



Bestemmelser til Reguleringsplan 270R med senere endringer Gamlegrendåsen terrasse, Kongsberg kommune

270R Reguleringsplan vedtatt av kommunestyret	11.09.2013
270R-1 Mindre endring av bestemmelser, vedtatt av UMU	18.11.2013
270R-2 Mindre endring av plankart, vedtatt av UMU	17.02.2014
270R-3 Mindre endring av plankart, leikeplass	20.06.2016
270R-4 Mindre endring B6 og B7, kart og bestemmelser	29.09.2017
270R-5 Liten endring av plankart og bestemmelse §5.3b, vedtatt administrativt	09.01.2018

§ 1 **PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligutbygging og er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 372R E134 Damåsen – Saggrenda.

§ 2 **AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 11.09.2013 og 27.2.2017. Planområdet er delt opp i 7 delområder for boliger som vist på kartet.

§ 3 **REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 11-8 a 1, jf § 12-6.

- a) **Bebyggelse og anlegg** (PBL § 12-5 nr 1): (Endret 27.02.2017)
 - Blokkbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Energianlegg
 - Lekeplass
- b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (PBL § 12-5 nr 2):
 - Kjørevei
 - Gang-/sykkelvei
 - Sykkelveg/sykkelfelt
 - Fortau
 - Annen veigrunn – tekniske anlegg
- c) **Grønnstruktur** (PBL § 12-5 nr 3):
 - Friområde
 - Turvei
 - Grønnstruktur
- d) **Hensynssone** (Pbl § 11-8 a):
 - Frisiktsone
 - Støysone, gul sone
 - Bevaring kulturmiljø
 - Andre sikringssoner: Tunnelanlegg i grunnen

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 **Utomhusplan**

Det skal leveres utomhusplan i samsvar med kommunal vedtekt til PBL § 69 nr. 3 sammen med rammesøknad for utbygging av delfeltene. Det skal vises hvordan det med rørtraséer kan legges til rette for fellesløsninger med vannbåren varme.

For felt B6 og B7 skal det i forbindelse med rammesøknad vises løsninger for lokal overvannshåndtering og for utforming av småbarnslekeplasser iht. kvalitetskrav i Kommuneplanens arealdel. (Lagt til 27.02.2017)

§ 4.2 **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. Unntak er feltene B1, B2, B3, B4 og B6 som må sprenges ut før Vegvesenet starter tunnelarbeidene. Vegetasjon som utgjør en sikkerhetsrisiko kan fjernes i samråd med kommunen. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

b) Krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak

Det er ikke tillatt å etablere bygningskonstruksjoner før Statens vegvesen har gitt melding om at alle sprengnings- og sikringsarbeider for tunnelene i planområdet er ferdig.

Sprengningsarbeid innenfor planområdet er i utgangspunktet kun tillatt før Statens vegvesen starter sprengningsarbeid for tunnelene i eller i nærheten av planområdet, med unntak av feltene B5 og B7.

c) Krav om innmåling av løkke-elementer

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor planområdet før løkke-elementene er innmålt. I partier med tett kratt, kan det foretas tynning / lett hogst før innmåling, med det må skje uten at markdekket blir forstyrret.

d) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder og vann- og avløpsledninger, som seinere skal overtas av kommunen, skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Det skal etableres private fordrøyningsmagasin for overvann i henhold til Kongsberg kommunes VA-norm kap. 7. Fordrøyningsmagasin skal ha en utførelse som lar seg vedlikeholde, og planer og dimensjonering skal godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

Godkjent rammeplan for VA og overvann i felt B6 og B7 må være på plass før det kan gis tiltak/rammetillatelse. (Lagt til 27.02.2017)

e) Krav til infrastruktur før igangsettingstillatelse for boliger

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur som seinere skal overtas av kommunen: Fortau- og sykkel felt som inngår i planen langs V1, gang-/sykkelveg GS1, Petter Auerdahls veg (V1), veg V2 med fortau, kryss mellom V1 og V2 og hovedledning for vann og avløp. Etablering av nødvendige frisktarealer belysning, busstopp, og leskur inngår i opparbeidelsen.

f) Krav til uttalelse fra Statens vegvesen

Sprengningsarbeider skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak. Det kan i den forbindelse settes begrensninger på salvestørrelser, sprengningsdybder og tidspunkt for gjennomføring av sprengning.

Sprengningsarbeider, oppfyllinger større enn 0,5 meter og midlertidig lagring av masser der overdekningen fra tunnelene vil bli/er mindre enn 20 meter skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak. Tiltak kan forbys dersom vegvesenets faglige vurderinger tilsier dette.

g) Krav før brukstillatelse for tiltak

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, skal utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår. Tilsvarende gjelder for etablering av turvegen fra V3 ned til Ove Gjeddens vei og mot Jonas Lies vei som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal Statens vegvesen ha gitt melding om at støyende anleggsarbeid i tunnelene i strid med støyretningslinjen T-1442/2012 er avsluttet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-1 – B-3, skal felles lekeareal L1 være ferdig opparbeidet. Dette gjelder også turvegen fra V3 gjennom B1 fram til L1. Før sprengningsarbeidet for ny tunnel i E134-trase under planområdet er ferdig, kan det anlegges en midlertidig adkomst til L1.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-4 – B-7, skal felles lekeareal L2 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-1 – B-7, skal eksisterende balløkke på østsiden av Petter Auerdahls vei være istandsatt. (Beliggende mellom Madam Poppes vei og Birger Ruuds vei)

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område B-1 og B-6, skal nødvendig støyskjerming langs Ove Gjeddens vei være ferdig opparbeidet og bruken av Ove Gjeddens vei være avviklet som midlertidig omkjøringsvei.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter i områdene B6 og B7, skal tilhørende småbarnslekeplasser (f_BLK1-3) for de minste være ferdig opparbeidet i samsvar med kommuneplanbestemmelsene. (Lagt til 27.02.2017)

h) Krav før tillatelse til tiltak (Endret 27.02.2017)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i område B-1 og B6, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøvern-departementets retningslinjer for støy (T1442/2016 – tabell 3) blir tilfredsstillende for boliger, deres uteområde, småbarnslekeplasser på disse områdene, samt for lekeplass L1.

§ 4.3 Kabler og ledninger

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

§ 4.4 Energi og grunnvannsbrønner

Ved etablering av energi- og grunnvannsbrønner skal det bores skråstilt vekk fra tunnelene og slik at sikringssonen rundt tunnelene i reguleringsplan 372R ikke blir berørt.

§ 4.5 Utforming av bygninger og anlegg

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal tilpasses hverandre og ha en felles

arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monoton.

Støttemurer skal i hovedsak utformes ved bruk av naturstein. Murer skal utformes slik at de bidrar til å skape gode sammenhenger mellom bygg og uteanlegg. Murer høyere enn 1,5 m skal brytes opp med horisontale sprang for etablering av vegetasjon.

§ 4.6 Livsløpsstandard

I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 boenheter skal minst 33 % av boenhetene ha universell utforming tilsvarende livsløpsstandard.

§ 4.7 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

I delområde B6 og B7 tillates maks en avkjørsel per eiendom fra f_SKV1-3. (Lagt til 27.02.2017)

§ 4.8 Anleggsperioden

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy. I anleggsperioden skal steingjerder og rydningsrøyser nær anleggsarbeidet sikres med gjerder, og de ulike entreprenørene skal informeres.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 5.1 Fellesbestemmelser

a) Utforming av bebyggelse og anlegg

I B6 og B7 og i grensene mot grønnstrukturene og lekeplassene skal utforming og plassering av bygninger og anlegg tilpasses eksisterende terreng.

b) Tomtedeling

Det er tillatt å gjøre mindre justeringer av grensene mellom delområdene som er vist i planen for å tilpasse grenser i forhold til atkomstveier der dette gir arronderingsmessige fordeler.

§ 5.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse område B-1 – B-5

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre lavblokker og terrassert bebyggelse med tilhørende anlegg, (ref definisjoner i Miljøverndepartementets veileder T-1459 Grad av utnyttning, også gjengitt i planbeskrivelsen). For deler av området kan det evt. bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse. Det skal anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

b) Byggegrenser

Boder, skillevegger, plattinger og liknende mindre byggetiltak er tillatt utenfor byggegrensene, inntil 2 m fra eiendomsgrense og formålsgrense.

Det er tillatt å etablere fordrøyningsanlegg (lukkede overvannsanlegg) helt fram til formålsgrense.

c) Grad av utnyttning

Maksimalt bruksareal i BRA kvm for hvert av delområdene følger av tabellen nedenfor.

Område	Maks BRA i kvm inklusiv overflateparkering
B-1	5000
B-2	5500
B-3	5500
B-4	5500
B-5	3900

Parkeringskjeller regnes ikke med i grad av utnytting.

Område	Bebyggelsen kan ha maksimal høyde kote, målt i meter over havet
B-1a)	190
B-1b)	196,5
B-2a)	206,5
B-2b)	213
B-2c)	214
B-3a)	207,5
B-3b)	215
B-4	219
B-5	222

Trappe- og heishus kan bygges over de angitte høydene.

d) Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50% av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 35% skal ligge på bakken. Tak på garasjekjellere som opparbeides som uteoppholdsareal kan medregnes i MUA på bakkenivå dersom det beplantes og har universelt utformet adkomst direkte til terreng. Minimum uteoppholdsareal er 50 m² pr. boenhet. Minst 25 % av MUA pr boenhet skal være privat, tilnærmet flatt uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Øvrig uteoppholdsareal tilknyttet blokkbebyggelsen skal være innen en avstand på maksimalt 50 meter fra inngang. Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA. (To siste setninger endret 18.11.13)

Uteoppholdsarealene skal være egnet for formålet, ha gode lys- og solforhold, og opparbeides med tanke på formålet. Eksempelvis skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord ikke tas med i beregningene. Arealene som inngår i MUA skal være skjermet for støy over grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer og ikke være brattere enn 1:5. De private uteoppholdsarealene skal være tilnærmet flate. Areal for sandlekeplass kan inngå i MUA-kravet.

e) Gangforbindelse gjennom B-1

Det skal sikres gangforbindelse fra V3 gjennom boligområde B-1 og fram til lekeområde L-1. Denne skal ha stigningsforhold slakere enn 1:20 og være allment tilgjengelig.

f) Støyskjerm

Støyskjerm mot Ove Gjeddes vei skal plasseres som illustrert på plankartet. Noe avvik kan aksepteres. Maks høyde på skjerm er 2,5 m. Skjermen kan plasseres på noe oppfylt terreng. Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

§ 5.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse område B6 og B7

(Lagt til 27.02.2017)

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger). Det tillattes bygget en enebolig eller en tomannsbolig på hver eiendom. I skrått terreng skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje (Med skrått terreng menes her at terrenget faller mer enn 1,5 m i huskroppens utstrekning).

b) Byggegrenser (Endret 09.01.2018)

Frittstående garasjer, uthus o.l mindre tiltak kan oppføres utenfor byggegrensen, inntil 1 m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Slike mindre bygninger skal ligge minst 3 m fra kanten av regulert atkomstveg/ fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett skal avstanden til kant regulert atkomstveg / fortau økes til 7 m. Det tillates å etablere fordrøyningsanlegg helt frem til formålsgrensen.

c) Grad av utnytting og byggehøyder

Maksimalt bruksareal i % BYA for hvert av delområdene følger av tabellen nedenfor.

Område	Maks % BYA inklusiv overflateparkering per eiendom i felt
B6	40 %
B7	40 %

Område	Bebyggelsen kan ha maksimal høyde kote, målt i meter over havet
B6	201,5
B7	211

Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng kan dette økes til hhv. inntil 7,0 m og inntil 9,5 m. Maksimal byggehøyde for begge felt angitt i tabell over.

d) Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50 % av bruksarealet (BRA) for hver boenhet, hvorav minst 35 % skal ligge på bakken. Tak på garasjekjellere som opparbeides som uteoppholdsareal kan medregnes i MUA på bakkenivå dersom det beplantes og har universelt utformet adkomst direkte til terreng. Minst 25 % av MUA pr boenhet skal være privat, tilnærmet flatt uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.

Uteoppholdsarealene skal ha gode lys- og solforhold, og opparbeides med tanke på formålet. Eksempelvis skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord ikke tas med i beregningene. Arealene som inngår i MUA skal være skjermet for støy over grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer og ikke være brattere enn 1:5. Andel av småbarnslekeplass kan inngå i MUA-kravet dersom minimum 50 % av arealet har en maks helning på 1:20

e) Støytiltak

Ny bebyggelse på tomter innenfor gul støysone (L_{DEN} 55 dB) i felt B6, skal plasseres på en slik måte at det sikres tilstrekkelig skjermet uteareal i henhold til norm T-1442.

f) Renovasjon

Det skal etableres arealer for oppstilling av renovasjonsdunker på areal vist med f_BRE1-3 på plankart.

§ 5.4 Energianlegg

Innenfor området kan det oppføres energianlegg. Anlegget skal plasseres med minimum 1 m avstand til formålsgrænse.

§ 5.5 Lekeplasser L1 og L2 og f_BLK1-3

Lekeplass L1 skal være felles lekeplass for felt B-1, B-2 og B-3. Lekeplass L2 skal være felles lekeplass for felt B-4, B-5, B-6, B-7 og 325R Gamlegrendåsveien 40 og være tilgjengelig for nærområdet. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til kommunal vedtekt. I L1 dekkes krav til ballplass av balløkken/tennisbanen på østsiden av Petter Auerdahls vei. (Beliggende mellom Madam Poppes vei og Birger Ruuds vei).

Småbarnslekeplassene f_BLK1-3 skal være felles for de eiendommene som ligger inntil hver atkomstveg, og skal være tilgjengelige for gjennomgang av allmennheten. (Lagt til 27.02.2017)

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

Kjøreveg V1 og V2 med tilhørende andre trafikkområder skal være offentlige veganlegg. Tilsvarende for V3 og V4 skal være felles veganlegg for tilstøtende felt. V3 skal være allment tilgjengelig.

Kjørevegene f_SKV1-3 skal være felles for de eiendommene som ligger inntil hver veg, og skal være tilgjengelige for allmennheten. (Lagt til 27.02.2017)

§ 6.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Tilplanting

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 i en bredde på minst 2 m fra skulderkant.

b) Repos

Mellom profilnummer 250 og 450 på V2 skal det i tilknytning til fortauet legges inn et horisontalt asfaltert repos på 1,5 x 1,5 m. i området annet veggrunn.

c) Leskur

Leskur skal settes opp innenfor avsatt areal ved bussholdeplassene.

§ 6.2 Gang- og sykkelveger (GS1), fortau og sykkelfelt

Arealbruk og tilgjengelighet

De regulerte gang- og sykkelvegene, samt fortau og sykkelfelt skal opparbeides med fast dekke og bredder som vist på plankartet.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområder

Friområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon. Byggverk og anlegg kan kun tillates der som det fremmer bruken av området til friområde. Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier og lekeplasser skal utføres i anleggsperioden. Plan for området skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker området rekreasjonskvalitet. Områdene skal være offentlige.

§ 7.2 Turveger

Det skal etableres en turveg fra V3 ned til Ove Gjeddes vei og mot Jonas Lies vei som vist på plankartet. Turvegene skal være private og være allment tilgjengelige.

§ 7.3 Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstruktur skal ha vegetasjonspreg og være felles og allment tilgjengelig. Ved evt. opparbeidelse og skjøtsel skal området grønne preg ivaretas. Deler av Gr 4 kan inngå som uteoppholdsareal til B6 i den utstrekning kvalitetskravene i § 5.2.d tilfredsstilles. Bekken i Gr4 (åpen miljøbekk) skal gå i dagen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisiktsone ved veg

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 utførelse 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

Før det kan gis byggetillatelse skal det dokumenteres at boliger og utendørs oppholdsarealer innenfor støyutsatt sone vil få tilfredsstillende støyskjerming, ref. grenseverdier i støyretningslinje T-1442/2012. Nødvendig støyskjerming skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

I byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde, skal alle rom med støyfølsom bruk i den enkelte boenhet ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den} = 55$ dBA eller lavere. I disse områdene er det aktuelt å benytte plassering av bygninger og mindre lokale skjermere for å få tilfredsstillende støyverdier.

§ 8.3 Bevaring av kulturmiljø

Det er ikke tillatt å endre eller ødelegge steingjerder innenfor bevaringsområdene. Ved opparbeidning av lekeplass L1 og L2 skal løkkelandskapet ivaretas best mulig, ved at terrengformer og gamle åkerteiger tas vare på og brukes som en kvalitet i utformingen av lekeplassene.

§ 8.4 Andre sikringssoner (Tunnelanlegg i grunnen)

Innenfor sonen for andre sikringssoner (tunnelanlegg i grunnen) er det ikke tillatt å bore i grunnen for å etablere energi- og grunnvannsbrønner.

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

(Lagt til 27.02.2017)

For endringer vedtatt etter 12.11.2014 gjelder at 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.

