



RØDSHØGDA



Innhold

- 4 Nabolag med tradisjoner
- 8 Beliggenhet
- 10 Avstander
- 14 Kvaliteter
- 26 Tomtefelt
- 27 Felt A2
- 28 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?



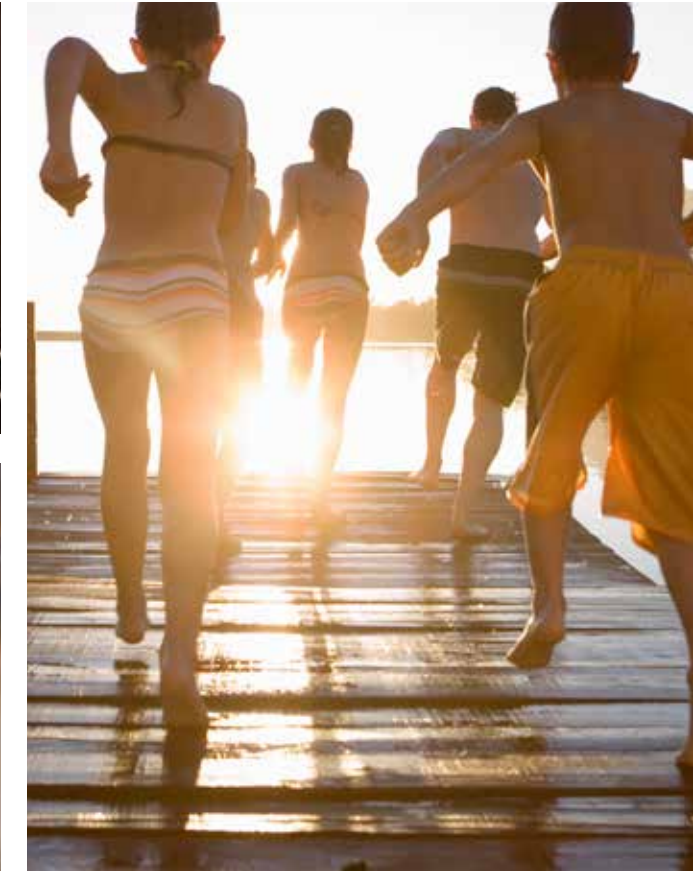


Naturperle tett på bylivet

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 2,5 kilometer fra Kongsbergs knutepunkt.



Transport

Oslo Gardermoen

Sandefjord lufthavn Torp

1 t 41 min

1 t 23 min

Kongsberg stasjon Baneveien

15 min

Rødshøgda

3 min

Sport og trening

Wernerløkka, flerbruksflate

Frydenbergåsen ballbane

6 min

9 min

Sense trening og helse

Kongsberg Idretts- og svømmehall

16 min

17 min

Befolkning

Barn

Ungdom

Unge voksne

Voksne

Eldre

Område

Kommune: Kongsberg

Grunnkrets: Gamle Eikervei

Personer

27 481

282

Husholdninger

12 573

118

Boligmasse

Enebolig 88%

Annet 12%

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	18 min
Tislegård ungdomsskole	8-10 KL	11 KL	290	18 min
Kongsberg vgs -Tinius Olsen	-	31 KL	850	17 min
Kongsberg vgs - Maren Handler	-	10 KL	180	12 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

Varer og tjenester

Joker Risteigen

Kiwi Sølvparken

18 min

15 min

Berja Senter

Stortorvet Senter

15 min

15 min

Boots apotek Sølvkronen

Vitusapotek Berja Senter

15 min

15 min

Kongsberg Vinmonopol

17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 9

Naboskapet

Godt vennskap 7.4

Kvalitet på skolene

Veldig bra 8.6

10 RØDSHØGDA

RØDSHØGDA 11



Mer tid, mer plass, mer ro

Bokvalitet i Norgestoppen og over 4000 nye arbeidsplasser! Sterkt samarbeid og et avgjørende fokus på kompetanse har over tid befestet Kongsbergs attraktivitet. Kommunen ble i 2021 kåret til Norges beste kommune å bo i, 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.

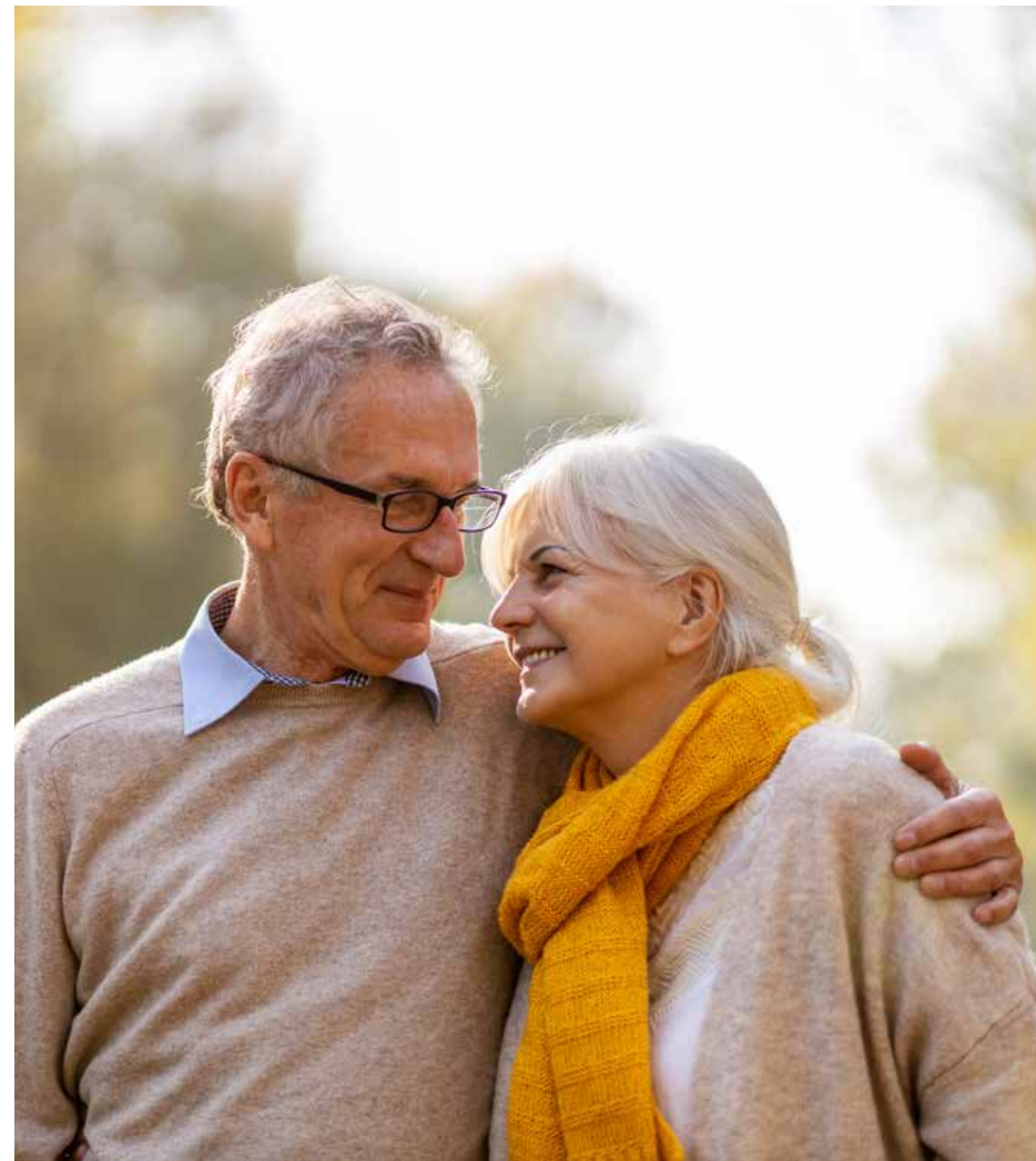
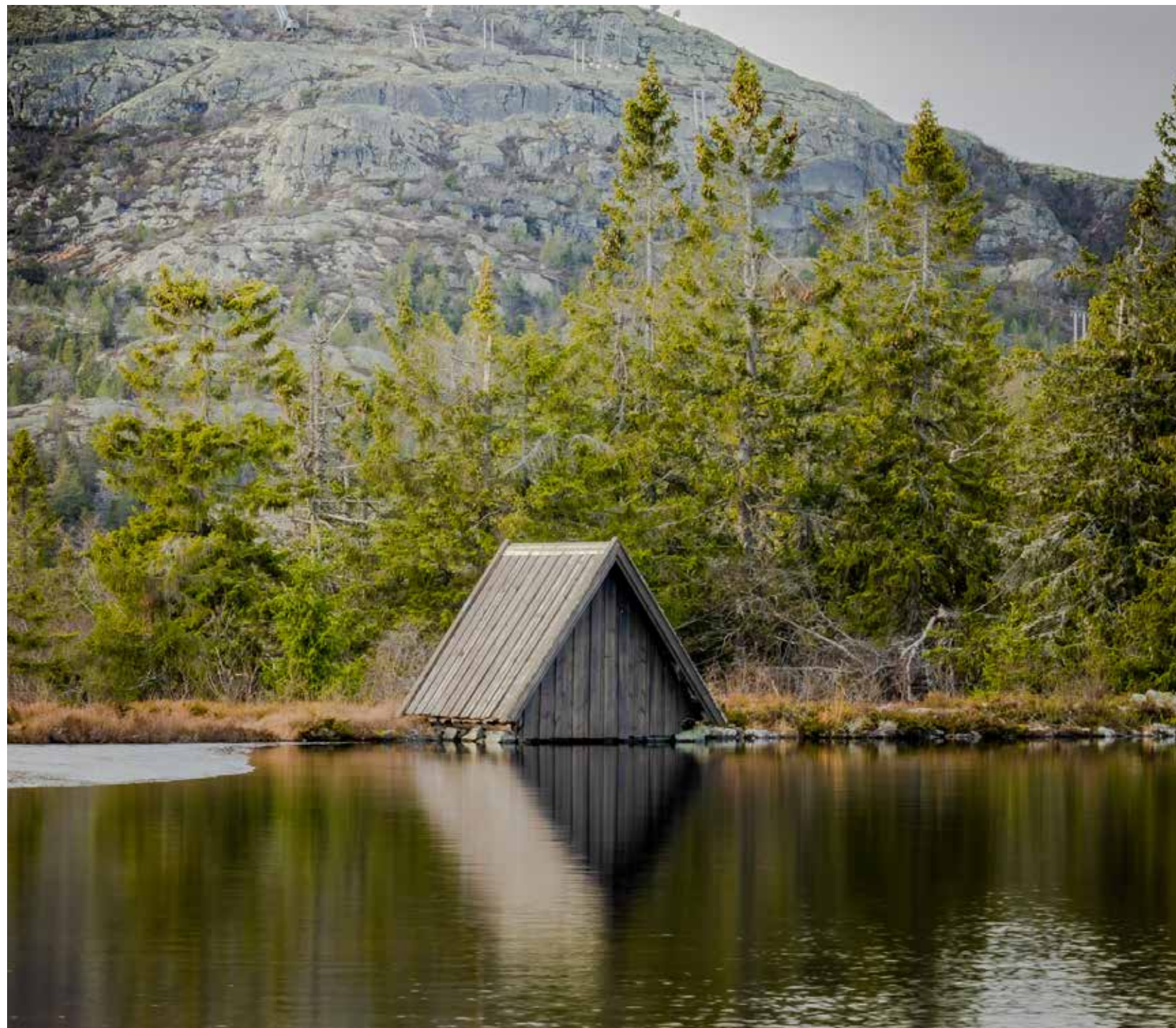
På utkikk etter ny jobb? Visste du at byen nå leter etter kompetanse for å dekke over 4000 nye spennende arbeidsplasser? Kongsberggruppen har i dag mulighet til å tilby en rekke arbeidsmuligheter i årene som kommer, noe som bidrar til en by i full vekst!















Leveransebeskrivelse 1/3

Rødshøgda - Flotte boligtomter uten byggeklausul, med gode solforhold i et barnevennlig og nytt boligområde. Kort vei til Kongsberg sentrum og umiddelbar nærhet til naturen. lgangsettelse av teknisk infrastruktur vedtatt.

OM PROSJEKTET

Rødshøgda er Kongsbergs nye store og spennende bolig-område, omgitt av lun og vakker natur kun 2,5 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 1,3 km unna langs trygg gang- og sykkelvei, i tillegg er det regulert for barnehage inne i planområdet. 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, der det også finnes bussforbindelse.

Første salgstrinn består av totalt 19 tomter (felt A2, se plankart). Tomtene vil ha en størrelse fra 678 kvm til 969 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 vil få med en el-sykel på kjøpet. El-sykkelen overleveres ved overtagelse, med forbehold om at det på overtagelsestidspunktet er el-syklar tilgjengelig i markedet.

Tomtene selges til fastpris, etter "førstemann til mølla" prinsippet.

Link til prosjektets nettside: 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 estimert å være ferdig Q2 2023. Kjøpere vil bli holdt orientert underveis.

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 iht. prisliste pr. salgsstart. Prislisten kan bli endret i fremtiden.

FASTPRISAVTALE HUS OG GRUNNARBEID

Rødshøgda AS har i samarbeid med Blink Hus Sigdal AS utarbeidet fastprispakker med tomt, grunnarbeid og nøkkelferdig hus på A2 feltet. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

TOMTER OG PRISER FOR FELT A2

A2-1: Kr. 1 400 000,- + omk / Ca. 844 kvm.

A2-2: Kr. 1 400 000,- + omk / Ca. 678 kvm.

A2-3: Kr. 1 700 000,- + omk / Ca. 895 kvm.

A2-4: Kr. 1 650 000,- + omk / Ca. 846 kvm.

A2-5: Kr. 1 750 000,- + omk / Ca. 877 kvm.

A2-6: Kr. 1 800 000,- + omk / Ca. 890 kvm.

A2-7: Kr. 1 700 000,- + omk / Ca. 766 kvm.

A2-8: Kr. 1 650 000,- + omk / Ca. 705 kvm.

A2-9: Kr. 1 700 000,- + omk / Ca. 900 kvm.

A2-10: Kr. 1 700 000,- + omk / Ca. 834 kvm.

A2-11: Kr. 1 850 000,- + omk / Ca. 948 kvm.

A2-12: Kr. 1 800 000,- + omk / Ca. 856 kvm.

A2-13: Kr. 1 900 000,- + omk / Ca. 969 kvm.

A2-14: Kr. 1 850 000,- + omk / Ca. 872 kvm.

A2-15: Kr. 1 850 000,- + omk / Ca. 889 kvm.

A2-16: Kr. 1 850 000,- + omk / Ca. 924 kvm.

A2-17: Kr. 1 800 000,- + omk / Ca. 799 kvm.

A2-18: Kr. 1 800 000,- + omk / Ca. 841 kvm.

A2-19: Kr. 1 800 000,- + omk / Ca. 884 kvm.

Det tilkommer dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum pluss tinglysningsgebyr på kr. 1 342,-

Tomtene selges uten byggeklausul. Tomtekjøpere 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 på boligområdet er allerede hugget og tomtene for første salgstrinn 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 7,0 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 8,0 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 om 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 boenhet 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 mer og detaljert informasjon.

SPEIELLE FORHOLD

Tomtene skal fradeles og vil få tildelt eget gårds- og bruksnummer. Utskilling av tomtene skjer fortløpende, og overtagelse 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 tomtene 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 boligfelt finner du på: <https://kongsberg-tomteselskap.no/prosjekter/rodshogda/>

Prosjektets nettside: www.rodshogda-bolig.no

BELIGGENHET OG ADKOMST

Tomtene ligger i rolige, barnevennlige og flotte omgivelser i umiddelbar nærhet til skogs- og turterreng. Fra innkjøringen til tomtetfeltet er det ca. 2,5 km til Kongsberg bysentrum. Umiddelbar nærhet til et fantastisk tur- og friområde sommer som vinter.

Fra eiendommene er det ca. 1,3 km til Madsebakken barneskole og barnehage, samt ca. 4 km til Tislegård ungdomsskole. Kongsberg videregående skole har flere avelinger, de fleste ligger plassert i Kongsberg sentrum. Den regulerte barnehagen på Rødshøgda vil ligge inne i boligområdet, kort vei fra eiendommene.

Leveransebeskrivelse 2/3

Til Kongsberg Teknologipark er det ca. 5,5 km og Kongsberg skisenter ligger ca. 6,8 km unna. Nærmeste matbutikk ligger ca. 1,7 km fra boligområdet. Tomt for ny dagligvarebutikk er under regulering ca. 500 meter fra Rødshøgda.

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, treningssenter osv. I tillegg kan byen tilby fantastiske idrettsanlegg og flere idrettslag, noe som legger til rette for å prøve de fleste idrettsgrener. Kongsberg Skisenter lyser over byen på vinteren og byr på fantastiske skibakker.

Fra eiendommene har man direkte tilgang til et ypperlig terreng for både gåturer, løpeturer og sykkelture. En etablert turveg krysser igjennom området med forbindelse til turveg og løypenett mot Aspesetra 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 om sommeren, samt å skøyte på isen på vinteren. Her er også etablert grillplasser. På vinteren kjører Kongsberg kommune opp skiløyper fra Kjennerudvannet mot Hallhytta og løypenettet i Øvre Eiker. Innover Lurdalen kan man sykle eller gå rulle ski 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 Eiendom under annonserte visninger.

GENERELL ORIENTERING

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

GARASJE/PARKERING

Se vedlagte planbestemmelser for retningslinjer rundt garasje og plassering.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Salgstrinn 1 består av 19 tomter uten byggeklausul. Størrelser fra ca. 678 kvm - 969 kvm.

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

Terrenget i området er småkupert 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, og det etableres et realsameie slik at hver boenhet vil få sin ideelle andel av fellesområder og -anlegg. Det vil bli opparbeidet adkomstvei og tilkoblingspunkt for ledningsnett for vann, avløp, overvann, strøm og IT/fiber til tomtegrensen for hver enkelt tomt.

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

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil tilkomme etter ferdigstillelse av boligen.

INFO OM EIENDOMSSKATT

Kongsberg kommune har eiendomsskatt. Denne fastsettes 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 konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendom-

men. 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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overkjøting til ny hjemmelshaver:

11.02.1867 - Dokumentnr: 900045 - Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser

26.06.1958 - Dokumentnr: 1014 - Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakk Overført fra: Knr:0604 Gnr:8352 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1969 - Dokumentnr: 152 - Jordskifte Grensegangssak

11.07.1972 - Dokumentnr: 2520 - Jordskifte Grensegangssak Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1978 - Dokumentnr: 1736 - Jordskifte Grensegangssak Overført fra: Knr:0604 Gnr:8352 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

8.02.2014 - Dokumentnr: 169468 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Kongsberg Kommune Org.nr: 942 402 465 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:0604 Gnr:8356 Bnr:1

28.02.2014 - Dokumentnr: 169468 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3006 Gnr:8352 Bnr:3 Rett til å legge stikkledning Overført fra: Knr:0604 Gnr:8356 Bnr:1

VANN, VEI OG AVLØP

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

Offentlig 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 avløpsnett iht. kommunens prisregulativ.

REGULERINGSPLAN

Kommuneplan: KPLAN2020 - Kommuneplanens arealdel 2022-2030 med bestemmelser, ikrafttredelse 22.06.2022

Reguleringsplan: 482R Rødshøgda Boliger, ikrafttredelse 19.05.2021.

OVERTAGELSE

Overtagelse etter nærmere avtale, i takt med ferdigstilling av teknisk infrastruktur. Det anslås ca. 6–8 måneders byggetid pr. salgstrinn. Estimert overtagelse for tomtene på A2 felter er Q2 2023. Kjøperne vil bli holdt oppdatert om byggeprosessen. Melding om overtagelse sendes ca. 30 dager på forhånd. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha eiendommen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmukt.

BUD

Tomtene selges til faste priser iht. prisliste for det enkelte

salgstrinn etter prinsippet «førstemann til mølla». Bud kan legges inn på nettannonsen via "gi bud"- lenken inne på hver enkelt tomt i annonsen. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med Bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema. 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.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser mv.: ca. kr. 5 000,-. Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per utskrift.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi, se prisliste. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585,- Tinglysingsgebyr 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.

Leveransebeskrivelse 3/3

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, eventuell tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

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 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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Når kjøper ikke er forbruker: Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset, jfr. avhl. §3-9, 2 pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

HVITVASKINGSLOVEN

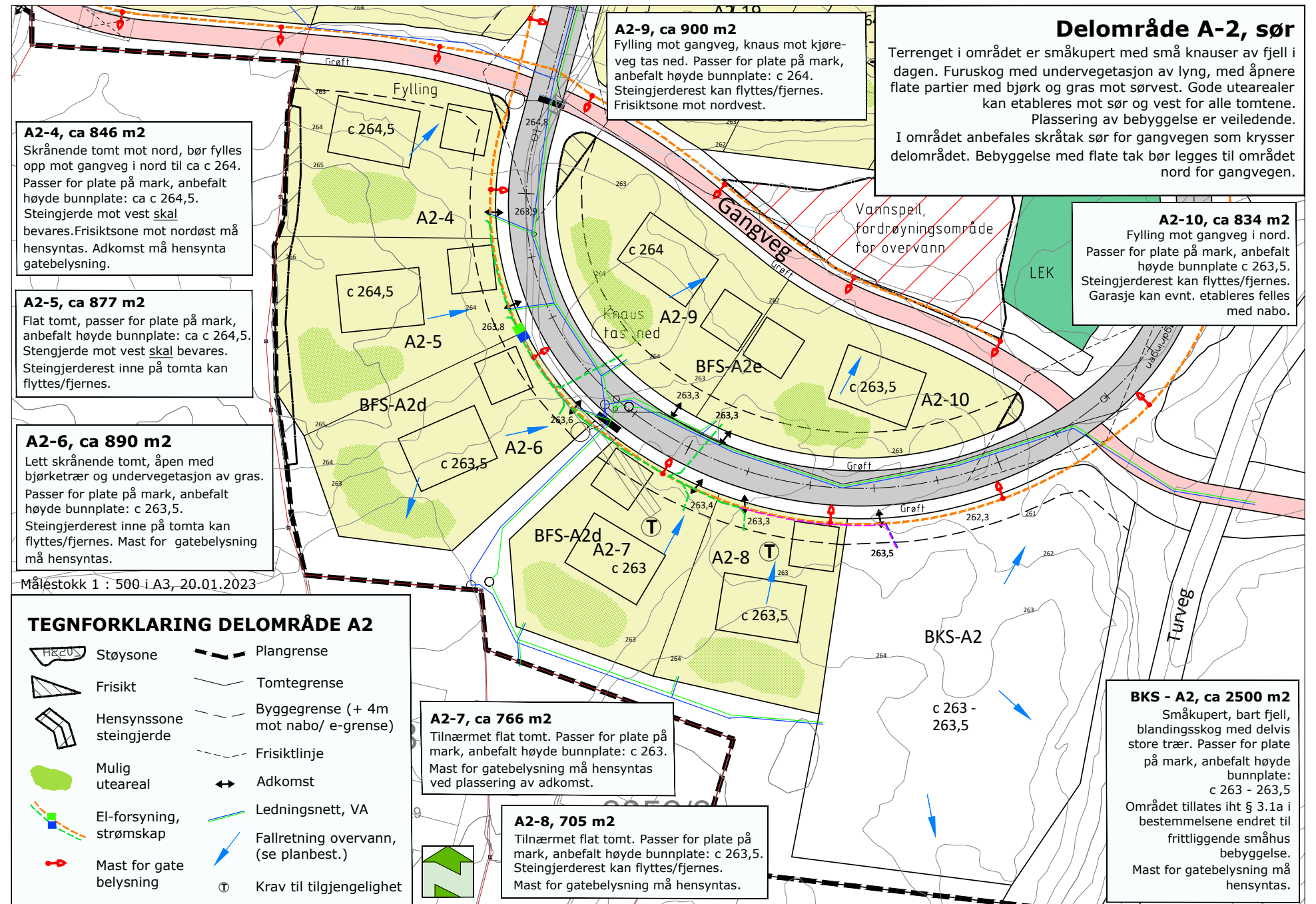
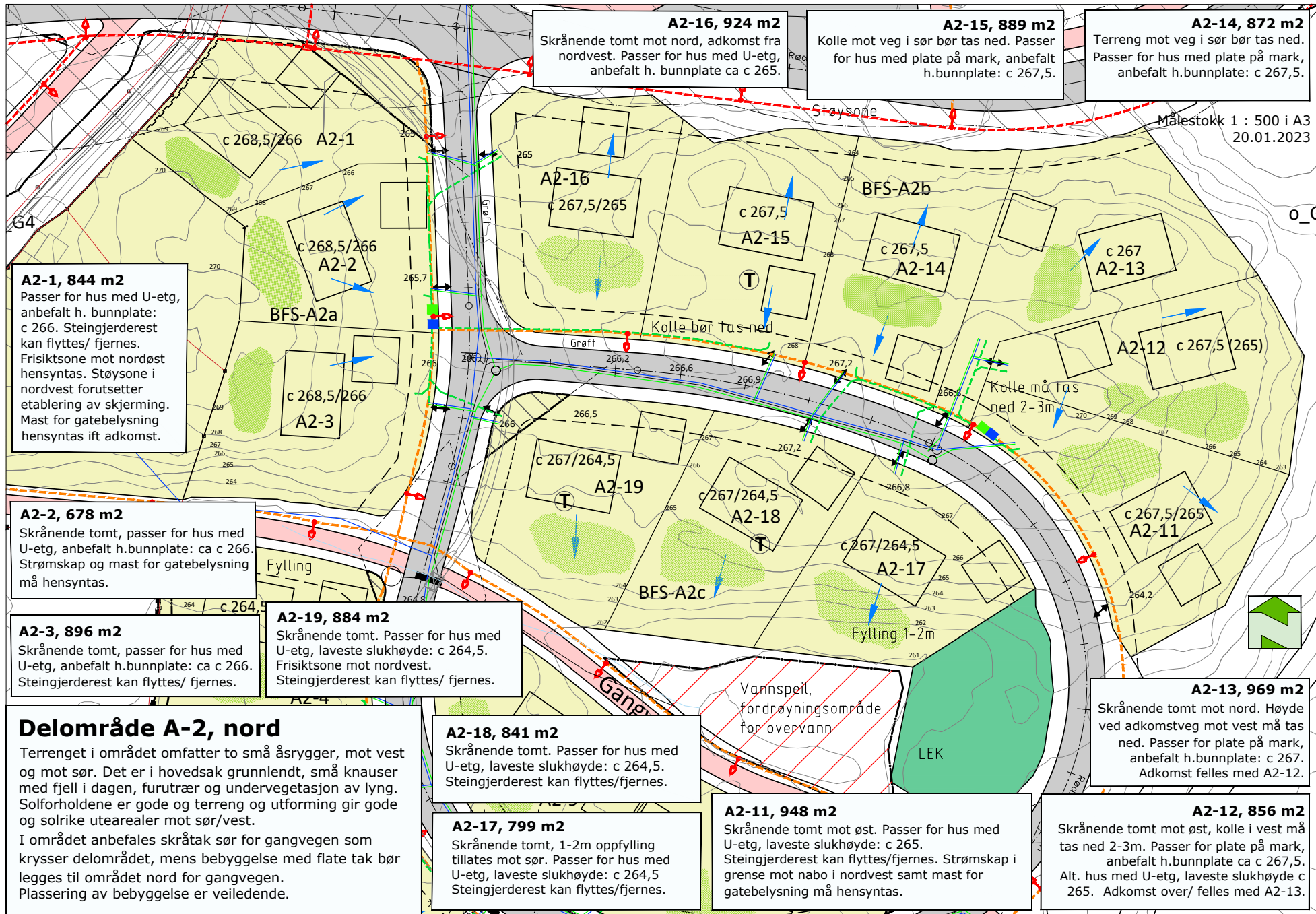
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og 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 betalerens 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 tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.





Bestemmelser til reguleringsplan 482R Rødshøgda med senere endringer, i Kongsberg kommune

482R Vedtatt i kommunestyret	19.05.2021
482R-1 Endring bestemmelser og kart, diverse rettinger	20.01.2023
482R-2 Endring opphøyd gangfelt, kun bestemmelser §3.2 b, vedtatt i UMU	29.08.2022

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

- Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legges til rette for boligbebyggelse og barnehage med tilhørende lekeplasser og grøntarealer.
- Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 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-Tjernsløkka, 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:
- a) 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, lekeplass/ grønn mobilitet/ fellesfunksjoner BAA (1900)
 - b) 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)
 - c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Blå-grønne strukturer, G (3002)
 - Turveg, GT (3031)
 - Friområde, GF (3040)
 - Kombinerte grønnstrukturformål – turveg/ skiløype, GAA (3900)
 - d) Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr. 5)
 - Landbruksområde, L (5110)
 - Friluftsmål, LF (5130)
 - e) a.1) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
 - Frisikt, H140_
 - f) a.2) Støysone (PBL § 11-8 a)
 - Gul støysone, H220_

- g) a.3) Faresone (PBL §11-8 a)
 - _Flomfare, H320_
- h) c. Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
 - Bevaring kulturmiljø, H570_

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- a) Fradeling

Områdene BKS-A2, BKS-B1 og 2, BKS-C3a, 3c, 4a samt BKS-D1 kan deles opp i tomter til fritliggende 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.
- b) Skolekapasitet og boligbyggeprogram

Før det gis rammetillatelse for utbygging av nye boenheter skal det være sikret tilstrekkelig skolekapasitet.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Kulturminner

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

- a) Utearealer

Før det gis ferdigattest 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.
- b) Infrastruktur-tiltak (endret 29.08.2022)

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest 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 ferdigattest 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
- c) Turveg

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

Før boliger tas i bruk i det enkelte delområde skal lekeplass i delområdet/ felles for delområdene, jfr §§ 5.2.a og 5.4, være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal lekeplassene 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 lekeplass innenfor BAA1 være opparbeidet, dersom ikke GF1 er opparbeidet.

Før boliger tas i bruk i delområdene B, C eller D skal strøkslekeplass GF1 være ferdig opparbeidet, og midlertidig lekeplass BAA1 kan avvikles.
- e) 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 lekeplasser på følgende måte: Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

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

a) 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 støvfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støbelastning 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 takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der minst ¾ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.5 Terrenginngrep

- a) Terrengendring

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

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 terrengendringene består av masser med nødvendig kvalitet for bruk til byggegrunn. Ny terrengendring skal ikke medføre brattere skråninger enn 1:1.5.
- b) Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilpantes.

§ 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 monoton.

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 tilpantes, 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 leikeplass, gangsti, grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. skal eiendomsgrense 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 frisiktarealer. 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 rammesøknad/igangsettingsøknad dokumenteres at avrenningen fra arrondert 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. Drenssystem skal ledes til terreng/veigrøft. Overvann fra tette flater skal i hovedsak ledes til infiltrasjonsflater for sikker bortledning til veigrøfter og/eller uberørt terreng. For eiendommer med avrenning mot uberørt terreng skal overvannsavrenningen tilpasses dagens situasjon og fortrinnsvis fordeles på flere punkter.

§ 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 kulturvernmyndighetene 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 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.
- 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 byggarbeidene 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 støysone tillates oppføring av støyskjermings tiltak (skjerm, voll e.l. i tråd med støyfaglig utredning).

§ 5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFSa, BFSB, BFSC, BFSd)

- a) Arealbruk (endret 20.01.23)
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 sekundærlieilighet per tomt på inntil 35 kvm.

Innenfor BFS-E2 tillates oppført garasje inntil 50 kvm, garasjen kan plasseres i formålsgrense mot adkomstveg til 8353/2 og inntil 0,5 m fra annen veggrunn ved SGS2.

- b) Grad av utnyttning
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA inklusiv overflateparkering.
- c) Byggeghøyder
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. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i husets bredde. 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.
- d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense / eiendomsgrense 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 20.01.23)
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 boligenes inngangsplan og være tilgjengelige slik dette er beskrevet i teknisk forskrift.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS-A - BKS-C)

- 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 BKS-C4c.
- b) Grad av utnyttning
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.
- c) Byggeghøyder
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. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i husets bredde. 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.

- 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 boligenes 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) Byggeghøyder
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, bodar etc. med inntil 20 m2 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 landskaps situasjon. 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 stedege karakter med tanke på vegetasjon og beskaffenhet skal i størst mulig grad bevares og være førende for opparbeidelsen av uteoppholdsarealene. Utearealene skal opparbeides med 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 Leikeplass (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 terrenginngrep 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, smørebod, kontorplasser, overnatting etc.
- b) Grad av utnyttning
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 50 % BYA inklusive overflateparkering.
- c) Byggeghøyder
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.

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

Lys langs gangvei o_SGS2 skal skjermes mot nabobebyggelsen.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV) (endret 20.01.23)

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 vegger.

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 veger 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. friskt 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 plassers 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 frisiktsoner 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 tilliggende 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)

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 forsinke varningjennomstrømningen.

Område G1 omfatter sideareal til turveg/ skiløype. Vegetasjonen i området skal være en buffer mellom turveg/ skiløype og bebyggelse. Snauhogst 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 - G21 skal være felles for beboere i Rødshøgda.

§ 7.2 Turveg (GT1-3) (endret 20.01.23)

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.

b) 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 grønnsstrukturformål – 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 maskinpreparerbar. Det kan settes opp belysning langs turvegene.

Ved opparbeidelse/ oppgradering av traseene kan de forskyves innenfor område for grønnsstruktur/ 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 Friluftformål (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. Flatehogst 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 hogst og tilrettelegging for aking og skileik med tilhørende belysning.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssone - Friskt H140_

Sikringssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Sikringssonene skal ivareta behovet for friskt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikhindrende 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 fegate, 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.



Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanbestemmelser 2022– 2030

Vedtatt i kommunestyret 22. juni 2022



Dokumentrevisjoner

Nr	Beskrivelse	Dok. dato
1	Foreliggende dokument er tidligere distribuert i som <i>utkast</i> , 28.01.21	28.01.2021
2	Sluttført versjon til pol. behandling i UMU 22.02.2021, og offentliggjøring på nett. Se kommentarer til slutt i dokumentet vedr endringer fra versjon 1	15.02.2021
3	Versjon etter innspill fra høringen har blitt vurdert og til dels innarbeidet	Høst 2021
4	Versjon etter vedtak i kommunestyret om anmodning meklng Ny begrepsdefinisjon handel med plasskrevende varer og tillatt bevertning på tomt gnr. 132 bnr. 12.	09.02.2022
5	Versjon etter meklng hos Statsforvalter. anbefaling om vedtak kommunestyret.	19.05.2022
6	Versjon for sluttbehandling, kommunedirektørens til UMU-møtet 30.05.2022.	23.05.2022
7	Versjon der endringer vedtatt i UMU 30.05.2022, er tatt inn.	30.05.2022
8	Endringer ved kommunestyrets vedtak 22.06.2022, er tatt inn	22.06.2022



Innhold

1. Generelle bestemmelser – hjemmel i § pbl. 11-9	4
§ 1.1 Plankrav.....	4
§ 1.2. Utbyggingsavtaler.....	4
§ 1.3. Variert boligsammensetning	4
§ 1.4. Vann og avløp.....	4
§ 1.5. Energi og klima	5
§ 1.6. Skred og flom	5
§ 1.7. Overvann	6
§ 1.8. Støy.....	6
§ 1.9. Skilt	7
§ 1.10. Gjerde og hekk	8
§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng.....	8
§ 1.12. Blågrønn andel	9
§ 1.13. Jordvern.....	10
§ 1.14. Økosamfunn	10
§ 1.15. Tilgjengelighet	11
§ 1.16. Estetikk	11
§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø.....	12
§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder.....	13
§ 1.19. Kabler og ledninger	14
§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg	14
§ 1.21. Mobilitet.....	15
§ 1.22. Parkering	15
§ 1.23. Utforming av avkjørsler.....	19
§ 1.24. Byggegrenser.....	19
§ 1.25 Sikkerhet ved brann	21
2. Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl. 11-10	21
§ 2.1 Boligbebyggelse.....	21
§ 2.2. Fritidsbebyggelse.....	24
§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastruktur, anlegg, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål	26
§ 2.4 Råstoffutvinning	31
3. Grønnstruktur – hjemmel i pbl. § 11-10.....	31
§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstruktur	31

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10.....	32
§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret.....	32
5. Landbruks-, natur-, friluftsområder,- reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl. § 11-11.....	32
§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene	32
§ 5.2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a	33
§ 5.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b.....	33
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, hjemmel i § pbl. 11-11	35
§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag	35
7. Hensynssoner, hjemmel i § pbl. 11-8	35
§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210).....	35
§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)	35
§ 7.3. Hensynssoner flomfare	36
§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)	36
§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310).....	36
§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410).....	36
§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)	36
§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810).....	36
§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530).....	36
§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570).....	36
§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720).....	37
§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	37
§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)	37
§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560).....	37
8. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5.....	37
§ 8.1. Planens virkeområde.....	37
§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen.....	38
9. Dokumentasjon	39
§ 9.1. Krav om utomhusplan	39
§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon	39
10. Begrepsforklaringer	40

Forord til bestemmelsene

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel får betydning for alle tiltak i Kongsberg kommune etter plan- og bygningsloven (pbl). Bestemmelsene fastsettes av kommunestyret som planmyndighet. Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jf. plan- og bygningslovens § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen.

Kommuneplanens bestemmelser skaper sammen med pbl rammer for utforming av bestemmelser for hver enkelt reguleringsplan.

- Kommuneplanen og reguleringsplanen virker side om side. Nye bestemmelser til kommuneplanen får ikke tilbakevirkende kraft. De får virkning fra de blir vedtatt av kommunestyret.
- Ved motstrid mellom planer går ny plan normalt foran eldre plan, med mindre annet et fastsatt i den nye planen. Normalt vil reguleringsplanen med bestemmelser gi utbygger grunnlag for å orientere seg i de fleste spørsmål om rammer for et tiltak.

I tilfeller med motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og reguleringsplanen er det gitt presise bestemmelser om hva som gjelder. Noen overordnede holdepunkter for å orientere seg i slike tilfeller er:

- Ved motstrid mellom arealbruken (formål) i arealdelen og i eldre reguleringsplan går arealdelen foran, med mindre arealbruken i eldre reguleringsplan er mer detaljert i formålsinndelingen enn arealdelen.
- Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid går bestemmelser i arealdelen går foran reguleringsplanen, med unntak av enkelte definerte tema. Det gjelder blant annet utnyttelsesgrad, byggehøyder og sentrumsplanen.

Kommuneplanens arealdel har rettsvirkning etter plan- og bygningsloven § 11-6, slik at den enkelte ikke kan ta i bruk eller endre bruk, bebygge eller dele sin eiendom på en måte som er i strid med planen. Arealformål, bestemmelser og hensynssoner avgjør hvilke restriksjoner og krav som blir stilt gjennom planen.

Tiltakshaver har ansvar for å avklare med kommunen som planmyndighet hvilke regler som gjelder for det aktuelle tiltaket. Kontaktinformasjon er tilgjengelig på nettsidene til Kongsberg kommune.

1. Generelle bestemmelser – hjemmel i § pbl. 11-9

§ 1.1 Plankrav

- 1) I områder avsatt til utbygging etter plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd nr. 1, 2 og 4, skal vedtatt reguleringsplan gi hjemmel for tiltaket før det kan bli gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.
- 2) Unntak fra plankravet:
 - a) Fortetting med inntil seks boenheter med nødvendig infrastruktur i eksisterende boligområder som er avsatt til boligformål. Unntaket gjelder også fradeling og nødvendig arealoverføring som har sammenheng med fortettingen.
 - b) Mindre tiltak unntatt søknadsplikt og tiltak som er søknadspliktige uten krav om ansvarsrett, som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Unntaket gjelder ikke for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav m.
 - c) Andre tiltak på eller i eksisterende bolig og fritidsbolig med krav om ansvarsrett, som ikke er mer omfattende enn tiltak uten ansvarsrett, og som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Etablering av anlegg for vann og avløp er ikke omfattet av unntaksbestemmelsen.
 - d) Anlegg av vei under 150 meter.

§ 1.2. Utbyggingsavtaler

1. For å avklare forhold ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnnerv, opparbeiding av teknisk infrastruktur, grønnstruktur, oppfyllelse av rekkefølgekrav i reguleringsplan, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon og gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 17-3.
2. Dersom etablering av lekeplasser i samsvar med kravene er uforholdsmessig kostbart i forhold til antallet boenheter som etableres, kan utbygger inngå utbyggingsavtale om å betale et forholdsmessig beløp til infrastrukturfond, i stedet for å oppfylle kravet om å opparbeide infrastrukturtiltaket.

Retningslinje:

Et beløp på kr 15 000 per boenhet er utgangspunktet for beregning av beløp til et infrastrukturfond. Kommunedirektøren skal vurdere og beslutte om satsen bør justeres opp eller ned med utgangspunkt i faktiske forhold for den enkelte utbyggingsavtale. Justeringer skal begrunnes.

§ 1.3. Variert boligsammensetning

Ved regulering og utbygging av boliger, skal det legges stor vekt på at området får en variert boligsammensetning. Boligsammensetningen skal vurderes både internt i boligfeltet og i bydelen/tettstedet.

Ved regulering skal andelene av de ulike boligtypene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

§ 1.4. Vann og avløp

Tiltak skal planlegges og gjennomføres i tråd med VA-normen i Kongsberg kommune.

§ 1.5. Energi og klima

- 1) Ved oppføring av ny bebyggelse og ved ombygging av eksisterende bebyggelse på over 1000 kvm oppvarmet BRA, skal det dokumenteres at det er gjort tiltak for å minimere energiforbruk og klimagassutslipp. Det skal vurderes om det kan etableres samspillsløsninger/energideling med nærliggende bygg og anlegg.
- 2) Ved oppføring av ny bebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan oppføres som passivhus, nullhus eller plusshus.

Retningslinje:

Dokumentasjon som viser at det er gjort tiltak for å minimere energiforbruk eller klimagassutslipp bør vise de konkrete fordelene for energiforbruk og klimagassutslipp ved valgte løsninger, fremfor andre mulige løsninger.

For all bebyggelse bør det tilstrebes at energikilder gir lavest mulig utslipp. På sikt må det planlegges for å erstatte fossile energikilder med energikilder som gir lavere utslipp.

Det bør vurderes om eventuell eksisterende bebyggelse kan bygges om eller rehabiliteres fremfor å oppføre nybygg, dersom dette gjennom et klimaregnskap viser seg å gi færre negative konsekvenser for klima og miljø.

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO2-avtrykk. Det skal tilrettelegges for å bruke tre.

Fossilfri byggeplass skal tilstrebes. Utslippsfri byggeplass betyr at alle prosesser på bygge- og anleggsplassen er utslippsfrie. Dette krever fremtidsrettede og klimavennlige løsninger.

Det skal vurderes om det er potensial for å samarbeide med nærliggende bygg, inkludert framtidige og pågående utbyggingsprosjekter, for å etablere klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger som for eksempel mikroenergianlegg, felles brønnanlegg/energisentral, utnyttning av overskuddsvarme fra omkringliggende bygg, bruk av returvann, utnyttning av varme fra vannrør med mer.

§ 1.6. Skred og flom

- 1) Ved tiltak i område under marin grense, som kan påvirke områdestabiliteten, skal det gjøres geoteknisk utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at stabilitet for området er ivaretatt.
- 2) Ved tiltak i områder der det kan være fare for skred og/eller steinsprang i bratt terreng, skal det gjøres fagkyndig utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.
- 3) Ved tiltak i områder hvor det kan være fare for flom, skal det gjøres fagkyndig utredning. Dette gjelder for tiltak der flom kan føre til ødeleggelse av materielle verdier eller utsette personer for fare. Kommunen kan kreve utredningen dokumentert.

Retningslinje:

Utredninger skal gjennomføres og dokumentasjon utarbeides i samsvar med den til enhver tid oppdaterte veileder fra NVE. Gjeldende pr. januar 2021 er veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred» Nr. 1/2019 og veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 1.7. Overvann

- 1) I reguleringsplan og ved tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at overvann håndteres i tre trinn, i samsvar med temaplan for overvann for Kongsberg kommune:
 - Trinn 1: Infiltrasjonsevne på egen eiendom skal vurderes og utnyttes for å redusere behovet for fordøyning.
 - Trinn 2: Fordøyning av overvann på egen eiendom skal, sammen med infiltrasjon, håndtere nedbørstifeller med 20 års gjentakintervall + klimapåslag, med eventuelt påslipp til kommunal overvannsledning i tråd med kommunens VA-norm.
 - Trinn 3: Eksisterende flomveier skal bevares, og terrenget skal arronderes slik at overflatevann renner til flomvei, samt at eksisterende flomvei ikke avskjæres. Kommunen kan i tillegg stille krav til etablering av skadefri flomvei helt eller delvis til resipient.
- 2) Tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende infiltrasjon og fordøyning av overvann på egen grunn, og kontroll på avrenning mot flomvei. Krav til kontroll på avrenning gjelder også under bakken, ved oppfylling eller utgravning og sprengning.
- 3) Ved regulering og utbygging skal utformingen av terrenget, grønnstrukturen, vegetasjon og overvannshåndtering planlegges og sees i sammenheng.
- 4) Overflateavrenning og flomveier fra utbyggingsområder skal ikke belaste avrenningssystemer, flomveier og fordøyningsbassenger etablert for E134 med kryss og tilknytningsveier.

§ 1.8. Støy

- 1) Den til enhver tid gjeldende retningslinje fra Klima- og miljødepartementet om behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal overholdes;
 - a) ved etablering av ny støyende virksomhet.
 - b) ved utbygging eller bruksendring til bolig, fritidsbolig, sykehus, pleieinstitusjon, skole og barnehage, og ved opprettelse av grunneiendom til samme formål.
 - c) ved bygge- og anleggsvirksomhet.
- 2) Der det kan være støy over grenseverdiene, skal det foreligge støyfaglig utredning før det kan bli gitt tillatelse til tiltak som nevnt i punkt 1 b).
- 3) Unntak for oppføring av boliger i sone A i Kongsberg sentrum:
 - a) Minst 50 % av oppholdsrommene og minst 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere.
 - b) Oppholdsrom og soverom som har støybelastning over $L_{den}=55$ dB ved alle vinduene skal ha tilstrekkelig beskyttelse, slik at innnetemperaturen er behagelig ved alle temperaturer og solforhold uten at vinduene åpnes.
- 4) Der jernbanestøy er dominerende kan støygrensene i punkt 3 økes med 3 dB.

§ 1.9. Skilt

- 1) Det er kun tillatt å oppføre skilt og reklame som er nødvendig for å informere offentligheten, eller for å finne frem til virksomhet som profileres. Skilt og reklame skal ha god kvalitet og være tilpasset omgivelsene og bygningene de plasseres på.
- 2) Det er ikke tillatt med skilt og reklame som;
 - a) sammenhengende markering og reklamebånd.
 - b) blinkende, skiftende eller bevegelig reklame.
 - c) lyskasser.
 - d) er montert på møne, takflate, gesims, gjerde eller lignende.
 - e) hindrer allmenn ferdsel eller medfører ulempe for bevegelseshemmede eller brøyteredskap.
 - f) som ikke tilfredsstiller kravene til trafiksikkerhet.
 - g) reklamerer for forretninger, virksomhet eller produkter som er lokalisert andre steder.
- 3) Det er kun tillatt med én løsfotreklatte pr. Virksomhet og kun plassert i virksomhetens åpningstid.
- 4) Dersom det er flere virksomheter i samme bygning/på samme eiendom, kan kommunen kreve at de lager felles plan for skilt og reklame.
- 5) For kortvarige arrangementer som er tilgjengelig for allmennheten, er det tillatt å plassere festivalbannere langs gatene under arrangementet.
- 6) Når lokaler står tomme er det kun tillatt å dekke til maksimalt en halv del av vindusflatene på gatenivå. Dette gjelder for sone A i Kongsberg sentrum og i Hvittingfoss sentrum.

Retningslinje:

a. Ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr virksomhet regnes for tilstrekkelig for å finne fram til virksomhetene i gatene i bysentrum og tettsteder. Henvender virksomheten seg mot flere gater, eller når virksomheten ønsker å benytte lokalt firmanavn i tillegg til bransje-/kjedelogo, er det aktuelt med flere skilt. Skiltene plasseres slik at de leder kundene til inngangsdørene. Dersom det er flere virksomheter i samme bygning vil en felles skiltplan skape oversikt.

b. Med tilpasning menes:

- God materialbruk, størrelse, lyssetting og farger tilpasses bygningsmiljøet.
- Skilt bør bare dekke en mindre del av fasaden og ikke dekke over fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement e.l.
- Skal skilt monteres på en skiltkasse, bør skiltkassen inngå som del av fasaden.
- Reklame på vinduer plasseres som åpne bokstaver/logo, ikke som tette og dominerende bånd.
- I verneverdig bygningsmiljø eller når skilt plasseres på kulturminner, er det spesielt viktig med tilpasning.

c. Med god kvalitet menes:

- Bruk av gode materialer med lang holdbarhet og som kan vedlikeholdes.

- d. For virksomheter som henvender seg på gateplan, er det aktuelt å ha ett uthengsskilt på fasaden. Uthengsskilt på inntil 0,5m2, ikke større bredde (utheng) enn 1 m og fri høyde under på minst 2,5 m, ivaretar hensynet til vedlikehold av veg og fortau.
- e. I næringsområdene tillates det større skilt. Fortrinnsvis skiltes det med eiendommens navn/hovedvirksomhet. Dersom det er flere virksomheter på eiendommen er det nyttig med en felles skiltplan for hele eiendommen.

§ 1.10. Gjerde og hekk

- 1) Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensen. Fritidseiendommer kan ikke gjerdes inn.
- 2) Tillatt høyde på gjerde i eiendomsgrensen er maksimalt 1,1 m. Der gjerde er nødvendig som sikring, er det tillatt å sette opp høyere gjerder.
- 3) Materialvalg og fargebruk på gjerde skal harmonere med omgivelsene.
- 4) Eiendomsgrense mot arealer avsatt til grøntareal, lekeplasser, snarveier, gangsmett o.l. skal markeres med gjerde eller hekk. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde eller hekk som forhindrer allmennhetens tilgang til disse arealene.

Retningslinje:
Ved behov kan det gjøres sikring av høye skrenter, jernbane, anleggsvirksomhet og næringsvirksomhet som har spesielle behov for å hindre ferdse

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng

- 1) Skjermende vegetasjon mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares.
- 2) Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon, skal bevares. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.
- 3) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon på ubebygd eiendom, før det er gitt tillatelse. Dette gjelder ikke normalt vedlikehold av utearealer eller forvaltning av skog og landbruksarealer i LNFR områder.
- 4) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget. Landskapskvaliteter som ås-profiler, landskapssilhuetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.
- 5) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fjellskjæringer, fyllinger og støttemurer er kun tillatt når det er dokumentert at dette er nødvendig for tiltaket.
- 6) Støttemurer med høyde på over to meter må brytes opp visuelt, eller trappes av med vegetasjon i trinnene.
- 7) Etter terrenginngrep skal det beplantes med vegetasjon som er tilpasset områdets karakter. Uønskede fremmede arter skal fjernes.

- Retningslinje:**
- a. Ved planlegging og utbygging bør det tas vare på landskapets særpreg med naturgitte og kulturskapte kvaliteter. Historiske- og visuelt viktige landskapsformer og randsoner bør bevares i størst mulig grad. Skogkledte ås-profiler bør utgjøre en tydelig, grønn ramme omkring bebyggelsen i dalrommet.
- b. Ved reguleringsforslag og søknader om tiltak, bør nærvirkning og fjernvirkning i landskapet visualiseres. Kommunen kan kreve at eksisterende vegetasjon registreres og kartfestes.
- c. Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon, er blant annet eldre frukttrær, eller større/eldre trær eller stauder.
- d. Når uønskede fremmede arter fjernes, må det gjøres tiltak for å forhindre at arten(e) sprer seg.

§ 1.12. Blågrønn andel

- 1) For annen bebyggelse enn bolig- og fritidsbebyggelse skal det avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et areal på 30 % av tomtearealet som grønt- eller blågrønt areal som kan håndtere overvann. Blågrønne arealer og areal til grønne tak kan inngå i kravet.
- 2) Utbyggingsprosjekter med samlet takflate på over 500 kvm med flate tak eller skrått tak med takvinkel mindre enn 20 grader, skal ha minst halvparten av takflaten som grønne tak.
- 3) Ved utbygging eller regulering, skal allmennhetens tilgang til friluft- og vannområder og sammenhengende grønnstruktur til skogområdene, ivaretas.
- 4) Bekker, bekkedrag, større myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig.
- 5) Grøntstrukturer langs eksisterende elver, bekker og regnvannsbekker skal bevares. Bredden på grøntstrukturene skal vurderes opp mot gjeldende krav i vannressursloven.

- Retningslinje:**
- a. Grønne tak
Begrepet betyr torvtak, sedumtak eller tak dekket med andre vekster.
- b. Blågrønn andel
Avsetning av areal til blågrønn andel og uteopphold er viktig av hensyn til naturmangfold, fordrøining/infiltrasjon og estetikk/miljø. Dette kan være områder med naturlige eller semi-naturlige vannkilder og grønne områder.
- c. Barnetråkkregistrering: Der det kan være aktuelt, bør det vurderes å gjennomføre barnetråkkregistrering for nye reguleringsplaner.
- d. Grøntdrag: I nye utbyggingsområder bør minste bredde på hovedgrøntdrag være 40 meter. Bredde inntil 20 meter kan tillates på kortere strekninger hvor 40 meters bredde ikke er mulig. Avstand mellom bolig- og fritidsbebyggelse og nære grøntområder eller overordnet grønnstruktur, bør være mindre enn 500 meter. Minste størrelse på nære grøntområder skal være 20 dekar.

- e. Kantsoner bekker og elver: Vannressursloven stiller krav til grøntstrukturer langs bekker, regnvannsbekker og elveløp. Bredden på kantsonen skal normalt være minimum 4 meter for bekker og minimum 15 meter langs Lågen. Hva som er en hensiktsmessig kantsone, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Tiltak i kantsonen må søkes om til Statsforvalteren, som er vannmyndighet.
- f. Turdrag: Ferdsselsårer i tettbebygde områder binder sammen bebyggelse til trafikksikre nettverk.
- g. Turveier: Turveier som kan tilfredsstill prinsippet om universell utforming, bør opparbeides med grusdekke i 3 meters bredde. Regulert bredde skal være minimum 3 meter. Alle turveier bør tilfredsstill prinsippet om universell utforming. Andre turveier kan opparbeides med bredde inntil 2 meter. Deler av turveinettet bør være tilgjengelig med motorisert rullestol. Informasjon om spesielle stigningsforhold bør skiltes.
- h. Skiløyper: Skiløypetraseer bør være fremkommelig med skiløypemaskin, ikke gå over vann og ha en bredde på 4,5 meter og lite tverrfall.
- i. Snarveier og smetter: For å ivareta gangforbindelser og snarveier ved utbygging og regulering, bør det legges opp til å ha kortest mulig forbindelse mot kollektivtilbud, sentrum- og nærsentre, andre tjenestetilbud, andre viktige gangforbindelser og viktige målpunkt. Snarveier som supplerer andre gangforbindelser, må tas vare på, skiltes og utbedres. Gjennomført kartlegging og prioritering av snarveier og smetter i Kongsberg byområde, jf. rapport juni 2019 og temakart i kommune
- j. Kartlagte friluftsområder og korridorer: Temakart over friluftsområder med beskrivelser og verdisetting vurderes og tas hensyn til ved tiltak og regulering.

§ 1.13. Jordvern

- 1) Utbygging og omdisponering skal gjennomføres slik at minst mulig dyrka eller dyrkbar mark går tapt.
- 2) Når det er nødvendig for tiltaket å berøre dyrka eller dyrkbar mark, kan kommunen kreve at det legges fram plan for jordflytting før det gis tillatelse. Jord fra dyrka mark som må flyttes, skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og forbedrer eksisterende dyrka mark andre steder og/eller omgjør dyrkbare arealer til ny dyrka mark.
- 3) Jordflytting i henhold til godkjent plan for jordflytting, skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka eller dyrkbar mark kan igangsettes.
- 4) I reguleringsplaner der dette er aktuelt, skal slike bestemmelser innarbeides.

§ 1.14. Økosamfunn

Ved utbygging av økosamfunn, skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram som definerer klare miljømål og retningslinjer for tiltak og drift.

- Retningslinje:**
- a. Der det gjennomføres utbygging etter økologiske prinsipper, kan kommunen vurdere å gjøre unntak fra krav om utnyttelse, byggehøyder, krav om tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og fra krav til biloppstilling og vegstandard.
- b. Forutsetningen for å vurdere unntak er at utbyggingen har mindre klimaavtrykk og påvirkning på miljø, enn ved tradisjonelle utbyggingsmåter. Det kan også være nødvendig å intensivere arealbruken og dermed øke byggehøyden ut over vanlige regler for byggehøyde.
- Miljøoppfølgingsprogrammet skal gjenspeile Økosamfunn Kongsbergs overordnede mål og helhetlige innfallsvinkel. Miljømålene skal gjenspeile en klart mer ambisiøs holdning enn minstekravene i plan- og bygningsloven/tekniskforskrift (TEK).

§ 1.15. Tilgjengelighet

I utbyggingsprosjekter med tre eller flere boenheter, skal minst en tredjedel av boenhetene proj

§ 1.16. Estetikk

- 1) Tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet og være tilpasset sin funksjon og områdets karakter.
- 2) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de bidrar til å skape gode uterom og byrom. Det skal benyttes varige materialer.
- 3) Containere og anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn. Dette gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse.
- 4) Større byggverk skal deles opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å tilpasse seg den eksisterende eiendoms- og bygningsstrukturen.
- 5) Kommunen kan kreve at det sendes inn en skisse som viser fasadene mot gate/veg/torg/tun, og foto av bebyggelsen i området, sammen med søknad om tiltak. Skissene eller fotografiene skal vise hvordan tiltaket det søkes om, vil passe inn i sine omgivelser.
- 6) For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) eller viktige byggetiltak kan kommunen kreve at det legges frem alternative løsninger og stedsanalyse. Det bør også vedlegges estetisk redegjørelse.
- 7) Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Plasthaller til idrettsformål tillates uten tidsbegrensning.
- 8) Mot gater og torg i sone A er det ikke tillatt med arkader, inntrukket første etasje, utbygg over fortau eller store og utstikkende terrasser og balkonger. Fasader på gateplan mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne. Hovedinn ganger skal plasseres mot gaterom/torg.
- 9) Takoppløft, arker, nedskjæringer i takflate, takvinduer og balkonger tillates ikke på hovedfasade mot gate/torg/park i sone A eller for bevaringsverdig bebyggelse i andre områder.

Retningslinje:
a. Tilpasning til områdets karakter betyr at det som skal bygges, skal synliggjøre byens/tettstedets/områdets historie.
b. Tilpasning vurderes ut ifra blant annet målestokk, struktur, høyder, materialbruk, farger og belysning.
c. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.
d. I kommunens bomiljøveileder (vedtatt 29.10.08) finnes gode råd om utforming og plassering av ny bebyggelse.
e. Bebyggelse og anlegg bør tilpasses gatestruktur, bygningsmiljø og landskap. Bebyggelse eller anlegg med en spesiell funksjon og betydning for fellesskapet, kan tillates å bli mer synlig i gate-/landskapsbildet, forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og positive bidrag til omgivelsene.
f. Innenfor LNFR-områdene bør det legges vekt på at nye tiltak blir tilpasset kulturlandskap, tun-form og lokal byggeskikk.
g. Terrasser og balkonger bør framstå i en god visuell helhet som en integrert del av bygningene. Veranda i hele byggets lengde/bredde, bør unngås.
h. For å unngå fjernvirkning, legger kommunen vekt på at bebyggelsen plasseres med lengde- og møneretning på langs med dalsidene eller lokale markante fall i terrenget. Med fjernvirkning menes hvor synlig bygget er på avstand. Med nærvirkning menes hvordan bygget passer inn i sine nære omgivelser.
i. Estetisk redegjørelse beskriver valg av arkitektonisk uttrykk, prinsipper for utforming, farge- og materialbruk, fasadenes proporsjoner, eksteriør og detaljering. Nye tiltak bør bidra til at områdets arkitektoniske helhet videreføres. Det bør utarbeides illustrasjonsmateriale i 3D som underbygger beskrivelsen.
j. Varigheten av tidsbegrensete plasthaller må fremgå av søknaden og tillatelsen. Søknader om plasthaller skal inneholde en vedlikeholdsplan. Hallen bør ikke plasseres langs hovedveger eller nær boligbebyggelse. Hallen må plasseres lavt i landskapet eller der den er skjermet av vegetasjon/skog og ha avdempede farger (ikke hvit) og ulik farge på tak og vegger.

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø

- 1) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre kulturminner som kommunen vurderer som bevaringsverdig, unntatt der det kan dokumenteres at den tekniske tilstanden er svært dårlig eller når viktige samfunnsinteresser tilsier det. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming, er tillatt.
- 2) Ved fasadeendring på kulturminne med bevaringsverdi, kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming.
- 3) Nye tiltak i nær tilknytning til kulturminner- eller kulturmiljøer, skal utføres slik at det blir hensyn til bevaringsverdiene.
- 4) Ved tiltak på et kulturminne, skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved tilbakeføring skal det benyttes tidsriktige detaljer og bygningsdeler. Fargebruken skal tilpasses stil-epoken ved kulturminnets opprinnelse eller den stilen det har i dag.

- 5) Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal også nye bebyggelse mot gata sammenkjedes.
- 6) For kulturminner med bevaringsverdi oppført før 1930, skal autentiske bygningsdeler bevares, med mindre restaurering ikke er mulig eller uforholdsmessig kostbart.

Retningslinje:
a. Mangfoldet i kulturminner bør ivaretas som del av vår kulturarv. Tilpasning og utforming av nybygg og tilbygg bør gjøres med respekt for kulturminner/kulturmiljø og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner kulturminner/kulturmiljø. Videreføring av takform, volum og inndeling av fasadene er spesielt viktig. Alt som bygges, er med å beskrive byens/tettstedets historie. Stilkopiering og rekonstruksjon (ved riving/brann) benyttes kun unntaksvis, slik at utviklingen av bygningsstrukturene er lesbar.
b. En kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) kan være nyttig for å vurdere omfanget av til-/nybygg og behov for tilpasning.
c. Ved søknad om dispensasjon for å fjerne et kulturminne, kan kommunen kreve tilstandsrapport utarbeidet av kvalifisert foretak med særlig kjennskap til vedlikehold og istandsetting av kulturminner og eldre bygninger.
d. Ny bruk som sannsynliggjør av bygninger blir tatt vare på er positivt, forutsatt at bygningens egenart ivaretas og betydningen som kulturminne ikke forringes.
e. Veileder for nybygg og restaurering av bebyggelsen på Vestsida fra 1993 viser prinsipper for tilpasning og tilbakeføring av kulturminner.
f. Før det kan bli gitt tillatelse til å fjerne eller vesentlig ombygge et kulturminne, skal saken være forelagt Utvalg for miljø og utvikling (UMU). Se delegeringsreglementet.
g. Ved rehabilitering/vedlikehold av torg og gater i kulturminneområder, bør en ta utgangspunkt i Mal for gateutforming av Vestsida sentrum (26.12.2003).

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder

- 1) Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustufter og andre spor etter løkkebrukene skal bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.
- 2) Der det er søkt om og gitt tillatelse til å fjerne steingjerder, rydningsrøyser, tufter, åkerflater mellom terrassekanter, åkerhakk og åkerfurer, skal alle synlige spor måles inn på detaljkart i format som er 1:1000 med en nøyaktighet på +/- 0,5 m., Kulturminner som blir fjernet skal i tillegg fotograferes og beskrives.
- 3) Det kan gis tillatelse til å bryte steingjerdene, når dette er nødvendig. Steingjerdet må settes i stand der gjerdet er brutt.
- 4) I tilknytning til byggeområder kan verneverdige løkker inngå i grønnstrukturen, men løkkene kan ikke opparbeides som lekeplass.
- 5) Ved anleggelse av nye veier som må krysse fegater/steingjerder, skal dette skje mest mulig vinkelrett på fegate/steingjerdet. Det tillates kun 0,5 m grøftebredde i kryssingen.

Retningslinje:
a. I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.
b. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder, skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet.
c. Dokumentasjonen utføres av kvalifisert fagpersonell med kunnskap om denne type kulturminner og kulturlandskap.
d. Dokumentasjonsmaterialet leveres Kongsberg kommune digitalt og som PDF. Materialet skal være offentlig tilgjengelig. Kongsberg kommune lagrer materialet på kart og i planmappen. Buskerud fylkeskommune skal ha kopi av rapport.
e. Områdene i hensynssonen skal forvaltes slik at kvaliteten i løkkelandskapet opprettholdes og styrkes, se rapport «Gruvearbeiderens kulturlandskap – løkkelandskapet i Kongsberg».
f. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for løkkelandskapet i hensynssonen for bevaring kulturmiljø, skal sendes til uttalelse til regional kulturminnemyndighet.
g. Dersom løkker inngår i grøntstruktur, kan de benyttes til lek og annen rekreasjon, forutsatt at det ikke etableres lekeinnetninger og løkkenes verdi som kulturminne ikke forringes.

§ 1.19. Kabler og ledninger

I sone A og B og i områder avsatt til fritidsbebyggelse, skal nyetablering eller omlegging av høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. legges i bakken, med unntak av jernbanens kjøreledning.

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er unntatt fra søknadsplikt i henhold til plan- og bygningslovgivningen, må være i tråd med arealformål, høyde og utnyttelse som er angitt i kommuneplanen eller reguleringsplan. Tiltak som skal stå kortere enn to måneder, faller utenfor denne bestemmelsen.

Unntak: For å legge til rette for økt aktivitet innenfor sentrumsområdene, kan midlertidige tiltak tillates uavhengig av arealformålet på følgende vilkår;

- a) Tiltakene skal stimulere til aktivitet og byliv for alle aldersgrupper (se sluttrapport for Byutviklingsprosjektet datert 21.08.2020).
- b) I soner egnet for aktivitet i og langs Lågen, kan det etableres vannaktivitet som for eksempel flytende badstue, wakeboard-bane og fiskebrygger.
- c) I soner egnet for aktivitet i grøntstruktur, gater og plasser, kan det oppføres midlertidige konstruksjoner for utprøving av kortsiktige tiltak.
- d) For midlertidige innretninger som skal benyttes til personopphold, må det tilrettelegges for tilstrekkelig toalettkapasitet.
- e) Tiltaket kan ikke være i konflikt med aktuelle byggegrenser.
- f) Varighet er inntil 24 måneder. For tiltak i punkt b), kan kommunen fastsette annen varighet.

Retningslinje:
Før tiltaket igangsettes, bør det utarbeides prosjektbeskrivelse som viser hvordan tiltaket er innenfor tillatt bruk. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal prosjektbeskrivelse godkjennes av kommunen.

§ 1.21. Mobilitet

- 1) Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.
- 2) Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 kvm BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan. Dette gjelder tilsvarende ved søknad om bruksendring til samme formål eller størrelse.
- 3) Det skal vurderes tiltak for å redusere behovet for bruk av bil. Store byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedsykkelnettet.
- 4) Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer.
- 5) Framkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.

Retningslinje:
Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser. Vekst i persontransport skal fortrinnsvis skje med gange, sykkel og kollektivtransport. Hovedsykkelnettet for Kongsberg og «Felles sykkelplan for Buskerudbyen» skal ligge til grunn i planleggingen.
Parkering for syklist, el-sykler, el-sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy bør være tilrettelagt på en trygg og komfortabel måte som inviterer til økt sykkelbruk og senker terskelen for nye brukere. Kravene til parkering er synliggjort i egen bestemmelse.
Mobilitetsplanen skal blant annet redegjøre for: Om tiltaket er i samsvar med abc-lokaliseringsprinsipper, antall ansatte, besøksintensitet, omfanget av vareleveranse og ev. godstransport, all transport inn og ut av virksomheten, fordeling av transporten gjennom døgnet og virksomhetens samlede transport per transportmiddel, hvordan det legges til rette for å begrense transportbehovet, hvordan miljøvennlig og trafiksikker transport og varelevering fremmes, eksisterende og evt behov for kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende, hvordan deleløsninger utnyttes og behov for ladestruktur.

§ 1.22. Parkering

- 1) Alle eiendommer skal ha nok plass til parkering på egen eiendom. Krav til parkering kan også løses ved frikjøp, eller ved tinglyst rettighet til reserverte plasser på annen eiendom.
 - a) Dersom parkering skal etableres på annen eiendom, skal tinglyst dokument som kommunen godtar fremlegges før rammetillatelse blir gitt.
 - b) Dersom parkering løses ved frikjøpsordning, skal dette dokumenteres før rammetillatelse blir gitt.

§ 1.22.1 Kvalitetskrav til parkeringsplass for bil:

- 1) Parkeringsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg til parkeringsplassene.

- 2) Overflateparkering med plass til mer enn 20 biler, skal deles opp med grøntstruktur.
- 3) Når det for tiltaket er krav om mer enn 10 parkeringsplasser i sone A, skal minst halvparten av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse. Det samme gjelder for tiltak med krav om mer enn 20 parkeringsplasser i sone B.
- 4) Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen parkeringsplass eller garasje, godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Ramper til parkeringskjellere og parkeringshus skal legges inn i bygningene.
- 5) Der det er krav om parkeringsplasser for forflytningshemmede, skal disse utgjøre minst 5 % av antall parkeringsplasser.
- 6) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal en andel av parkeringsplassene som opparbeides utstyres med lademulighet for el-bil. Antallet plasser med lademulighet og kravet til ladeeffekt fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.
- 7) Innenfor avsatt areal til parkeringsplasser for bil, skal det vurderes behov for oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder.

Retningslinje:
Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, bør det blant annet tas hensyn til hvilket arealformål parkeringen er tilknyttet, om det er planlagt for langtids- eller korttidsparkering, ladeeffekt (hurtiglading) og hvilke andre muligheter det er til å lade elbil innen gangavstand til det aktuelle tiltaket. Ved fastsettelsen av antallet parkeringsplasser med lademulighet, bør det også tas høyde for hvor stor andelen elbiler som antas å ha behov for lading på det aktuelle området innenfor et tiårs perspektiv.

Med motorsykkkel og moped menes ulike typer motorkjøretøy på to hjul med registreringsnummer. Krav til parkeringsplasser for elsykler og andre uregistrerte tohjulinger er omtalt i § 1.23.5.

§ 1.22.2 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm BRA	-	Min 0,5	Min 0,8
Boliger 30-60 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,8	Min 1
Boliger >60 kvm BRA	Min 1,2	Min 1,4	Min 1,7
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart	Min 0	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	Min 1	Min 2	Min 2
Kontor per 100 kvm BRA	Min 0	Min 0,5	Min 0,5
Annen handel per 100 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,5	Min 0,5
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	Ikke aktuelt	Min 0,3	Min 0,3

- 1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoaletter eller tekniske rom til forretningene, inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering for kjøpesenter.
- 2) Ved tinglyst ordning om bildeling, eller der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antall parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.3 Frikjøpsordning for parkering av bil:

Frikjøpsordningen er en frivillig ordning som kan tilbys i sone A som alternativ til å etablere parkering på egen eiendom. Frikjøpsbeløpet for hver manglende plass er 175 000 kroner per bilplass per 1.1.2020. Beløpet indeksreguleres den 1.1. hvert år. Byggearbeidet skal ikke igangsettes før innbetaling av beløpet er foretatt. Beløpet skal bidra til å dekke kommunens kostnader med å styrke offentlig parkeringsdekning i sone A. Med parkeringsdekning menes både bil og andre kjøretøy.

§ 1.22.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy:

- 1) Parkeringsplassene skal ligge så nær inngangen som mulig.
- 2) Sykkel, elsykler og små elektriske kjøretøy skal kunne låses tyverisikkert til et stativ. Minst halvparten av kjøretøyene skal kunne plasseres under tak. Stativene må være fastmontert, plassert og utformet slik at drift og vedlikehold av vei og parkering er enkelt å utføre.
- 3) Areal avsatt til parkeringsplasser i bod, må komme i tillegg til arealkrav til bod og oppbevaringsplass som fremgår av plan- og bygningslov med forskrifter.
- 4) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal det legges til rette for å lade elektriske kjøretøy. Andelen plasser med lademulighet fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.
- 5) Minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere sykler med lasteplan eller henger.

Retningslinje:
Elsykler og el-sparkesykler og andre former for mikromobilitet krever en annen dimensjonering og tilpasning av parkeringsløsningene. Utbygger bør tilrettelegge stativer og låsemuligheter slik at det er tilpasset en variasjon av ulike typer kjøretøy.

§ 1.22.5 Krav til antall parkeringsplasser for andre kjøretøy (sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy)

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm	1	1	1
Boliger > 30 kvm	3	2	2
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	6	4	2
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 kvm BRA	4	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	4	2	2
Annen handel per 100 kvm BRA	4	2	2
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	2	2	1

- 1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoaletter og tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til sykkeloppstilling for kjøpesenter. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

- 2) Der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antallet parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.6. Krav til parkering for andre arealformål

For andre arealformål fastsettes kravene til parkering ved skjønn.

Retningslinje: a. Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser for andre arealformål, skal det legges vekt på; i.Type brukere ii.Type kjøretøy for de aktuelle brukergruppene iii.Om det er langtids- eller korttidsparkering iv.Avstand til kollektivtransport, gang- og sykkelveg v.Avstand til sykkelparkeringsanlegg vi.Om det støtter opp om kommunens lokaliseringspolitikk b. Følgende tall benyttes som retningslinje for skjønnnet. Det vil bli beregnet sambruk mellom formål. Antallet skal dekke både ansatte og besøkende.			
Bilparkering	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm BRA	1 – 2	2 – 6	2 – 6
Restaurant, per 10 seter	1	1 – 6	1 – 6
Gatekjøkken, per 5 årsverk	2	5 – 9	5 – 9
VG skoler, høyskoler, universitet per 10 årsverk	3	3 – 8	3 – 8
Barnehage, barne- og ungdomsskole, per 10 årsverk	3	3 – 6	3 – 6
Kino, teater, per 10 seter	0,1	1 – 5	1 – 5
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	0,5	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Mosjonslokale, per 100 kvm BRA	0,5	1 - 2	1 - 2
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	0,1	1 - 6	1 - 6
Sykehjem, sykehus per 10 senger	2	2 - 4	2 - 4
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	3	4 - 10	4 -10

Parkering for andre kjøretøy:			
Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm BRA	1	1	1
Restaurant, per 10 seter	3	1	1
Gatekjøkken, per 5 årsverk	6	2	2
VG skoler, universitet/ høyskoler, barne- og ungdomsskole, prosent av elevtall	90 %	90 %	90 %
Barnehage, prosent av antall barnehageplasser	50 %	50 %	25 %
Kino, teater, per 10 seter	2	-	-
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	2	2	1
Mosjonslokale, per 100 kvm BRA	6	4	4
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	2	2	2
Sykehjem, per 10 senger	2	2	1
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	2	2	1

§ 1.23. Utforming av avkjørsler

- 1) Det skal være mulig å snu aktuelle kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel og parkering, dersom et eller flere av følgende kriterier er til stede:
- a) Boligbebyggelse med avkjørsel til hovedveg eller samleveg som er vist på plankartet.
- b) Boligbebyggelse med mer enn 2 boenheter knyttet til en avkjørsel.
- c) Boligbebyggelse med mer enn 4 parkeringsplasser for bil knyttet til en avkjørsel.
- d) Avkjørselen krysser gang- og sykkelveg eller kjørbar gang- og sykkelveg benyttes som kjøreatkomst.
- e) Forretninger, tjenesteyting og næringsvirksomhet utenfor sone A.
- 2) Der snuplass vil forringe kulturmiljøet, kan det gjøres unntak fra dette kravet. Dette gjelder i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for eiendommer med bygninger regulert til "bygninger som skal bevares" eller bygninger/eiendommer som vernemyndighetene mener har høy verneverdi.
- 3) Nye og eksisterende avkjøringer skal oppfylle fysiske krav gitt av statlig veimyndighet. Maksimal tillatt bredde på avkjøring til boligtomt er 4 m.
- 4) I friskiltsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for vegetasjon og gjenstander som hindrer sikten (herunder parkering).

§ 1.24. Byggegrenser

§ 1.24.1 Byggegrense mot vann og vassdrag

- 1) Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt;
- a) nærmere enn 100 meter langs Lågen.
- b) nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.
- 2) Unntak fra byggegrensene i punkt 1:
- a) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og som ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.
- b) Etablering og drift av infrastrukturanlegg for veg, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.
- c) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (fiskefremmede tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).
- d) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- e) Tiltak for å redusere forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

f) Tiltak for å redusere erosjonsfare (eks: elveforbygninger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjon.)

3) Der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdraget enn byggegrensa, skal kantvegetasjonen beholdes i størst mulig grad.

Retningslinje:
For vurdering av hvilke vassdrag som har «årssikker vannføring», se vannressursloven § 3.

Tiltak i stedbunden næring nærmere vann og vassdrag enn de angitte byggegrenser, skal ikke være i strid med kulturminne, nøkkelbiotoper eller verdifulle naturtyper, dyrka mark, samfunnssikkerhet, flomfare, rasutsatte områder eller inngrepsfrie naturområder (INON).

§ 1.24.2. Byggegrense mot veg og naboeiendom
1) Byggegrense langs E134 når ikke annet framgår av reguleringsplan.

- a) Damåsen til Gamlegrendåsen tunnel: 100 m
- b) Tislegård til Sellikdalen: 50 m
- c) På nordsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 100 m
- d) På sørsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 50 m
- e) Fra Moane tunnel til toppen av Saggrendabakkene: 100m
- f) Fra toppen av Saggrendabakkene til kommunegrensen til Notodden: 50 m.

2) Byggegrenser langs kommunale veier, når ikke annet fremgår av reguleringsplan:
Sone A: Byggegrensen er 2 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg.
Sone B og C: Byggegrensen er 4 m fra ytterkant veiskulder, kant fortau og gang- og sykkelveg. For mindre tiltak er byggegrensen 3 m fra ytterkant vegskulder eller kant fortau og gang- og sykkelveg.
Unntak for alle soner: Ved garasje eller carport plassert med innkjøringen vinkelrett på veg, skal avstanden økes til 7 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg. Ved garasje plassert med innkjøring på skrå for adkomstvei, måles minimumslengden som 7 meter vinkelrett på den del av garasjeport som er nærmest vei.

- 3) Byggegrenser langs fylkesveier når ikke annet fremgår av reguleringsplan:
- a) I sone A er byggegrensen 15 m.
 - b) I sone B er byggegrensen 20 m. For Lurdalsveien, Bævergrendsveien, Sandsværveien og Bergmannsveien er byggegrensen 15 meter.
 - c) Der det er gang- og sykkelveg langs fylkesvei, er byggegrensen 4 meter målt fra veikant gang- og sykkelvei for alle soner.

Retningslinje:
Der det ikke er oppgitt i bestemmelsen hvor avstanden skal måles fra, skal avstanden måles fra senterlinje veg til bygningskroppen/tiltaket.

§ 1.24.3 Byggegrenser for støttemurer og terrenginngrep
Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan mot kommunal og privat vei, og mot naboeiendom, gjelder ikke for nødvendige støttemurer eller nødvendige terrenginngrep, så lenge de ikke kommer i konflikt med frisiktsoner.

Retningslinje:
Ved vurderingen av om en støttemur er nødvendig, skal det legges vekt på behov for å sikre stabilitet og hindre utglidning. Det skal også vurderes mulige alternative løsninger innenfor regelverket, før det blir gitt tillatelse til støttemurer utenfor byggegrensene.

§ 1.25 Sikkerhet ved brann

Retningslinje:
Ved prosjektering av rømningsvei med høyderedskap som preakseptert løsning, kan ikke avstand fra underkant av rømningsvindu i øverste etasje være mer enn 5.0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er fastmontert stige med ryggbøylor.

Slokkevannskartet/risiko- og sårbarhetsanlyse for Kongsberg kommune, viser at det ikke er tilfredsstillende slokkevannskdekning i alle deler av kommune. I disse områdene må utbygger gjøre rede for aktuell slokkevannsmengde og påse at mengden slokkevann er i henhold til gjeldene regelverk.

Kongsberg brann og redning kan kontaktes for veiledning om lokale forhold som det må tas hensyn til ved prosjekteringen. Se også veiledning for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper i Kongsberg kommune.

2. Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl. 11-10

§ 2.1 Boligbebyggelse
§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av bolig – hjemmel i pbl § 11-9 nr. 4:

- 1) Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealer og tilhørende lekeplasser, opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.
- 2) Før det blir gitt tillatelse til tiltak, skal det være tilfredsstillende kapasitet på teknisk infrastruktur, herunder; vei, vann og avløpsanlegg, slukningsvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering.
- 3) Før det kan bli gitt byggetillatelse for boliger, skal det være tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i skolekretsen.
- 4) Før det kan bli gitt brukstillatelse for boliger, skal det være:
 - a) etablert trygge gang- og sykkelforbindelser til lekeplasser, skole, barnehage og idrettsanlegg.
 - b) tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

c) etablert lekeplasser eller være inngått utbyggingsavtale om innbetaling til fond.

§ 2.1.2 Boligbebyggelse:
I områder avsatt til boligbebyggelse skal følgende gjelde:

- Det er kun tillatt med inntil tre boenheter på **Minde** (område 36).

§ 2.1.2 Tillatt utnyttelse:
1) I sone A og B skal bebygd areal ikke overstige 40 % (BYA) inklusive overflateparkering.
2) I sone C skal bebygd areal ikke overstige 35 % (BYA) inklusive overflateparkering.
3) Dersom det ikke bygges garasje samtidig med oppføring av ny bolig, skal det settes av et tilstrekkelig areal til fremtidig garasje.
4) Maksimal grense for garasjestørrelse i eldre reguleringsplaner, gjelder ikke.

§ 2.1.3. Byggehøyde og krav om underetasje:
1) I skrått terreng, skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Det er skrått terreng når det opprinnelige terrenget faller mer enn 1,5 m i husets lengde eller bredde.

2) For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng er det tillatt med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

3) Ved bruk av to pulttak mot hverandre, kan høyeste gesims ha høyde som maksimal tillatt mønehøyde. Minst 3/4 av veggflaten under pulttaket med høyeste gesims skal være dekket av den andre bygningsdelen med pulttak.

4) Ved bruk av skråtak, er det tillatt med arker og takoppløft på inntil 1/3 av hver takflate, uten å ta disse med i beregningen av gesimshøyden. Arker og takoppløft skal ikke plasseres høyere enn mønehøyden.

5) Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

§ 2.1.4 Tillatt bruk for mindre virksomheter:
For boligbebyggelse tillates mindre tjenesteytende virksomheter, utvalg, kontor, overnatting og utleie av rom, så lenge virksomheten ikke utgjør mer enn 10 % av boligens BRA og 50 % av andre bygninger på eiendommen. Virksomhetene skal utnytte eksisterende bygninger, skal ikke ha andre ansatte enn de som bor på eiendommen, og skal ikke medføre økt støy eller vesentlig økning av trafikk.

§ 2.1.5. Minste uteoppholdsareal (MUA):
1) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:

	Sone A	Sone B	Sone C
Boenhet > 60 kvm BRA	50 kvm	100 kvm	150 kvm
Boenhet < 60 kvm BRA	15 kvm	30 kvm	50 kvm
Minimum privat areal per boenhet	5 kvm	10 kvm	50 kvm
Minimum areal på bakkenivå	35 % av total MUA	35 % av total MUA	35 % av total MUA

2) Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (MUA):

a) Der deler av MUA er fellesareal, skal minst 50 % av MUA-kravet ha en helning på mindre enn 1:20 og ligge samlet og sentralt i boligområdet.

b) Minimum privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte boenheten.

c) Minimum areal avsatt til privat uteopphold pr. boenhet skal være tilnærmet flatt.

d) Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.

e) Felles småbarnslekeplass kan inngå som del av arealkrav til MUA.

f) Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til uteopphold.

g) Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet.

h) Maksimal gangavstand fra hovedinngang til fellesarealer er 50 meter for blokkbebyggelse og 30 meter for annen bebyggelse.

§ 2.1.6. Krav til lekeplasser:
1) Ved etablering av nye boenheter, skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten:

Lekeplass:	Maksimal gangavstand fra boenheten	Minimum krav til areal som oppfyller kravene i punkt 6
Småbarnslekeplass:	50 m.	50 kvm
Nærlekeplass:	150 m.	1500 kvm
Strøkslekeplass:	500 m.	5000 kvm

2) De ulike lekeplasstypene kan kombineres eller deles opp.

3) Krav til avstand og areal kan fravikes ved alternative løsninger som gir like gode muligheter for lek og rekreasjon.

4) For nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20 x 30 m med gress, kunstgress eller asfalt. Opparbeidet sykkelbane skal være dekket med grus eller asfalt. Flerbruksflater med kunstgress skal ikke benytte gummigranulat.

5) Det skal sendes inn en plan som viser at lekeplassen oppfyller de gjeldende krav, før lekeplassen kan godkjennes og opparbeides.

6) Lekeplasser skal ferdigstilles før boliger som utløser kravet til lekeplass blir tatt i bruk. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk etter 1. november, skal lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.

7) Lekeplasser skal;
a) opparbeides med god kvalitet.

b) ha en helning mindre enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke.

c) oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2016.

d) ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ha gode solforhold.

- e) være fysisk adskilt fra private områder med gjerde eller hekk.
- f) tilfredsstillende krav til universell utforming for atkomst og for minst 50 % av arealkravet.
- g) plasseres lett tilgjengelig og med trafiksikker adkomst fra boligene.
- h) møbleres så de gir mulighet for ulike aktiviteter - lekeplassene må ses i sammenheng med lekeplasser innenfor samme område.

Retningslinje:
a. I prosjekter med inntil 4 boenheter for frittliggende småhusbebyggelse, regnes krav til småbarnslekeplass oppfylt på egen grunn.
b. Ballplass bør utstyres med to godkjente ballmål på 3 x 2 meter og minimum ett basketstativ. Plassen bør kunne islegges.
c. Nærlekeplasser bør utstyres med huske for to, hinder- og balanseløype med klatrestativ, dumpuske for to, lekehus med sklie og/eller andre apparater beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 6-10 år.
d. Strøkslekeplasser bør utstyres med klatre-/hinderløype, sykkelløype, basketballbane, bordtennisbord, sandvolleyballbane, skateramper og/eller annet utstyr beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 11-18 år.
e. Søker må vise i søknaden at lekeplassen er opparbeidet i henhold til gjeldende regelverk og Norsk standard.

§ 2.2. Fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Rekkefølgekrav ved regulering av fritidsbebyggelse:

- 1) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal kapasitet og trafiksikkerhet på tilførselsveier vurderes og nødvendige tiltak dokumenteres.
- 2) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det utredes og sikres korridorer på minst 4,5 meters bredde for hovedskiløyper.
- 3) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det vurderes behov for, og være avsatt nødvendig areal til, allment tilgjengelig parkeringsplass og sanitæranlegg.
- 4) Ved detaljregulering skal myrområder bevares og benyttes til frområder og/eller LNF-områder. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner. Unntaksvis kan det etableres infrastruktur, forutsatt at det tas hensyn til økologisk tilstand, økosystemtjenester og vannsystem.
- 5) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse på Omholtfjell, skal det inntas et rekkefølgekrav om å opparbeide et felles sanitær-/ servicebygg.
- 6) Ved regulering av område nr. 90 ved Digerhaugmyra, skal hovedskiløype legges om. Det skal bygges ny skibru mellom ny adkomstvei og løypa opp fra Stultstjernet.
- 7) Utvidelse av adkomstvei til område nr. 55 Gunnes Nordre skal trekkes bort fra strandsonen til Laua. I frområdet tilknyttet hytteområde nr. 55 Gunnes Nordre, kan det etableres et enkelt skitrekk.

Retningslinje:
a. Ved regulering av nye områder på Blefjell og Raje, er det spesielt viktig å vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for nedre del av Buenveien og Rajeveien.
b. Områder som er nummerert i bestemmelsen, er nummer fra innspill inntatt i konsekvensutredningen.

§ 2.2.2. Plassering og utforming av fritidsbebyggelse:

- 1) Fritidsbebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget. Summen av største oppfylling og største nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmur og pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.
- 2) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.
- 3) Takform skal være skråtak med takvinkel fra 22 til 30 grader. Det er tillatt med gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.
- 4) Bygningene skal oppføres i tre og ha jordfarger. Det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.
- 5) Mindre bygninger som uthus, garasje og liknende kan oppføres som egne bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm pr bygning.
- 6) Eksisterende fritidsbebyggelse i uregulert område som ikke er plassert i strid med byggegrense mot vann og vassdrag eller verneskoggrensene, kan maksimalt utvides til 100 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.
- 7) Eksisterende fritidsbebyggelse plassert i strid med byggegrenser mot vann og vassdrag, eller over verneskoggrensene, kan maksimalt utvides til 60 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta. Disse bygningene kan ikke utvides i retning mot eller langs vann og vassdrag. Mindre bygninger kan ikke oppføres nærmere vann og vassdrag, enn den eksisterende fritidsboligen.
- 8) Tiltak som grøfte- og ledningstraseer for vann og avløp over 150 m lengde, nye adkomstveger over 150 m eller andre vesentlige terrenginngrep (skjæring/fylling over 3 m) er ikke tillatt.
- 9) Tiltak skal ikke komme i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. For tiltak i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal hensynet til tilgjengelighet for allmennheten vektlegges.
- 10) Utelamper skal lyse nedover, og ikke opp mot himmelen (avskjermet). Lyskilden skal være dempet og fargetemperaturen skal være varm.
- 11) Hyttefeltet **Svarttjern/Dørsjø** (område 86) skal ha lav standard.

Retningslinje:
a. Nye områder bør ha middels eller høy standard. Lav standard er hytteområder med vei til hyttene, innlagt vann med rensing av gråvann og biologisk toalett, men uten innlagt strøm. Middels standard er hytteområder med vei og strøm fram til hyttene, innlagt vann med rensing av gråvann og biologisk toalett. Høy standard er hytter med vannklosett med rensing av svartvann.
b. Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal sees i sammenheng med eksisterende områder. Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (vei, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder, bør det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.
c. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensningen mest hensiktsmessig. Slike områder må avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.
d. Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse, bør bebyggelsen være maksimalt 150 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.
e. Verneskoggrensene finnes på Norsk institutt for bioøkonomi sin kartløsning på kilden.nibio.no under kartlag «Eksterne».
f. Det tillates maksimalt tre utvendige lyspunkt per eiendom, montert på bygningsvegg. Fastmontert utelys bør begrenses til inngangsparti og andre utvendige dører mot uteoppholdsarealer.
g. Det oppfordres til forsiktig bruk av utendørs belysning. Når fritidsboligen ikke er i bruk, bør utendørsbelysning begrenses til ett lyspunkt eller være avslått.

§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastrukturanlegg, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål

§ 2.3.1 Næringsbebyggelse:

- 1) Næringsbygg tillates å ha flatt tak, med unntak av områder hvor det i hovedsak er skråtak fra før. Ved bruk av flate tak skal minst 50 % av bebyggelsen ha grønne tak.
- 2) For næringsområder i sone A skal det vises i utomhusplan en mulig fremtidig utnyttelse på minimum 60 % BYA, eksklusive parkerings- og trafikkareal.
- 3) Bygninger i sone A og sone B skal bygges med eller tilrettelegges for fremtidig utvikling med minst to plan over terreng.
- 4) Større næringsområder skal ha vegetasjonsskjerm mot hovedveg. Bredde skal være minimum 10 m. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, reklame, kjøring eller parkering. Området skal skjøttes slik at det over tid, vil ha vegetasjon med variasjon i høyde, alder og treslag.
- 5) **Trollerudmoen vegserviceanlegg og dagligvareforretning:**
 - a) **Arealbruk**
I område BF tillates oppført dagligvareforretning med tilhørende anlegg. På en mindre del av bebyggelsen tillates det også forretningsvirksomhet og tjenesteyting med lokalt tilskudd, som for eksempel bakeri, blomsterbutikk, frisør, mv. Virksomhetene må ha felles inngang med dagligvareforretningen. Innenfor området tillates etablering av nettstasjon ved fremtidig behov.

- b) **Grad av utnyttning**
Bruksareal for næringsbebyggelsen skal ikke overstige BRA = 1500 kvm, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare (hvor kundene har tilgang). I tillegg kommer areal til nødvendig parkering.

Det skal ikke være kjøreatkomst mellom vegserviceanlegg og nærbutikk/dagligvare. Nærbutikk/dagligvare kan ikke være større enn oppgitt i § 2.3.7.2 pkt. 4. Arealene mellom vegserviceanlegg og forretning skal deles/holdes atskilt med grønnstruktur.

Retningslinje:
Krav til utnyttelsesgrad på minimum 60 % av BYA må leses i sammenheng med krav til grønne arealer i § 1.12. Muligheten for å øke utnyttelsesgraden, ligger i å benytte takarealer for å oppfylle deler av kravet til grønne eller blågrønne arealer.

§ 2.3.2 Utendørslagring:

Utendørslagring for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Det kan kun bli gitt tillatelse til utendørslagring, når det er helt nødvendig for å kunne drive virksomheten og lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle containere skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

§ 2.3.3. Sentrumsformål, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, infrastrukturanlegg og grav- og urnelunder:

- 1) For områder avsatt til sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting beliggende i sone A og sone B, skal minimum BYA være 50 %, eksklusive parkerings- og trafikkareal.
- 2) Bygninger i sone A og sone B skal bygges over minst to plan over terreng, eller tilrettelegges for framtidig utvidelse med minst to plan over terreng.
- 3) På kirkegårdene og grav- og urnelundene tillates enkel tilrettelegging for bruk som park.
- 4) I områder avsatt til andre typer bebyggelse kan det plasseres kommunaltekniske anlegg, renseanlegg, avfallsanlegg, vann- og avløpsanlegg, energianlegg og annen bebyggelse for infrastruktur.

I natur- og friluftsområder skal bygningene skal ha jord-/steinfarger og det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.

§ 2.3.4. Idrettsanlegg:

- 1) Det kan tillates etablering av parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstillende krav i § 1.23.1.
- 2) Det kan tillates oppføring av mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderobes og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

§ 2.3.5. Kombinerte formål:

- 1) For alle kombinerte formål gjelder bestemmelsene om utforming, utnyttelse og høyder som er angitt for de respektive formål.
- 2) I områder avsatt til kombinerte formål skal følgende gjelde:
 - a) **Kombinerte formål som inngår i sentrumsplan 380R**
Sentrumsplanen regulerer arealbruken for områder avsatt til kombinerte formål.

Unntaket er **området beliggende mellom Dyrmyrgata, Stiksrudgata og Glabakk**. Dette området kan benyttes til bolig, forretning og næring (A-næring). Bygninger beliggende langs Stiksrudgata skal kun benyttes til boligformål. Abels gate 7 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

b) **Edwardsløkka, Raumyr** kan benyttes til bolig, offentlig/privat tjenesteyting, A-næring og/eller handel som betjener nærområdet.

c) **Frogsvei 50** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

d) **Henriette Hopes vei 5 på Raumyr** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

e) **Området ved Raumyr**
Området kan benyttes til offentlig og/eller privat tjenesteyting, næring (A-næring), boliger og én dagligvareforretning.

f) **Withs gate/Olavs gate BK-banen/Mønsterplassen** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

g) **Området ved Drammensveien/Eikerveien/Baneveien**
Området kan benyttes til næring (A-næring), bolig, serviceanlegg og/eller forretning.

h) **Området ved Kongsberghallen**
Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting og/eller idrett. Mindre deler av området kan benyttes til bolig. Det stilles krav om felles reguleringsplan for hele området.

i) **Numedalsveien** (nord for Kongsberghallen)
Områdene kan benyttes til plasskrevende varehandel og/eller næringsformål (B-næring)

j) **Toppen**
Områdene i Basserudåsveien og Basserudåsknatten kan benyttes til industri/lager, slik det er beskrevet i reguleringsplanen.

k) **Gluggeløkka**
Området kan benyttes til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting, bensinstasjon og/eller næring. Byggehøyden skal varieres innen området.

l) **Tislegård**
Tislegårdsveien 17: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring). Landstads gate 16: Området kan benyttes til boliger og/eller offentlig/privat tjenesteyting. Gamle Gomsrud vei 2 og 4: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).

m) **Sandsværveien 228** (gbnr 7387/41) kan benyttes til tjenesteyting, kontor og/eller bolig.

n) **Kongsgårdsmoen**
Landsverkveien 1 kan benyttes til forretning, industri og/eller lager med mer, slik det er beskrevet i reguleringsplanen.
Bergmannsveien 253 (gbnr 113/98) kan benyttes til bolig og/eller næring.
Sportsveien 1 B (gbnr 113/29/38) og Sportsveien 1 c (gbnr 113/193) kan benyttes til bolig og/eller næring.

o) **Saggrenda**
Området nedenfor Sakkerhusene kan benyttes til parkering, friområde og sanitæranlegg som betjener friområder og bobiler.

p) **Kisgruveveien 10** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

q) **Bergmannsveien 300** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

r) **Funkelia**
Område kan benyttes til fritids- og turistformål og/eller til fritidsbebyggelse inkl. forretning tilknyttet turistformålet.

s) **Hvittingfoss**
Sentrumsveien 66 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting
Sentrumsveien 62 kan benyttes til næring (A-næring) og/eller forretning.

§2.3.6. Fritids- og turistformål, områder avsatt til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse og områder avsatt til kombinert idrettsanlegg og fritids- og turistformål:

1) Ved regulering av nye områder til kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, kan det tillates privat fritidsbebyggelse.

2) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstillende de krav som fremkommer av § 1.23.1.

3) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderobes og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

4) Område 5D på vestsiden av Kruttmølleveien rett sør for skikroa, kan bygges ut med konsentrert/blokkbebyggelse.

Retningslinje:
Innovasjon Norges prinsipper for bærekraftig reiseliv bør være premiss for utvikling av reiselivet i Kongsberg.
Ved reiselivsutvikling i Gruveåsen bør virkemidler i rapporten Skånsom reiselivsutvikling i Gruveåsen (Mimir, mars 2020) tas i bruk.

§2.3.7.1 Lokalisering av næringsbebyggelse og bebyggelse til fritids- og turistformål:

1) I områder avsatt til næringsbebyggelse skal følgende gjelde:

a) **A-næring:** Lokalisering i sone A, inkludert Raumyr.

b) **B-næring:** Lokalisering i sone B. Blant annet Teknologiparken, Hellebekk / Industritunet, Arsenalet / Kongsgårdsmoen, Binge plass, Gomsrud (Industriveien og Gomsrud teknologipark), Fredriksdal, Evju, Øya i Hvittingfoss og områder ved Numedalsveien.

c) **C-næring:** Lokalisering i sone C. Blant annet Stengelsrud, Moane, Saggrenda, Toppen, Diseplass, Heistadmoen. På Heistadmoen øst og gbnr 104/76 kan det i tillegg, tillates tjenesteyting, bevertning, aktivitetspark med overnatting, idrettsanlegg. På Toppen gbnr. 132/12 kan det i tillegg, tillates bevertning i form av vegserviceanlegg.

d) **Majorplass:** Området kan benyttes til hestesenter/rideskole med nødvendig overnatting for drift av anlegget.

2) Eksisterende virksomheter som er plassert i strid med lokaliseringskriteriene, kan utvides med maksimalt 50 kvm. Maksimal utnyttelse er 50 % BYA.

3) Områder avsatt til fritids- og turistformål:
Områder ved Blefjell, Omholt fjell, Raje, Funkelia, Saggrenda nord, Stormoen i Jondalen og Øya i Hvittingfoss.

Retningslinje:
1. Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte, eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA, bør det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Se retningslinjer til § 1.21 om mobilitetsplan. Dette gjelder også ved søknad om bruksendring.
2. Det bør vurderes ulike tiltak for å redusere behovet for bruk av bil.
3. Sone A:
Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvittingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
4. Sone B:
Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
5. Sone C:
Resten av kommunen. Sone for C-næringer.

§ 2.3.7.2 Lokalisering av forretninger og offentlig/privat tjenesteyting:

1) Innenfor områder avsatt til sentrumsformål, forretninger og offentlig/privat tjenesteyting kan det etableres flere funksjoner:

a) Sone A i Kongsberg by: Offentlig og privat tjenesteyting på både lokalt og regionalt nivå, detaljhandel, A-næringer, kultur, interne gater og torg, lekeplass, grøntstruktur og kollektivknutepunkt. I handlegate skal første etasje forbeholdes handel og publikumsrettet service.

b) Sone A i Hvittingfoss sentrum: Offentlig og privat tjenesteyting, servicetilbud og detaljhandel for det lokale markedet.

c) Jondalen og Efteløt: Detaljhandel og offentlig/privat tjenesteyting og servicetilbud som betjener nære boligområder for det lokale markedet.

d) Innenfor sone B kan offentlig og privat tjenesteyting etableres i nær tilknytning til tilsvarende eksisterende virksomhet der det er tilrettelagt for kollektivtransport.

e) Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres i følgende områder: Kongsgårdsmoen, Skrubbsmoen, Binge plass, Gomsrud, Moane, Evju i Hvittingfoss, Numedalsveien og området Toppen Hagesenter.

f) Handel med volumvarer skal lokaliseres til sone A.

2) I sone A kan det lokaliseres dagligvarebutikker i områder avsatt til forretninger/sentrumsformål.

3) Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot gater og byrom.

4) Utenfor sone A kan det etableres nærbutikker/dagligvarer som betjener nærmiljøene eller større arbeidsplasskonsentrasjoner. Bebyggelsen kan være på inntil 1500 kvm BRA, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare.

Retningslinje:
Handel og servicetilbud lokaliseres og utformes slik at miljøvennlige transportformer som gange, sykling og kollektivtransport stimuleres. Kongsberg viderefører sin arealpolitikk der detaljhandel skal lokaliseres i sentrumsområdene. Eksisterende sentra skal styrkes.
Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.
Utenfor sone A kan nyetableringer i denne perioden, plasseres på Trollerudmoen, Edwardsløkka, Lurdalsveien ved Frydenbergåsen, i Efteløt, Heistadmoen og i Jondalen.

§ 2.4 Råstoffutvinning

For områder for råstoffutvinning som massetak, steinbrudd o.l. skal støynivåer og driftstider være avklart i reguleringsplan.

3. Grønnstruktur – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukturer

1) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller i byggesaker, skal eksisterende ferdselsårer, friluftsområder og annen grønnstruktur ivaretas.

2) Det er tillatt å tilrettelegge ferdselsårer for å gjøre grønnstruktur tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

3) Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres i områdene dersom de ikke kommer i konflikt med formålet og gjennomføres med minst mulig inngrep, jf. § 1-1.

4) Mindre tiltak tillates oppført i grøntstrukturer dersom de bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

5) I byggeområder nær grønnstruktur, tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tiliggende friluftsområdet.

6) I parken ved Bergverksmuseet (**Kvarten**) kan det tillates scener, installasjoner for museum og andre kulturinstallasjoner for allmennheten.

7) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser skal oppfylle kvalitetskrav i § 1.23.1.

8) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderobes og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

9) Ved tiltak i grønnstruktur skal det undersøkes og om nødvendig gjøres tiltak for å forhindre uønskede, fremmede arter.

10) Der kjøreveger krysser arealer med grønnsstruktur, stier eller skiløyper, skal det legges til rette for tilgjengelig kryssing for myke trafikanter.

Retningslinje:
a. Det bør lages skjøtselsplaner for alle større grønnsstrukturarealer.
b. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.
c. Kanter, fyllinger og høydeforskjeller langs veger som krysser over grønnsstruktur med stier og løyper som er mye brukt, bør tilpasses slik at en enkelt kan krysse vegen. Helning på sti/løype i krysningspunktet bør ikke være mer enn 1:20. For hovedstier og skiløyper, bør det vurderes undergang/gangbru.
d. Gapahuk og liknende mindre tiltak, bør normalt oppføres i treverk, være maksimalt 15 kvm og ha én fasade åpen.
e. I areal avsatt til blågrønn struktur, er formålet å bevare kantvegetasjon langs vann og vassdrag.

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret

I Forsvarets område på Heistadmoen, kan det i tillegg til Forsvarets aktiviteter, tillates motorsportaktiviteter. Det forutsettes at støybelastningen ikke overstiger grenseverdier for støy (se veileder til T-1442/2016, tabell 34). Aktivitetene skal godkjennes av kommunen.

5. Landbruks-, natur,- friluftsområder,- reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl. § 11-11

§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

Følgende tiltak kan tillates i LNFR-områder:

- 1) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.). Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.
- 2) Etablering og drift av nødvendige infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber, vannforsyning og avløp.
- 3) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (f.eks. fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).
- 4) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (f.eks. restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- 5) Tiltak for å redusere forurensning (f.eks. mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).
- 6) Tiltak for å redusere erosjonsfare (f.eks. elveforbygninger, plastring av grøfteutløp,

etablering av vegetasjon.)

Tiltakene kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Ved gjennomføring av tiltak i LNFR-områder der det er registrert uønskede fremmede arter, skal disse kartlegges og håndteres slik at det ikke er fare for naturmangfoldet.

§ 5.2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a

I disse områdene er det kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak som nevnt i § 5.1 bokstav a-f kan likevel tillates.

På eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene, kan det tillates tiltak som ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ved tiltak på eksisterende boliger, gjelder § 2.1 tilsvarende så langt de passer. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende så langt de passer.

Det er tillatt å opprette ny matrikkelenhet til eksisterende bolig, våningshus, kårbolig eller fritidsbolig, såfremt det er gitt positivt vedtak etter jordloven. Det samme gjelder for arealoverføring til og fra eksisterende bolig- eller fritidseiendom.

Det kan gis bruksendringstillatelse med formål å ta vare på verneverdige bygg med høy kulturhistorisk verdi (eksempler kan være gamle skogshusvære, fløtningsstuer og seterbuer).

§ 5.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b

a) Boligbebyggelse

Det tillates maksimalt 10 boenheter, inklusive eksisterende bebyggelse, i samme gruppe. Det kan tillates fradeling til og oppføring av inntil 6 nye boenheter til boligformål, i samme gruppe. Det tillattes maksimalt 100 nye boenheter i disse områdene i løpet av en planperiode.

Bebyggelsen skal være lokalisert slik at den ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Nye boenheter skal lokaliseres slik at de benytter eksisterende avkjøring fra offentlig veg som er godkjent av vegmyndigheten. Ny adkomstvei til de nye boenhetene kan være maksimalt 100 meter.

Ved fradeling eller oppføring av nye boenheter, skal det vurderes om det er behov for tiltak for å fremme trygg skolevei.

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge en utomhusplan for inndeling av tomtene som viser tomter, interne veger og ev. felles lekeareal.

For områder som utbygges med 6 nye boenheter, skal det opparbeides fellesareal for lek

og felles opphold. Kvalitetskravene til lekeplass i § 2.1.6 gjelder.

Ved utbygging av nye boenheter og tiltak på eksisterende boliger, gjelder bestemmelsene i § 2.1 tilsvarende så langt de passer.

b) Fritidsbebyggelse

Det er ikke tillatt med etablering av nye fritidsboliger i disse områdene. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende.

c) Næringsbebyggelse

Det er tillatt med næringsvirksomhet på landbrukseiendom. For oppføring av nye bygninger og bruksendring av eksisterende bygninger til næringsvirksomhet, gjelder følgende:

Det kan tillates

- oppføring av én ny bygning pr. landbrukseiendom på inntil 200 kvm BRA til egen næringsvirksomhet,

eller

- bruksendring av inntil 200 kvm BRA i eksisterende landbruksbygninger til egen næringsvirksomhet.

Ved søknad om oppføring av nytt bygg eller bruksendring til næringsvirksomhet, skal det leveres dokumentasjon som nevnt i retningslinje nedenfor, bokstav d.

Oppføring av bygninger eller bruksendring av eksisterende bygg for utleie til andre næringsvirksomheter er ikke tillatt.

På landbrukseiendommer i disse områdene, kan det tillates oppføring av inntil 4 bygninger på inntil 50 kvm for overnatting knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

Det skal dokumenteres at tiltak som omfatter ny næringsbebyggelse eller bruksendring til dette, ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet, se retningslinje.

Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet på bolig- eller fritidseiendommer i disse områdene. Virksomhet som nevnt i § 2.1.4 kan likevel tillates.

Retningslinje:
a. Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m målt i luftlinje. Flere enn 10 boenheter i samme gruppe forutsetter vedtatt reguleringsplan.
b. Som tun regnes arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark.
c. Ved jordlovsbehandling skal det for tiltak tilknyttet næring, legges ved søknaden en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.
d. Vedlagt i søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med: • Kulturminner/kulturmiljøer • Nøkkelbiotop/rødlistearter • Samfunnssikkerhet; flomfare og rasutsatte områder • Dyrket mark

- Verna vassdrag (Vassdrag som hører til 015/2 Skrimfjellområdet og 015/1 Siljanvassdraget)
- Verneområder etter naturvernloven eller inngrepsfrie naturområder (INON)
- Produktivt landbruksareal (foreliggende NIJOS-registreringer)
- Geologiske ressurser (registreringer fra NGU)
- Vannforsyningskilde/resipient
- Viktige kulturlandskap (Jfr Grønn plan for jordbrukets kulturlandskap, Kongsberg kommune 1995)
- Bygning med bevaringsverdi (Jfr Bevaringsplan for Kongsberg byområde og for Sandsvær og bygdene 1987/2004, samt SEFRAK-registreringer)
- Viktige friluftsområder spesielt i forhold til stier og løyper, jakt- og fiskeinteresser (tiltaket må ikke hindre viktige allmenne friluftsinteresser)
- Viltbiotop / trekkute (Jfr viltkart og MIS-registreringer)
- Landskapsvirkning, forholdet til visuelt eksponerte arealer; høydedrag o l (må beskrives i hvert tilfelle).
- Trafikksikker adkomst
- Nabobebyggelse
- Bebyggelsesstrukturen på tunet

e. For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, hjemmel i § pbl. 11-11

§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag

1) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2) Det er tillatt med mindre tiltak som omtalt i punkt 2 i § 1.25.1 Byggegrense mot vann og vassdrag.

7. Hensynssoner, hjemmel i § pbl. 11-8

§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert rød støysone. Det skal ikke etableres nye støyfølsomme bruksformål i disse områdene. Sone A i Kongsberg sentrum er unntatt fra bestemmelsen.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert gul støysone. Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.3. Hensynssoner flomfare

- 1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder for flomfare. Disse er teoretisk beregnet av NVE.
- 2) For disse hensynssonene gjelder § 1.6 om flomfare.

§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)

- 1) Hensynssonene gjelder områder hvor det er identifisert fare pga kvikkleire, både utløsningsområder og utløpsområder. Under marin grense kan det også være andre områder med slike problemer.
- 2) Ved tiltak i områdene som kan påvirke områdestabiliteten skal det gjøres geotekniske undersøkelser. § 1.6 gjelder for tiltak i områdene.

§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)

- 1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder i bratt terreng for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred, både utløsningsområder og utløpsområder. Disse er teoretisk beregnet av NVE.
- 2) Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor disse hensynssonene, skal farene være utredet av faglig kompetanse og utredningene fulgt opp med hensyn til plassering, utforming og eventuelle avbøtende tiltak. Tilsvarende ved utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med veileder fra NVE.

§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410)

For område for mulig framtidig jernbanetrase, avmerket som hensynssone, skal det innhentes tillatelse fra Bane NOR ved søknad om tiltak.

§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)

For områder innenfor hensynssone høyspentanlegg, er det ikke tillatt med byggetiltak uten tillatelse fra ledningseier. Det er heller ikke tillatt med høy vegetasjon.

§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810)

Før utbygging i den enkelte hensynssone skal det være vedtatt ny felles reguleringsplan for hele hensynssonen.

§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530)

Retningslinje:
Arealene skal ivaretas som naturområder, landskap og/eller områder for friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Det kan opparbeides turveisammenhenger. Landskapskvaliteter som silhuetter og vegetasjonsskjermer skal bevares. Idrettsanlegg skal avgrenses til det som naturlig hører til i bymarka/hensynssonen.

Ved gjennomføring av tiltak i landbruket skal det legges særlig vekt på hensyn til miljø, kulturminner, løkkelandskap og friluftsinnteresser.

§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570)

- 1) I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal nybygg, tilbygg og anlegg plasseres og utformes i tråd med de historiske bygningsstrukturer lokalt i området og tilpasses

bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner og material- og fargebruk.

- 2) For områdene gjelder bestemmelsene i § 1.17 og 1.18.

§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven, gjelder bestemmelser i tilhørende lover og forskrifter.

§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner gjelder bestemmelsene i tilhørende lov og forskrifter.

For hensynssonene H730-1, 2 og 3 ved middelalderkirkene Hedenstad, Efteløt og Komnes, gjelder følgende bestemmelse:

Den middelalderske kirkegården/kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945, skal ikke brukes til gravlegging. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)

- 1) Hensynssonene omfatter større områder med restriksjoner for å ivareta kvaliteten på drikkevannskilder. Det er ikke tillatt med tiltak som vil redusere kvaliteten på drikkevannet.
- 2) For hver drikkevannskilde gjelder egne restriksjoner fastsatt i henhold til drikkevannsforskriften og/eller i reguleringsplan.

§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560)

Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet. Hensynssonene H560_1 og H560_2 er områder med stort innhold av kambrosilur-bergarter som gir kalk- og næringsrik jord.

8. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5

§ 8.1. Planens virkeområde

Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen.

§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen

§ 8.2.1. Arealformål:

Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder så langt de ikke er i strid med arealdelen. Ved motstrid mellom arealbruken i arealdelen og i eldre reguleringsplan, går arealdelen foran, med mindre arealbruken i eldre reguleringsplan er mer detaljert enn arealdelen. Med detaljering menes ytterligere oppdeling i underformål, mindre grøntstruktur, lekeplasser, friområder, felles grøntområder, skjermsoner og avkjørselspiler, tomtedeling, byggegrenser og annen inntegning på plankartet mv.

Der motstriden kun skyldes mindre nøyaktig avgrensning mellom arealformålene i arealdelen, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

Der bygning er tegnet inn på plankartet i eldre reguleringsplaner, er ikke plasseringen bindende, med unntak av verneverdig bebyggelse.

§ 8.2.2. Bestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom bestemmelsene i arealdelen og eldre reguleringsplan, går arealdelen foran.

Unntak:

- **Grad av utnytting:** Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere grad av utnytting enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Utnyttelsesgraden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-1.
- **Byggehøyde:** Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere byggehøyde enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Byggehøyden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2.
- **Sentrumsplanen:** Bestemmelsene i sentrumsplan 380R gjelder foran arealdelen ved motstrid, med unntak av bestemmelser om parkering. Kartet med inntegning av nye handlegater i arealdelens planbeskrivelse, gjelder foran sentrumsplanens inntegning av handlegater.
- **E134:** Reguleringsplanene 522R E134 Saggrenda - Meheia og 372R E134 Damåsen-Saggrenda med senere endringer gjelder, ved motstrid, foran arealdelen.

Retningslinje:

Kommuneplanens arealdel opphever ikke eldre reguleringsplaner. Vedtatte reguleringsplaner gjelder derfor side om side med arealdelen.

Hvis arealdelen og eldre reguleringsplaner har bestemmelser om samme tema, og disse bestemmelsene ikke er like, forekommer motstrid. Motstrid betyr at flere regler motsier hverandre. Da er hovedregelen at de nyeste reglene, går foran de eldre reglene. Her finnes det likevel noen unntak, som bestemmelsen ovenfor viser.

Reguleringsplaner som er nyere enn arealdelen og som har regler som strider mot bestemmelser i arealdelen, gjelder alltid foran arealdelen.

9. Dokumentasjon

§ 9.1. Krav om utomhusplan

- 1) Utomhusplan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Utomhusplan skal utarbeides av kvalifisert foretak.
- 2) Ved søknad om mindre tiltak og ved søknad om fritidsbebyggelse, kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum inneholde opplysninger om punkt 1-5 (se retningslinjen).

§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon

Det er ikke nødvendig å sende inn utomhusplan for tiltak som i liten grad påvirker utearealer eller når det ikke er nødvendig for å vise plassering.

Retningslinje:
Innhold:
a. Utomhusplanen har målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

b. Planen skal vise følgende:

- a) Tiltakets plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv for bygninger).
- b) Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
- c) Vegetasjon (eksisterende og nyplanting) og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i anleggsperioden.
- d) Plassering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer.
- e) Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
- f) Plassering og utforming av lekeplasser.
- g) Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede.
- h) Varelevering for næringsbygg og offentlige bygg.
- i) Parkering for bil og sykkel.
- j) For boliger uten garasje: Plassering av framtidig garasje.
- k) Bortledning av overflatevann, slukplassering.
- l) Belegg/markdekke, renovasjons-stativer, postkasser, belysning og gjerder.
- m) Eventuelle utelagingsplasser.
- n) Skilt, reklame, og flaggstenger.
- o) Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomte og fellesareal.

10. Begrepsforklaringer

Begrep:	Beskrivelse:
Hovedvei	Europavei og fylkesvei/riksvei
Samlevei	Samleveier er kommunale veier som har en blandet funksjon, dels som hovedvei eller med tilknytning til hovedvei.
Atkomstvei	Atkomstveier er boligveier, i boligfelt, fra en eller flere husstander til samleveien.
Sone A:	Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvittingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone B:	Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone C:	Resten av kommunen. Sone for C-næringer.
A-næring	Arbeidsplassintensiv eller besøksintensiv næring.
B-næring	Næring med lavere arbeidsplass- og besøksintensitet.
C-næring	Areal- eller transportkrevende næring.
Handel med Plasskrevende varer:	Salg der mer enn 50 % av vareutvalget utgjør større varer som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre.
Volumvarer:	Volumvarer er møbler, hvitevarer og brunevarer.
Detaljhandel:	salg av varer til private husholdninger
Frittliggende småhusbebyggelse:	Eneboliger og tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Bolighus med inntil 4 boenheter, samt kjede- og rekkehus. Alle med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor pbl § 29-4.
Blokkbebyggelse:	Andre større boligbygg med flere enn fire boenheter.
Kulturminne:	Spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.
Kulturmiljø:	Områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.
Bevaringsverdi:	Kulturminner merket med bevaringsverdi i Temaplan bevaring for Kongsberg byområde vedtatt 16.04.04, kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan og andre kulturminner identifisert av vernemyndighetene.
Verneskoggrense:	Verneskoggrensen fremgår av kartet «Verneskog i Kongsberg», vedtatt 28.09.93.
Bymarka:	LNFR-områder og grønnsstrukturer rundt byen innenfor hensynssonen for friluftsliv på plankartet.
Fremmede uønskede arter:	Arter med stor eller svært stor økologisk risiko (tidligere kalt svartelistede arter).
Publikumsrettet virksomhet:	Virksomhet som retter seg mot allmennheten, følger vanlige åpningstider, som er åpent for publikum uten forhåndsavtale, ikke har tildekkede vinduer og har inngang fra fortau/torg.



Kontakt

MEGLER

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

UTVIKLER

Rødshøgda AS
post@rodshogda-bolig.no

Design: lemon.no
Det tas forbehold om ev. trykkfeil.
Prospekt dato: 20.02.2023



rodshogda-bolig.no