

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

---

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

---

## § 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 19.05.2021. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan Kjennerudvannet vedtatt 30.08.1975, samt mindre deler av vegarealene i 216R Hindtåsen, vedtatt 17.8.1999 og 364R Frydenberg-Tjernsløkkå, 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 friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)
  - Landbruksområde, L (5110)
  - Friluftformål, 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 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 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 **Lekeplasser**

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 tilfredsstillter kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstillter 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  $\frac{3}{4}$  av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

#### § 4.5 Terrenginngrep og byggegrensar

- 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

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

#### § 4.8 Gjerde og hekk

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

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

#### § 4.9 Kabler og ledninger

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

#### § 4.10 Avkjørsler

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

#### § 4.11 Overvannshåndtering

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

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

#### § 4.12 Kulturminner

##### a) Varsling

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

##### b) Steingjerder

Bestemmelsen gjelder for steingjerder markert med hensynssone for kulturminner.

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

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

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

##### c) Kulturminner

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

#### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

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

På tomter i støysone tillates oppføring av støyskjermingstiltak (skjerm, voll e.l. i tråd med støyfaglig utredning).

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

- 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 kbvm, garasjen kan plasseres i formålsgrense mot adkomstveg til 8353/2 og inntil 0,5m fra annen vegg-  
runn ved SGS2.
- b) Grad av utnytting  
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 tomte 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 tomtgrense / 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 tomter til frittliggende småhusbebyggelse.  
  
Ved oppdeling til frittliggende småhusbebyggelse skal bestemmelsene i § 5.1 gjelde for områdene. Tomtene skal knyttes til felles lekeplass for delområdet, jfr. § 5.4. En tredel av tomtene skal tilrettelegges med universell tilgjengelighet.  
  
På områder med konsentrert bebyggelse skal det anlegges småbarnslekeplass innenfor det enkelte delområde. For delområdene under kan lekeplass opparbeides felles:  
- BKS-A1a og A1b  
- BKS-A1c og A1d  
- BKS-C4c, C4d og C4e  
  
I tråd med VA-plan tillates etablering og fradeling av areal til pumpestasjon for avløp innenfor

BKS-C4c.

b) Grad av utnyttning

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

c) Byggehøyder

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 tomte, slik at oppfylling og skjæring gir best terrengetilpasning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 8,5 meter og mønehøyde på inntil 10,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i husets bredde.

(endret 08.04.2024)

d) Terrasser / balkonger

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

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

e) Tilgjengelighet

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

f) Renovasjon

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

### § 5.3 Barnehage (BBH)

a) Arealbruk

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

Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Parkering

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

c) Grad av utnyttning

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

d) Byggehøyder

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

e) Plassering av bygg

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

f) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

g) Krav til leke og oppholdsareal

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

h) Adkomst

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

#### § 5.4 Lekeplass (BLK)

Områdene skal opparbeides til lekeplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

BLK A1 er felles for boliger i delområde A1.

BLK A2 er felles for boliger i delområde A2.

BLK A3 er felles for boliger i delområde A3.

BLK B1 er felles for boliger i delområde B1.

BLK B2 er felles for boliger i delområde B2.

BLK C1 er felles for boliger i delområdene C1,3 og 4.

BLK C2 er felles for boliger i delområde C2.

#### § 5.5 Skiløype (BST)

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

Ved opparbeidelse/ oppgradering av traseen kan den forskyves innenfor område for friluftsområde.

#### § 5.6 Renovasjon

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

BRE 1 er felles for boliger i delområde BFS-A1a.

BRE 2 er felles for boliger i delområde BFS-A1b.

BRE 3 er felles for boliger i delområde BFS-B1f samt B1-20.

BRE 4 er felles for boligene C2-8,9,10 og 11.

BRE 5 er felles for boligene C2-22, 23 og 24.

BRE 6 er felles for boliger i delområde BKS-C3a, BKS-C3b og BFS-C3b.

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

a) Arealbruk

Arealet tillates benyttet til midlertidig lekeplass inntil strøkslekeplass GF1 etableres.

Arealet/ del av arealet kan opprettholdes som lekeplass.

Innenfor området tillates for øvrig etablering av fellesfunksjoner som delingsløsninger for el-bil/ el-sykkel, felles sykkelverksted, smørebod, kontorplasser, overnatting etc.

b) Grad av utnytting

Prosent bebyggt areal skal ikke overstige 50 % BYA inklusive 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.

#### § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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



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

Lys langs 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 vegger.

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

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

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

- b) For SV1, adkomstveg til Kjennerudvannet omfatter reguleringsformålet kjøreveg samt skulder og skråningsutslag. Adkomstvegen skal være offentlig. SV 2 er privat/ felles veg som gir adkomst til gbnr 8353/2.
- c) Nord for A3-25 tillates etablert trafo på annen veggrunn. Frisikt for snuhammer og nødvendig areal til grøft/ tekniske anlegg skal ivaretas.

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

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

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

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

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

- a) Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/ grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.
- b) Eierform  
Eierformen skal være den samme som for tiliggende veg.

### § 6.4 Kollektivholdeplass (SKH)

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

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

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

Innenfor G1 i området ved faresone for flom H320\_2 skal det tilrettelegges for mottak av myrmasse 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 allmenheten.

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 allmenheten. 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 grønnstrukturformål – Turveg/ skiløype (GAA 1- 3)

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

Ved opparbeidelse/ oppgradering av traseene kan de forskyves innenfor område for grønnstruktur/ 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 allmenheten.

Skiløypa i GAA1 kan flyttes ut av området dersom trase finnes mer hensiktsmessig lenger øst. Dersom skiløype etableres lenger øst kan turvegen beholdes som i dag med oppgradering av våte partier.

#### b) GAA 2 og 3

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

GAA1-3 skal være offentlig.

## § 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

### § 8.1 LNFR-område (L)

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

Området skal være privat.

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

### § 8.2 Friluftformål (LF)

- a) Områdene skal brukes til friluftformål og skal være åpne og tilgjengelige for allmenhetens fri-

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 Sikringssoner - Frisikt H140\_**

Sikringssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Sikringssonene skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen 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 nedbørmengder.

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.