

FORSLAG TIL

Bestemmelser til reguleringsplan

407R Frogs vei 21-27 boliger, med senere endringer

Kongsberg kommune

407R	Vedtatt av Kommunestyret	16.10.2013
407R-1	Endring av § 5.1 g om terrasser vedtatt administrativt	04.06.2014
407R-2	Endring Bufetat sist revidert	07.11.2019

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, sist revidert 23.07.2019.

Planen vil erstatte del av reguleringsplan 407R vedtatt 16.10.2013/04.06.2014 og del av 461R vedtatt 13.03.2019.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):
 - Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB og BBB)
 - Energianlegg (BE)
 - Bolig/tjenesteyting (BKB)

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):
 - Kjøreveg – felles, privat (SKV)
 - Kjøreveg – offentlig (SKV4)
 - Fortau (SF)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - Kollektivplass (SH)
 - Kollektivholdeplass (SKH)

- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Naturområde (GN)
 - Turveg (GT)

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-6 og 11-8:

- a) Støysone (PBL § 11- 8 a):
 - Rød sone iht. T-1442 (H210)
 - Gul sone iht. T-1442 (H220)

- b) Infrastruktursone (PBL § 11- 8 b):
 - Område for fordrøyningsbasseng (H410)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- a) Krav til veger, vann- og avløpsledninger
Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske pla-

ner for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

Detaljplaner for fordrøyningsmagasin innenfor hensynssone iht. § 8.2 skal sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak og godkjennes av VAR-seksjonen i kommunen før byggearbeider i byggeområdet igangsettes.

- b) Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram
Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet på nærliggende skole. Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.
- c) Støy - dokumentasjon
Før det gis tillatelse til tiltak i område, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.
- d) Flomsikring – dokumentasjon
Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak som plasseres under kote 174,5 moh skal det dokumenteres hvordan det skal tas hensyn til sikring mot skade ved flom. Om nødvendig skal det gjennomføres beregninger av flomvannstand som fastsetter en annen flomhøyde.

§ 4.2 **Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.**

- a) Utearealer
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.
- b) Støyskjerming
Støyskjerm og andre nødvendige tiltak mht til støy for ute- og innearealene jfr § 4.7 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for bebyggelse og uteareal.
- c) Kjøreveger, parkering og bussholdeplass
Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter/boliger i institusjon, må kjøreveg SKV4 inkl fortau (er delvis regulert i 461R) i planens (407R) utstrekning. Fortauet på østsiden av SKV4 skal bygges fram til Frogs vei. Ny adkomstveg SKV til eksisterende boliger være bygget.

Bussholdeplassen må være flyttet. Samtidig med flyttingen av holdeplassen skal det etableres infrastruktur (strøm- og fiberkabler i bakken) for framtidig skilttavle/lydvarsling av bussruter.

Det må være etablert ny biloppstilling for eksisterende boliger.
- d) Fortau
Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter/boliger i institusjon, må fortau langs Frogs vei, internveg (SKV4) og adkomstvei (SKV) være etablert.
- e) Gangfelt og fartsreducerende tiltak
Før det gis brukstillatelse for boenheter/boliger i institusjon, skal det etableres opphøyet gangfelt i krysset Christies vei - Frogs vei.
- f) Lekeplass
Før det gis brukstillatelse for boenheter/boliger i institusjon, skal kommunal nærlekeplass ved yttersvingen i Frogs vei oppgraderes og det skal etableres strøkslekeplass på Edvardsløkka.
- g) Utbyggingsavtaler
Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene ovenfor, kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før rekkefølgebestemmelsene er gjennomført/oppfylt.

§ 4.3 **Vegetasjon, terreng, steingjerder**

Eksisterende steingjerder og trær skal i størst mulig grad bevares.
De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

§ 4.4 **Utforming av bygninger og anlegg**

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

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 skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

§ 4.5 **Plassering av bebyggelse og anlegg**

Byggegrenser er vist på plankartet.

Langs med internvegen SKV kan det tillates forstøtningsmur nærme vegen enn 4 m når dette er hensiktsmessig for å bygge vegen/utnytte utearealene på nedsiden.

Støyskjerm langs Frogs vei kan plasseres i formålsgrensen til byggeområdet BKB. Garasje/uthus kan bygges sammen med støyskjerm og leskur på kollektivholdeplassen.

§ 4.6 **Tilgjengelighet**

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

§ 4.7 **Støy**

Alle oppholdsrom og soverom i hver boenhet skal ha minst ett vindu / glassdør i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere. Uteoppholdsareal for boligene og boliger i institusjon, som overskrider $L_{den}=55$ dBA, skal skjermes for støy.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

§ 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 m. Mot friluftsområde, friområde, gangveg, lekeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.9 **Avkjørsler**

Det kan etableres avkjørsel fra offentlig vei. Avkjørsler er vist med pil på plankartet.

Avkjørslene kan flyttes noe, men skal uansett oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§ 4.10 **Frisikt**

I soner ved kryss og avkjørsler 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.

§ 4.11 **Kulturminner**

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Bolig, blokkbebyggelse, BB1

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse og konsentrert bebyggelse som rekkehus med tilhørende anlegg.

På området skal det anlegges småbarnslekeplass i samsvar med bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40 % inklusiv overflateparkering.

Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje med full bolighøyde mot nedre nivå.

Innenfor bestemmelsesområde lengst nord, der det på kort sikt etableres parkering, kan bebyggelsen ha gesimshøyde på inntil 12,5 m og mønehøyde på inntil 15,5 m.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming av bebyggelsen og materialvalg skal gis et helhetlig uttrykk.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. I BB1 skal hovedmøneretningen legges parallelt med høydekotene.

Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

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

Eventuell støyskjerm kan anlegges som vist på plankartet. Skjerm kan ha en høyde på inntil 2m over planert terreng, og skal redusere støy slik at bakenforliggende uteareal har mindre enn 55 dBA. For støyskjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjermen skal det legges vekt på tilpasning til bebyggelsen og omgivelsene samt bruk av varige materialer. En justering av plasseringen av støyskjermen tillates dersom dette gir bedre tilpasning til bebyggelsen og utomhusanlegget. I vest skal støyskjerm avsluttes tilpasset eksisterende landskap som vist på plankart.

d) Tilgjengelighet

Minst 1/3 av boenhetene i ny bebyggelse skal ha heis eller alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være universelt utformet slik dette er beskrevet i forskrift TEK 17 kap. 12.

e) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng skal maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 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. (Vedtatt 4.6.2014)

f) Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være minst 100 kvm MUA per boenhet. Dette kan løses som kombinert felles og privat uteoppholdsarealer inkludert småbarnslekeplass. Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA), skal være på bakken.

g) Nærlekeplass

Eksisterende lekeplass i svingen i Frogs vei skal fungere som nærlekeplass for planområdet.

§ 5.2 **Bolig, blokkbebyggelse BBB1**

For BBB1 gjelder bestemmelsene for BBB1 i reguleringsplan 461R.

§ 5.3 **Bolig/tjenesteyting, BKB**

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre bebyggelse for boliger og boliger i institusjon, med tilhørende anlegg. Dersom det bygges boliger i institusjon er det ikke nødvendig å etablere småbarnslekeplass, men utearealet skal tilrettelegges for aktiviteter utendørs.

- b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40 % inklusiv overflateparkering.
- c) Byggehøyder
Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,5 m.
I skrått terreng skal boligene ha underetasje.

- d) Utforming av bebyggelse og anlegg
Utforming av bebyggelsen og materialvalg skal gis et helhetlig uttrykk.
Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

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

Eventuell støyskjerm kan ha en høyde på inntil 2 m over planert terreng. Ved utforming av
støyskjermen skal det legges vekt på variasjon og tilpasning til bebyggelsen og omgivelsene,
samt bruk av varige materialer.

- e) Tilgjengelighet
Minst 1/3 av boenhetene i ny bebyggelse skal ha heis eller alle hovedfunksjoner på boligens
inngangsplan og være universelt utformet slik dette er beskrevet i forskrift TEK 10 kap. 12.

- f) Terrasser / balkonger
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger
mer enn 1,0 m over terreng skal maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt
10 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 avstan-
den fra vegglivet økes tilsvarende.

- g) Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal være minst 100 kvm MUA per boenhet/boenhet i institusjon. Minst 3/4
av minste uteoppholdsareal (MUA), skal være på bakken.

- h) Nærlekeplass
Eksisterende lekeplass i svingen i Frogs vei skal fungere som nærlekeplass for planområdet.

- i) Bil- og sykkelparkering
For bolig i institusjon er krav til antall biloppstillingsplasser og sykkeloppstillingsplasser det
samme som for vanlige boliger.

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet.
Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom
de ulike samferdselsformålene.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende universell utforming og bely-
sning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 **Kjøreveg (SKV)**

Kjøreveger skal etableres med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter
kjørebane samt skulder/vannrenne.

o_SKV og o_SKV4 er deler av offentlige kjøreveger.

SKV er privat adkomstveg.

§ 6.2 **Fortau (SF)**

Fortau skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Alle fortauene har samme eiendomsforhold som vegene de ligger langs.

Fortau langs adkomstveg (SKV) skal være tilgjengelig for allmennheten fram til starten av turvegen.

§ 6.3 **Annen veggrunn (SVT)**

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

Veggrunnen har samme eiendomsforhold som vegene de ligger langs.

§ 6.4 **Holdeplass/plattform (SH)**

Innenfor formålet kan det oppføres leskur i forbindelse med bussholdeplassen. Leskuret skal lokaliseres og utformes slik at det i best mulig grad tar hensyn til og samspiller med bakenforliggende bebyggelse. Leskuret kan bygges samme med garasje i BKB.

§ 6.5 **Kollektivholdeplass (SKH)**

Arealet benyttes til kollektivholdeplass.

§ 7 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 7.1 **Grønnstruktur (GN)**

Dette området skal være et naturområde uten tilrettelegging. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i området.

I GN skal vegetasjon beholdes som en buffer mellom turveg og bebyggelse. Område GN skal være offentlig areal.

§ 7.2 **Turveg (GT)**

GT skal være turveg. Turvegen skal opparbeides med en gruset bredde på 3 m. I størst mulig utstrekning skal turvegen også være framkommelig for sykkel, barnevogn og rullestol. Det skal settes opp belysning langs turvegen og overflatedekket skal være subus. Turvegen GT skal være offentlig.

§ 8 **HENSYNSSONER**

§ 8.1 **STØYSONER**

a) Gul og rød sone

Disse 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 4.1 c og § 4.7.

§ 8.2 **INFRASTRUKTURSONE**

a) Fordrøyningsmagasin

Innenfor infrastruktursonen, fordrøyningsmagasin (H410_), skal det etableres fordrøyningsmagasin. Denne skal ha en konstruksjon som er tilrettelagt for inspeksjon og vedlikehold.

§ 9 **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.