



RØDSHØGDA

Trinn I



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	1 t 41 min	🚗
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min	🚗
Kongsberg stasjon Baneveien	15 min	🚲
Rødshøgda	3 min	🚶

Varer og tjenester

Joker Risteigen	18 min	🚶
Kiwi Sølvparken	15 min	🚲
Berja Senter	15 min	🚲
Stortorvet Senter	15 min	🚲
Boots apotek Sølvkronen	15 min	🚲
Vitusapotek Berja Senter	15 min	🚲
Kongsberg Vinmonopol	17 min	🚲

Sport og trening

Wernerløkka, flerbruksflate	6 min	🚶
Frydenbergåsen ballbane	9 min	🚶
Sense trening og helse	16 min	🚲
Kongsberg Idretts- og svømmehall	17 min	🚲

Opplevd trygghet

Veldig trygt

9

Naboskapet

Godt vennskap

7.4

Kvalitet på skolene

Veldig bra

8.6

Befolkning

Barn

Ungdom

Unge voksne

Voksne

Eldre

Område

Kommune: Kongsberg

Grunnkrets: Gamle Eikervei

Personer

27 481

Husholdninger

12 573

282

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 🚲

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.

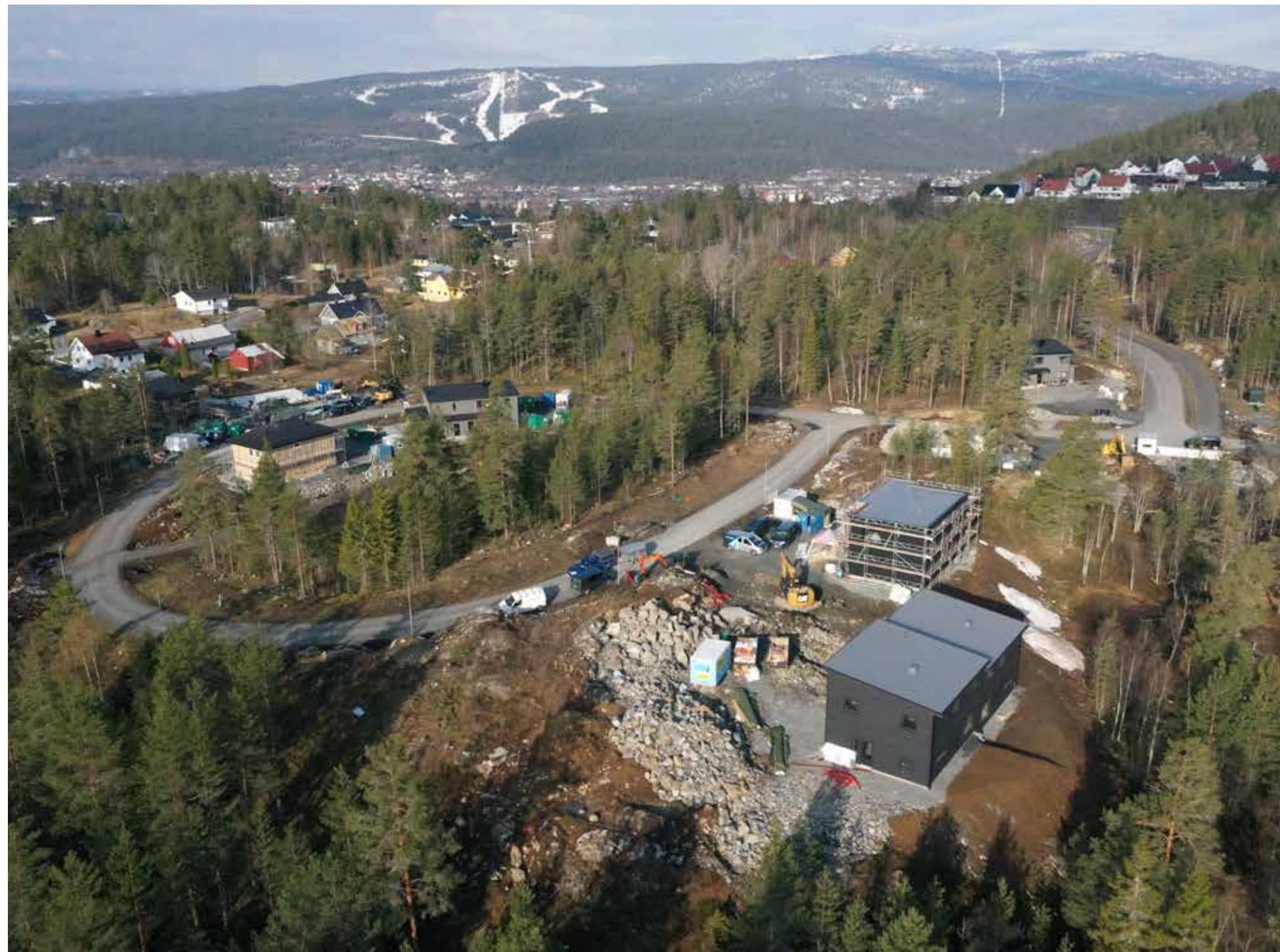
I Kongsberg får du tre ganger så mye bolig for pengene som i Oslo. Her kan du realisere boligdrømmen og samtidig jobbe i en av de verdensledende teknologibedriftene som er etablert her.

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.

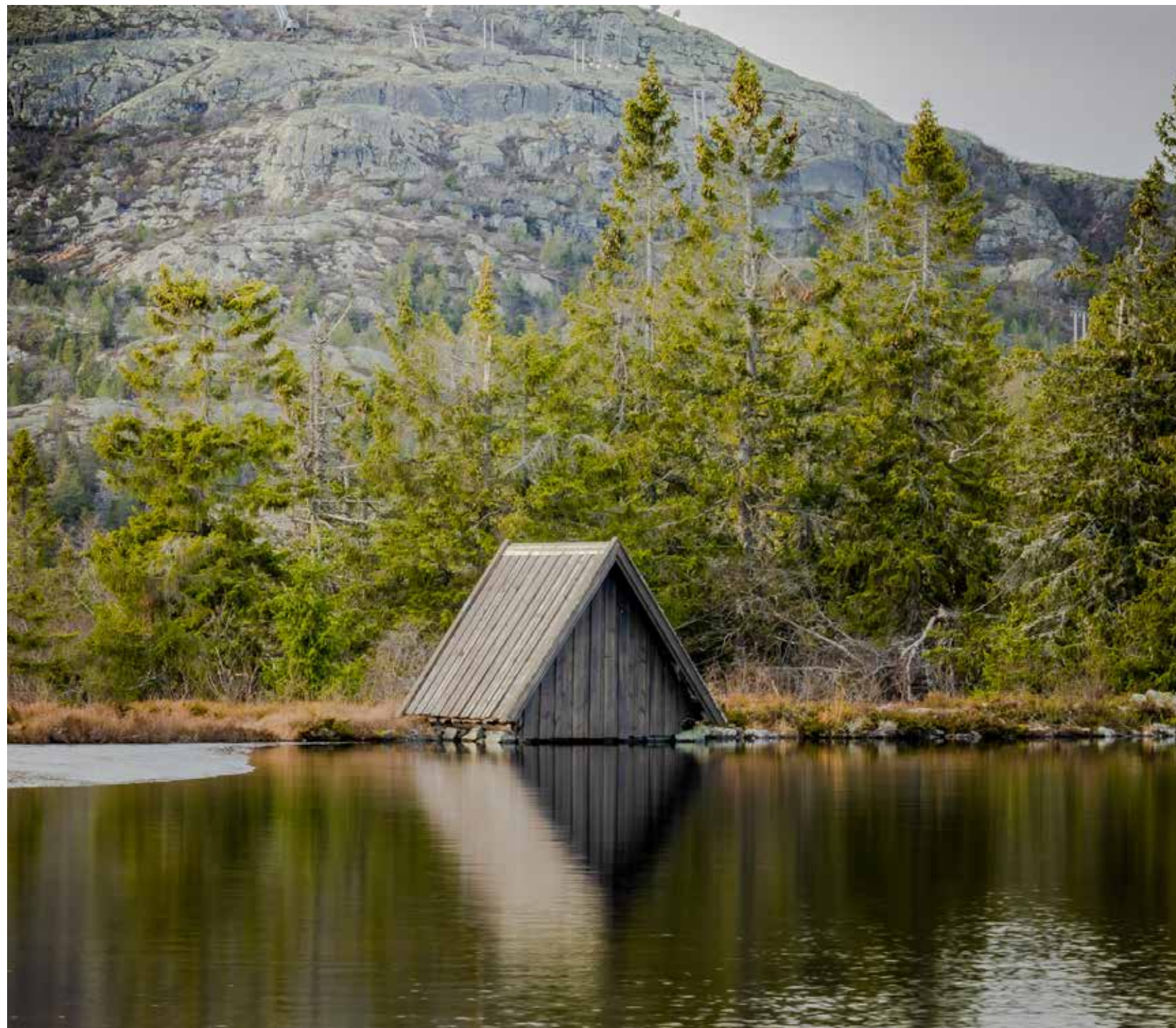
På utkikk etter ny jobb? Visste du at byen nå leter etter kompetanse for å dekke over 4000 nye spennende arbeidsplasser? Kongsberggruppen har i dag mulighet til å tilby en rekke arbeidsmuligheter i årene som kommer, noe som bidrar til en by i full vekst!















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.

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. prislister 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.

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.

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.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Tomtene ligger i rolige, barnevennlige og flotte omgivelser i

umiddelbar nærhet til skogs- og turterreng. Fra innkjøringen til tomtefeltet 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 avdelinger, de fleste ligger plassert i Kongsberg sentrum. Den regulerte barnehagen på Rødshøgda vil ligge inne i boligområdet, kort vei fra eiendommene.

Til Kongsberg Teknologipark er det ca. 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 bussholdplass 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.

Leveransebeskrivelse 2/3

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 Hallhytta og turstier i Sulusåsen. Ønsker man å ta med seg familien på en badetur er Kjennerudvannet i gåavstand fra eiendommene. Dette er et populært vann som egner seg godt til bading, padling 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 rulleski i vakre omgivelser langs vei med lite trafikk. Se vedlagte plankart for oversikt over tomtene og beliggenhet. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

GENERELL ORIENTERING

Egenerklæring om konsesjonsfrihet for hver tomt påkrevd siden det er ubebygd tomt. Eiendommen er konsesjonsfri. Det er vedtatt endrede regler i konsesjonsloven som trer i kraft fra 1. januar 2026, og som innebærer at konsesjonsfriheten forutsetter at tomten bebygges innen 5 år etter overtakelse. Dersom tomten ikke bebygges innen fristen, kan kommunen kreve at kjøper søker konsesjon. Risikoen for manglende oppfyllelse ligger hos kjøper.

Vedlagte tomtevalgskart er kun retningsgivende og avvik vil kunne forekomme.

GARASJE/PARKERING

Se vedlagte planbestemmelser for retningslinjer rundt garasje og plassering.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

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

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

Terrengtet 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 eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

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 Grense-gangssak

11.07.1972 - Dokumentnr: 2520 - Jordskifte Grense-gangssak Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1978 - Dokumentnr: 1736 - Jordskifte Grense-gangssak 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

19.01.2023 - Dokumentnr: 67289 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighet hefter i: Knr:3006 Gnr:8354 Bnr:1 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Gjelder også senere utskilte parseller fra gnr.8358 bnr.11 Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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 avløpsnettet 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 dagmulkt.

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.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Leveransebeskrivelse 3/3

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

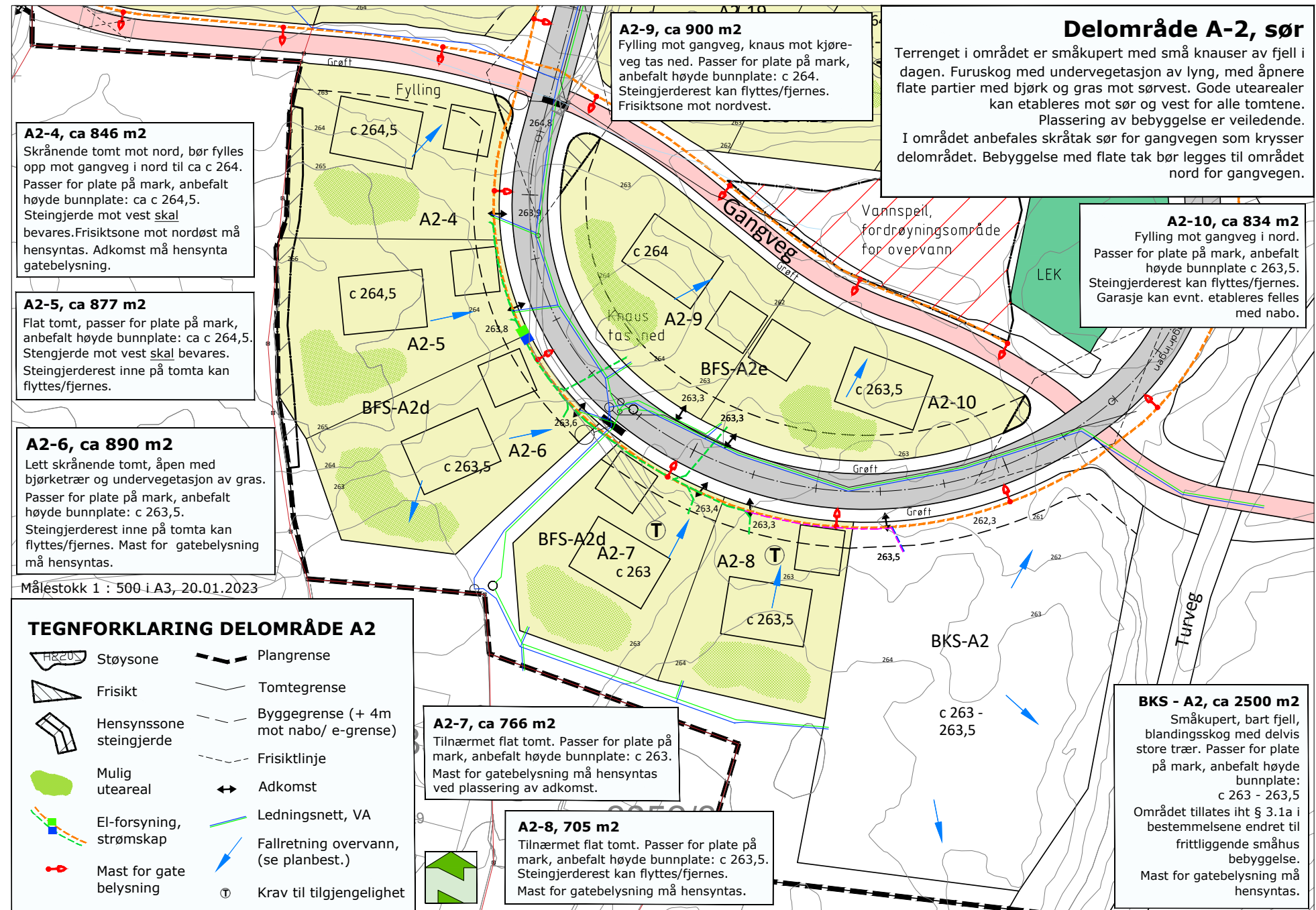
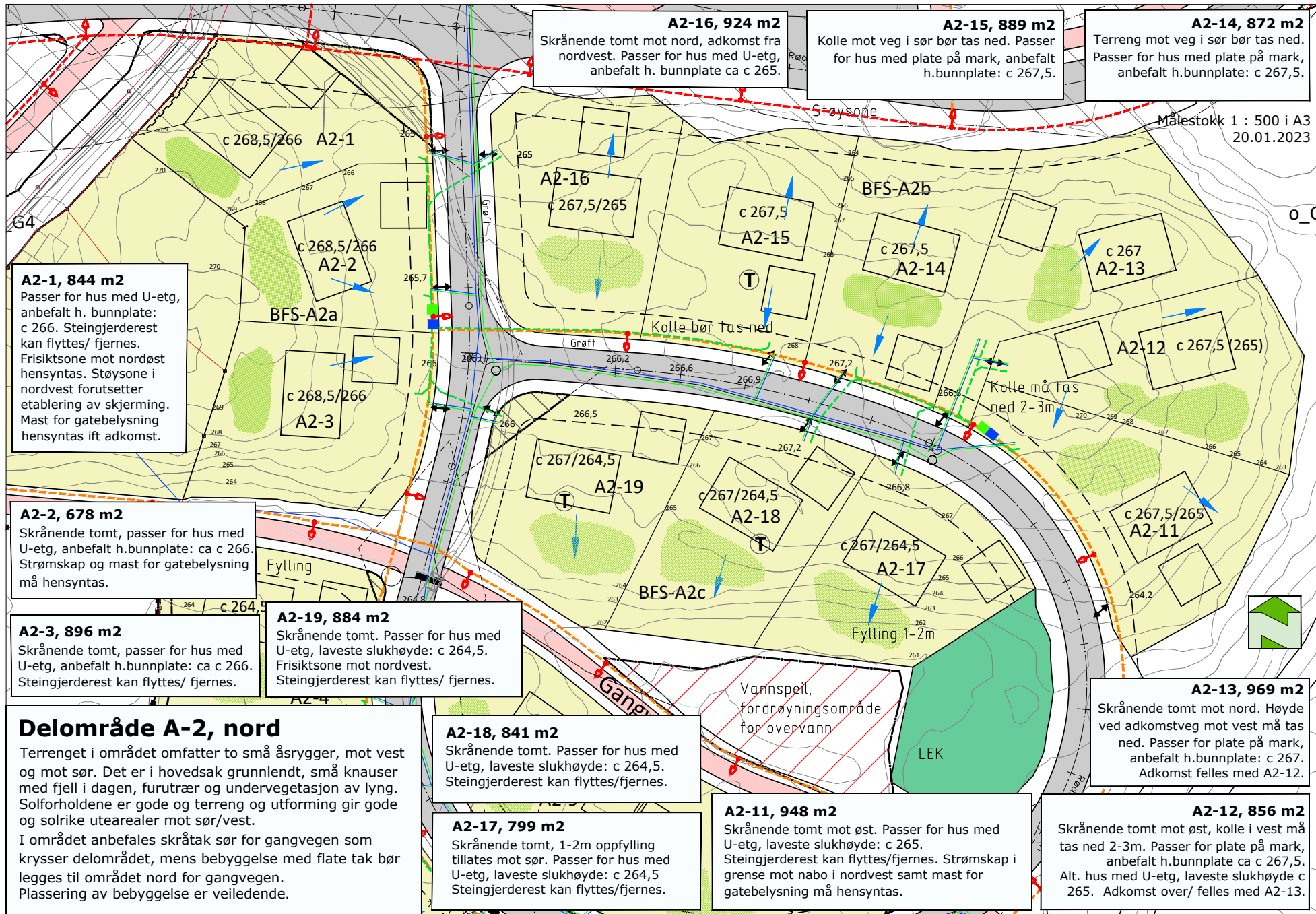
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og 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 482R4
Rødshøgda, boliger, i Kongsberg kommune

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

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 19.05.2021. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan Kjennerudvannet vedtatt 30.08.1975, samt mindre deler av vegarealene i 216R Hindtåsen, vedtatt 17.8.1999 og 364R Frydenberg-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 Rækkefølgekrav 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 frittliggende småhusbebyggelse. Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter i disse delområdene, skal det legges fram en plan som viser at den tomte som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få en størrelse og en utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egnede atkomster fra regulert veg.
- Det tillates fradeling av nødvendig areal til nettstasjoner samt pumpestasjoner for avløp i henhold til VA-plan.
- 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 Rækkefølgekrav 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 rækkefølgekravene 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 partier 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 eller BBH være opparbeidet, dersom ikke GF1 er opparbeidet. (endret 08.04.2024)
- Før boliger tas i bruk i delområdene B, C eller D skal strøkslekeplass GF1 være ferdig opparbeidet, og midlertidig lekeplass BAA1 eller BBH kan avvikles. (endret 08.04.2024)
- 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 ¼ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.5 Terrenginngrep og byggegrenser

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

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

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

- b) Istandsetting
Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tiplantes.

§ 4.6 Vegetasjon

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

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

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

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

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

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

§ 4.8 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter. Mot lekeplass, gangsti, grønnsstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. skal eiendoms-grense 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 hvil-ken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det doku-menteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal opp-fylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.11 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak innenfor plan-området.

Overvannshåndteringen og avrenningsmønster for hver enkelt eiendom skal utføres iht. over-vannsplan datert 27.01.2020. Det skal ved søknad om rammesøknad (tillatelse til tiltak) doku-menteres at hovedavrenningen fra arrondert eiendom følger overvannsplanens pilretning, og at over-kant 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 før sikker bortledning til vei-grøfter og/eller uberørt terreng. For eiendommer med avrenning mot uberørt terreng skal over-vannsavrenningen tilpasses dagens situasjon og fortrinnsvis fordeles på flere punkter. (endret 08.04. 2024)

§ 4.12 Kulturminner

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

b) Steingjerder
Bestemmelsen gjelder for steingjerder markert med hensynssone for kulturminner. Terreng og markdekke skal ikke endres i hensynssonen (minst 2m fra foten av steingjerdet).

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

Stein fra fjernede steingjerder og stein som tas ut til åpninger i gjerder som skal bevares kan legges på fornalne partier av andre steingjerder. Plasseringen skal skje i tråd med kulturhisto-riske 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/fibersta-sjon, bygninger og anlegg tilhørende vann og avløpsanlegg, mv).

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

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

a) Arealbruk (endret 20.01.2023)
Innenfor BFS-områder er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyg-gelse (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 sekundær-leilighet per tomt på inntil 35 kvm. Innenfor BFS-E2 tillates oppført garasje inntil 50 kvvm, gara-sjen kan plasseres i formålsgrense mot adkomstveg til 8353/2 og inntil 0,5m fra annen vegg-runn ved SGS2.

b) Grad av utnyttning
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA inklusiv overflateparkering.

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

d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense / eiendomsgrense eller bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeien-dom. 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 inn-vendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

f) Tilgjengelighet (endret 20.01.2023)
Boliger på tomtene A1-3, A2- 7,8,15,18,19, A3- 3,6,7,9,11,12,13,17,21,22,24, B1- 1,6,10,11,12,19, B2- 6,10, C2- 1,6,8,11,12,13,15,16,17, C4- 3,4,5,6, D1- 1,2,5 som er særlig egnet for universell utforming, skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan og være tilgjengelige slik dette er beskrevet i teknisk forskrift.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKSA-BKSC)

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 an-legg. Delområdene BKS-A2, BKS-B1 og 2, BKS-C3a, 3c, 4a samt BKS-D1 kan alternativt deles opp i tomtar til frittliggende småhusbebyggelse.

Ved oppdeling til frittliggende småhusbebyggelse skal bestemmelsene i § 5.1 gjelde for områ-dene. 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 en-kelte delområde. For delområdene under kan lekeplass opparbeides felles:

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

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

Bestemmelser til reguleringsplan 482R
Rødshøgda Boliger

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

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

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i inn-vendige 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/ til-gang 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 delom-råder 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 lade-mulighet 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 ter-rengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

e) Plassering av bygg
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Bygninger i tilknytning til renova-sjon, leke-/vognskur, boder 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 landskapssitua-sjon. 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 sted-egne karakter med tanke på vegetasjon og beskaffenhet skal i størst mulig grad bevares og være førende for opparbeidelsen av uteoppholdsarealene. Utearealene skal opparbeides med

Bestemmelser til reguleringsplan 482R
Rødshøgda Boliger

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 Kunnskapsde-partementets veiledende arealnormer.

h) Adkomst
Barnehagen skal ha atkomst fra o_SKV H1, og/ eller o_SKV A1

§ 5.4 Lekeplass (BLK)

Områdene skal opparbeides til lekeplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

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

§ 5.5 Skiløype (BST)

Rydding av vegetasjon og terrenginnrep 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 friluftsom-råde.

§ 5.6 Renovasjon

Innenfor området tillates etablert felles løsning for renovasjon i tråd med kommunens retnings-linjer.

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, smørøbod, 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.

Bestemmelser til reguleringsplan 482R
Rødshøgda Boliger

	Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til veg-normalene.
	Lys langs gangveg o_ SGS2 skal skjermes mot nabobebyggelsen.
§ 6.1 Kjøreveg (SKV) (endret 20.01.2023)	
a)	Områdene (SKV) skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder. o_SKV-H1 og H2, o_SKV- A1, A2, A3 og A4, o_SKV B1, B1a og B2, o_SKV-C1, C2, C2a, C3 og C4 samt o_ SKV-D1 er offentlige veger. 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. Frisikt for snuhammer og nødvendig areal til grøft/ tekniske anlegg skal ivaretas.
§ 6.2 Gang-/ sykkelveg (SGS1-SGS7)	
	Område SGS skal benyttes til gang-/sykkelveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter gang-/ sykkelveg samt skulder. Stolper og nyplantede trær skal 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 frisksoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/ grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.
b)	<u>Eierform</u> 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) (endret 05.07.2023)	
	Områdene skal være naturområder. Det tillates varierende grad av tilrettelegging. Det tillates etablering av nett-/ fiberstasjon, samt nødvendig fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon samt vann/ avløp innenfor områdene. I tråd med VA-plan tillates etablering og fradeling av areal til pumpestasjon for avløp innenfor områdene. Det tillates tiltak for økt kapasitet for fordrøyning 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 vanngjennomstrømningen. 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, G5 og G8 - G21 skal være felles for beboere i Rødshøgda. Området G6 skal være privat.
§ 7.2 Turveg (GT1-3) (Endret 20.01.2023)	
	Områdene GT skal brukes til turveg/sti og skal være tilgjengelige for allmennheten. Stiene skal opparbeides med minimum gruset bredde på 1m og ryddet bredde på 2,5 m. Områdene GT1,2 og 3 skal være offentlig.
§ 7.3 Friområde (GF1)	
	Område GF1 skal opparbeides som strøksleikeplass i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Det skal etableres gruset tursti gjennom området; del av GT3. Plassering av turstien kan tilpasses utforming av strøksleikeplassen og opparbeidelse skal være i tråd med § 7.2. Område GF1 skal være offentlig.
§ 7.4 Kombinert 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 maskinpreparerbær. Det kan settes opp belysning langs turvegene. Ved opparbeidelse/ oppgradering av traseene kan de forskyves innenfor område for grønnsstruktur/ friluftsområde.
a)	<u>Hovedturveg, GAA1</u> 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)	<u>GAA 2 og 3</u> Traseene skal opparbeides med en gruset bredde på 3 m og en ryddet bredde på 5 meter og være framkommelig for sykkel og barnevogn. GAA1-3 skal være offentlig.
§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER	
§ 8.1 LNFR-område (L)	
	Område L skal brukes til landbruks-, natur- og friluftslivsvirksomhet. Området skal være privat. Det tillates etablering og fradeling av areal til pumpestasjon for avløp innenfor området i tråd med VA plan.
§ 8.2 Friluftsmål (LF)	
a)	Områdene skal brukes til friluftsmål og skal være åpne og tilgjengelige for allmennhetens friluftsliv. Plassering av campingvogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Det tillates etablering av nett-/ fiberstasjon, samt nødvendig fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og vann/ avløp innenfor områdene. Naturlig terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. 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.

	luftsliv. 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 - Frisikt H140_	
	Sikringssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Sikringssonene skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisksonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Områdene skal være private, men med avtalefestet rett til vedlikehold for vegeier.
§ 9.2 Støysone - Gul sone H220_	
	Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.3.
§ 9.3 Faresone, flomfare H320_	
	Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. Hensynssonene H320_1-9 skal ivareta behovet for å synliggjøre at arealene kan oversvømmes ved større nedbørsmengder. Innenfor områdene tillates enkelt tilrettelegging for økt kapasitet for forsinkelse/ fordrøyning av vann jf. § 7.1 avsnitt 3.
§ 9.4 Sone Bevaring kulturmiljø H570_	
	Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. Hensynssonen H570_1 skal ivareta behovet for bevaring av Horneløkka med tilgrensende steingjerder og fe-gate, jf § 4.12 b). Hensynssonene H570_2-34 skal ivareta eksisterende steingjerder jf. § 4.12 b).
§ 10 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL	
	Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.



Kontakt

MEGLER

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

UTVIKLER

Rødshøgda AS
post@rodshogda-bolig.no

Design: lemon.no
Det tas forbehold om ev. trykkfeil.
Prospekt dato: 11.02.2026



rodshogda-bolig.no