



Bestemmelser til reguleringsplan 401R Frydenbergåsen, boliger

Kongsberg kommune	401R	Bestemmelsene er opprinnelig vedtatt	17.10.12
	401R-1	Mindre endring tomt for universell utforming	12.06.13
	401R-2	Mindre endring tomter for universell utforming	10.07.14
	401R-5	Mindre endring tomter for universell utforming	24.09.18
	401R-6	Mindre endring tomter for universell utforming	07.02.19

1. PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 04.05.12.

3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1):

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeområder, ball-løkke
- Energianlegg, trafo
- Avløpsanlegg

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, offentlig,
- Kjøreveg, privat/ felles
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk areal
- Kollektivholdeplass

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turveg

e) Henssynsoner (PBL § 12-6)

- Frisikt
- Støysone – gul sone
- Fareområde - høyspentanlegg
- Bevaring av kulturminner, steingjerde.

4. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

c) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes

og terrenginngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

d) Krav før tillatelse til tiltak

Før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger på enkelttomter for frittliggende boligbebyggelse, skal det være gitt brukstillatelse for forlengelse av eksisterende fortau langs Gamleveien og for avkjøringen til Frydenberg (Vo1). Etablering av bussholdeplass med leskur og nødvendig omlegging av Gamleveien inngår i opparbeidelsen. Disse tiltakene er delvis regulert i 401R Frydenbergåsen og delvis i 364R Frydenberg – Tjernsløkka

e) Krav før brukstillatelse for tiltak

Det skal være gitt brukstillatelse for Vo6 (bussforbindelse med fortau, regulert i 364R Frydenberg – Tjernsløkka som Vo6) før 25 boliger i planområde 401R Frydenbergåsen tas i bruk. Før det gis brukstillatelse for forbindelsesveien Vo6 skal det være etablert vegbom.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter for frittliggende boligbebyggelse, skal det være gitt brukstillatelse for kjøreveg Vo1 og Vo2 og de delene av Vo3, Vo4, Vo5 og Vf3 som er nødvendig for å kjøre fram til de enkelte tomtene. Det skal også være gitt brukstillatelse for hovedledningene for vann- og avløp til de enkelte delfeltene.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter for frittliggende boligbebyggelse tomtene 1-7, 8-9 og 55-58 skal det være gitt brukstillatelse for henholdsvis Vf1, Vf2 og Vf3.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter for frittliggende boligbebyggelse, skal felles lekeplasser være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet i utomhusplanen og § 5.2. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer.

e) Ball-løkke

Ball-løkke på Fr 1 skal være opparbeidet før 25 boliger i planområdet tas i bruk.

§ 4.2 Tomtedeling

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det foreligge en godkjent delingsplan for hele delområdet, før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak.

Ved fradeling av tomtene kan det for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, i henhold til matrikkelloven § 33 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.3 Søknad om tillatelse til tiltak, utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL § 69 nr. 3 om krav til minste uteoppholdsareal og parkering.

§ 4.4 Støyforhold - dokumentasjon

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for støy på plankartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket, at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy med unntak som beskrevet i planbestemmelsene § 8.2, blir tilfredsstillt. Romløsning for oppholdsrom inngår i beskrivelsen.

Se også bestemmelser om støy i § 8.2.

§ 4.5 Byggehøyder.

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.6 Kabler og ledninger

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

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av riktig kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger innenfor samme gruppe/ delfelt bør til en viss grad harmonere med omgivelsene mht arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel tilstrebes variasjon i uttrykket.

Utforming og plassering av bygninger skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen bør legges parallelt med husets lengderetning. Valg av utforming/ plassering skal så langt som mulig kun medføre behov for mindre tilpassinger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer etc. Eventuelle murer skal ha en god utforming.

§ 4.8 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1m. Mellom boligområder og lekeareal/«smett»/grønstruktur skal eiendomsgrense markeres med hekk, gjerde e.l. Markeringen skal ikke plasseres slik at allmenn tilgang til fellesarealer og friområder reduseres. Der eiendomsgrense sammenfaller med eller grenser inntil eksisterende steingjerde tillates ikke oppføring av gjerde eller hekk mot steingjerdet.

§ 4.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken gate tomta skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

§ 4.10 Kulturminner

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

5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 5.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

a) Arealbruk

I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, BF1 - 16 er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- og to- mannsboliger) med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per boenhet (ene-/ tomannsbolig) regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

b) Grad av utnytting

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 35 % inklusive overflateparkering. Eventuell underjordisk parkering skal ikke medregnes i % BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse med skråtak i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,2 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,7 m og

mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitte mønehøyde.

For ny bebyggelse med flatt tak tillates inntil 6,8 m gesimshøyde.

d) Plassering av bygg

Byggegrenser mot veg er vist på plankartet.

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 70 nr.2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse / eiendomsgrense mot veg.

e) Garasjer og uthus

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

f) Oppfylling

På tomtene 17 og 18 tillates oppfylling med masser til byggegrunn inntil kote 270. Fyllinga skal fortrinnsvis gjennomføres i sammenheng med oppfylling til bussforbindelse og ball-løkke.

g) Universell utforming

Boliger på tomtene 2, 11, 12, 13,14,15,16, 21, 33, 34, 41, 43, 44, 45 og 54 som er særlig godt egnet for universell utforming, skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være universelt utformet og slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12.

*)12.06.13: Tomt 11 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomt 19.

10.07.14: Tomtene 12 – 13 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomtene 10 og 20.

24.09.18: Tomt 54 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomt 42.

07.02.19: Tomt 21 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomt 9.

§ 5.2 Lekeareal

a) Lekearealer

Områder avsatt til felles lekeareal, L1 – L5 skal være lekeplasser for nærområdene og er tilknyttet boliger i området.

L1 er felles for tomtene i BF 1.

L2 er felles for tomtene i BF 2.

L3 er felles for tomtene i BF, 4,5,6 og 7.

L4 er felles for tomtene i BF 8,9, 10 og 11.

L5 er felles for tomtene i BF 12,13, 14, 15 og 16

b) Ball-løkke

Område for offentlig ball-løkke kan benyttes av alle beboere i tiliggende områder. Arealet tillates oppfylt inntil kote 268.

§ 5.3 Energianlegg

Område E1 omfatter en eksisterende trafo. Dersom trafoen må flyttes tillates den satt opp inntil annen veggrunn ved Gamleveien i grøntstrukturområde. En eventuell ny plassering skal tilpasses stien i området. Plasseringen av trafoen avklares med Statens vegvesen.

Innenfor område avsatt til energianlegg E2 tillates oppsetting av trafo m/noderom. Bygningen skal gis en god utforming, fortrinnsvis med naturmaterialer. Dersom det fremkommer behov for annen lokalisering underveis i planarbeidet kan plasseringen justeres innenfor grøntbeltet langs hovedveien.

Plasseringen skal være så tilbaketrukket og usjenert som mulig.

§ 5.4 **Avløpsanlegg**

I området (Va) kan det plasseres en mindre bygning for pumpestasjon. Bygningen kan være inntil BYA = 15 m² og ha mønehøyde inntil 3,5 m.

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 **Kjøreveger, fortau og gangveger**

Veger, fortau og gangveger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Veger vist med Vo inkl. fortau og leskur er offentlige veger. De øvrige vegene er felles adkomstveger.

Vf1 er felles for tomtene i BF 1 og 2.

Vf 2 er felles for tomtene i BF 3. Vegen skal bygges til og med avkjørsel til tomt 9. Vf2b, innerste del av vegen forutsettes bygget ved eventuell framtidig utnytting av området på 8337/1.

Vf 3 er felles for tomtene i BF 16.

§ 6.2 **Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsåes med gras inntil 2 m fra skulderkant. Annen veggrunn skal være offentlig eller privat, tilsvarende den vegen det ligger langs.

§ 6.3 **Kollektiv holdeplass**

I ny sammenbindingsveg (Vo2) forutsettes bussen å stoppe i vegen. Leskur kan settes opp innenfor avsatt areal. Areal for kollektiv holdeplass er offentlig.

§ 7 **GRØNNSTRUKTUR**

Innenfor områder avsatt til grønnstruktur tillates ikke andre faste installasjoner enn det som er beskrevet under. Det er ikke tillatt å benytte områdene til lagring, parkering eller annet som ikke er forenelig med formålet grønnstruktur. Arealer med grønnstruktur er offentlige.

§ 7.1 **Grønnstruktur**

Innenfor området tillates tynning og gruppehogst. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig og skal ha et betydelig innslag av løvtrær. I området ved helleren tillates tilrettelegging for sitteplasser og opphold. Innenfor området tillates nødvendig tilrettelegging for løypestrase/ turveg. Arealer for grøntstruktur skal holdes åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Grøntsmettet mellom tomt 48 og 49 skal gis en opparbeidelse/overflate som er egnet for bruk med rullestol ut til sti/skiløype.

§ 7.2 **Turveg**

Plassering av turvegen kan justeres for å oppå best mulig tilpasning til terrenget. Turvegen kan også benyttes til skiløype. Turvegen skal opparbeides slik at den er egnet til bruken. Det skal tas så langt som mulig hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng. Dersom det er nødvendig på grunn av løypebredde, kan arealet for turvegen utvides til inntil 4,5 m bredde.

§ 8 **HENSYNSSONER**

§ 8.1 **Sikringssoner, frisiktsoner ved veg**

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. 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. Gjerder i ikke sikthindrende utfø-

relse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§8.2 **Støysone – gul sone**

For bygg med fasade innenfor gul støysone skal alle oppholdsrom i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere.

Se også planbestemmelsene punkt 4.3 om krav til dokumentasjon.

§ 8.3 **Fareområde - høyspentanlegg**

Innenfor området vist med skravur kombinert med andre formål, er det ikke tillatt med bebyggelse eller høy vegestasjon.

§ 8.4 **Bevaring kulturmiljø H 570**

Områdene er vist på plankartet med skravur kombinert med andre formål. Hensynssonene skal sikre at steingjerdene som markerer eiendomsgrensene i området bevares og innlemmes som en del av boligområdene.

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