

Rødshøgda, generell informasjon

Beliggenhet:

Rødshøgda ligger sentralt i Kongsberg kommune mellom Gamleveien og Lurdalsveien, ca. 2,5 km fra Kongsberg Knutepunkt og Kongsberg bysentrum.

Skole:

Nærmeste barneskole er Madsebakken skole med 1.-7. klasse. Det etableres gangveg fra Rødshøgda fram til etablert fortau langs Frydenbergveien og Kongsbakken frem til Madsebakken skole (ca. 1 km, 10 min å gå). Det er ca. 3,6 kilometer til Tislegård Ungdomsskole.

Barnehage:

Barnehage vurderes etablert innenfor Rødshøgdaområdet. Nærmeste barnehage i dag ligger i tilknytning til Madsebakken skole.

Offentlig transport:

Busstoppet Rødshøgda ligger i krysset Lurdalsveien Gamleveien. Her kjører bussrutene 115 Hokksund – Kongsberg og 405 Frydenbergåsen – Vibehaugen.

Lekeplasser:

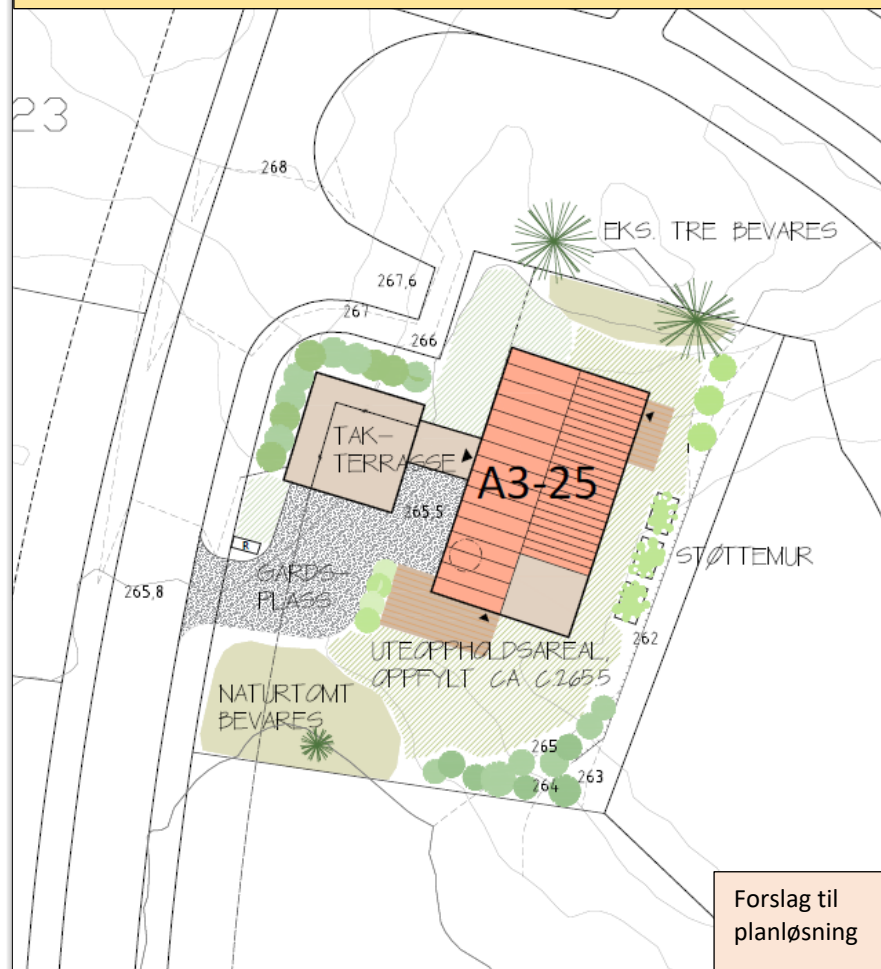
Innenfor området vil det opparbeides felles lekeplasser for hvert delfelt. Tomtene i delfeltet vil ha andel i leikeplassen. En midlertidig strøksleikeplass for de første utbyggingene vil etableres ved adkomstvegen mellom feltene A2 og A3. På sikt etableres en stor strøksleikeplass ved gangveien til Kjenerudvannet nordøst i feltet.

Tur/rekreasjon:

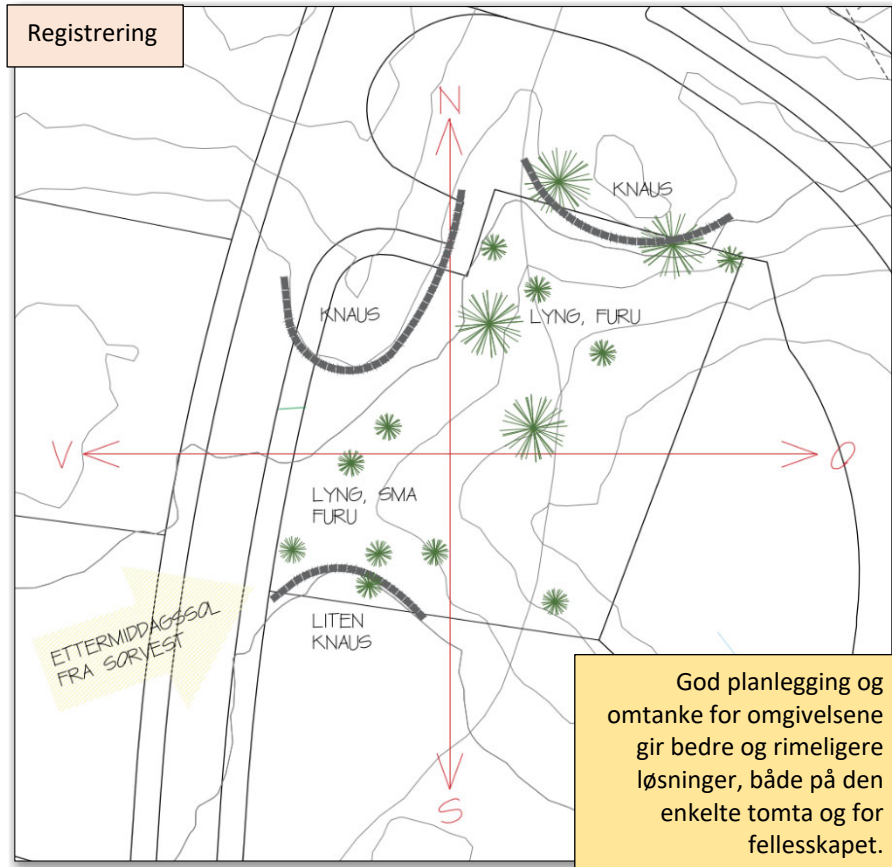
Rødshøgda byr på et rikt tilbud av tur og treningsmuligheter med en etablert turveg som krysser gjennom området med forbindelse til badeplass ved Kjennerud-vannet og tur- og skiløypenett mot Aspesetra og Hallhytta. Horneløkka sentralt i området vil være ei grønn lunge til felles uteopphold for beboerne i området.

Internt i området tilrettelegges for stier og gangsmetter som forbinder de ulike delområdene med gangveger, turstier, lekeplasser og grøntområder.

Denne tomte MÅ fylles opp av hensyn til avløp. Det er begrenset hva som kan bevares av naturtomt. Høyde for adkomst og laveste slukhøyde er satt, og vegen i nordvest ligger høyt ift tomte. Et smalt boligbygg, og en garasje bygd inn i terreng med takterrasse, vil kunne gode solforhold både dag og kveld. Steinmassene i knausen mot vegen som sprenges ut til garasjen benyttes til oppfylling mot øst. Trær og natur bevares i sørvest og mot nord der dette er mulig. Grønnsakshage/ bærbusker kan etableres på fyllinga i øst og uteoppholdsareal med platting og direkte inngang til stue etableres mot sør og sørvest. En liten takterrasse kan hente morgensola over tretoppene i øst.

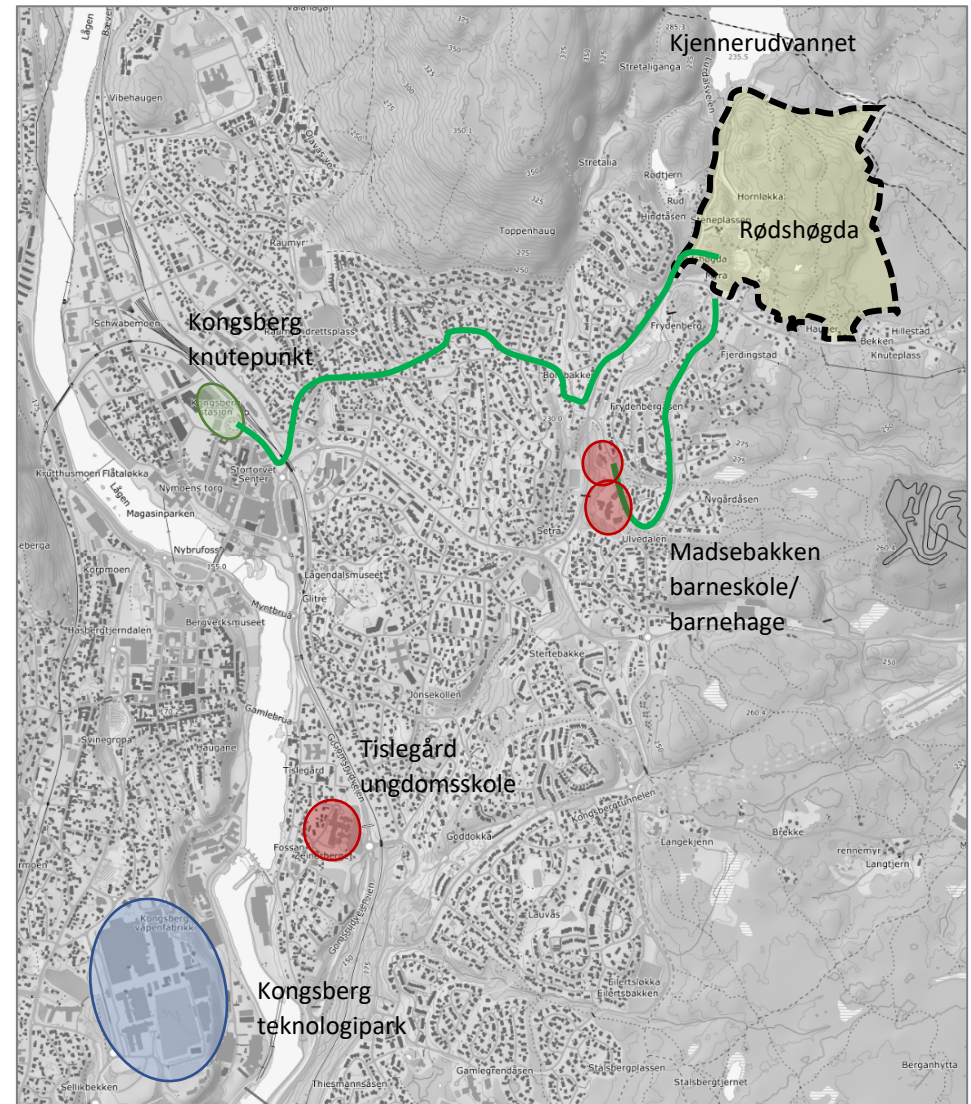


Derfor er det viktig å planlegge grunnarbeidene nøye! Finn ut hva som kan tas vare på av bergknauser, trær og annen vegetasjon på nettopp denne tomten. Husk at et tre som er hogget ikke kan settes opp igjen, men alltid kan tas ned på et senere tidspunkt. Ta også gjerne en prat med framtidig nabo, kanskje kan felles løsninger gi fordeler for begge.



Sol og utsikt, terreng, vegetasjon, vind, adkomst og forholdet til nabobebyggelsen er viktig. Uteområdene bør plasseres og utformes så de blir solrike, samtidig som de skjermes for vind og støy fra veger. Plassering av oppholdsrom mot sør gir gode lysforhold og sola vil bidra til oppvarming, mens soverom som ønskes kjølige med fordel kan plasseres nordvendt. Tilpassing til terreng bidrar også til innvendige kvaliteter, i form av å redusere skillet mellom ute og inne. Utgang direkte til terreng bidrar til at naturen i større grad kan bli med inn i stua.

Oversiktskart



Kulturminner i området: Horneløkka og steingjerdene
Muligheter og ansvar for deg som tomtekjøper.

Løkker og steingjerder er viktige deler av kulturlandskapet på Kongsberg, så også på Rødshøgda. Horneløkka er ei særlig godt bevart løkke med steingjerder som innramming. Denne løkka i sin helhet og mer enn 3 km steingjerder skal bevares i og rundt boligutbyggingen på Rødshøgda.



Disse elementene vil gi særpreg og kvalitet til tomter og omgivelser, og det er bestemmelser for hvordan de skal sikres under anleggsarbeid i området.

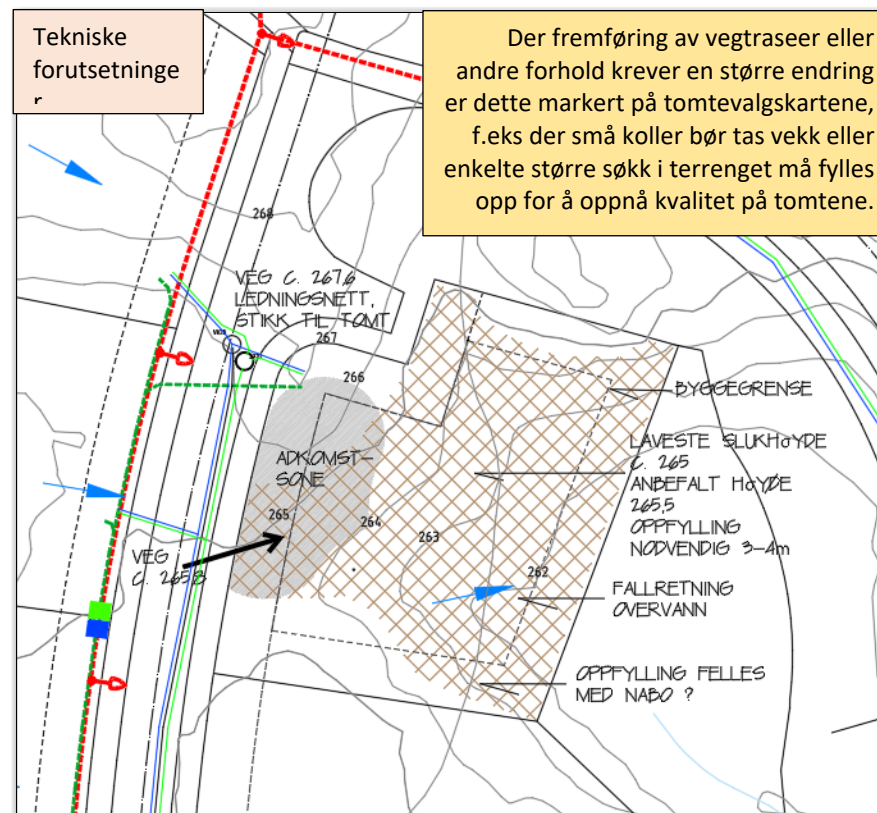
En stor andel steingjerdene utgjør tomtegrenser mot grøntareal eller mellom tomter i planen. Dersom det er steingjerde som skal bevares på din tomt er disse markert med hensynssoner i planen, og kommentert på tomtevalgskart for delområdet. For disse gjerdene gjelder det egne bestemmelser.

Sikring

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.

I anleggsperioden skal steingjerdene gjerdes inn eller på annen måte markeres for å unngå skade.

På enkelte av tomtene fastsetter planer for vann og avløpsledninger laveste høyde for sluk. For tomter der denne høyden kan være styrende for bebyggelsen er dette markert på tomtevalgskartene med laveste tillatte slukhøyde. Fallretning for avrenning av overvann er også markert på tomtevalgskartene, og planbestemmelsene setter krav til at arrondering av tomta følger denne og at overkant gulv har tilstrekkelig høyde for å sikre bortledning av overvann.



Terreng og vegetasjon

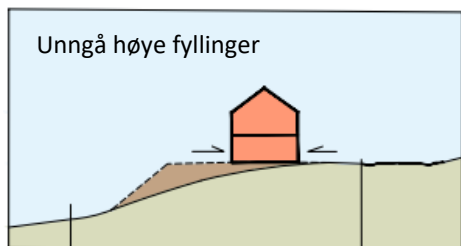
Det er alltid huset som skal tilpasses tomta det skal bygges på – aldri omvendt! Bolighus beregnet på flatt terreng bygges dessverre ofte på bratte tomter. Ferdighus er gjerne beregnet for ideelle tomteforhold med fall mot sør og vest og adkomst fra nord/ øst. Rødshøgda har et stort utvalg av ulike tomter og kvaliteter som krever ulik utforming og plassering av bebyggelse. Samspill mellom terreng og vegetasjon er viktig. Det koster både tid og penger å bygge om tomta og fjerne vegetasjonen for i etterkant å etablere ny, og det er lurt å kartlegge tomtas kvaliteter før hustype avgjøres.

§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 høydekotene og husets lengderetning. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming og større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes, eventuelt trappes.



Tomtevalgskart

Tomtevalgskartene skal bidra til god utforming av bebyggelsen på hver enkelt tomt og angir viktig informasjon for husbygger. Eksempler på dette er hvorvidt det er krav til/ anbefalt hus med underetasje, gulvhøyde i sokkeletasje basert på høyde på adkomstveg og ledningsnett for vann og avløp, terrengforhold, plassering av lyktestolper og strømskap mm.

På tomter i skrått terreng SKAL det velges hus med underetasje, dette er fastsatt i reguleringsbestemmelsene. For noen av tomtene kan begge alternativer benyttes og her er forslag til alternative høyder oppgitt i tomtevalgskartet.

Bestemmelser om steingjerder med betydning ved opparbeidelse av tomta:

Bestemmelse Steingjerder

Bestemmelsen gjelder for steingjerder markert med hensynsone for kulturminner.

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

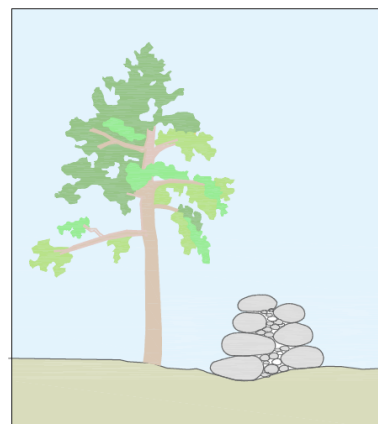
Brudd på steingjerder som følge av infrastruktur, turveger mv er vist på plankartet og på temakart. Nødvendige åpninger i steingjerdene til veg, sti eller adkomst til leikeplass kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig og steingjerdene skal istandsettes så de er stabile.

Stein fra fjernede 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.

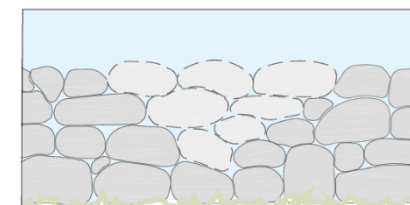
Det er ønske om at steingjerdene inngår som naturlige deler av opparbeidede hager og grøntarealer. Der det er behov for vedlikehold eller reparasjon av steingjerdene gjelder noen praktiske prinsipper:

Prinsipper for praktisk ivaretagelse av steingjerdene:

- Små løse steiner som har glidd ut kan plasseres tilbake på toppen av steingjerdene.
- Større stein skal ikke legges på toppen av gjerdet/muren.
- Hvis del av gjerdet/ muren har rast ut kan steinen plukkes ned og gjerdet mures opp igjen. Det må tas hensyn til proporsjonene slik at tilført stein ikke bryter med den opprinnelige strukturen.
- Bindemiddel som betong e.l. må IKKE brukes.



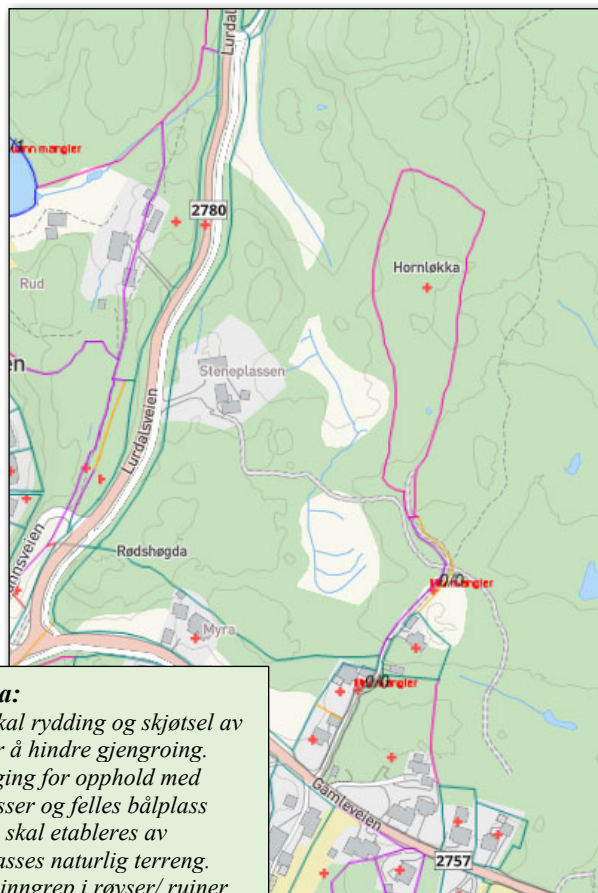
Steinene plukkes ned slik at kantene på det gjenstående gjerdet får avtrappede kanter, dette gir gode anlegg for steinene som skal fylles inn.
Ny innfyllingsstein er lys grå på skissa.



Horneløkka, uteareal til bruk for alle:

Horneløkka er svært godt bevart med steingjerder på alle kanter og ei fegate helt i søndre del. Området har trolig vært benyttet til slått og beite og er godt skjøttet. Løkka med steingjerdene rundt ivaretas i sin helhet. **Horneløkka er i privat eie, men kan benyttes av beboere i feltet og allmenheten til opphold.**

Det er bestemmelser i reguleringsplanen som fastsetter hvilken type tiltak som kan etableres i området og hvordan disse skal utformes. Det er krav til skjøtsel av løkka så denne ikke skal gro igjen. Velforening for Rødshøgda vil sammen med grunneier av løkka være ansvarlig for ivaretagelse av området.



Kartutsnitt Horneløkka

Bestemmelse Horneløkka:

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.

Mer informasjon om løkkelandskapet i Kongsberg generelt og på Rødshøgda spesielt kan finnes på Kongsberg kommune sine nettsider; Løkkelandskapet i Kongsberg (Høglin 2013, Dokumentasjon av kulturminner Rødshøgda, (Kulturminneconsult 2019).

Mitt hus er din utsikt – utforming av bebyggelsen

I områder for utbygging av eneboliger vil det være ulike ønsker om både hustype, stil og fargevalg. Reguleringsbestemmelser for området fastsetter krav og begrensninger for størrelse og høyde og utforming av bebyggelsen (vedlegg 1). Det er likevel i stor grad opp til den enkelte husbygger hvordan huset skal se ut, og en risiko for at boligkata kan framstå som rotete etter ferdig utbygging. Det har stor betydning i et boligområde at husenes volum, form og proporsjoner er avstemt i forhold til hverandre.



Hvert enkelt hus har en grei utforming, men med stor ulikhet i stil, materialvalg og farge danner de et noe anstrengende helhet.

Dette betyr ikke at alle skal være like, men at det er viktig å huske på at hver enkelt bolig blir del av helheten; ditt hus er naboens utsikt og vice versa.

Bygninger med fellestrekk i formen danner et mer harmonisk uttrykk (foto). Valg av takform, både med hensyn til type og farge har stor betydning for helheten.



Materialbruk og farge

Utvendig farge på bebyggelsen er viktig for det visuelle uttrykket av bebyggelsen. Området Rødshøgda er et skogsområde med nærhet til natur i form av skog og berg og stein. Tre og natursteinsmaterialer i kombinasjon med jordfarger vil bidra til at bebyggelsen på en god måte glir inn i landskapet.

Valg av materialer og farge kan bidra til at bygningene vil tilpasse seg bedre til omgivelsene