

Bestemmelser til reguleringsplan 428R med senere endringer, Binge plass i Kongsberg kommune

428R Bestemmelser vedtatt av kommunestyret	22.02.2017
428R-1 Mindre endring, plankart og bestemmelser, vedtatt av UMU	28.09.2020
428R-2 Mindre endring av arealformål fra barnehage til næring, vedtatt av UMU	28.09.2020

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for boliger og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 22.2.2017, med endringer vedtatt 28.09.2020.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

(Barnehage fjernet 28.09.2020).

 - Næringsbebyggelse
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Lekeplass

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Fortau
 - Gang-/ sykkelveg
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Trasé for jernbane
 - Kollektivholdeplass
 - Holdeplass/plattform

- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Grønnstruktur
 - Blå/grønnstruktur (Lagt til 28.09.2020)
 - Overvannstiltak (Lagt til 28.09.2020)
 - Turdrag
 - Turveg
 - Friområde
 - Vegetasjonsskjerm

§ 3 HENSYNSSONER

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

- a) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
- Frisikt
- b) Støysone (PBL § 11-8 a)
- Rød sone
- Gul sone
- c) Faresone (PBL § 11-8 a)
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg
- d) Infrastruktursone (PBL § 11-8 b)
- Krav vedrørende infrastruktur
- e) Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
- Bevaring kulturmiljø
- f) Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)
- Anlegg- og riggområde
- Bestemmelsesområde

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Byggeplaner for tiltak i samferdselsområdene ved Gomsrudveien skal være godkjent av Viken fylkeskommune og Bane NOR før det gis igangsettingstillatelse. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
(Endret fra SVV. til VF. 28.09.2020).

§ 4.2 Krav vedrørende vegetasjonsskjerming

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor områdene BKS3, BFS5, BKS2, BBB2 og BBB3 skal o_GV4-o_GV6 være ferdig tilplantet der det er behov for dette i samsvar med § 8.5.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor områdene BN1 skal f_GV1 og o_GV3 være ferdig opparbeidet/tilplantet der det er behov for dette i samsvar med § 8.5.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor områdene BN2 skal f_GV2 være ferdig opparbeidet der det er behov for dette i samsvar med § 8.5.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor BN3 skal GV8 være ferdig opparbeidet/tilplantet der det er behov for dette i samsvar med § 8.5. (Lagt til 28.09.2020).

§ 4.3 Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram

Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet på Gamlegrendåsen skole.

Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

§ 4.4 Krav før tillatelse til tiltak

- a) Infrastruktur
Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak på enkelttomter, skal det være gitt brukstillatelse for følgende felles infrastruktur: o_SV9 med tilrettelegging for signalanlegg, o_SV7, o_SVG1, o_SGS3, o_SGS4, o_SGS5, o_SKH1 (med

tilhørende leskur) og o_SKH2 (med tilhørende leskur). Unntak gjelder for eksisterende tomter E2 og E3 i BFS5. Unntak gjelder også for terrengendringer knyttet til #2, #3 og #4. Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak på BN1 og/eller BN2, skal det være gitt brukstillatelse for o_SV9 og o_SV7.

b) Signalanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak for mer enn 200 boenheter eller mer enn 2/3 av tillatt kvm. BRA næringsetablering, skal signalanlegget tilknyttet o_SV9 være satt i drift.

c) Støytiltak

Før det gis tillatelse til tiltak i områdene BN3, BFS5, BKS3, samt for lekeplassene f_BLK5 og f_BLK6 skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.

(BBH fjernet og BN3 lagt til 28.09.2020).

d) Veg o_SV4

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BN3, BKS3 og BFS5 skal det være gitt brukstillatelse for følgende; o_SF4, o_SF5-6 og o_SV4 til og med vendehammer. (BBH fjernet og BN3 lagt til 28.09.2020).

e) Veg o_SV1 og o_SF1

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BBB2, BBB3, BKS1 og BKS2 skal det i tillegg være gitt brukstillatelse for følgende; o_SV1 og o_SF1.

f) Flere veger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BKS1, BKS4, BKS5, BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS6, BFS7, BFS8, BFS9 skal det være gitt brukstillatelse for følgende; o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SGS2.

(BBB1 fjernet og nye områder lagt til 28.09.2020).

g) Gang/sykkelveg til Industriveien

Før det gis igangsettingstillatelse for etablering av nye boliger, skal det dokumenteres rettighet/avtale om å etablere gang-/sykkelveg (o_SGS1) fram til Industriveien.

h) Gang/sykkelveg til Industrivegen

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 75 boenheter skal o_SGS1 være ferdig opparbeidet frem til Industriveien.

i) Gjerde mot gravlunden

Der dagens gjerde mot gravlunden trengs å flyttes, skal dette flyttes/reetableres etter avtale med fellesrådet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for o_SV4.

j) Grunnvannstand

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BKS5, BFS1, BF6-8 og BN2 skal grunnvannsstand måles ved hhv. målepunkt 9 og 14 fra geoteknisk stabilitetsrapport. Dersom en slik måling viser grunnvannsstand 4m under terreng eller høyere, like før anleggsarbeidene begynner, må stabiliteten vurderes på nytt.

(BBB1 fjernet og nye områder lagt til 28.09.2020).

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BBB3 skal det gjøres tiltak for å unngå vannsig i ledningsnettets trasé. Masse skal skiftes ut til frostfri dybde (1,67m under terreng) og fylles tilbake med sprengstein eller frostisolasjon (f. eks. kult 20-120 mm).

k) VA

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter innenfor BN1, BN2, BN3, BFS5, BKS2, BKS3, BBB2 og BBB3 skal det være gitt brukstillatelse for hovedledning for VA som vist i teknisk plan fra KG1 til påkobling til eksisterende kommunale ledninger ved KG11, KG32-KG34, samt over- og terrengvann for nevnte område. Unntak gjelder for tomter E2 og E3 i BFS5. (BBH fjernet og BN3 lagt til 28.09.2020).

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter innenfor BKS1, BKS4, BKS5, BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS6, BFS7, BFS8 og BFS9 må det i tillegg være gitt brukstillatelse for resterende VA anlegg inklusive over- og terrengvann som vist i teknisk plan. (BBB1 fjernet og nye områder lagt til 28.09.2020).

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område BN3 skal det utarbeides en plan for overvannshåndtering for tomten. (Lagt til 28.09.2020).

l) Fradeling

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter i delområdene BN1 og BN2, skal det legges fram en plan som viser at den tomten 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. (BBB1 fjernet 28.09.2020).

§ 4.5 Krav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak

a) Næringsområder

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på BN1 og BN2, skal det være gitt brukstillatelse for følgende felles infrastruktur: o_SVG1, o_SGS3, o_SGS4, o_SGS5, o_SKH1 (med tilhørende leskur) og o_SKH2 (med tilhørende leskur).

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på BN1, skal det være gitt brukstillatelse for o_SV4. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på BN2 skal det være gitt brukstillatelse for f_SV8.

b) Utearealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller 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.

c) Sikker kryssing av fylkesvegen

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for enkelttomter skal fotgjengerovergangen rett nord for rundkjøringen til Gamlegrendåsen Sør være utbedret med belysning og opphøyd gangfelt.

d) Stenging av tre eksisterende avkjørsler til fylkesveg

Når det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for o_SV4, skal den nordlige eksisterende avkjørselen til fylkesvegen stenges.

Når det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny kryssløsning o_SV7 skal den midtre og sørlige eksisterende avkjørselen til fylkesvegen stenges.

e) Støytiltak

Støyskjerming langs o_SV1, mellom f_BLK5 og BN3 og i nordre grense av BN3, skal etableres før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor BN3 og f_BLK5. (Endret 28.09.2020).

f) Masseforflytninger

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for o_SV1 før alle store masseforflytninger fra feltet er utført. Oppfyllinger i bestemmelsesområder #2-#4 og terrengendring for BBB1 må være utført.

g) Strøkslekeplass o_GF1

Før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 25 boenheter innenfor planområdet, skal strøkslekeplass (o_GF1) være ferdig opparbeidet.

h) Felles lekeareal f_BLK1

Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BBB3 og BKS1 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal f_BLK1.

- i) Felles lekeareal f_BLK2
Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS6, BFS7, BFS8, BFS9, BKS4, BKS5 og BBB2 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal f_BLK2.
(BBB1 fjernet og nye områder lagt til 28.09.2020).

(Avsnitt om felles lekeareal f_BLK3 fjernet 28.09.2020).
- j) Felles lekeareal f_BLK4
Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BFS3 og BFS4 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal f_BLK4.
- k) Felles lekeareal f_BLK5
Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BKS2, BKS3, BFS5 og BKS5 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal f_BLK5.
(BBB1 fjernet og BKS5 lagt til 28.09.2020).
- l) Felles lekeareal f_BLK6
Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BFS5 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal f_BLK6.
- m) Felles lekeareal f_BLK7
Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BFS1 og BFS7 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal f_BLK7.
(Lagt til 28.09.2020).
- n) Felles lekeareal f_BLK8
Før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BFS6 og BFS8 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- felles lekeareal f_BLK8.
(Lagt til 28.09.2020).
- o) f_GDT104
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for enkelttomter innenfor BKS2 og BBB2, skal f_GDT104 være ferdig opparbeidet.
- p) Sikring mot jernbanen
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor SVT, o_SGS4, o_SGS5, o_SHK1, o_SHK2 og o_SV9, skal nødvendige skjermings- og sikringstiltak mot jernbanelinje o_STJ1 være gjennomført.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 5.1 **Søknad om tillatelse til tiltak**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplan. For områder med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det vises hvordan det med rørtraseer kan legges til rette for fellesløsninger med vannbåren varme. For næringsområdene skal det vises utomhusplan for hvert delområde som viser intern adkomst for alle eiendommer og en tenkt utnyttelse.

§ 5.2 **Lekeplasser**

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

Lekeplasser innenfor reguleringsplanen skal utformes med variasjon når det gjelder aktiviteter. (Lagt til 28.09.2020).

- Strøkslekeklass er o_GF1.
- Nærlekeplasser er f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK5 i denne reguleringsplanen
- Småbarnslekeplasser for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse etableres innenfor egne områder regulert til boligformål.
- Småbarnslekeplasser for frittliggende småhusbebyggelse etableres i områdene f_BLK2, f_BLK4, f_BLK6, f_BLK7 og f_BLK8.
(f_BLK3 fjernet og f_BLK2, f_BLK7 og f_BLK8 lagt til 28.09.2020).

f_BLK2 er kombinert småbarns- og nærlekeklass med nærmere bestemmelser.
(Lagt til 28.09.2020).

§ 5.3 Energi

Alternative fornybare energikilder, som f.eks. jordvarme, skal vurderes for BN, BKS og BBB-områder.

§ 5.4 Støy

Støyskjerm eller støyvoll mellom o_SV1 og f_BLK5 skal være 1 meter.

Støyskjerm eller støyvoll mellom o_SV1/7 og BN3 skal være 2 meter. (Endret 28.09.2020).

Dersom ikke støyskjermende bebyggelse blir etablert på feltet BN3 før utbygging av BFS5, skal det anlegges støyskjerm langs o_SV4 før det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det skal i så fall gjennomføres nye støyberegninger for å avdekke nødvendig utforming på støyskjermingen. (BBH fjernet og BN3 lagt til 28.09.2020).

Skjerm måles i høyde over kjørebanelen. For støyskjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjerm skal det legges vekt på tilpasning til omgivelsene, estetisk kvalitet med visuell oppdeling og bruk av varige materialer. Dersom det må etableres støyskjerming med høyde over 2 meter, skal skjermingen bestå av en jordvoll nederst.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere.

Dersom nye beregninger kan dokumentere reduserte støyverdier, kan andre typer støyskjerming etableres, etter krav satt i ny støyutredning.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal følges, dette gjelder også støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§ 5.5 Byggehøyder

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

§ 5.6 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som ifølge reguleringsplanen og godkjent utomhusplan skal bevares, skal beskyttes med gjerde i anleggsperioden.

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.

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

Fasadene på større nærings- og forretningsbebyggelse skal deles opp for å skape variasjon.

§ 5.8 Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4 fjerde ledd) som ikke skal brukes til varig opphold kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 m fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 m. Denne bestemmelsen gjelder ikke for områdene BN1 og BN2 i forhold til fylkesvegen.

Andre bygninger/bygningsdeler som ikke skal brukes til varig opphold kan i BFS3, BFS4, BFS9 og BKS1 oppføres vest for den viste byggegrensa, men ellers forholde seg til avstandsbestemmelsene i PBL § 29-4 andre ledd. De deler av området som ligger nærmere høyspentledningen enn 30 meter, kan ikke inngå i MUA-kravet.

(BFS9 lagt til 28.09.2020).

§ 5.9 Kabler og ledninger med tilhørende anlegg

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

Innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg og annen veggrunn (o_SVG og o_SVT) tillates oppsetting av trafo m/noderom. Bygningen skal gis en god utforming, fortrinnsvis med naturmaterialer. Plasseringen skal være så tilbaketrukket og usjenert som mulig.

§ 5.10 Universell utforming

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

§ 5.11 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 frisktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 m.

§ 5.12 Terrengendring

Innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg tillates masseforflytning/oppfylling slik at skjæringer/fyllinger mot veg og tilstøtende terreng blir minst mulig.

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 1:2, så lenge sikkerhet mot utglidning og erosjon er ivaretatt ($F_s \geq 1,4$) og at det foreligger geotekniske vurderinger som kan dokumentere dette.

Ved utfylling av skråninger skal fyllingsmassene fylles fra skråningsfot og oppover med helning 1:2 eller slakere. Fyllingsfot nederst i skråning skal ha bredde på minimum 2 m. Topplag av humus og vegetasjon skal fjernes før oppfylling.

Fyllingen skal legges ut lagvis 1 - 2 m tykke lag og komprimeres lagvis fra bunn til topp.

Byggegrensen skal fastlegges slik at den ligger 10 meter innenfor stabil skråning, dvs. 10 meter fra skråningstopp.

§ 5.13 Gjerder 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 leikeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

I anleggsperioden skal offentlige grøntområder sikres med anleggsgjerde. Gjerde skal fjernes straks anleggsarbeidene er slutført.

§ 5.14 Kulturminner

a) Varsling

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

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 6.1 Boligbebyggelse – fellesbestemmelser

a) Grad av utnytting

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

Bebygd areal / bruksareal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnytting.

b) Plassering av bygg

Ved terrengendring skal det tilstrebes at nytt terreng føyer seg til omgivelsene på en god og naturlig måte. Unødvendige bratte skråninger mellom tomtene skal unngås.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

d) Gjerde

Det kan plasseres gjerder, hekker, mur, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Oppføring av gjerde, hekk, mur, steiner e.l. langs med veg f_SV3 må plasseres med en avstand på 1 m mellom tomtegrense og veg.

(Lagt til 28.09.2020).

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 gjeldende teknisk forskrift.

(Endret 28.09.2020)-

§ 6.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - BFS9)

(BFS5 fjernet og BFS9 satt inn 28.09.2020).

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus. Inntil 1 hybel per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA med unntak av mindre boder som kun har egen inngang.

b) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Ved bygging av takterrasse innenfor BFS9 kan inntil 10 % av takflaten bestå av trappebygg inntil 2,5 m over tillatt gesimshøyde.

(Lagt til 28.09.2020).

For bebyggelse innenfor BFS9 skal minimum 10 % av MUA- kravet være på terreng.

(Lagt til 28.09.2020).

c) 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 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.

Innenfor BFS9 tillates det takterrasser eller terrasser på toppen av bygg, men ikke på toppen av trappebygg.

(Lagt til 28.09.2020).

(Avsnitt om universell utforming for tomtene BFS2 og BFS3 angitt i § 6.1 d) tatt ut 28.09.2020).

§ 6.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS5)

(BKS3 fjernet og BKS5 satt inn 28.09.2020).

a) Arealbruk

I disse områdene 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.

På området skal det anlegges småbarnslekeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

b) Byggehøyder

Innenfor BKS1, BKS3 og BKS4 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

(BKS4 lagt til 28.09.2020).

Innenfor BKS2 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå, men mønehøyde skal uansett ikke være høyere enn kote + 168.

Innenfor BKS5 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå, men mønehøyde skal uansett ikke være høyere enn kote + 172.

(Lagt til 28.09.2020).

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 7,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

c) 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.

§ 6.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB2 og BBB3)

(BBB1 fjernet 28.09.2020).

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som lavblokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med 4 eller flere boenheter) og/eller terrassert bebyggelse med tilhørende anlegg. Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av evt. toppetasjer.

På området skal det anlegges småbarnslekeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Terrassert bebyggelse skal vurderes der terrenget er brattere enn 1:3. Det skal dokumenteres at sikkerhet mot utglidning og erosjon er ivarettatt ($F_s > 1,4$) og at det foreligger geotekniske vurderinger som kan dokumentere dette.

Delfeltene kan alternativt bygges ut helt eller delvis med konsentrert småhusbebyggelse. I den utstrekning delfeltene bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse, så skal bestemmelsene for dette i § 6.3 følges.

(Avsnitt om BBB1 fjernet 28.09.2020).

b) Byggehøyder

Ved oppføring av terrassert blokkbebyggelse kan bebyggelsen innenfor område BBB2 og BBB3 oppføres med maks mønehøyde opp til kote + 168. For lavblokk tillates maks gesimshøyde 14 m, men ikke over kote + 168. Trappe- og heishus, samt solfangere med tilhørende anlegg kan bygges over de angitte høydene.

(BBB1 fjernet 28.09.2020).

c) 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.

d) Parkering

For blokkbebyggelse skal det etableres felles garasjeanlegg, fortrinnsvis under bakken. Antall garasjeporter i første etasje skal legges til et minimum. Felles innkjøring til parkering skal tilstrebes for å redusere antall avkjørsler.

(Avsnitt e) om adkomst til BBB1 fjernet 28.09.2020).

(Bestemmelse § 6.5 Barnehage (BBH) fjernet 28.09.2020).

§ 6.5 Næringsbebyggelse (BN1, BN2, BN3) (BN3 lagt til 28.09.2020).

a) Arealbruk (BN1, BN2) (Presisert med BN1 og BN2 28.09.2020).

I dette området er det tillatt å oppføre bygninger for følgende formål:

- Handel med plasskrevende varer som salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt fra planteskoler og hagesentre, samt tilhørende kontorvirksomhet og tilhørende anlegg.
- B-næringer i form av lett industri, verksteder med mindre utsalg, lager, samt tilhørende kontorvirksomhet og tilhørende anlegg. Med lett industri menes industri

som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

b) Arealbruk (BN3)

B-næringer i form av kontorutleie til databaserte virksomheter, utleie av lokaler til lett industri/verksteder med mindre utsalg, lager, samt tilhørende kontorvirksomhet og tilhørende anlegg. Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport. Salg fra virksomheter innenfor håndverkersegmentet tillates.

(Ny bestemmelse om arealbruk for BN3 lagt til 28.09.2020).

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

c) Grad av utnyttning (BN1, BN2) (Presisert med BN1 og BN2 28.09.2020).

Grad av utnyttning skal måles i %-BRA.

- For handel med plasskrevende varer skal prosent bruksareal ikke overstige %-BRA = 100 %. Salgsarealet skal ikke overstige %-BRA = 50 %. Som salgsareal regnes de arealene som kundene har tilgang til. For handel med trelast og større byggevarer regnes arealer hvor trelast og byggevarer lagres ikke som salgsareal, selv om kundene har tilgang til disse områdene. Maksimalt kan det bygges 20 000 kvm. BRA innenfor planområdet for handel med plasskrevende varer.

- For bygninger for B-næringer skal prosent bruksareal ikke overstige %-BRA = 130 % og maksimalt 40 000 kvm. BRA.

I tillegg kommer areal til overflateparkering. Bruksareal skal beregnes uten tillegg for tenkte plan. Bruksareal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

d) Grad av utnyttning (BN3)

Maksimal tillatt utnyttelse % BYA = 60 % inklusive parkering. For nordre del av tomten skal det avsettes et grøntareal på minimum 3 meter mot veg f_SV5. støyskjerm skal trekkes inn, slik at denne er på søndre del av grøntarealet. Arealet skal opparbeides med gress og lave trær og busker.

(Ny bestemmelse om grad av utnyttning for BN3 lagt til 28.09.2020).

e) Byggehøyder (BN1, BN2) (Presisert med BN1 og BN2 28.09.2020).

Bebyggelse kan ha gesimshøyde på minimum 7 m og inntil 12 m. 40 % av takflaten kan ha gesimshøyde på inntil 15 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I tillegg kan det tillates tekniske rom / ventilasjon på taket med inntil 4 m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Bebyggelsen skal ha flate tak.

f) Byggehøyder (BN3)

Maksimal tillatt gesimshøyde 10,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

I tillegg kan det tillates tekniske rom / ventilasjon på taket med inntil 4 m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Bebyggelsen skal ha flate tak. (Ny bestemmelse om byggehøyder for BN3 lagt til 28.09.2020).

g) Utendørslager

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra vegger, stier og nabotomter. Det tillates ikke utendørslagring utenfor byggegrensene.

§ 6.6 Vann- og avløpsanlegg (o_BVA1)

I dette området er det tillatt å etablere pumpestasjon for avløpsvann fra bebyggelsen innenfor planområdet.

Utslippstillatelse skal være gitt og tekniske planer for avløpsanlegget skal være godkjent før byggearbeidene med avløpsanlegget igangsettes.

§ 6.7 Renovasjonsanlegg (f_BRE1 - f_BRE4)

(f_BRE2 erstattet med f_BRE4 28.09.2020).

I dette området er det tillatt å etablere felles renovasjonsløsning i henhold til kommunens norm.

f_BRE1 er felles for BKS3 og E3-E8 i BFS5.

f_BRE2 er felles for BKS3, E1 og E2 i BFS5.

f_BRE3 er felles for tomtene A4, A5 og A6 i BFS1 og BFS7. (Lagt til 28.09.2020).

f_BRE4 er felles for tomtene D3 og D4 i BFS8. (Lagt til 28.09.2020).

§ 6.8 Lekeplass

a) Småbarnslekeplass, f_BLK4 og f_BLK6

(f_BLK3 fjernet 28.09.2020).

f_BLK4 er felles for alle enheter i BFS3 og BFS4.

f_BLK6 er felles for alle enheter i BFS5.

b) Nærlekeplass f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK5

f_BLK1 er felles for alle enheter i BKS1 og BBB3.

f_BLK2 er felles for alle enheter i BFS1 – BFS4, BFS6 – BFS9, BKS4, BKS5 og BBB2. (BBB1 fjernet og BFS6 – BFS9, BKS4 og BKS5 lagt til 28.09.2020).

f_BLK5 er felles for alle enheter i BKS2, BKS3 og BFS5. (BBB1 fjernet 28.09.2020).

c) f_BLK2 skal inneholde nær- og småbarnslekeplass kombinert, og opparbeides iht. kommuneplanens bestemmelser om størrelser og innhold. (Lagt til 28.09.2020).

§ 7 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.

Planlagte skjæringer og fyllinger for veganlegget er vist med tynn strek på plankartet. Disse er tegnet inn for å gi et bedre bilde av terrenningrepet, og er kun retningsgivende.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til Statens vegvesens og Kongsberg kommunes veilysnorm.

§ 7.1 Veg (SV1 – SV12)

(o_SV1 – o_SV10 endret til SV1 – SV12 28.09.2020).

I disse områdene er det tillatt å etablere vegger. Bredden på arealet omfatter kjørebane og skulder.

Fotgjengerfelt skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Det skal vurderes fartsdempende tiltak som fartshumper/opphøyde gangfelt eller lignende for veg o_SV1 ved utarbeidelse av byggeplan.

o_SV1 – o_SV4, o_SV7 og o_SV9 – o_SV10 skal være offentlige vegger.

o_SV10 skal være driftsveg til kirkegården. Det kan settes opp port eller bom på denne vegen.

f_SV3, f_SV5, f_SV6, f_SV8, f_SV11 og f_SV12 skal være felles vegger. (f_SV3, f_SV11, f_SV12 lagt til 28.09.2020).

f_SV3 er felles for BFS1, BFS2, BFS6, BFS7, BFS8 og BKS5. (Lagt til 28.09.2020).

f_SV5 og f_SV6 er felles for BFS5 og BKS3.

f_SV8 er felles for BN2.

f_SV11 er felles for tomtene A4 og A5 i BFS1 og tomt A7 i BFS7. (Lagt til 28.09.2020).

f_SV12 er felles for tomtene D3 og D4 i BFS8. (Lagt til 28.09.2020).

§ 7.2 Fortau (o_SF1-o_SF6)

I dette området er det tillatt å etablere fortau.

Alle fortauene skal være offentlige veganlegg.

§ 7.3 Gang-/ sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS5)

I disse områdene er det tillatt å etablere gang-/ sykkelveger. Bredden på arealet omfatter gang-/ sykkelveg samt skulder. Disse skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 5 %. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning.

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

Gang-/ sykkelveg o_SGS1 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med bom e.l.

Alle gang-/ sykkelvegene skal være offentlige veganlegg.

§ 7.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_SVT)

a) Annen veggrunn – tekniske anlegg

I disse områdene er det tillatt å sette opp signalanlegg for vegkryss og gangfelt. Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det er ikke tillatt med høyreist vegetasjon nær jernbanen.

Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 m fra skulderkant.

b) Støttemurer

Langs o_SV1, mot BFS1 og BKS4 kan det etableres en støttemur på inntil 3 meter, uten avtrapping. Støttemuren skal gis en tiltalende form. Rekkverk skal plasseres på topp mur. (Endret 28.09.2020).

Langs o_SV2, mot BKS1 kan det opparbeides en støttemur på inntil 4 meter. Støttemuren skal gis en tiltalende form og trappes av for etablering av vegetasjon i trinnene. Rekkverk skal plasseres på topp mur. (Endret 28.09.2020).

Langs o_SV1, mot f_BLK1 kan det etableres en støttemur på inntil 2 meter. Støttemuren skal gis en tiltalende form. Rekkverk skal plasseres på topp mur. (Endret 28.09.2020).

Langs o_SV1, mot BKS5 kan det etableres en støttemur på inntil 3 meter, uten avtrapping. Støttemuren skal gis en tiltalende form. Rekkverk skal plasseres på topp av mur. (Lagt til 28.09.2020).

§ 7.5 Annen veggrunn – grøntanlegg (o_SVG og f_SVG)

(f_SVG lagt til 10.09.2020).

I disse områdene er det tillatt med terrengendring tilpasset vegutbygging. Området skal revegeteres med stedegen vegetasjon etter terrengendring.

Innenfor område merket med o_SVG1 skal det foreligge teknisk plan for utforming av åpen bekkeløsning. Terrenget tillates endret for å sikre en hensiktsmessig opparbeidelse av området. Topp skjæring skal sikres for å hindre ferdsl ned til bekken. Ved etablering av nye skrån timer brattere enn 1:2 skal det foreligge geotekniske vurderinger som kan dokumentere stabiliteten i skrån timer.

Resterende arealer på sørsiden mot o_SV7 skal beplantes med skjermvegetasjon.

f_SVG1 og f_SVG2 er grøfteareal langs f_SV3 og tilhører denne vegens hjemmelshavere. Grøften skal utformes iht. tekniske planer og plastres med jord og tilsås med gress. (Lagt til 28.09.2020).

§ 7.6 Kollektivholdeplass (o_SKH1, o_SKH2)

I dette området skal det etableres kollektivholdeplass for buss.

§ 7.7 Holdeplass/plattform (o_SH1, o_SH2)

I dette området kan det etableres holdeplassplattform med tilhørende anlegg. Det kan etableres leskur på 2x3 meter.

§ 7.8 Trasé for jernbane (o_STJ1)

Området STJ1 er offentlig anlegg og skal benyttes til jernbaneanlegg.

§ 8 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 8.1 Grønnstruktur (G) og blå/grønn struktur

Grønnstruktur, f_G103 – f_G104 og f_G1-G8, samt f_Blå/grønnstruktur (blå/grønn struktur lagt til 28.09.2020).

Områdene som er regulert til grønnstruktur skal kunne brukes til rekreasjon og være åpne for allmennheten. Det kan legges til rette for stier, turveger og skiløyper. Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. Etablering av gressflater tillates ikke. Tiltak skal planlegges og utføres med hensyn til å bevare skogsbildet over tid med trær med stor variasjon i høyde, alder og treslag. Antall trær per dekar skal ikke være mindre enn 30, og ha en treavstand på gjennomsnittlig 6 meter. Om nødvendig skal det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon, helst blomstrende busker, stauder og trær (selje).

Bekker som renner gjennom området skal holdes åpne.

Grøntområde Felles for

f_G103	BBB3
f_G104	BFS5, BKS3 og BN3 (Endret 28.09.2020).
f_G1	BKS2
f_G2	BBB2
f_G3	BBB2
f_G4	BBB3
f_G5	BKS1
f_G6	BFS6, BFS7, BFS8, BKS5 (Endret 28.09.2020).
f_G7	BN2

(f_G8, BF3 og BFS4 fjernet 28.09.2020).

f_Blå/grønnstruktur BFS6, BFS7, BFS8 (Lagt til 28.09.2020).

§ 8.2 Turdrag (GTD1 – GTD3)

Turdragene skal kunne brukes til rekreasjon og være åpne for allmennheten. Det kan legges til rette for stier, turveger, skiløyper, enkle fiskeplasser og rasteplasser. I områdene tillates det hogst og vegetasjonsfjerning for å tilrettelegge for formålet. Tiltak skal planlegges og utføres med hensyn til å bevare skogsbildet over tid med trær med stor variasjon i høyde, alder og treslag. Om nødvendig skal det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon, helst blomstrende busker, stauder og trær (selje). Antall trær per dekar skal ikke være mindre enn 30, og ha en treavstand på gjennomsnittlig 6 meter. Krav til vegetasjon gjelder ikke i faresonen for høyspentledning. Bekker som renner gjennom området skal holdes åpne.

o_GTD1 (langs Lågen) skal være offentlig.

- o_GTD2 er området mellom turveg langs Lågen og bebyggelsen. Området er offentlig.
- o_GTD3 er området ved evja/bekkeutløpet sør i planområdet. Området er offentlig.

§ 8.3 Turveger (GTD101 - GTD109)

(GTD110 fjernet og GTD109 satt inn 28.09.2020).

Disse områdene skal brukes til turveg og/eller sti. Der hvor det er nødvendig med terrengendringer eller det viser seg hensiktsmessig, kan mindre justeringer i traseene tillates. Justeringen kan kun foretas innenfor hovedformålet grønnstruktur.

(Lagt til 28.09.2020).

Område o_GTD103 og o_GTD102 (langs Lågen og langs kirkegården) er eksisterende stier som skal være åpen for allmennheten. De tråkkete gangstiene skal beholdes, men det kan foretas mindre utbedringer av stiene som bl.a. grusing/drenering/klopping/omlegging i våte partier. Området langs stiene kan ryddes i en bredde på 2 m.

Område f_GTD106 og f_GTD104 (fra o_SV7 til Lågen og mellom BKS2 og BBB2) skal være stier som skal være åpen for allmennheten. Gangstiene skal ryddes / tråkkes og det kan foretas lett opparbeidelse av stien som bl.a. grusing/drenering/klopping i våte partier. Området langs stien kan ryddes i en bredde på 2 m. (Barnehage fjernet og erstattet med o_SV7 28.09.2020).

Område o_GTD101, o_GTD109 og o_GTD105 (på vannledningen) skal være turveger som skal være åpne for allmennheten. De skal opparbeides med en gruset bredde på 3 m og en ryddet bredde på 5 meter. I størst mulig utstrekning skal turvegene også være framkommelig for sykkel, barnevogn og rullestol. Det kan settes opp belysning langs turvegene.

Turveg	Hvor	Felles for:
o_GTD101	Anleggsveg i nord	Offentlig
o_GTD102	Eksisterende tursti mellom kirkegården og BBB3	Offentlig
o_GTD103	Sti langs Lågen	Offentlig
f_GTD104	Forbindelse mellom BBB2 og BKS2	BKS2, BBB2
o_GTD105	Anleggsveg i nord	Offentlig
f_GTD106	Turveg mellom BN3 og Lågen (BBH fjernet og erstattet med BN3 28.09.2020).	BFS5, BKS3, BN3 (Endret til BN3 28.09.2020)
f_GTD107	Turveg mellom f_SV6 og f_BLK6 (Avsnitt om f_GTD108 fjernet 28.09.2020).	BFS5, BKS3
o_GTD109	Turveg i nord, mellom fv 87 og o_SV4	Offentlig

§ 8.4 Friområde (o_GF1)

Friområdet skal være offentlig og kunne brukes til lek og rekreasjon. Det skal opparbeides til strøkslekeplass i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

Plan for området skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i området skal bevares og eventuelt tynnes eller suppleres med stedegen vegetasjon på en måte som styrker området rekreasjonskvalitet. Vegetasjonen skal ha et åpent preg, med utsikt til elva.

Den delen av o_GF1 som ligger under faresone flom kan sikres mot flom ved for eksempel heving av terreng eller etablering av flomvoll.

§ 8.5 Vegetasjonsskjerm (f_GV1, f_GV2, o_GV3 - o_GV7, GV8)

(GV8 lagt til 28.09.2020).

Vegetasjonsskjermene skal være visuelle skiller mellom næringsområdene og veg, og mellom gravlunden og byggeområdene. Tiltak må planlegges og utføres med hensyn til å bevare skogsbildet over tid med trær med stor variasjon i høyde, alder og treslag. Antall trær per dekar skal ikke være mindre enn 60, og med en treavstand på gjennomsnittlig 4 meter. Eksisterende vegetasjon skal bevares og innarbeides i

skjermbeltet. Om nødvendig skal det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedefegen vegetasjon, helst blomstrende busker, stauder og trær (selje). Sonen kan ikke benyttes til bebyggelse, utstilling, lagring, reklame, kjøring eller parkering.

Ved etablering av næringsområdene skal utomhusplanen vise nødvendige tiltak som skal gjennomføres i skjermbeltet for å oppnå ønskelig kvalitet.

f_GV1 skal være felles for BN1 og f_GV2 skal være felles for BN2.

f_GV1 og f_GV2 er areal for eventuell framtidig utvidelse av fylkesvegen.

o_GV3 – o_GV7 (hele sonen fra næring t.o.m. BBB3) skal være offentlig.

§ 8.6 Overvannstiltak (Ny bestemmelse § 8.6 lagt til 28.09.2020).

Disse områdene skal brukes til turveg og/eller sti. Der hvor det er nødvendig med terrengendringer eller det viser seg hensiktsmessig, kan mindre justeringer i traseene tillates. Justeringen kan kun foretas innenfor hovedformålet grønnstruktur.

Alle tiltak innenfor sonen skal dokumentere at grøntområdets funksjon som flomvei er ivaretatt, i samsvar med VA – rammeplan. Før igangsettingstillatelse skal utformingen godkjennes av kommunen.

Overvannstiltak 1 er del av smett/snarvei/flomvei fra veg o_SV2 til veg f_SV3.

Overvannstiltak 2 er del av smett/snarvei/flomvei fra veg f_SV2 til veg f_SV11.

Overvannstiltak 3 er del av smett/snarvei/flomvei fra veg f_SV11 til veg f_SV3.

Disse tre delene skal etableres som en kombinert løsning mellom smett/snarvei og flomvei. Grunnen skal opparbeides som en flomvei med egnede masser/stein, og overdekkes med jord og tilsås. Det skal etableres en v-form, slik at vannet tydelig ledes innenfor formålet.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssone - Frisikt H140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen 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. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 9.2 Støysone - Rød sone H210

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1,5m over terreng, og viser hvor det er behov for dokumentasjon / tiltak etter gjeldende regelverk.

§ 9.3 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1,5m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter gjeldende regelverk.

§ 9.4 Faresone - Flomfare H320

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å hindre utbygging som kan ta skade av oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger. Det er tillatt å gjøre tiltak som hindrer erosjon langs vannkanten.

Det er ikke tillatt å føre opp boliger uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-års flom, som i området er beregnet til kote 132,2 m.o.h.

(NGOs normalnull 1954 inklusiv sikkerhetsmargin). Søknad om tiltak i området skal forelegges Norges vassdrags- og energidirektorat til uttalelse.

§ 9.5 Faresone - Høyspenningsanlegg H370

Det er ikke tillatt med høy beplantning i området (maks 4 m). Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges.

§ 9.6 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur H410_

Innenfor området merket med infrastruktursone H410_ tillates det tiltak for å tilrettelegge for, etablere og vedlikeholde nødvendig infrastruktur. Arealet skal revegeteres med stedege masser etter at arbeidene er utført. Det tillates ikke bebyggelse innenfor dette området.

§ 9.7 Sone Bevaring kulturmiljø H570

Hensynssonen skal ivareta eksisterende kulturminner innenfor planområdet.

Eksisterende kulturminner som er avmerket med "H570_" på plankartet, tillates ikke fjernet. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet.

§ 9.8 Områdebestemmelser (#1 - #4)

a) Rigg og anleggsområde (#1)

Innenfor områder merket med #1 tillates det midlertidig rigg- og anleggsområde så lenge anleggsarbeid pågår. Rigg- og anleggsområdet opphører når anlegget er ferdigstilt.

b) Utforming (#2 - #4)

Innenfor området merket med #2 og #3 tillates det fylt opp med masser opp til kote +168. Massene skal være egnede til oppfylling og med fyllingsfot for #3 mot sør utenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor området merket med #4 tillates det fylt opp med masser opp til kote +167. Massene skal være egnede til oppfylling. Oppfyllingen skal tilpasses tilstøtende terreng ved områdets avgrensning.

§ 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.