



Trinn 3 | Felt Bl



Innhold

- 4 Nabolag med tradisjoner
- 8 Beliggenhet
- 10 Avstander
- 14 Kvaliteter
- 24 Tomtefelt
- 25 Felt B1
- 26 Leveransebeskrivelse
- 34 Tomtevalgskart
- 36 Reguleringsbestemmelser
- 42 Kontakt

Nabolag med tradisjoner

Rødshøgda i Kongsberg har lange nabolagstradisjoner, preget av hverdagsliv, trygghet og familieliv. På Horneløkka, i hjertet av Rødshøgda, lå en gang løkkejordbruk som sikret matjord til familiene i nærmiljøet. I dag vokser nabolaget videre, og nye familier skaper sine egne historier og tradisjoner – på nye tomter i mulighetenes by.

På historisk jord tar nabolaget form, tett på Kjennerudvannet – et kjent frirom og en attraktiv badeplass i et område omsluttet av duggrisk skog. Her bor du i nærhet til naturen og det urbane bylivet, med skoler og barnehager lett tilgjengelig.

På Rødshøgda kan du trekke deg tilbake og nyte roen og naturopplevelsene, samtidig som bylivets puls er innen kort rekkevidde. Nå er nye attraktive boligtomter tilgjengelige – tilrettelagt for at du kan realisere boligdrømmen og bli en del av nabolaget som vokser frem. Er du klar for å skape nye tradisjoner?



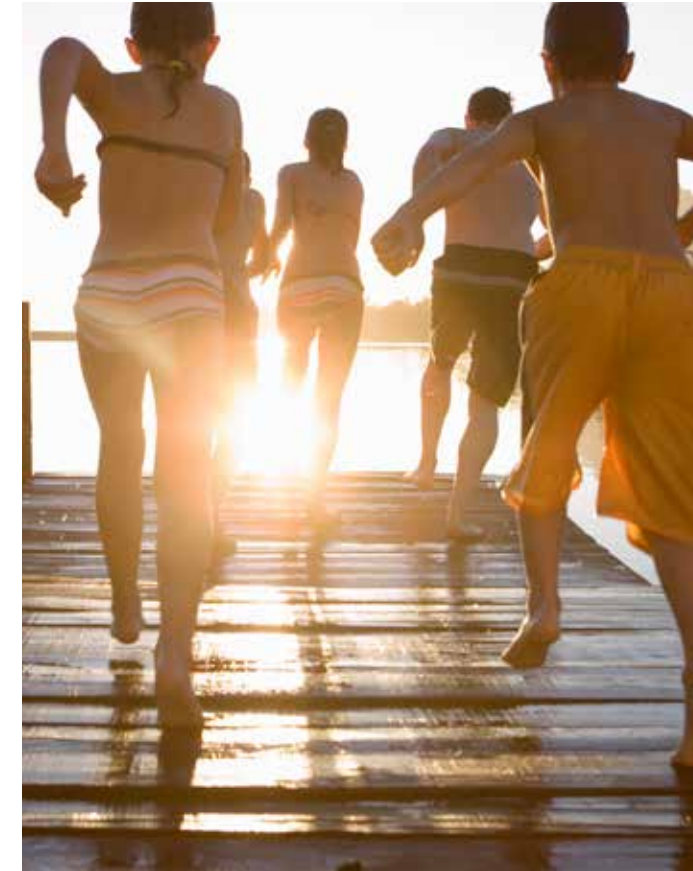


Naturperle tett på bylivet

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? Her vokser et nytt nabolag frem, og nå er flere attraktive boligtomter tilgjengelige for deg som ønsker å skape et hjem på Rødshøgda.

Søker du et kontrastfylt liv – med det beste fra begge verdener? Rødshøgda ligger ved Kjennerudvannet, tett på både naturen og Kongsbergs urbane byliv. Jorda her bærer på en rik kulturarv fra tidene med løkkejordbruk, mens nye generasjoner nå skaper sine egne historier og tradisjoner.

På Rødshøgda får du gode solforhold og flotte turmuligheter. Området utvider Kongsbergs byområde mot nordøst og ligger kun 2 kilometer fra Kongsberg sentrum.



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

Actic - Kongsberg Svømmehall

16 min

7 min

Befolkning

Barn

Ungdom

Unge voksne

Voksne

Eldre

Område

Kommune: Kongsberg

Grunnkrets: Gamle Eikervei

Personer

27 48

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	7 min
Tislegård ungdomsskole	8-10 KL	11 KL	290	18 min
Kongsberg vgs	Tinius KL	31 KL	850	17 min
Kongsberg vgs	Maren KL	10 KL	180	16 min
Madsebakken barnehage	0-5 ÅR	4 AVD	80	12 min
Sibu barn Risteigen	0-6 ÅR	2 AVD	74	12 min
Hovdeplassen barnehage	0-6 ÅR		80	11 min

Varer og tjenester

Rema 1000

Joker Risteigen

5 min

15 min

Berja Senter

Stortorvet Senter

15 min

15 min

Boots apotek Sølvkronen

Vitusapotek Berja Senter

15 min

15 min

Kongsberg Vinmonopol

15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt

9

Naboskapet

Godt vennska

7.4

Kvalitet på skolene

Veldig bra

8.6

10 RØDSHØGDA

RØDSHØGDA 11



Mer tid, mer plass, mer ro

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

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

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

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

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





Bildet viser første byggetrinn, felt A2, og andre byggetrinn, felt A3

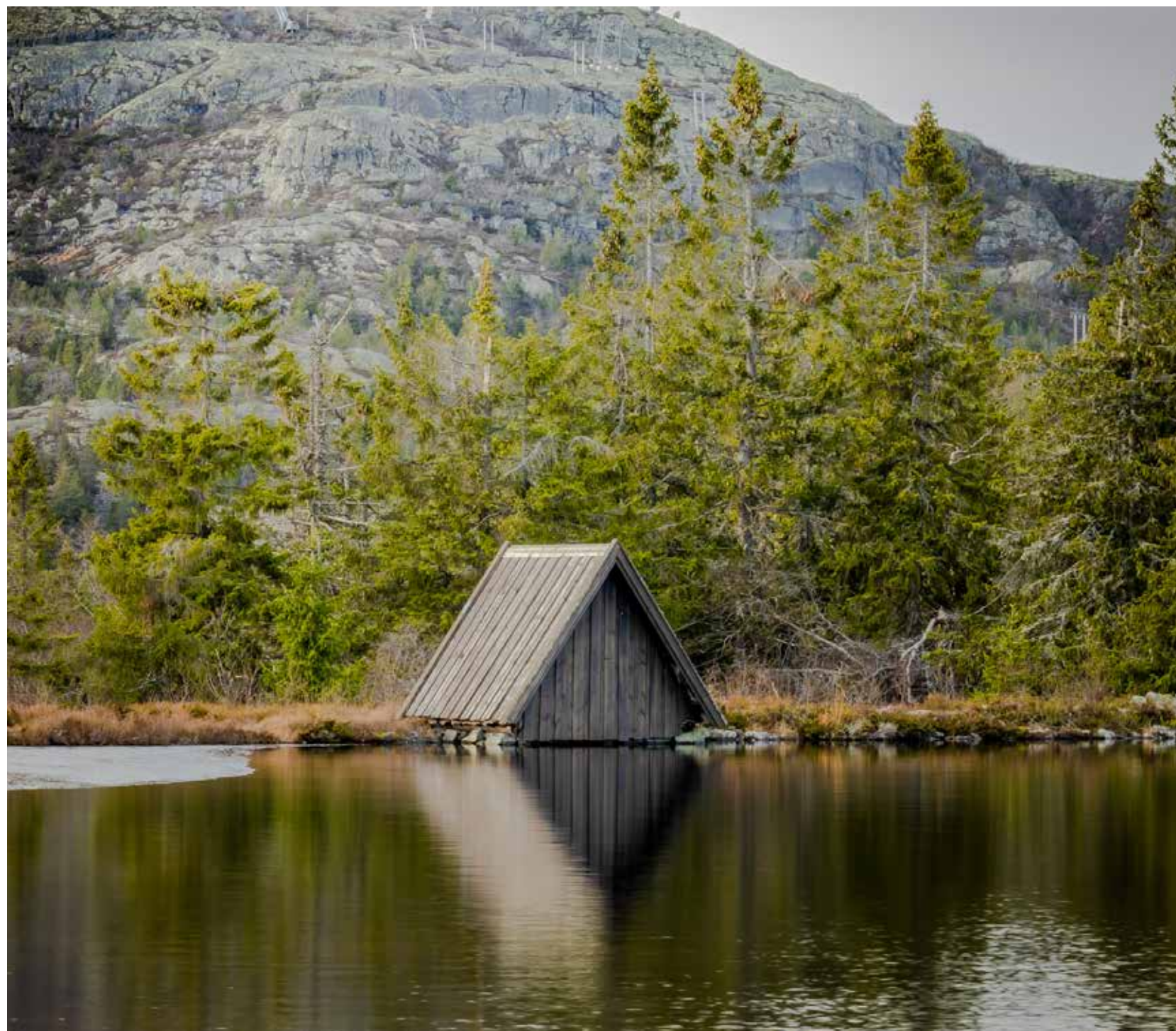


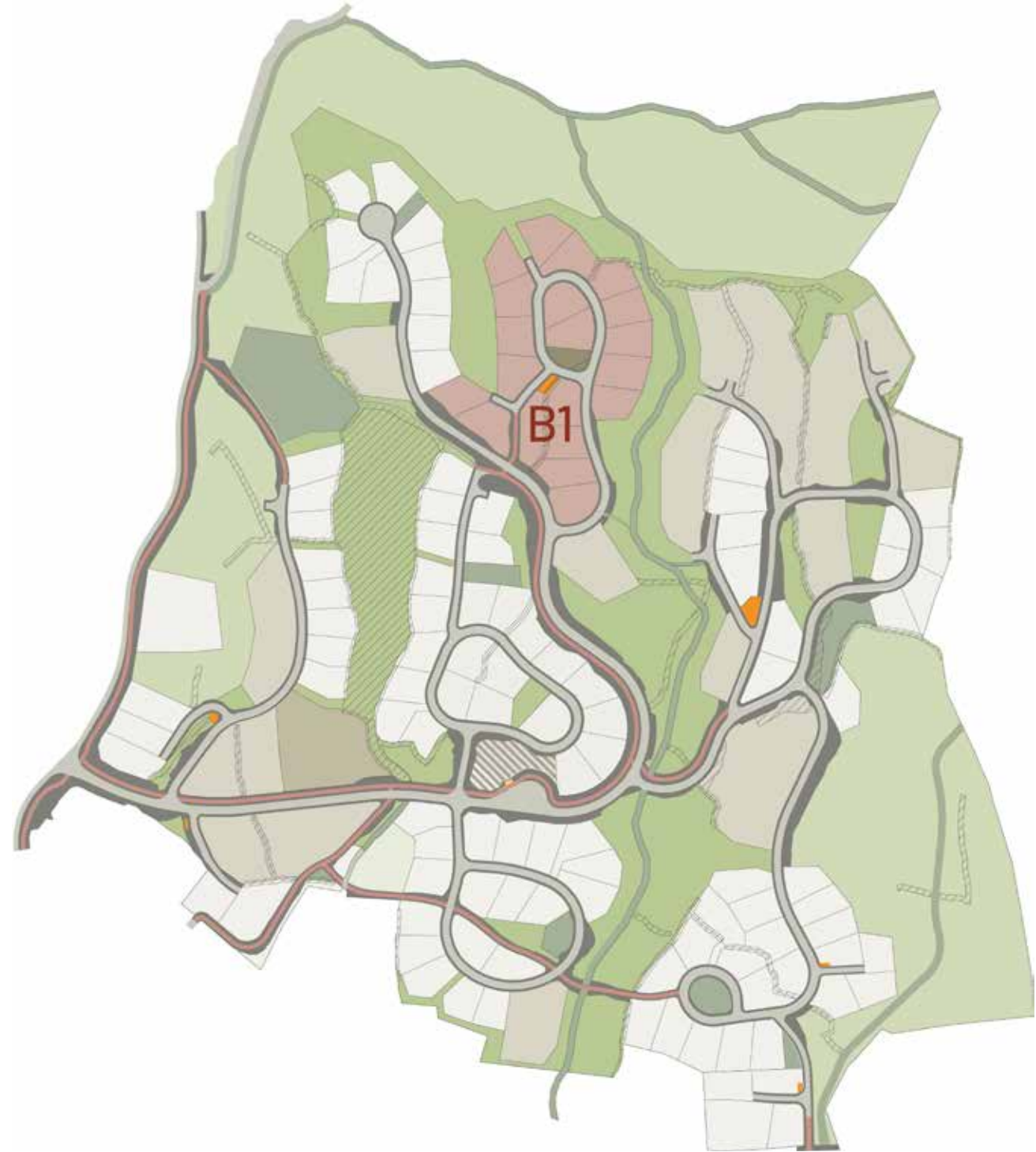


Bildet viser andre byggetrinn, felt A3









FELT
B1



Leveransebeskrivelse 1/4

Rødshøgda Trinn 3 | 20 ettertraktede boligtomter uten byggeklausul, med meget solrik og barnevennlig beliggenhet | B1.

OM PROSJEKTET

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

Salgstrinn 3 delfelt B1, består av totalt 20 tomter (felt B1, se plankart). Tomtene vil ha en størrelse fra ca. 787 til 1034 kvm og er regulert til eneboliger og tomanns-boliger. Utnyttelsesgraden er på 35% BYA og tomtene selges uten byggeklausul. Her står man fritt til å skape sin egen drømmebolig!

Tomtene selges til fastpris, etter "førstemann til mølla" prinsippet. (Frem til 22.10.2026 foregår salget etter interesselisten, ta kontakt med megler for mer informasjon).

Link til prosjektets nettside: www.rodshogda-bolig.no

I oktober 2022 startet den første utbyggingen av teknisk infrastruktur på Rødshøgda. I dette ligger anleggelse av kjørbare veier, gangveier, gatebelysning, vann, avløp, fiber og strøm. Arbeidet med teknisk infrastruktur for trinn 1 og 2 er ferdigstilt. På trinn 3, felt B1 er veiene hugget fri for trær og det er anlagt ferdig vei og gangvei frem til feltet.

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 småhus-bebyggelse (rekkehus mv.) og en tomt for barnehage.

Tomtene er fordelt på ulike salgstrinn/felt som benevnes A, B, C og D. Tomtenes størrelse, for hele Rødshøgda boligområde, varierer fra ca. 600 kvm til ca. 1150 kvm.

Tomtene selges til fastpris ihht. vedlagt prisliste. Selger tar forbehold om at prislisten kan bli endret i fremtiden.

TOMTEOVERSIKT FOR FELT B1

B1-1: kr. 1 980 000,- + omk / Ca. 973 kvm.
B1-2: kr. 2 050 000,- + omk / Ca. 884 kvm.
B1-3: kr. 1 980 000,- + omk / Ca. 787 kvm.
B1-4: kr. 1 750 000,- + omk / Ca. 885 kvm.
B1-5: kr. 2 100 000,- + omk / Ca. 825 kvm.
B1-6: kr. 1 950 000,- + omk / Ca. 1 004 kvm.
B1-7: kr. 1 750 000,- + omk / Ca. 897 kvm.

B1-8: kr. 1 730 000,- + omk / Ca. 832 kvm.
B1-9: kr. 1 680 000,- + omk / Ca. 841 kvm.
B1-10: kr. 1 850 000,- + omk / Ca. 921 kvm.
B1-11: kr. 1 850 000,- + omk / Ca. 1 016 kvm.
B1-12: kr. 1 680 000,- + omk / Ca. 819 kvm.
B1-13: kr. 1 680 000,- + omk / Ca. 899 kvm.
B1-14: kr. 1 650 000,- + omk / Ca. 882 kvm.
B1-15: kr. 1 680 000,- + omk / Ca. 875 kvm.
B1-16: kr. 1 750 000,- + omk / Ca. 862 kvm.
B1-17: kr. 1 750 000,- + omk / Ca. 900 kvm.
B1-18: kr. 1 880 000,- + omk / Ca. 1 034 kvm.
B1-19: kr. 1 950 000,- + omk / Ca. 886 kvm.
B1-20: kr. 1 850 000,- + omk / Ca. 1 033 kvm.

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

Selger står fritt til å kunne endre prisene i prislisten.

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

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

Trærne i og langs veinettet i boligområdet på B1 er allerede hugget og tomtene er markert. Alle tiltak og kostnader inne på den enkelte tomt, som grøfter for

tekniske installasjoner, terrengbearbeiding, byggegrop, grunnarbeid, overvannshåndtering og bygging av hus er tomtekjøpers ansvar å håndtere, slik det fremgår av reguleringsplanens bestemmelser og generelt etter plan- og bygningsloven. I dette ligger også å søke byggetillatelse med tilhørende dokumentasjon hos Kongsberg kommune.

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

REGULERING

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

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

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

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

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

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

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

Se vedlagte planbestemmelser og kommuneplanens arealdel for mer detaljert informasjon. Det er siste oppdaterte reguleringsplan og kommuneplan som kjøper må forholde seg til.

SPEIELLE FORHOLD

Tomtene skal fradeles og vil få tildelt eget gårds- og bruksnummer. Utskilling av tomtene skjer fortløpende, og overtakelse skjer først ved ferdig utskilt gnr/bnr.

Tomtene er p.t. ikke skilt ut med eget gnr./bnr, men vil bli begjært oppmålt og fradelt hos Kongsberg kommune.

Ved fradeling av tomter, vil det følge tinglyst heftelser og rettigheter som er tinglyst på hovedbølet, (altså eiendommen tomtens 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. Noen av tomtene i B1 får felles privat adkomstvei, felles private avløpsledninger, eller krav til felles renovasjonsplass.

Det vil opprettes eget realsameie, hvor hver eiendom får sin ideelle andel og medfølgende drift- og vedlikeholds-ansvar.

Felles avløpsledninger gjelder: B1-11 og B1-14. B1-19 og B1-20.

Felles privat adkomstvei (f_SKV-B3) gjelder: B1-11 og B1-14.

Felles privat adkomstvei (f_SKV-B4) gjelder: B1-18 og B1-19.

Leveransebeskrivelse 2/4

Felles renovasjonsplass (f_BRE3) gjelder: B1-17, B1-18, B1-19 og B1-20.

Rødshøgda AS tar forbehold om å organisere felles eierskap på en annen måte om dette sees hensiktsmessig. Mer informasjon om Rødshøgda tomtfeltet finner du på prosjektets nettside: www.rodshogda-bolig.no

BELIGGENHET OG ADKOMST

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

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

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

Det er gode tog- og buss forbindelser til og fra Kongsberg. Fra innkjøringen til boligområdet er det bussholdeplass som har bussforbindelse til Kongsberg Sentrum, Darbu, Vestfossen og Hokksund,

samt busstopp i Drammensveien mot Drammen/Oslo.

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

Fra eiendommene har man direkte utgang til et ypperlig terreng for både gåturer, løpeturer, sykkelture og skiturer. En etablert turveg krysser igjennom området med forbindelse til turveg og løypenett mot Hallhytta og turstier i Sulusåsen. Ønsker man å ta med seg familien på en badetur er Kjennerudvannet i gåavstand fra eiendommene. Dette er et populært vann som egner seg godt til bading, padling og grilling om sommeren, samt å skøyte på isen på vinteren. På vinteren kjører Kongsberg kommune opp skiløyper fra Kjennerudvannet mot Hallhytta og løypenettet i Øvre Eiker. Det er regulert inn en skiløype vinterstid gjennom den østlige delen av boligområdet, som er planlagt for fremtiden. Innover Lurdalen kan man sykle eller gå rulleski i vakre omgivelser langs vei med lite trafikk.

Se vedlagte plankart for oversikt over tomtene og beliggenhet. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB 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

20 attraktive tomter uten byggeklausul. Størrelser fra ca. 787 til 1034 kvm.

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

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

Det vil opparbeides et realsameie som hver tomt vil få sin ideelle andel av.

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

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

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil tilkomme etter ferdigstillelse av boligen.

INFO OM EIENDOMSSKATT

Kongsberg kommune har eiendomsskatt. Denne fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av boligen.

INFO OM FORMUESVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

VELFORENING

Det vil etableres velforening for hele Rødshøgda boligområde. 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. Dette vil tinglyses på hver tomt.

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 overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

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

Leveransebeskrivelse 3/4

tilkobling til denne kloakkledning. Etter nærmere avtale med eier av h.nr. 1352 e.nr 1 har parsellens eier rett til å sette opp et provisorisk gjerde på h.nr 1352 e.nr.1 mot øst for å hindre at beitedyr kommer inn på parsellen, men det må ikke hindre selgerens tømmertransport.

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

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

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

2014/169468-1/200 28.02.2014
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: KONGSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 942 402 465
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1
Forklaring: Gjelder inngåelse av en avtale med eiere av gnr. 8356, bnr. 1, som gir Kongsberg Kommune rett til å legge, ha liggende, og drive nødvendig vedlikehold av nytt vann- og avløpsanlegg over eiendommen.

2014/169468-2/200 28.02.2014
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3006 GNR: 8352 BNR: 3
Rett til å legge stikkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3006 GNR: 8358 BNR: 1
Forklaring: Gjelder avtale mellom grunneier og g.nr/b. nr 8352/3 hvor grunneier gir rett til å legge stikkledning over eiendommen.

For utdypende forklaring vedrørende heftelser og rettigheter kan megler kontaktes.

Kjøper er kjent med at det på eiendommen vil bli tinglyst pliktig medlemskap i velforening Rødshøgda vel. Velforeningen skal i fellesskap eie og drifte alle felles grøntområder innenfor reguleringsplanen benevnt 482R. Unntatt fra denne bestemmelsen er område f_G3 som skal eies

og driftes av eier av gnr. 8357 bnr. 1 - Horneløkka.

Kjøper er kjent med at eiendommen vil bli en del av sameie bestående av alle boenheter i B1 området.

Sameiebrøk vil bli fastsatt etter utbygging av B1 området og hver boenhet skal eie 1 andel. Sameiets felles forpliktelser vil være eierskap, drift og vedlikehold av lekeplass f_BLK B1.

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

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

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE
Kommuneplan: KPLAN2020 - Kommuneplanens arealdel 2022-2030 med bestemmelser, ikrafttredelse 22.06.2022.

Reguleringsplan: 482R Rødshøgda Boliger, ikrafttredelse 19.05.2021 med sist utførte endring datert. 08.04.2024.

Det er siste oppdaterte reguleringsplan og kommuneplan som kjøper må forholde seg til.

OVERTAKELSE
Overtagelse etter nærmere avtale, i takt med ferdigstilling av veier og teknisk infrastruktur. Det anslås ca. 6-7 måneders byggetid pr. salgstrinn. Ved byggestart 1 kvartal 2027 kan tomter påberegnes klar for overtakelse 3. kvartal 2027. Kjøperne vil bli holdt oppdatert om byggeprosessen. Melding om overtakelse sendes ca. 30 dager på forhånd.

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

OMKOSTNINGER
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi, se prisliste. Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 545,- Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

FINANSIERINGSKONTROLL
Meglens vederlag er avtalt til kr 42 500,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 3 750,- i oppgjørstjenester, kr 2 750,- i tilretteleggingshonorar og kr 625,- i markedsavtale per enhet. Visningshonorar kr. 4 375,-

pr. fellesvisning. Det er avtalt trinnvis økning av vederlag, oppgjørhonorar og tilrettelegging pr. 6 solgte tomt.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, Selgers tinglysningskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 240,- per utskrift og finn annonse per trinn.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse/overlevering av tomt. Oppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte.

FORBEHOLD FRA UTBYGGER
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

Det er planlagt oppstart av utbygging i januar 2027, under forbehold om at det foreligger godkjenning av byggesøknad og vedtak om igangsetting fra utbygger. Kjøper er bundet av budet selv ved tidligere oppstart enn forventet.

De som legger inn kjøpstilbud i perioden er bundet av kjøpekontrakt frem til 31.01.2027 og frem til overtagelsen.

Hvis utbygging ikke igangsettes, vil budgiver være fri fra kontrakt etter den 31.01.2027.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør

noen av de ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 31.01.2027. For det tilfelle at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil selger gi kjøper skriftlig melding om at utbygging av infrastruktur er vedtatt. Eventuell faktisk oppstart av grunnarbeider, byggarbeider mv. før angitt frist i dette avsnittet innebærer ikke at forbeholdene frafalles.

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

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

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

Leveransebeskrivelse 4/4

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbruker-kjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

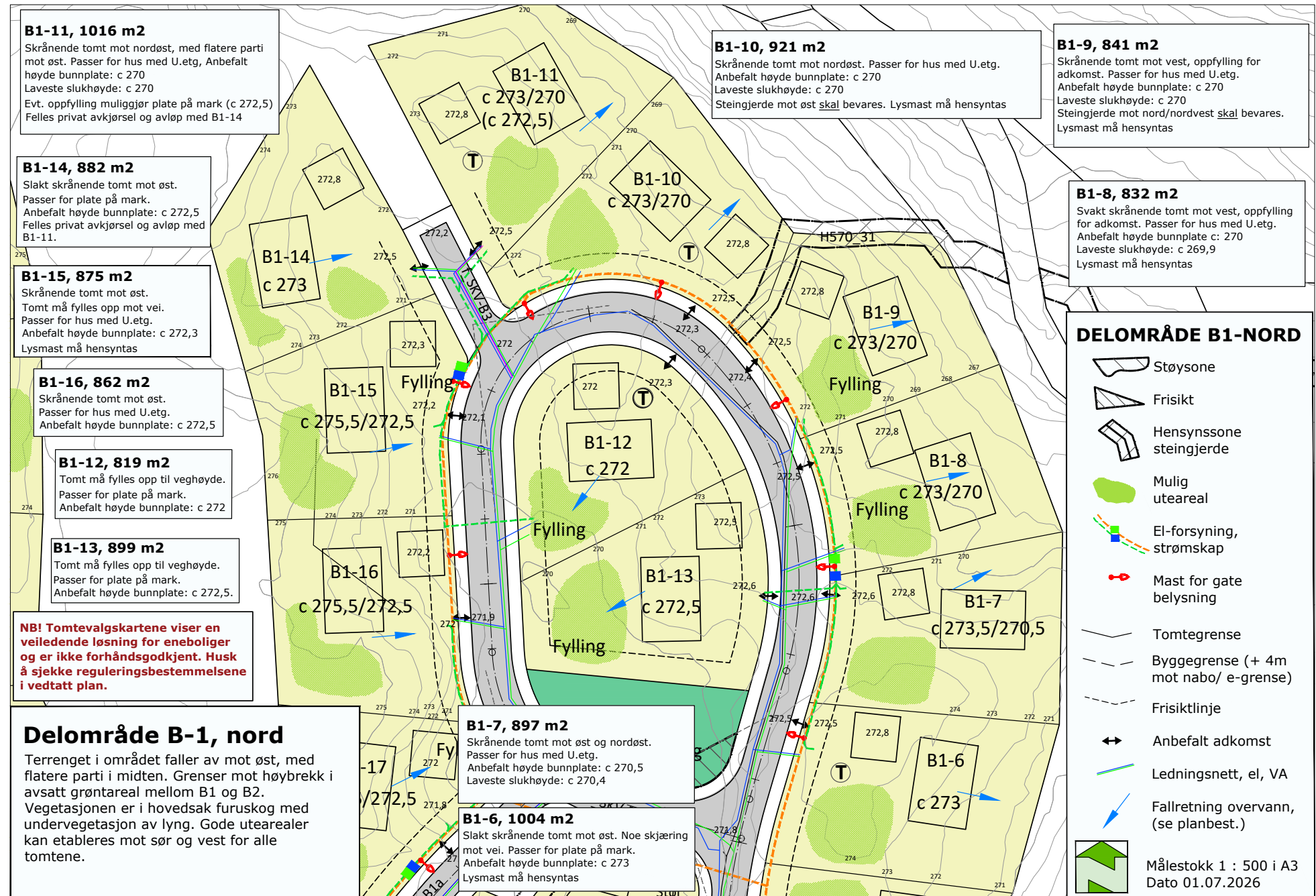
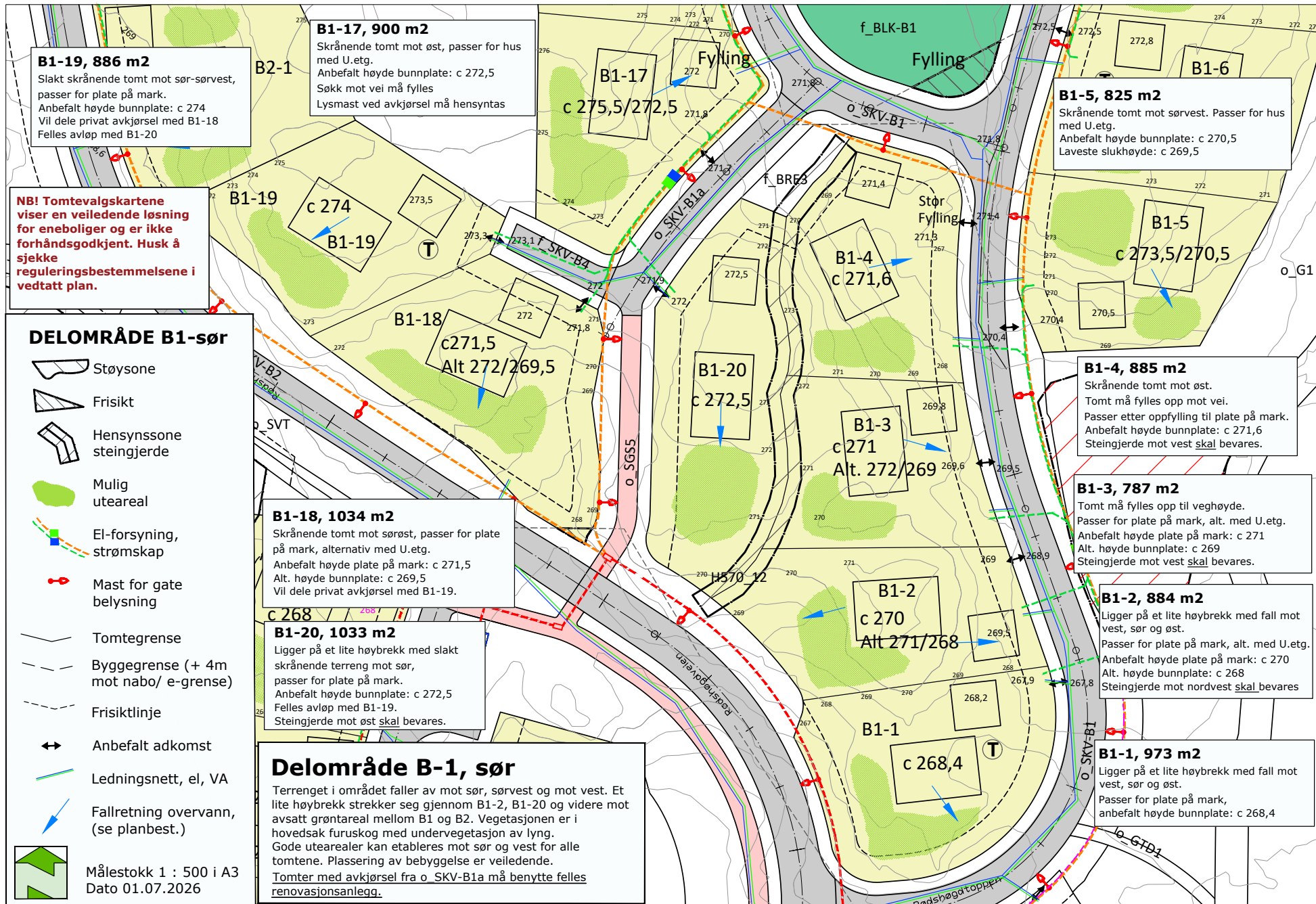
Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

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

ANDRE FORSIKRINGER
Selger har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring. Det er ikke fylt ut egenerklæringsskjema.

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Ta kontakt med megler om det ønskes mer info rundt Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 600,- / 5 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).





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 legges 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 - frittliggende 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 frittliggende småhusbebyggelse. Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter i disse delområdene, skal det legges fram en plan som viser at den tomta 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 parter 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 uttøking 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
- Nærikeplasser 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 støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning 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 murer, 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/tilplantes.

§ 4.6 Vegetasjon

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

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

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

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

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

tørrmur er 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) <u>Varsling</u> 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) <u>Steingjerder</u> 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 forfalle partier av andre steingjerder. Plasseringen skal skje i tråd med kulturhisto- riske prinsipper. c) <u>Kulturminner</u> 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 tomt i støysonen tillates oppføring av støyskjermingstiltak (skjerm, voll e.l. i tråd med støy- faglig utredning).
Bestemmelser til reguleringsplan 482R Rødshøgda Boliger	Side 5 av 11

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

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

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

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKSA-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 anlegg. Delområdene BKS-A2, BKS-B1 og 2, BKS-C3a, 3c, 4a samt BKS-D1 kan alternativt deles opp i tomtier til frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

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

Bestemmelser til reguleringsplan 482R
Rødshøgda Boliger

Side 6 av 11

BKS-C4c.	
b) <u>Grad av utnyttning</u> Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.	
c) <u>Byggehøyder</u> 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) <u>Terrasser / balkonger</u> 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) <u>Tilgjengelighet</u> Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan/ til- gang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2. f) <u>Renovasjon</u> 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) <u>Arealbruk</u> 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) <u>Parkering</u> 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) <u>Grad av utnyttning</u> Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering. d) <u>Byggehøyder</u> Ny bebyggelse kan ha gesims og mønehøyde på inntil 9,5 m begge deler i forhold til planert ter- rengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. e) <u>Plassering av bygg</u> 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) <u>Utforming av bebyggelse og anlegg</u> 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	Side 7 av 11

høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Barnehagens uteareal skal plasseres med gode solforhold. Nye pollenrike trær og planter skal unngås ved opparbeiding av uteområder.	
g) <u>Krav til leke og oppholdsareal</u> Størrelse på barnas leke- og oppholdsarealer ute og inne skal være i henhold til Kunnskapsde- partementets veiledende arealnormer.	
h) <u>Adkomst</u> 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 terrenginngrep som er nødvendig for etablering og bruk av området som skiløype, kan tillates. Dette omfatter bl.a. utskiftnig/ 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) <u>Arealbruk</u> 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) <u>Grad av utnyttning</u> Prosent bebygd areal skal ikke overstige 50 % BYA inklusive overflateparkering. c) <u>Byggehøyder</u> 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 re- gulerte samferdselsformålene.
Bestemmelser til reguleringsplan 482R Rødshøgda Boliger	Side 8 av 11

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. 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 tilplanter 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 / tilplanter 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) (endret 05.07.2023)

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

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

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

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

Innenfor G1 i området ved faresone for flom H320_2 skal det tilrettelegges for mottak av myr-masser og reetablering av myrområde gjennom etablering av terskler og tiltak for å 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.

Bestemmelser til reguleringsplan 482R Side 9 av 11 Rødshøgda Boliger

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. utskiftnin/ 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 Friluftsformål (LF)

a)

Områdene skal brukes til friluftsformål 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.

Bestemmelser til reguleringsplan 482R Side 10 av 11 Rødshøgda Boliger

§ 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 frisksonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

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

§ 9.2 Støysone - Gul sone H220_

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

§ 9.3 Faresone, flomfare H320_

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. Hensynssonene H320_1-9 skal ivareta behovet for å synliggjøre at arealene kan oversvømmes ved større nedbørsmengder.

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

§ 9.4 Sone Bevaring kulturmiljø H570_

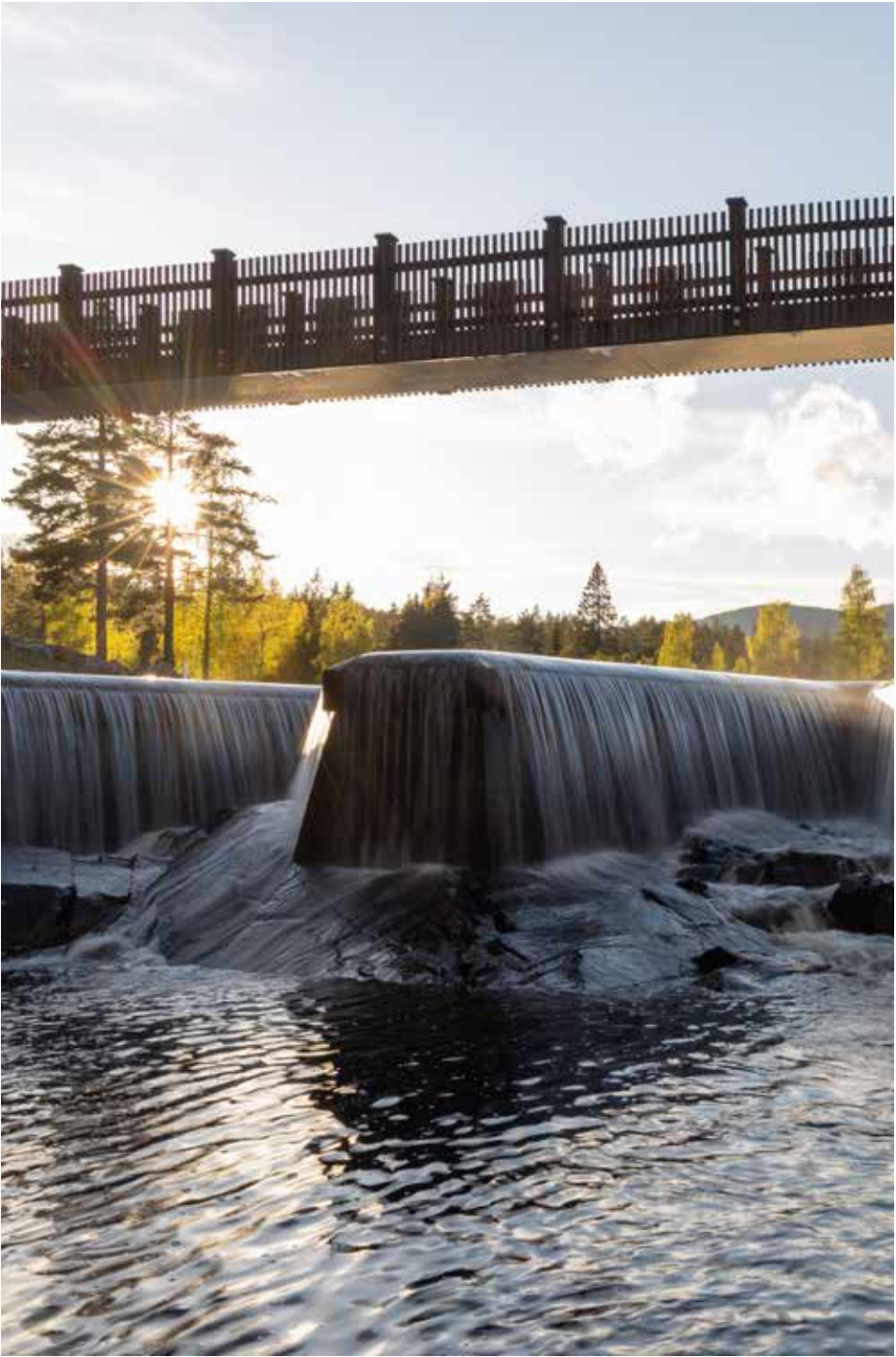
Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. Hensynssonen H570_1 skal ivareta behovet for bevaring av Horneløkka med tilgrensende steingjerder og fe-gate, jf § 4.12 b).

Hensynssonene H570_2-34 skal ivareta eksisterende steingjerder jf. § 4.12 b).

§ 10 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Bestemmelser til reguleringsplan 482R Side 11 av 11 Rødshøgda Boliger



Kontakt



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

UTVIKLER
Rødshøgda AS
rodshogda-bolig.no

Design: lemon.no
Det tas forbehold om ev. trykkfeil.
Prospekt dato: 22.09.2026



rodshogda-bolig.no