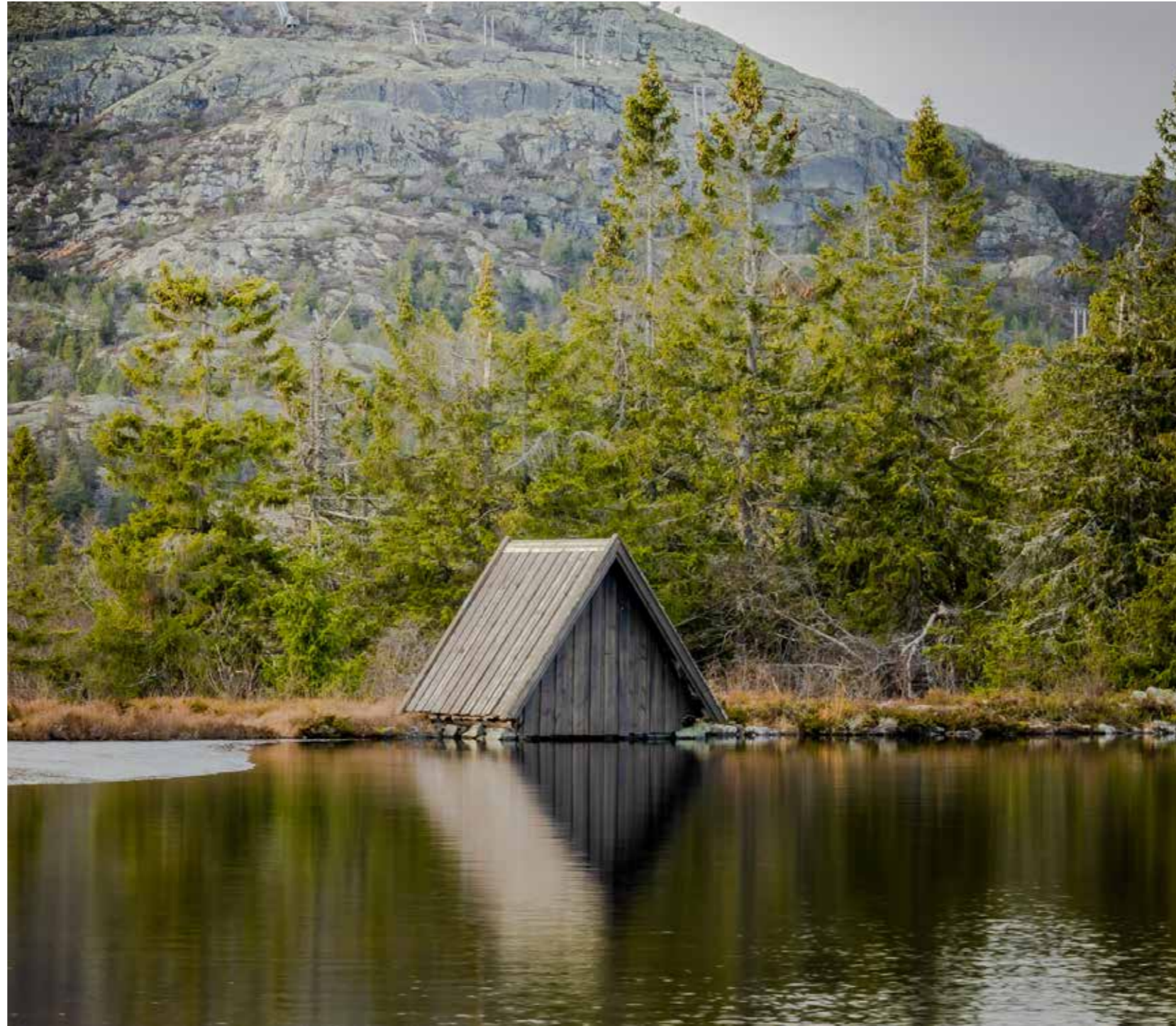


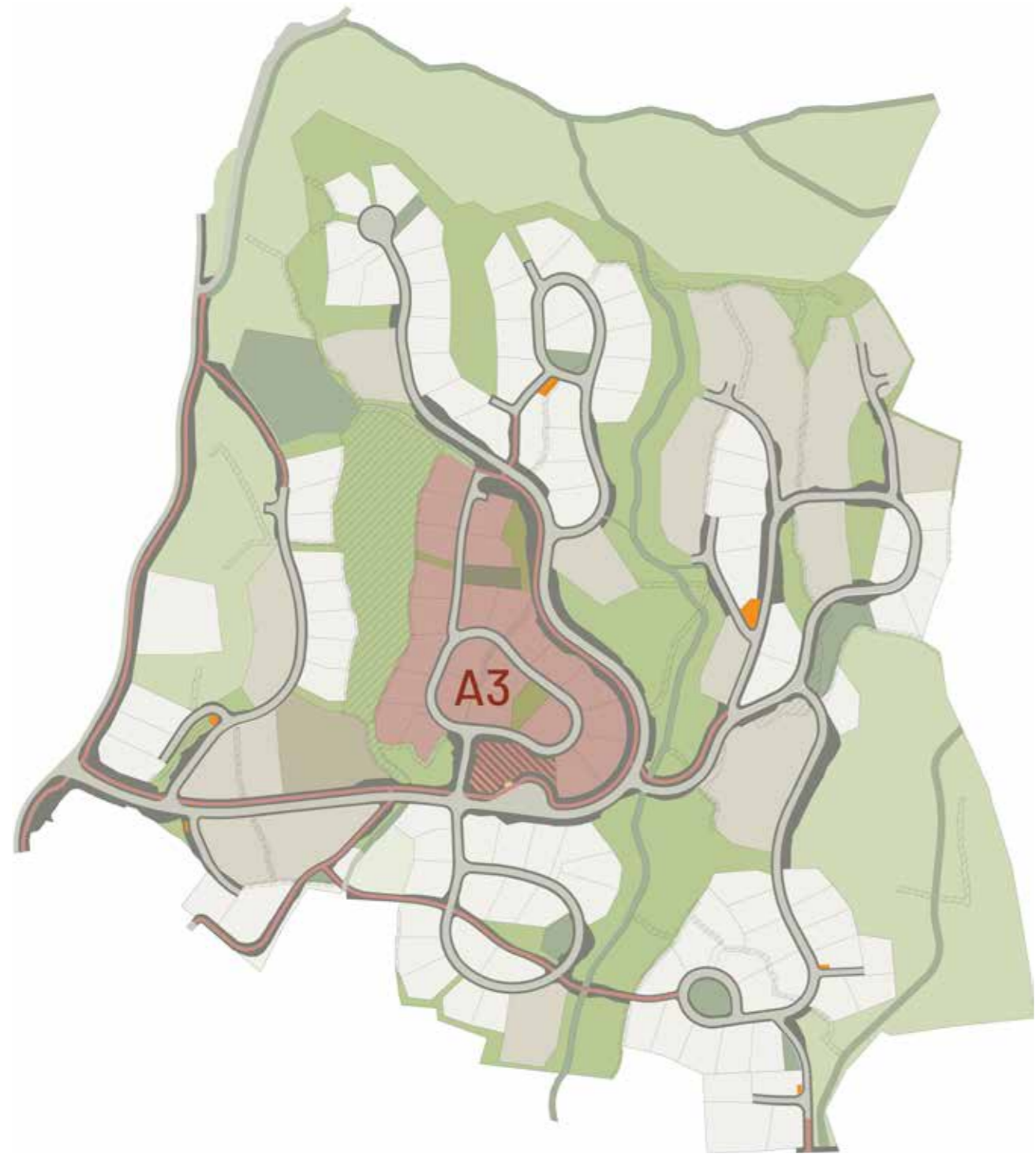
Bildet viser første byggetrinn, felt A2











FELT  
A3

# Leveransebeskrivelse 1/4

Rødshøgda Trinn 2 | 24 flotte boligtomter uten byggeklausul, med gode solforhold i et barnevennlig og nytt boligområde.

## OM PROSJEKTET

Rødshøgda er Kongsbergs nye store og spennende boligområde, omgitt av lun og vakker natur kun ca. 2 km fra Kongsberg sentrum. Boligfeltet ligger landlig til med lekeplasser og friarealer tett på. Tomtene har rusleavstand til Kjennerudvannet med badeplass, tur- og løpestier og skiløyper. Madsebakken barneskole og barnehage ligger ca.1 km unna langs trygg gang- og sykkelsti, i tillegg er det regulert for barnehage inne i området. Gang- og sykkelavstand til Kongsberg sentrum gir enkel tilgang til det meste av byens fasiliteter, i tillegg til knutepunkt for kollektivtrafikk med togstasjon. For øvrig enkel adkomst til E134 retning Drammen/Oslo med bussforbindelse.

Salgstrinn 2 består av totalt 24 tomter (felt A3, se plankart). Tomtene vil ha en størrelse fra 711 kvm til 947 kvm og er regulert til eneboliger og tomannsboliger. Utnyttelsesgraden er på 35% BYA og tomtene selges uten byggeklausul. Her står man fritt til å skape sin egen drømmebolig!

De første 42 tomtekjøperne på Rødshøgda vil få med en el-sykel på kjøpet. El-sykkelen overleveres ved overtagelse, med forbehold om at det på overtagelsestidspunktet er el-sykler tilgjengelig i markedet.

Tomtene selges til fastpris, etter "førstemann til mølla" prinsippet. (Frem til onsdag 11 september 2024 foregår salget etter interesselisten, ta kontakt med megler for mer informasjon)

Link til prosjektets nettside: [www.rodshogda-bolig.no](http://www.rodshogda-bolig.no)

I oktober 2022 startet utbyggingen av teknisk infrastruktur på Rødshøgda, fra krysset i Lurdalsveien og inn til og med A2 feltet. I dette ligger anleggelse av kjørbare veier, gangveier, gatebelysning, vann, avløp, fiber og strøm. Arbeidet med teknisk infrastruktur for krysset, hovedveien, gangvei mot Frydenberg/Madsebakken og A2 feltet er ferdigstilt. For felt A3 er det opparbeidet er midlertidig anleggsvei og veiene er hugget fri for trær.

Totalt består Rødshøgda boligfelt av ca. 120 boligtomter som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med både eneboliger og tomannsboliger. I tillegg er ca. 50 dekar av området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus mv.) og en tomt for barnehage.

Tomtene er fordelt på ulike salgstrinn/felt som benevnes A, B, C og D. Tomtenes størrelse, for hele Rødshøgda boligområde, varierer fra ca. 600 kvm til ca. 1150 kvm. Tomtene selges til fastpris ihht. vedlagt prisliste. Selger tar forbehold om at prislisten kan bli endret i fremtiden.

## TOMTEOVERSIKT FOR FELT A3

A3-1: Ca. 855 kvm.

A3-3: Ca. 947 kvm.

A3-4: Ca. 900 kvm.

A3-5: Ca. 886 kvm.

A3-6: Ca. 852 kvm.

A3-7: Ca. 821 kvm.

A3-8: Ca. 766 kvm.

A3-9: Ca. 796 kvm.

A3-10: Ca. 851 kvm.

A3-11: Ca. 831 kvm.

A3-12: Ca. 918 kvm.

A3-13: Ca. 861 kvm.

A3-14: Ca. 813 kvm.

A3-15: Ca. 711 kvm.

A3-16: Ca. 879 kvm.

A3-17: Ca. 822 kvm.

A3-18: Ca. 834 kvm.

A3-19: Ca. 879 kvm.

A3-20: Ca. 849 kvm.

A3-21: Ca. 794 kvm.

A3-22: Ca. 833 kvm.

A3-23: Ca. 881 kvm.

A3-24: Ca. 806 kvm.

A3-25: Ca. 861 kvm.

Prisliste ligger vedlagt til prospekt.

Det tilkommer dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum pluss

tinglysningsgebyr på kr. 1 000,-

Tomtene selges uten byggeklausul. Tomtekjøperne står fritt til å velge sin egen husleverandør.

Det vil bli opparbeidet adkomstvei og tilkoblingspunkt for ledningsnett for vann, avløp, overvann, strøm og IT/fiber til tomtegrensen for hver enkelt tomt. Kjøper må selv ta kostnaden med tilkobling på det offentlige kommunale vann- og avløpsnettet.

Trærne i og langs veinettet i boligområdet på A3 er allerede hugget og tomtene er markert. Alle tiltak og kostnader inne på den enkelte tomt, som grøfter for tekniske installasjoner, terrengbearbeiding, byggegrop, grunnarbeid, overvannshåndtering og bygging av hus er tomtekjøpers ansvar å håndtere, slik det fremgår av reguleringsplanens bestemmelser og generelt etter plan- og bygningsloven. I dette ligger også å søke byggetillatelse med tilhørende dokumentasjon hos Kongsberg kommune.

Arealene på tomtene kan avvike noe da de ikke er endelig oppmålt.

## REGULERING

Ihht. til planbestemmelsene for 482R Rødshøgda Boliger og Kommuneplanens arealdel, under punktet om bebyggelse(frittliggende småhusbebyggelse), er utnyttelsesgraden for tomtene på 35% BYA, inklusiv parkering.

Boliger i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i husets bredde. I skrått terreng med underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,5 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse kan det på hver tomt etableres en enebolig eller en tomannsbolig med tilhørende garasje/uthus. I enebolig kan det i tillegg etableres 1 sekundærleilighet per tomt på inntil 35 kvm.

Se vedlagt planbestemmelser for mer og detaljert informasjon rundt blant annet garasje- og uthus, terrasser, avkjørsler, gjerde/hekk, estetikk, kulturminner mm.

Det vil bli opprettet totalt 8 lekeplasser innen planområdet, fordelt på de ulike delfeltene, slik det fremgår av plankart. Det vil opparbeides et realsameie som hver tomt vil få sin ideelle andel av.

Terrenget i området er småkupert med lave åsrygger og skogsterreng. Grønne lunger gir luft mellom de ulike delfeltene og er med på å skape en god atmosfære. En av disse "grønne lungene " er Horneløkka, som ligger sentralt i boligområdet og utgjør et felles uteoppholdsområde for beboerne i området og allmennheten.

Se vedlagte planbestemmelser og kommuneplanens arealdel for mer detaljert informasjon.

## SPESIELLE FORHOLD

Tomtene skal fradeles og vil få tildelt eget gårds- og bruksnummer. Utskilling av tomtene skjer fortløpende, og overtakelse skjer først ved ferdig utskilt gnr./bnr. Tomtene er p.t. ikke skilt ut med eget gnr./bnr. men vil bli begjært oppmålt og fradelt hos Kongsberg kommune etter signering av kjøpekontrakt.

Ved fradeling av tomter, vil det følge tinglyst heftelser og rettigheter som er tinglyst på hovedbølet, (altså eiendommen tomten skilles ut fra) og som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse servituttene vil ha liten eller ingen betydning for den fraskilte tomt, men vil følge med over. Eventuelle pengeheftelser skal ikke følge med over. For å se alle servitutter som er tinglyst på hovedbølet, se grunnboksutskrift på hovedbølet som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper står fritt til å begynne planlegging av søknader, ved budaksept. For spørsmål ta kontakt med megler.

Mer informasjon om Rødshøgda tomtfelt finner du på prosjektets nettside: [www.rodshogda-bolig.no](http://www.rodshogda-bolig.no)

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Tomtene ligger i rolige, barnevennlige og flotte omgivelser i umiddelbar nærhet til et flott skogs- og turterreng. Fra innkjøringen til tomtfeltet er det ca. 2 km til Kongsberg bysentrum. Umiddelbar nærhet til et fantastisk tur- og friområde sommer som vinter.

# Leveransebeskrivelse 2/4

Fra eiendommene er det ca. 1 km til Madsebakken barneskole og barnehage, samt ca. 3 km til Tislegård ungdomsskole. Kongsberg videregående skole har flere avdelinger, de fleste ligger plassert i Kongsberg sentrum. Den regulerte barnehagen på Rødshøgda vil ligge inne i boligområdet, kort vei fra eiendommene.

Til Kongsberg Teknologipark er det ca. 3,5 km og Kongsberg skisenter ligger ca. 6,5 km unna. Det er åpnet ny dagligvarebutikk august 2024. Denne ligger ca. 400 meter fra boligområdet.

Det er gode tog- og buss forbindelser til og fra Kongsberg. Fra innkjøringen til boligområdet er det bussholdeplass som har bussforbindelse til Kongsberg Sentrum, Darbu, Vestfossen og Hokksund, samt busstopp i Drammensveien mot Drammen/Oslo.

Kongsberg er en vakker by med de fleste fasiliteter og aktiviteter man kan ønske seg. Her finnes et godt utvalg butikker, kjøpesenter, hoteller, skoler, barnehager, treningscenter osv. I tillegg kan byen skilte med fantastiske idrettsanlegg og flere idrettslag noe som legger til rette for å prøve de fleste idrettsgrener. Kongsberg Skisenter lyser byen opp på vinteren og byr på fantastiske skibakker.

Fra eiendommene har man direkte utgang til et ypperlig terreng for både gåturer, løpeturer, sykkelturer og skiturer. En etablert turveg krysser igjennom området med forbindelse til turveg og løypenett mot Hallhytta og turstier i Sulusåsen. Ønsker man å ta med seg familien på

en badetur er Kjennerudvannet i gåavstand fra eiendommene. Dette er et populært vann som egner seg godt til bading, padling og grilling om sommeren, samt å skøyte på isen på vinteren. På vinteren kjører Kongsberg kommune opp skiløyper fra Kjennerudvannet mot Hallhytta og løypenettet i Øvre Eiker. Det er regulert inn en skiløype vinterstid gjennom den østlige delen av boligområdet, som er planlagt for fremtiden. Innover Lurdalen kan man sykle eller gå rulleski i vakre omgivelser langs vei med lite trafikk.

Se vedlagte plankart for oversikt over tomtene og beliggenhet. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eien- dom under annonserte visninger.

## GENERELL ORIENTERING

Egenerklæring om konsesjonsfrihet for hver tomt påkrevd siden det er ubebygd tomt. Konsesjonsfrihet søkes av tomtekjøper og gis av Kongsberg kommune. Konsesjon er gyldig i fem år.

Vedlagte tomtevalgskart er kun retningsgivende og avvik vil kunne forekomme.

## GARASJE/PARKERING

Se vedlagte planbestemmelser for retningslinjer rundt garasje og plassering.

## FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

24 tomter uten byggeklausul. Størrelser fra ca. 711 kvm - 947 kvm.

Arealene på tomtene kan avvike noe da de ikke er endelig oppmålt.

Terrenget i området er småkupert med lave åsrygger og skogsterreng. Horneløkka er en grønn oase som ligger sentralt i boligområdet og utgjør et felles uteoppholdsområde for beboerne i området og allmennheten. Det vil bli opprettet totalt 8 lekeplasser innen planområdet fordelt på de ulike delfeltene, slik det fremgår av plankart. Det vil opparbeides et realsameie som hver tomt vil få sin ideelle andel av.

For områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse kan det på hver tomt etableres en enebolig eller en tomannsbolig med tilhørende garasje/uthus. I enebolig kan det i tillegg etableres 1 sekundærleilighet per tomt på inntil 35 kvm. Se vedlagt planbestemmelser for mer og detaljert informasjon om blant annet garasje- og uthus, terrasser, avkjørsler, gjerde/hekk, estetikk, kulturminner mm.

Det vil bli opparbeidet adkomstvei og tilkoblingspunkt for ledningsnett for vann, avløp, overvann, strøm og IT/fiber til tomtegrensen for hver enkelt tomt.

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil tilkomme etter ferdigstillelse av boligen

## INFO OM EIENDOMSSKATT

Kongsberg kommune har eiendomsskatt. Denne fast-

settes av kommunen etter ferdigstillelse av boligen.

## INFO OM FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

## VELFORENING

Det vil etableres velforening. Hver tomt / boenhet vil være pliktig til å være medlem i Velforeningen. Det anbefales å sette av kr 1 000,- årlig, pr. husstand for drift/vedlikehold av felles lekeplasser/grøntarealer mm.

## TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurranse-dyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

## TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

For utdypende forklaring vedrørende heftelser og rettigheter kan megler kontaktes. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eien-

dommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmels-haver:

1867/900045-1/26 11.02.1867  
BESTEMMELSE OM GJERDE  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1  
Forklaring: Servitutten er for gammel til å innhentes på kartverket. Megler har prøvd å finne den i digitalarkivet, uten å lykkes.

1958/1014-4/26 26.06.1958  
BESTEMMELSE OM GJERDE  
Bestemmelse om kloakk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1  
Forklaring: Gjelder en overdragelse av en parsell av hovednr.1352, eiendomsnr.1. Selgere og senere eiere av h.nr 1352 e.nr. 1 forbeholder seg stetsevaring rett til å benytte en del av den solgte parsell til fremkomst til tømmer. Stykket som selger har rett til å benytte seg av er på 39 kvm. Parsellens eier overtar hel gjerdeplikt mot hovedeiendommen h.nr. 1352, e.nr.1, men det kan ikke settes opp gjerde fra Gamleveien og nord-østover i 13 meters lengde. Parsellens eier har også rett til utløp for kloakk på hovedeiendommen 1352 e.nr. 1 nord for parsellen. Eier av hovedeiendommen har rett for kjøperen av eventuell tomt av h.nr. 1352 e.nr 1 til tilkobling til denne kloakkledning. Etter nærmere avtale med eier av h.nr. 1352 e.nr 1 har parsellens eier rett til å sette opp et provisorisk gjerde på

h.nr 1352 e.nr.1 mot øst for å hindre at beitedyr kommer inn på parsellen, men det må ikke hindre selgerens tømmertransport.

1969/152-1/26 20.01.1969  
JORDSKIFTE  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1  
Forklaring: Gjelder en tidligere grensegangssak fra 1969. Megler kan oversende servitutten ved forespørsel.

1972/2520-1/26 11.07.1972  
JORDSKIFTE  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1  
gjelder tidligere grensegangsak fra 1972  
Forklaring: Gjelder en tidligere grensegangssak fra 1972. Megler kan oversende servitutten ved forespørsel.

1978/1736-1/26 14.04.1978  
JORDSKIFTE  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1  
Forklaring: Gjelder en tidligere grensegangssak fra 1978. Megler kan oversende servitutten ved forespørsel.

2014/169468-1/200 28.02.2014  
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

# Leveransebeskrivelse 3/4

Rettighetshaver: KONGSBERG KOMMUNE

ORG.NR: 942 402 465

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1

Forklaring: Gjelder inngåelse av en avtale med eiere av gnr. 8356, bnr. 1, som gir Kongsberg Kommune rett til å legge, ha liggende, og drive nødvendig vedlikehold av nytt vann- og avløpsanlegg over eiendommen.

2014/169468-2/200 28.02.2014

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3006 GNR: 8352 BNR: 3

Rett til å legge stikkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1

Forklaring: Gjelder avtale mellom grunneier og g.nr/b.nr 8352/3 hvor grunneier gir rett til å legge stikkledning over eiendommen.

Kjøper er kjent med at det på eiendommen vil bli tinglyst pliktig medlemskap i velforening Rødshøgda vel. Velforeningen skal i fellesskap eie og drifte alle felles grøntområder innenfor reguleringsplanen benevnt 482R. Unntatt fra denne bestemmelsen er område f\_G3 som skal eies og driftes av eier av gnr. 8357 bnr. 1 - Horneløkka.

Kjøper er kjent med at eiendommen vil bli en del av sameie bestående av alle boenheter i A3 området.

Sameiebrøk vil bli fastsatt etter utbygging av A3 området og hver boenhet skal eie 1 andel. Sameiets felles forpliktelser vil være eierskap, drift og vedlikehold av lekeplass f\_BLK A3.

## VANN, VEI OG AVLØP

Tilkomst til tomtene via offentlig vei og evt. privat stikkvei, slik det fremgår av plankart.

Vann og avløp kobles til offentlig ledningsnett via privat stikkledning. Hovedinfrastrukturen legges frem til tomtegrensen. Fremtidig eier må selv dekke kostnaden med tilkobling på det offentlige kommunale vann- og avløpsnettet iht. kommunens prisregulativ.

## REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Kommuneplan: KPLAN2020 - Kommuneplanens arealdel 2022-2030 med bestemmelser, ikrafttredelse 22.06.2022. Reguleringsplan: 482R Rødshøgda Boliger, ikrafttredelse 19.05.2021 med sist utførte endring datert. 08.04.2024.

## OVERTAGELSE

Overtagelse etter nærmere avtale, i takt med ferdigstilling av veier og teknisk infrastruktur. Det anslås ca. 8-9 måneders byggetid pr. salgstrinn. Om byggingen er i gang 4 kvartal 2024 kan tomter påregnes klar for overtakelse fra 3. kvartal 2025. Kjøperne vil bli holdt oppdatert om byggeprosessen. Melding om overtakelse sendes ca. 30 dager på forhånd.

## FORBEHOLD FRA UTBYGGER:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

Utbyggingen starter når 9 tomter er solgt iht. signerte kjøpekontrakter, under forbehold om at det foreligger godkjenning av byggesøknad, aksept av byggelån og vedtak om igangsetting fra utbygger. Utbygger står fritt til å starte utbygging på et lavere forhåndssalg.

De som legger inn kjøpstilbud i perioden er bundet av kjøpekontrakt frem til 01.02.2025.

Hvis det ikke oppnås et tilstrekkelig antall salg, vil budgiver være fri fra kontrakt etter den 01.02.2025.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av de ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 31.01.2025. For det tilfelle at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil selger gi kjøper skriftlig melding om at utbygging av infrastruktur er vedtatt. Eventuell faktisk oppstart av grunnarbeider, byggarbeider mv. før angitt frist i dette avsnittet innebærer ikke at forbeholdene frafaller.

Kjøp av tomt meldes skriftlig til DNB Eiendom, på særskilt skjema.

## BUDGIVNING

Tomtene selges til faste priser iht. prisliste for det enkelte

salgstrinn. Ønske om kjøp av tomt leveres megler på eget signert budskjema innen fastsatt tidsfrist. Bekreftelse på tildeling av tomt sendes hver enkelt straks etter tidsfristens utløp. Slik melding er likestilt med budaksept. Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.

## MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag er avtalt til kr 31 250,- per enhet inkl. oppgjørshonorar som dekkes av selger.

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser mv.: ca. kr. 5 000,-  
Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-  
Grunnboksutskrift kr 240,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per utskrift.

## OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi, se prisliste.  
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-  
Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 757,-  
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

## BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse/ overlevering av tomt.

Oppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte.

## LOVANVENDELSE

### Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan



# Leveransebeskrivelse 4/4

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

## **Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

## **Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## **HVITVASKINGSLOVEN**

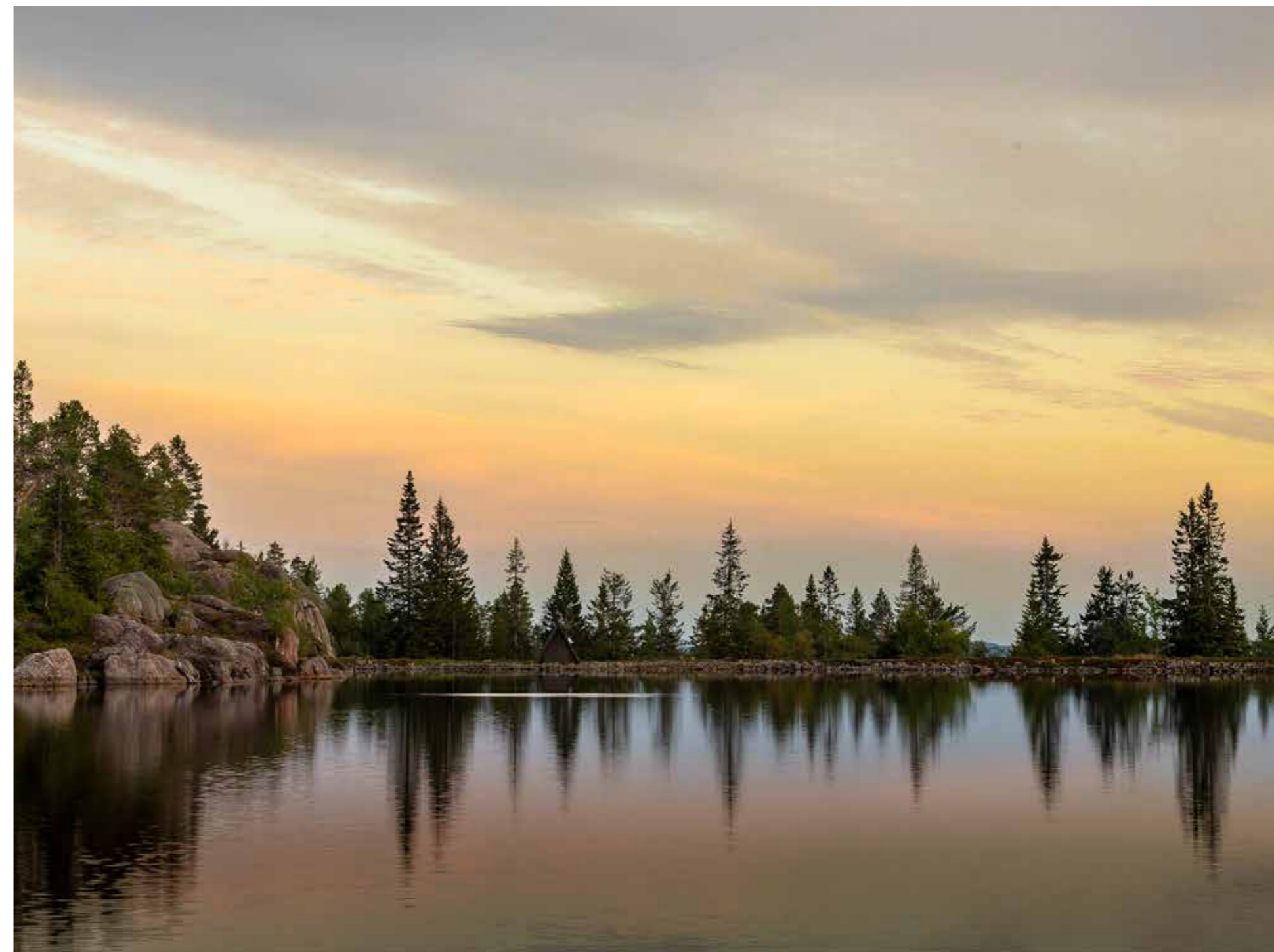
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

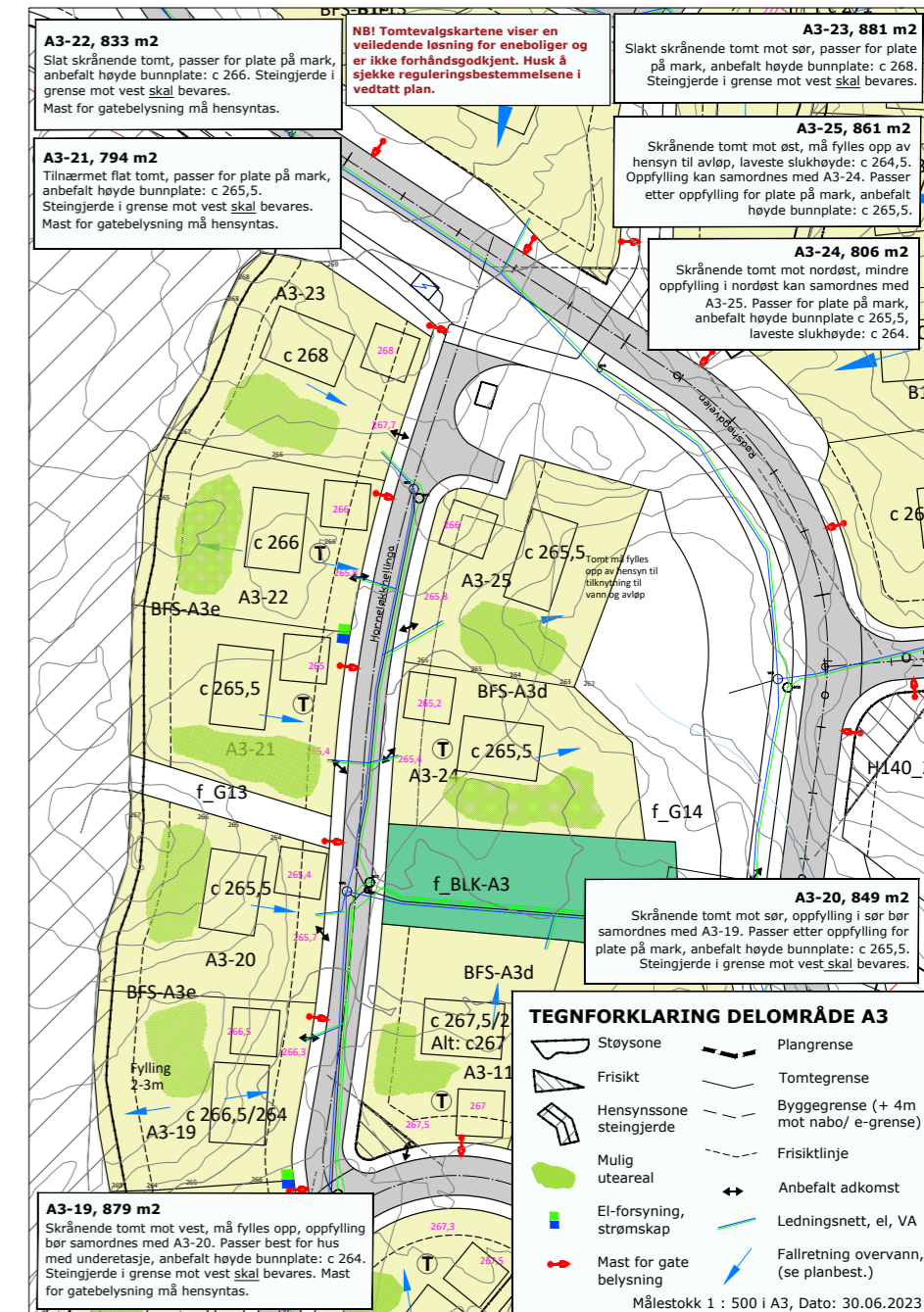
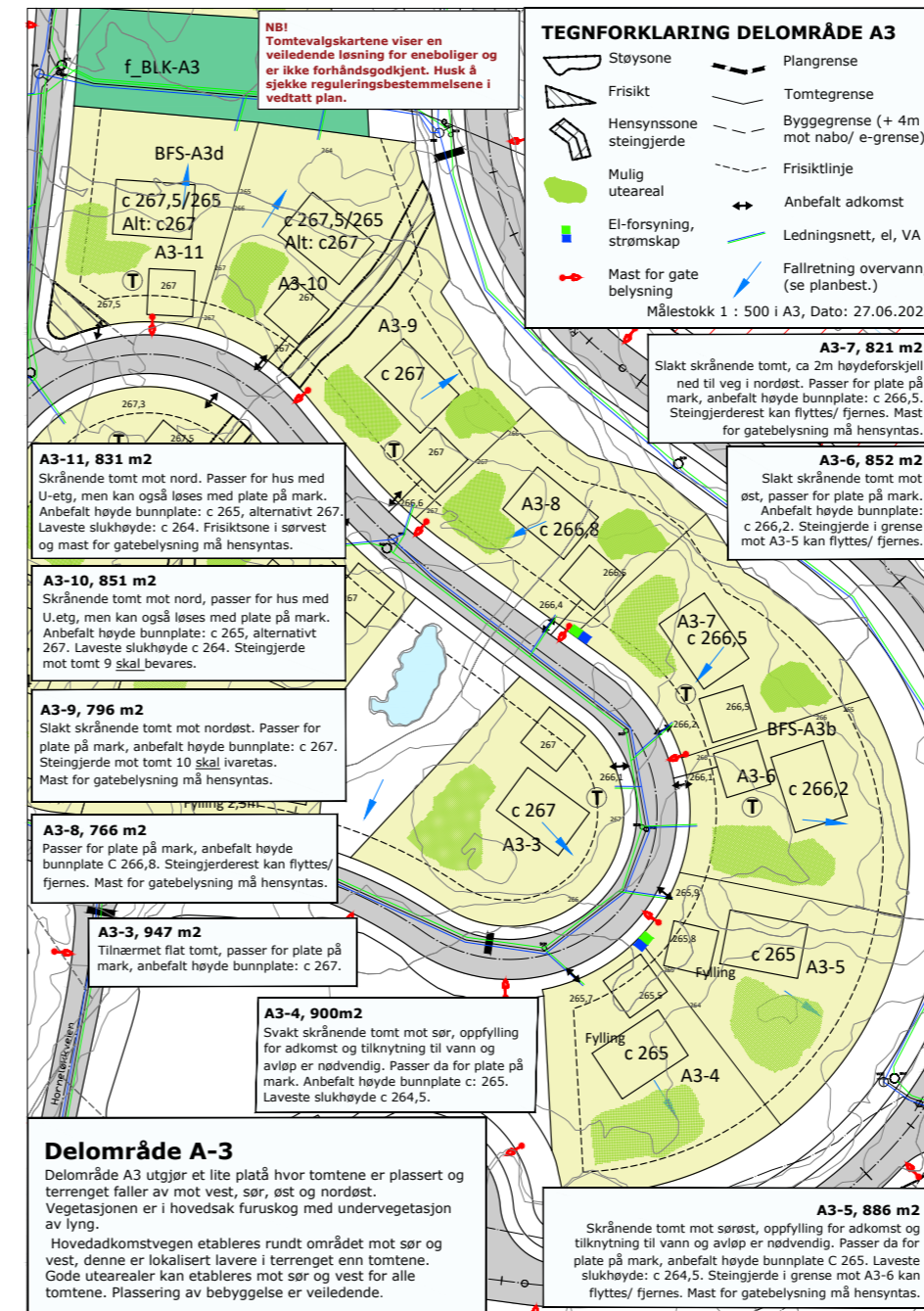
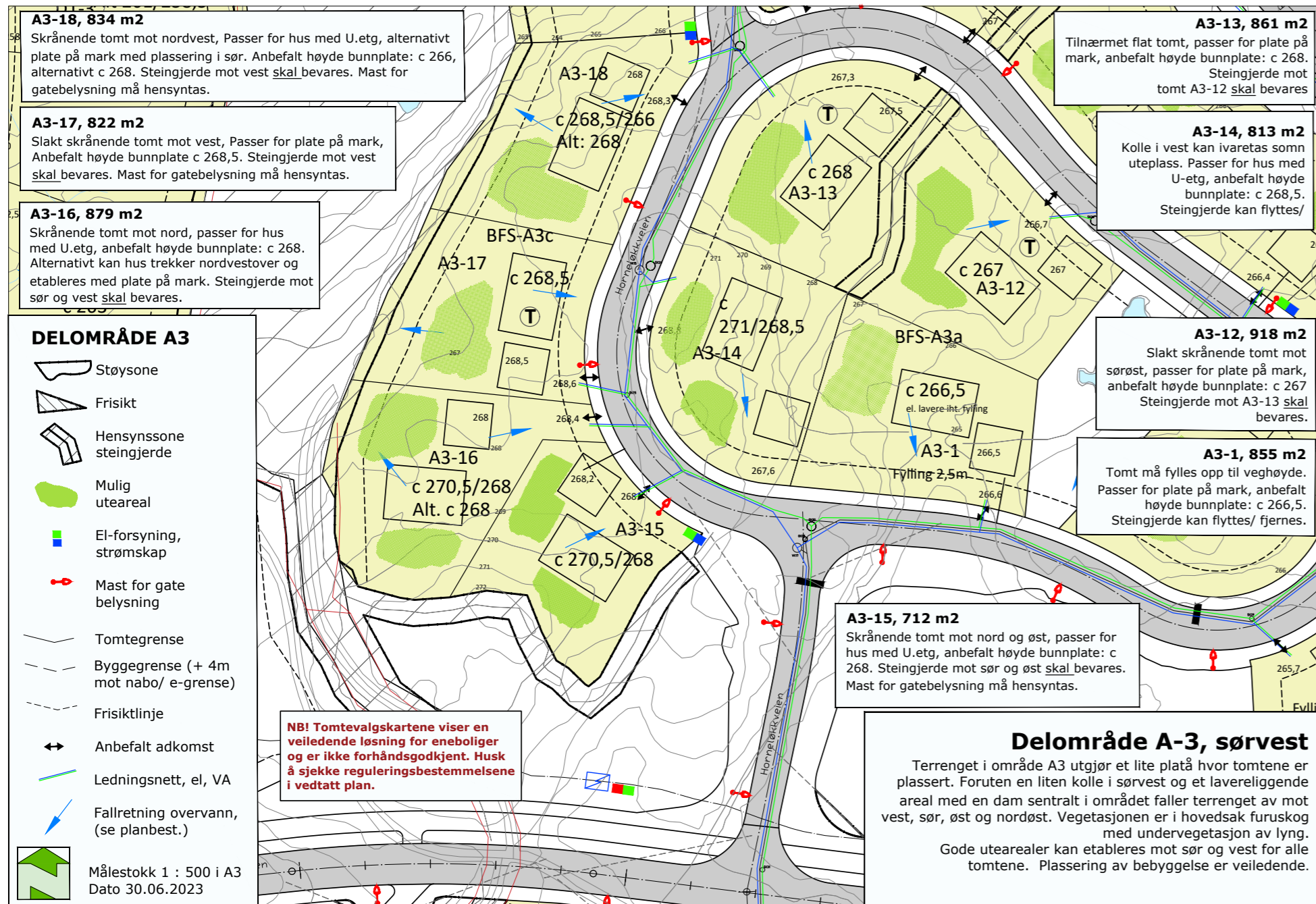
Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.





## Bestemmelser til reguleringsplan 482R4 Rødshøgda, boliger, i Kongsberg kommune

482R	Opprinnelig vedtatt i kommunestyret	19.05.2021
482R-1	Endring bestemmelser og kart. diverse rettinger	20.01.2023
482R-2	Endring opphøyd gangfelt, kun bestemmelser § 3.2b, vedtatt i UMU	29.08.2022
482R-3	Endring steingjerde ved gbnr 8354/4 mm. Admin vedtak	05.07.2023
482R-4	Endring bestemmelser byggegrense mm. Admin vedtak	<b>08.04.2024</b>

### § 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legge til rette for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende lekeplasser og grøntarealer.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 19.05.2021. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan Kjennerudvannet vedtatt 30.08.1975, samt mindre deler av vegarealene i 216R Hindtåsen, vedtatt 17.8.1999 og 364R Frydenberg-Tjernesløkka, vedtatt 19.03.2012

### § 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)**
  - Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse, BFS (1111)
  - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BKS (1112)
  - Barnehage, BBH (1161)
  - Skiløype, BST (1420)
  - Renovasjon, BRE (1550)
  - Leikeplass, BLK (1610)
  - Kombinert formål, leikeplass/ grønn mobilitet/ fellesfunksjoner BAA (1900)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**
  - Veg, SV (2010), - Kjøreveg, SKV (2011)
  - Gang-/ sykkelveg, SGS (2015)
  - Annen veggrunn - teknisk anlegg, SVT (2018)
  - Kollektivholdeplass, SKH (2073)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)**
  - Blå-grønne strukturer, G (3002)
  - Turveg, GT (3031)
  - Friområde, GF (3040)
  - Kombinerte grønnstrukturformål – turveg/ skiløype, GAA (3900)
- Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)**
  - Landbruksområde, L (5110)
  - Friluftformål, LF (5130)

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 1 av 11

- a.1) Sikringssone (PBL § 11-8 a)**
  - Frisikt, H140\_
- a.2) Støysone (PBL § 11-8 a)**
  - Gul støysone, H220\_
- a.3) Faresone (PBL §11-8 a)**
  - \_Flomfare, H320\_
- c. Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)**
  - Bevaring kulturmiljø, H570\_

### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### § 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- Fradeling**

Områdene BKS-A2, BKS-B1 og 2, BKS-C3a, 3c, 4a samt BKS-D1 kan deles opp i tomter til frittliggende småhusbebyggelse. Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter i disse delområdene, skal det legges fram en plan som viser at den tomte som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få en størrelse og en utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egnede atkomster fra regulert veg.

Det tillates fradeling av nødvendig areal til nettstasjoner samt pumpestasjoner for avløp i henhold til VA-plan.
- Skolekapasitet og boligbyggeprogram**

Før det gis rammetillatelse for utbygging av nye boenheter skal det være sikret tilstrekkelig skolekapasitet.
- Vegetasjon**

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- Kjøreveger og gangveger**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal Viken fylkeskommunen ha godkjent byggeplan og det skal være inngått gjennomføringsavtale med Viken for følgende tiltak:

  - Nytt kryss med Lurdalsveien med tilpassing av eksisterende gang- og sykkelveg, o\_SGS, o\_SGS1
  - Adkomstveg SKV-H1 og gang/sykkelveger o\_SGS1,
  - SGS2 med kryssing av Gamleveien, o\_SKV\_G.

- Vann, overvann og avløp**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsløsninger, skal det være dokumentert kapasitet og tekniske planer for anleggene skal være godkjent av kommunen.
- Støy**

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse til tiltak i støysone skal støyfaglig utredning foreligge.

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse til utbygging av feltene C3 og C4, skal støytiltak iverksettes for boliger langs Lurdalsveien som vil ligge i gul sone iht. Tabell 2 og Tabell 3 i Støynotat for Rødshøgda, Norconsult, datert 05.09.2019.
- Skiløype**

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse til boliger i delfelt C skal plassering av skiløype være avklart. Ved etablering av skiløype felles med turveg i område GAA1 skal planskilt kryssing med o\_SKV-C1 etableres.
- Kulturrinner**

Før det gis tillatelse til tiltak for opparbeidelse av ny infrastruktur eller til tiltak på tomter med

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 2 av 11

grense mot steingjerder, rydningsrøyser, fegater og løkker som er planlagt bevart, skal det være vist en plan for ivaretagelse og sikring av disse gjennom anleggsperioden.

#### § 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdiggatstet

- Utearealer**

Før det gis ferdiggatstet for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juli.
- Infrastruktur-tiltak (endret 29.08.2022)**

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggatstet for byggetiltak på enkelttomter (bolig, barnehage) innenfor området, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor feltet:

  - Kryss med Lurdalsveien
  - Adkomstveg SKV-H1
  - Gang-sykkelveger SGS1 og SGS2

Utbygging av delområdene skal skje etappevis. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggatstet for ny bebyggelse innenfor det enkelte delområde skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- adkomstveg til delfeltet inkludert evt. gang-sykkelveg
- nødvendig anlegg for vannforsyning og avløp iht planer for etappevis utbygging
- nødvendig anlegg for overvann
- felt B og C; Snuplass og holdeplass for buss

Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før følgende anlegg er ferdig bygd.

- Snuplass for buss

- Turveg**

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger utover delfelt A1, A2, A3 og D1 skal dårlige partier av turveg i GAA1 være opprustet.
- Lekeplasser**

Før boliger tas i bruk i det enkelte delområde skal leikeplass i delområdet/ felles for delområdene, jfr §§ 5.2.a og 5.4, være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal leikeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juli.

Før boliger tas i bruk i delområdene A1-3 og D1 skal midlertidig leikeplass innenfor BAA1 eller BBH være opparbeidet, dersom ikke GF1 er opparbeidet. (endret 08.04.2024)

Før boliger tas i bruk i delområdene B, C eller D skal strøksleikeplass GF1 være ferdig opparbeidet, og midlertidig leikeplass BAA1 eller BBH kan avvikles. (endret 08.04.2024)

- Myr**

Myrmasser fra anleggsarbeidet skal benyttes innenfor området til revegetering og reetablering av myrområde. Ved behov for mellomlagring skal massene deponeres på hensiktsmessig sted, og lagres og behandles slik at uttørring unngås.

### § 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

#### § 4.1 Leikeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte: Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

- Strøksleikeplass GF1
- Næroleikeplasser innenfor de enkelte delområder; BLKA1-3, BLKB1-2 og BLKC1-2
- Småbarnsleikeplasser for konsentrert småhusbebyggelse skal etableres innenfor delområdene, i tråd med § 3.2c.

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 3 av 11

- Som fallunderlag på lekeplasser skal benyttes naturmateriale som for eksempel bark eller sand.

#### § 4.2 Fradeling

Det tillates fradeling av tomter innenfor planområdet som vist på plankartet.

#### § 4.3 Støy og støyskjerming

- Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhus- arealer som tilfredsstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støystøybelastning  $L_{den}=55$  dB eller lavere.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy.

#### § 4.4 Byggehøyder

Ved bruk av skåtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver flakate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der minst ¼ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

#### § 4.5 Terrenginnrep og byggegrenser

- Terrengending**

Innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg tillates masseforflytning/ oppfylling slik at skjæringer/ fyllinger mot veg og tilstøtende terreng blir minst mulig. (nytt avsnitt 08.04.2024)

Støttemurer, fyllinger og fjellskjæringer med høyde over 2 m skal trappes av for etablering av vegetasjon i trinnene. Fyllinger skal tilsås og beplantes med vegetasjon tilpasset omgivelsene. Det skal sikres at terrengendingene består av masser med nødvendig kvalitet for bruk til byggegrunn. Ny terrengending skal ikke medføre brattere skråninger enn 1:1,5.

Der ny tiliggende veg og gangveg avviker fra terrenget i tomtegrensen, tillates inntil 0,5 m oppfylling eller skjæring, målt fra overkant av veg. I BFS, BKS og BBH tillates murer, skjæring og fylling med høyde inntil 1,5 m plassert minst 1 m fra formålsgrense mot samferdselsformål. (nytt avsnitt 08.04.2024)

- Istandsetting**

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginnrep tilsås/tilplantes.

#### § 4.6 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Eksisterende trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden. Fremmedarter skal bekjempes og fjernes i tråd med gjeldende retningslinjer.

#### § 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger/anlegg i samme delfelt bør estetisk tilpasses hverandre. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses terreng. Med mindre bygningsvolumet brytes ned eller trappes av, skal hovedmøneretningen legges parallelt med høydekantene og husets lengderetning. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming og større

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 4 av 11

tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes, eventuelt trappes.

#### § 4.8 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

Mot lekeplass, gangsti, grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. skal eiendomsgrænse for boligeiendom tydelig markeres med gjerde, hekk (eksisterende steingjerde) e.l.

#### § 4.9 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

#### § 4.10 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

#### § 4.11 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak innenfor planområdet.

Overvannshåndteringen og avrenningsmønster for hver enkelt eiendom skal utføres iht. overvannsplan datert 27.01.2020. Det skal ved søknad om rammesøknad (tillatelse til tiltak) dokumenteres at hovedavrenningen fra arroundert eiendom følger overvannsplanens pilretning, og at overkant gulv har tilstrekkelig høyde for å sikre trygg bortledning av overvann. Eventuelt fravik fra overvannsplan skal begrunnes og dokumenteres. Dreussystem skal ledes til terreng/veigrøft. Overvann fra tette flater skal i hovedsak ledes til infiltrasjonsflater før sikker bortledning til vei-grøfter og/eller uberørt terreng. For eiendommer med avrenning mot uberørt terreng skal overvannsavrenningen tilpasses dagens situasjon og fortrinnsvis fordeles på flere punkter. (endret 08.04.2024)

#### § 4.12 Kulturminner

##### a) Varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i det aktuelle området, og kulturvermynighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

##### b) Steingjerder

Bestemmelsen gjelder for steingjerder markert med hensynssone for kulturminner.

Terreng og markdekke skal ikke endres i hensynssonen (minst 2m fra foten av steingjerdet).

Brudd på steingjerder som følge av infrastruktur, turveger mv er vist på plankartet og på tema-kart. Nødvendige åpninger i steingjerdene til veg, sti eller adkomst til lekeplass kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig og steingjerdene skal istandsettes så de er stabile.

Stein fra fjerne steingjerder og stein som tas ut til åpninger i gjerder som skal bevares kan legges på forfalne partier av andre steingjerder. Plasseringen skal skje i tråd med kulturhistoriske prinsipper.

##### c) Kulturminner

Steingjerder, rydningsrøyser, fegater og løkker som skal bevares, skal gjerdes inn eller sikres på annen måte i anleggsperioden for å sikre at de ikke tar skade av byggearbeidene i området.

#### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

Innenfor områdene er det tillatt å oppføre mindre bygninger for EL- og VA anlegg (nett/fiberstasjon, bygninger og anlegg tilhørende vann og avløpsanlegg, mv).

På tomter i støysoner tillates oppføring av støyskjermingstiltak (skjerm, voll e.l. i tråd med støyt-faglig utredning).

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 5 av 11

#### § 5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFSA, BFSB, BFSC, BFSO).

##### a) Arealbruk (endret 20.01.2023)

Innenfor BFS-områder er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus. På hver tomt kan det etableres en enebolig eller en tomannsbolig. I enebolig kan det i tillegg etableres 1 sekundærleilighet per tomt på inntil 35 kvm. Innenfor BFS-E2 tillates oppført garasje inntil 50 kvbm, garasjen kan plasseres i formålsgrænse mot adkomstveg til 8353/2 og inntil 0,5m fra annen vegg-runn ved SGS2.

##### b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA inklusiv overflateparkering.

##### c) Bygge høyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Unntak tillates der ny tilliggende veg og gangveg endrer terrenget inntil tomta slik at oppfylling og skjæring gir best terrengtilpasning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,5 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i husets bredde. (endret 08.04.2024)

##### d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrænse / eiendomsgrænse eller bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert offentlig kjøreveg/ fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.

##### e) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 3,0 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 20 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

##### f) Tilgjengelighet (endret 20.01.2023)

Boliger på tomtene A1-3, A2- 7,8,15,18,19, A3- 3,6,7,9,11,12,13,17,21,22,24, B1- 1,6,10,11,12,19, B2- 6,10, C2- 1,6,8,11,12,13,15,16,17, C4- 3,4,5,6, D1- 1,2,5 som er særlig egnet for universell utforming, skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være tilgjengelige slik dette er beskrevet i teknisk forskrift.

#### § 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKSA-BKSO)

##### a) Arealbruk

I områdene BKS er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg. Delområdene BKS-A2, BKS-B1 og 2, BKS-C3a, 3c, 4a samt BKS-D1 kan alternativt deles opp i tomter til frittliggende småhusbebyggelse.

Ved oppdeling til frittliggende småhusbebyggelse skal bestemmelsene i § 5.1 gjelde for områdene. Tomtene skal knyttes til felles lekeplass for delområdet, jfr. § 5.4. En tredel av tomtene skal tilrettelegges med universell tilgjengelighet.

På områder med konsentrert bebyggelse skal det anlegges småbarnslekeplass innenfor det enkelte delområde. For delområdene under kan lekeplass opparbeides felles:

- BKS-A1a og A1b
- BKS-A1c og A1d
- BKS-C4c, C4d og C4e

I tråd med VA-plan tillates etablering og fradeling av areal til pumpestasjon for avløp innenfor

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 6 av 11

BKS-C4c.

##### b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.

##### c) Bygge høyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 8,0 meter og mønehøyde på inntil 10 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Unntak tillates der ny tilliggende veg og gangveg endrer terrenget inntil tomta, slik at oppfylling og skjæring gir best terrengtilpasning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 8,5 meter og mønehøyde på inntil 10,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i husets bredde. (endret 08.04.2024)

##### d) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 3,0 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

##### e) Tilgjengelighet

Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan/ tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2.

##### f) Renovasjon

I område skal det etableres arealer for renovasjon. Stasjonene kan være felles for flere delområder og skal plasseres i tråd med krav og retningslinjer i Kongsberg kommune mht lokalisering.

#### § 5.3 Barnehage (BBH)

##### a) Arealbruk

I område BBH er det tillatt å oppføre barnehage med tilhørende anlegg. Det tillates også bruk til fellesfunksjoner som forsamlingslokale e.l.

Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

##### b) Parkering

Minst 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal være HC-parkering og minst 5 % ha lademulighet for EL-bil. Det skal avsettes sykkelparkeringsplasser tilsvarende minst 35 % av antall plasser i barnehagen, hvorav minst 50 % skal være under tak. Det skal etableres minst 5 store sykkelparkeringsplasser, dimensjonert for sykkel med vogn.

##### c) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.

##### d) Bygge høyder

Ny bebyggelse kan ha gesims og mønehøyde på inntil 9,5 m begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

##### e) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Bygninger i tilknytning til renovasjon, leke-/vognskur, boder etc. med inntil 20 m<sup>2</sup> BRA per enhet tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

##### f) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal ta hensyn til terreng og landskapssituasjon. Ny bebyggelse skal gjennom utforming og materialbruk bidra til visuell kvalitetsheving av området. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Utearealene skal planlegges med tanke på å gi barna gode uteoppholdsarealer. Tomtens stedegne karakter med tanke på vegetasjon og beskaffenhet skal i størst mulig grad bevares og være førende for opparbeidelsen av uteoppholdsarealene. Utearealene skal opparbeides med

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 7 av 11

høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal plasseres med gode solforhold. Nye pollenrike trær og planter skal unngås ved opparbeiding av uteområdet.

##### g) Krav til leke og oppholdsareal

Størrelse på barnas leke- og oppholdsarealer ute og inne skal være i henhold til Kunnskapsdepartementets veiledende arealnormer.

##### h) Adkomst

Barnehagen skal ha atkomst fra o\_SKV H1, og/ eller o\_SKV A1

#### § 5.4 Lekeplass (BLK)

Områdene skal opparbeides til lekeplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

BLK A1 er felles for boliger i delområde A1.  
BLK A2 er felles for boliger i delområde A2.  
BLK A3 er felles for boliger i delområde A3.  
BLK B1 er felles for boliger i delområde B1.  
BLK B2 er felles for boliger i delområde B2.  
BLK C1 er felles for boliger i delområdene C1,3 og 4.  
BLK C2 er felles for boliger i delområde C2.

#### § 5.5 Skiløype (BST)

Rydding av vegetasjon og terrengingrep som er nødvendig for etablering og bruk av området som skiløype, kan tillates. Dette omfatter bl.a. utskiftning/ tilføring av toppmasser for å legge til rette for tidlig løypekjøring med liten snømengde. Skiløype skal være maskinpreparerbar. Det kan settes opp belysning langs løypa. Ved opparbeidelse/ oppgradering av traseen kan den forskyves innenfor område for friluftsområde.

#### § 5.6 Renovasjon

Innenfor området tillates etablert felles løsning for renovasjon i tråd med kommunens retningslinjer.

BRE 1 er felles for boliger i delområde BFS-A1a.  
BRE 2 er felles for boliger i delområde BFS-A1b.  
BRE 3 er felles for boliger i delområde BFS-B1f samt B1-20.  
BRE 4 er felles for boligene C2-8,9,10 og 11.  
BRE 5 er felles for boligene C2-22, 23 og 24.  
BRE 6 er felles for boliger i delområde BKS-C3a, BKS-C3b og BFS-C3b.

#### § 5.7 Kombinert formål; lekeplass/ grønn mobilitet/ fellesfunksjoner, BAA1

##### a) Arealbruk

Arealet tillates benyttet til midlertidig lekeplass inntil strøkslekeplass GF1 etableres.

Arealet/ del av arealet kan opprettholdes som lekeplass. Innenfor området tillates for øvrig etablering av fellesfunksjoner som delingsløsninger for el-bil/ el-sykkel, felles sykkelverksted, smørerod, kontorplasser, overnatting etc.

##### b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 50 % BYA inklusive overflateparkering.

##### c) Bygge høyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan den viste arealbruken forskyves innenfor de regulerte samferdselsformålene.

Bestemmelser til reguleringsplan 482R  
Rødshøgda Boliger

Side 8 av 11

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

Lys langs gangveg o\_SGS2 skal skjermes mot nabobebyggelsen.

#### § 6.1 Kjøreveg (SKV) (endret 20.01.2023)

a) Områdene (SKV) skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder.

o\_SKV-H1 og H2, o\_SKV- A1, A2, A3 og A4, o\_SKV B1, B1a og B2, o\_SKV-C1, C2, C2a, C3 og C4 samt o\_SKV-D1 er offentlige veier.

f\_SKV-A5 og A6, f\_SKV-B3 og B4 samt f\_SKV-C5, C6, C7, C8 og C9 skal være felles for de boligene som sokner til veiene.

Plassering av snuhammer i enden av C8 og C9, kan alternativt legges på motsatt side av vegen og plassering kan justeres innenfor 20 m avstand. Plasseringen skal tilpasses terrengforhold, friskt, hensynssoner for steingjerder mv.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og på sykkel langs alle veier i feltet.

b) For SV1, adkomstveg til Kjennerudvannet omfatter reguleringsformålet kjøreveg samt skulder og skråningsutslag. Adkomstvegen skal være offentlig. SV 2 er privat/ felles veg som gir adkomst til gbnr 8353/2.

c) Nord for A3-25 tillates etablert trafo på annen veggrunn. Frisikt for snuhammer og nødvendig areal til grøft/ tekniske anlegg skal ivaretas.

#### § 6.2 Gang-/ sykkelveg (SGS1-SGS7)

Område SGS skal benyttes til gang-/sykkelveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter gang-/ sykkelveg samt skulder.

Stolper og nyplantede trær skal plasseres minst 0,5 meter fra skulderen på gang-/ sykkelvegen.

Gang-/ sykkelvegene SGS 1-9 skal være offentlige veganlegg.

#### § 6.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT)

a) Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisksoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/ grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

b) Eierform  
Eierformen skal være den samme som for tiliggende veg.

#### § 6.4 Kollektivholdeplass (SKH)

I dette området er det tillatt å etablere leskur for buss. Kollektivholdeplassen skal være offentlig.

### § 7 GRØNNSTRUKTUR

#### § 7.1 Blå/grønne strukturer (G) (endret 05.07.2023)

Områdene skal være naturområder. Det tillates varierende grad av tilrettelegging.

Det tillates etablering av nett-/ fiberstasjon, samt nødvendig fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon samt vann/ avløp innenfor områdene.

I tråd med VA-plan tillates etablering og fradeling av areal til pumpestasjon for avløp innenfor områdene.

Det tillates tiltak for økt kapasitet for fordøyning av overvann og etablering av flomveier.

Innenfor G1 i området ved faresone for flom H320\_2 skal det tilrettelegges for mottak av myr-masser og reetablering av myrområde gjennom etablering av terskler og tiltak for å forsinker vanngjennomstrømningen.

Område G1 omfatter sideareal til turveg/ skiløype. Vegetasjonen i området skal være en buffer mellom turveg/ skiløype og bebyggelse. Snauhøgst tillates ikke, normal skjøtsel og tynning av vegetasjonen tillates.

Området skal være offentlig areal.

Innenfor G2, Horneløkka, skal rydding og skjøtsel av vegetasjon gjennomføres for å hindre gjengroing. Det tillates enkel tilrettelegging for opphold med tiltak som gapahuk, sitteplasser og felles bål plass innenfor området. Tiltakene skal etableres av naturlige materialer og tilpasses naturlig terreng. Tiltakene skal ikke medføre inngrep i røyser/ ruiner eller steingjerder innenfor eller rundt området.

Området skal være privat, men med avtalefestet krav til skjøtsel, og til tilgjengelighet til bruk for allmennheten.

Område G3 skal være privat og fungere som adkomst til Horneløkka for grunneier, og det tillates etablering av åpning i steingjerde med le/ annen portløsning.

Områdene G4, G5 og G8 - G21 skal være felles for beboere i Rødshøgda.

Området G6 skal være privat.

#### § 7.2 Turveg (GT1-3) (Endret 20.01.2023)

Områdene GT skal brukes til turveg/sti og skal være tilgjengelige for allmennheten. Stiene skal opparbeides med minimum gruset bredde på 1m og ryddet bredde på 2,5 m.

Områdene GT1,2 og 3 skal være offentlig.

#### § 7.3 Friområde (GF1)

Område GF1 skal opparbeides som strøksleikeplass i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Det skal etableres gruset tursti gjennom området; del av GT3. Plassering av turstien kan tilpasses utforming av strøksleikeplassen og opparbeidelse skal være i tråd med § 7.2.

Område GF1 skal være offentlig.

#### § 7.4 Kombinert grønstrukturformål – Turveg/ skiløype (GAA 1-3)

Rydding av vegetasjon og terrenginngrep som er nødvendig for etablering og bruk av området som turveg/skiløype, kan tillates. Dette omfatter bl.a. utskiftning/ tilføring av toppmasser for å legge til rette for tidlig løypekjøring med liten snømengde. Skiløype skal være maskinpreparerbær. Det kan settes opp belysning langs turvegene.

Ved opparbeidelse/ oppgradering av traseene kan de forskyves innenfor område for grønstruktur/ friluftsområde.

a) Hovedturveg, GAA1

Innenfor det regulerte området med bredde 5 meter kan etablert/ justert trase for turveg opprustes til kombinert turveg og skiløype til bruk for allmennheten. Skiløypa i GAA1 kan flyttes ut av området dersom trase finnes mer hensiktsmessig lenger øst. Dersom skiløype etableres lenger øst kan turvegen beholdes som i dag med oppgradering av våte partier.

b) GAA 2 og 3

Traseene skal opparbeides med en gruset bredde på 3 m og en ryddet bredde på 5 meter og være framkommelig for sykkel og barnevogn. GAA1-3 skal være offentlig.

### § 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

#### § 8.1 LNFR-område (L)

Område L skal brukes til landbruks-, natur- og friluftslivsvirksomhet.

Området skal være privat.

Det tillates etablering og fradeling av areal til pumpestasjon for avløp innenfor området i tråd med VA plan.

#### § 8.2 Friluftsmål (LF)

a) Områdene skal brukes til friluftsmål og skal være åpne og tilgjengelige for allmennhetens friluftsliv.

Plassering av campingvogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Det tillates etablering av nett-/ fiberstasjon, samt nødvendig fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og vann/ avløp innenfor områdene.

Naturlig terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. Flatehøgst er ikke tillatt.

Det er tillatt å gjøre nødvendige, enkle tiltak for å legge til rette for skiløyper, turstier og rasteplasser.

b) Innenfor LF1 tillates høgst og tilrettelegging for aking og skileik med tilhørende belysning.

### § 9 HENSYNSSONER

#### § 9.1 Sikringsone - Frisikt H140\_

Sikringssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Sikringssonene skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisksonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Områdene skal være private, men med avtalefestet rett til vedlikehold for vegeier.

#### § 9.2 Støysone - Gul sone H220\_

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.3.

#### § 9.3 Faresone, flomfare H320\_

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. Hensynssonene H320\_1-9 skal ivareta behovet for å synliggjøre at arealene kan oversvømmes ved større nedbørsmengder.

Innenfor områdene tillates enkelt tilrettelegging for økt kapasitet for forsinkelse/ fordøyning av vann jf. § 7.1 avsnitt 3.

#### § 9.4 Sone Bevaring kulturmiljø H570\_

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. Hensynssonen H570\_1 skal ivareta behovet for bevaring av Horneløkka med tilgrensende steingjerder og fe-gate, jf § 4.12 b).

Hensynssonene H570\_2-34 skal ivareta eksisterende steingjerder jf. § 4.12 b).

### § 10 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.



# Kontakt

---



## MEGLER

Carl Edvard Waal Halvorsen  
carl.edvard.waal.halvorsen@dnbeiendom.no  
+47 905 38 216

## UTVIKLER

Rødshøgda AS  
rodshogda-bolig.no

Design: lemon.no  
Det tas forbehold om ev. trykkfeil.  
Prospekt dato: 23.08.2024



[rodshogda-bolig.no](http://rodshogda-bolig.no)