
Bestemmelser til reguleringsplan 369R med senere endringer Kampestad boligområde Kongsberg kommune

369R	Reguleringsplan vedtatt av kommunestyret	13.6.2012
369R-1	Liten endring av § 6.1 b vedtatt administrativt	4.7.2013
369R-2	Liten endring av § 6.1 f, 6.2 d og 6.3 d vedtatt administrativt	4.6.2014
369R-3	Liten endring av § 6.1 b vedtatt administrativt	25.2.2015
369R-4	Liten endring av § 6.1 b vedtatt administrativt	24.4.2016
369R-5	Mindre endring felt BBB1	Under arbeid
369R-6	Liten endring av § 6.1 b vedtatt administrativt	26.2.2019
369R-7	Mindre endring felt BB4, plankart og bestemmelser, vedtatt av UMU	25.01.2021

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, lekearealer og grøntområder.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 13.6.12, med mindre endring vedtatt 25.01.2021.

Planen vil erstatte deler av 131R Raummyrområdet (20.05.87) og 131R-1 Raummyr nord (14.04.98).

§ 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
- Kontor / industri
- Lekeplass
- Renovasjonsanlegg

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Grønnstruktur kombinert med andre hovedformål: Turveg/skiløypetrasé

d) Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr 5)

- Landbruks-, natur- og friluftareal

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført (PBL § 12-6 og 11-8)

- Sikringssoner: Frisikt
- Infrastruktursone: krav vedrørende infrastruktur (VA)
- Faresone: Flomfare (Lagt til 25.01.2021)
- Sone med særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø

§ 4 **BESTEMMELSE SOMRÅDE (PBL § 12-7)**

Områdebestemmelser:

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 5 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 5.1 **Rekkefølgebestemmelser**

a) Krav vedrørende vegetasjon

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

b) Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det kan 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 terrenngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

c) Krav vedrørende støyskjerming for vegtrafikkstøy

Før det kan gis brukstillatelse for veg Vo03, skal støyskjermingstiltak for følgende boliger være ferdig opparbeidet: Baneveien 66 (P 0005), Vibeveien 4A (P 0012), Frogs vei 50 (P 0057) og 51 (P 0058). P-nummer henviser til støyrapport datert 08.04.2010, revidert sist 21.01.2011. Tiltakene skal være i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer T1442.

d) Krav vedrørende skolekapasitet

Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet på Raumyr skole. Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

e) Krav vedrørende forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor følgende tomter i BF8: 8-10 og 8-12 skal det være utført grunnundersøkelser i henhold til forurensningsmyndighetenes krav angående forurensete masser. Videre skal det i den utstrekning det finnes nødvendig være utarbeidet en tiltaksplan som redegjør for hvordan spredning av forurensning skal unngås og hvilken miljøkvalitet grunnen skal ha etter at tiltaket er gjennomført, samt at tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen og tiltakene i planen skal være gjennomført.

f) Krav før tillatelse til tiltak

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter, skal det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsledninger og nødvendige kommunale samleveger og adkomstveger inklusiv tilhørende fortau, annen veggrunn og frisisiktsoner som vist i planen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter i følgende områder skal følgende turveger / stier være ferdig opparbeidet / flyttet:

<u>Byggeområde</u>	<u>Turveg/sti</u>
- BF7	TV2
- BF8	TV3 og TV6
- BF9	TV3 og TV4
- BK1	TV5
- BB1	TV7

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.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor områdene BF3 til BF9, samt BF12, må felles sandlekeplasser som beskrevet i § 6.5 være ferdig opparbeidet. Der planen legger opp til felles renovasjonsanlegg må disse også være etablert som beskrevet i § 6.6.

(BF12 lagt til 25.01.2021).

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, skal større vegskjæringer mot byggeområder, grønstruktur, lekeplasser o.l. være sikret med gjerde.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor områdene BF3 til BF5 skal ballplass / nærleikeplass GFo1 være ferdig opparbeidet i samsvar med § 8.4 og kommunal vedtekt til plan- og bygningsloven (PBL85) § 69 nr. 3.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor områdene BF7 til BF9, BF12, BK1, BK2, BK3 og BB1 til BB5 skal ballplass / nærleikeplass i område GFo2 være ferdig opparbeidet i samsvar med § 8.4 og kommunal vedtekt til plan- og bygningsloven (PBL85) § 69 nr. 3. (BF12 og BK3 lagt til 25.01.2021).

Turveg/skiløypetrasé sør for samleveg Vo03 skal være ferdig opparbeidet før det tas i bruk boliger i områdene BF12, BK1, BK2, BK3 og BB1 til BB5. Hele turveg/skiløypetraséen skal være ferdig opparbeidet før 70 boliger innenfor reguleringsplanen er tatt i bruk. (BF12 og BK3 lagt til 25.01.2021).

h) Skjøtselsplan

Før det settes i gang anleggstiltak eller tynnings- og beplantningstiltak i område GFo2 med kulturminner skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med kommunen, vernemyndighetene og interesseorganisasjonene.

§ 5.2 **Søknad om tillatelse til tiltak, utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som også omfatter regulerte fellesarealer som delfeltet har andel i, jfr. § 3 i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3. For delfelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan, skal utomhusplanen omfatte hele delfeltet. Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3.

Som grunnlag for utomhusplanen skal det foretas detaljert registrering og innmåling av verdifull vegetasjon/naturmark og av eventuelle kulturminner (steingjerder og rydningsrøyser), jfr. §§ 5.5 og 5.12.

For områder med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det vises hvordan det med rørtraséer kan legges til rette for fellesløsninger med vannbåren varme.

For delfelt BK3 og BF12 skal tretrinnsstrategien for overvann benyttes. (Lagt til 25.01.2021).

§ 5.3 **Tomtedeling**

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

Der tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt en reguleringsendring for delområdet som viser nye tomtegrenser før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL §12-14.

§ 5.4 **Byggehøyder**

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

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare de i bestemmelsene oppgitte mønehøyder.

§ 5.5 **Vegetasjon**

Eksisterende vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ny bebyggelse samt lednings-/ kabelgrøfter skal plasseres slik at skade på viktig vegetasjon/naturmark blir minst mulig, og skal om mulig legges utenom regulert grønnstruktur. Eksisterende trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 5.6 Kabler og ledninger

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

§ 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 tilstrebnes variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni. Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Med mindre bygningsvolumet brytes ned eller trappes av, skal hovedmøneretningen legges parallelt med høydekurvene. Valg av utforming/plassering skal kun medføre behov for mindre tilpassninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming.

Takflater skal være av materiale som hindrer sjenerende refleksjon av sollys.

§ 5.8 Skjæringer/fyllinger/grøfter og tilsåing

Det er ikke vist skjæring/fylling/grøfter langs private vegger innenfor boligområdene på plankartet. Dette blir en del av de private tomtene eller annet tilgrensende areal. I tilgrensende grøntområder og langs offentlig veg er inngrepsgrensen for veganlegget vist med Rp Bestemmelsesområde. Fyllingene skal tilsås umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 5.9 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Allment tilgjengelige anlegg skal tilpasses universell utforming der dette er praktisk mulig slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 5.10 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. Gjerde må ikke komme til hinder for frisiktsoner jfr. § 10.1.

Mellom boligområder og LNF-områder / grønnstruktur / turdrag / lekeplasser skal eiendomsgrense markeres med hekk, gjerde eller lignende. Der eiendomsgrensen sammenfaller med eller ligger inntil steingjerde tillates ikke oppføring av gjerde/hekk i eller inntil steingjerdet.

Gjerde, hekk, mur, steiner e.l. langs veg Vf15 må plasseres med minimum avstand 1 meter fra veg Vf15. (Lagt til 25.01.2021).

§ 5.11 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg 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. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

Dersom område BK1 og BK2 bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse begrenses antall avkjørsler for område BK1 seg til to avkjørsler og BK2 til en avkjørsel.

§ 5.12 Kulturminner.

a) Varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automa-

tisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

b) Kulturminner

Plankartet viser hvilke kulturminner som skal bevares igjennom hensynssoner jfr. § 10.3.

Andre steingjerder o.l. bør tas vare på så langt det passer. Kulturminner (steingjerder, tufter, rydningsrøyser o.l.) som tillates fjernet skal i samarbeid med kulturvernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes.

§ 5.13 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgene forhold ivaretas:

- Kulturminner (fegater, steingjerder, rydningsrøyser o.l.) som skal tas vare på skal tydelig merkes og inngjerdet slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for grønnstrukturen og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan.
- Fegatene med tilhørende hensynssoner bevaring skal ikke trafikkeres av anleggsmaskiner eller andre motorkjøretøyer. I grønnstrukturen og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan kan anleggsmaskiner kun kjøre når de skal gjennomføre godkjente anlegg i disse områdene.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- Det skal under hele anleggsperioden være tilgjengelighet gjennom området. Dersom enkelte stier må stenges i visse perioder, skal alternative ruter skiltes.
- Dersom fremmedarter oppdages i anleggsperioden skal fjerning og tiltak for å hindre spredning iverksettes. (Lagt til 25.01.2021).

§ 5.14 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Midlertidige bygge- og anleggsområder (bestemmelsesområder) for utbygging av infrastrukturen er vist med svart stiplet skravur på plankartet oppå andre formål. Disse områdene kan midlertidig benyttes til anleggsområde/anleggstrafikk/riggområde og midlertidig deponi så lenge anleggsarbeidene pågår. Innenfor anleggsområdene kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Alle områder som er tatt i bruk til anleggsvirksomhet skal snarest istandsettes og revegeteres til opprinnelig stand og arealformål som vist på plankartet, og senest 1 år etter at de enkelte anleggene er ferdige.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

I disse områdene (med unntak av lekeplassene) er det tillatt å oppføre mindre bygninger for EL og VA anlegg. Det gjelder transformatorbokser for leveranse av strøm til boligområdene, samt bygninger og anlegg tilhørende vann- og avløpsanlegg.

§ 6.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF3 til BF12)

(BF9 fjernet og BF12 lagt til 25.01.2021)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger, med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med mindre enn 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

b) Livsløpsstandard

På følgende tomter skal det oppføres boliger med livsløpsstandard:

BF3: 3-6, 3-9 og 3-11.

BF4: 4-5, 4-6 og 4-9.

BF7: 7-3 og 7-4.

BF8: 8-2, 8-3 og 8-9.

BF9: 9-1.

BF12: 12-2, 12-3 og 12-4.

I alt 15 tomter av totalt 58.

Endret 4.7.2013: Tomt 8-3 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomt 7-2.

Endret 25.2.2015: Tomt 8-9 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomt 7-1.

Endret 24.4.2016: Tomt 9-1 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomt 8-4.

Endret 26.2.2019: Tomtene 3-6, 4-6 og 4-9 får krav om universell utforming, mens kravet utgår for tomtene 3-10, 4-3 og 5-1.

Endret 25.01.2021: BF12 med tomtene 12-2, 12-3 og 12-4 lagt til.

c) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30 % inklusiv overflateparkering.

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

d) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 8,5 m. 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 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For bygg med flatt tak tillates en gesimshøyde inntil 7,2 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

e) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på nabo-eiendom. 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.

For fellesprivat vei Vf15 skal mindre bygninger ligge minst 1 m fra kanten av regulert kjørevei. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på adkomstvei skal denne avstanden økes til 5 m.

(Lagt til 25.01.2021).

f) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan 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. (Vedtatt 4.6.2014).

§ 6.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2 og BK3)

(BK3 lagt til 25.01.2021).

a) Arealbruk

I disse delområdene er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- eller firemannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg.

Dersom disse delfeltene bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse kan man se bort fra de viste tomtegrensene. Delfeltene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. I så fall skal bestemmelsene for frittliggende småhusbebyggelse i § 6.1 og de viste tomtegrensene følges.

Minst 30% av boenhetene i hvert delfelt skal oppføres med livsløpsstandard.

I område BK1 tillates det min 10 og maks 19 boenheter som konsentrert bebyggelse.

I område BK2 tillates det min 5 og maks 12 boenheter som konsentrert bebyggelse.

I område BK3 tillates det min. 3 og maks 6 boenheter som konsentrert bebyggelse, eller 4 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse. En kombinasjon med konsentrert bebyggelse på en tomt og frittliggende bebyggelse på den andre tillates også, med til sammen min. 4 boenheter. (Lagt til 25.01.2021).

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 35 % inklusiv overflateparkering.

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

c) 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 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 7,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan 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)

§ 6.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 til BB5)

a) Arealbruk

I disse delområdene er det tillatt å oppføre lavblokk og/eller terrassert bebyggelse med tilhørende anlegg. Med lavblokk menes bolighus med fire eller flere boenheter og med inntil fire målbare plan. Med terrassert bebyggelse menes bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget og hvor det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuell toppetasje.

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 § 6.2 følges. I så fall skal det anlegges sandleikeplass(er) for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

På hvert delområde skal det anlegges sandleikeplass(er) for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

Minst 30% av boenhetene i hvert delfelt skal oppføres med livsløpsstandard.

I område BB1 tillates det min 15 og maks 20 boenheter (12 og 16 som konsentrert bebyg.)

I område BB2 tillates det min 15 og maks 21 boenheter (12 og 17 som konsentrert bebyg.)

I område BB3 tillates det min 19 og maks 26 boenheter (15 og 21 som konsentrert bebyg.)

(Avsnitt om område BB4 fjernet 25.01.2021).

I område BB5 tillates det min 19 og maks 26 boenheter (15 og 21 som konsentrert bebyg.)

Grensene mellom områdene BB2, BB3 og BB5 kan i byggesaken justeres noe for å få til en mer optimal utnyttelse av områdene.

b) Grad av utnytting

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

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

c) Byggehøyder

Nye lavblokker 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. Ny terrassert bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 7,5 m i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå).

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen kan ha lengder på inntil 36 m. Mellom de ulike bygningene skal det være åpninger med en minste bredde på 8 meter.

Ved bruk av arkitektoniske virkemidler skal bygningsvolumene / fasadene gis et uttrykk og en skala som gir visuell variasjon og som samtidig kan harmonere med øvrig bebyggelse i planområdet. Store ensartede tak- og fasadeflater skal unngås. Bygningene skal ved bruk av dempede jordfarger ha en fargesetting som ikke eksponerer bygningene i forhold til omgivelsene.

Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan 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)

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

§ 6.4 **Kontor / industri**

Områdene kan utnyttes til lettere industri og institusjonsbygg. De aktuelle områdene ligger langs samleveg Vo03. For disse områdene skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 131R-1 Raumyr nord (vedtatt 14.4.98) fortsatt gjelde.

§ 6.5 **Lekeplasser (LEK3 til LEK12)**

(LEK12 lagt til 25.01.2021).

I disse områdene skal det etableres sandlekeplasser i samsvar med kommunal vedtekt. Områdene regulert til lekeplasser skal fungere som fellesarealer for lek og være felles for delfeltene / tomtene som beskrevet under:

LEK3 er felles for alle enheter i BF3

LEK4 er felles for alle enheter i BF4

LEK5 er felles for alle enheter i BF5 og tomtene 3-9 til 3-11

LEK7 er felles for alle enheter i BF7

LEK8 er felles for alle enheter i BF8, unntatt 8-4 og 8-14

LEK9 er felles for alle enheter i BF9 og tomt 8-4, 10-1 og 10-2

LEK10 er felles for 8-14, 10-3 og 10-5.

LEK11 er felles for 10-4, 10-6, 9-7, 9-8, 11-1, 11-2 og 11-3

LEK 12 er felles for 12-1 til 12-9

(LEK12 lagt til 25.01.2021).

§ 6.6 **Renovasjonsanlegg**

I disse områdene skal det etableres felles private renovasjonsanlegg for de boenhetene som sogner til de respektive felles private vegene. Innenfor området skal det plasseres felles renovasjonsstativer tilpasset kommunal standard. Stativene skal bygges inn / skjermes slik at anlegget får et tiltalende utseende.

§ 7 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

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

Alle offentlige veganlegg skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 7.1 **Kjøreveger**

Kjørevegene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

- a) **Vo03, Vo04, Vo07 og Vo09** skal være offentlige veganlegg.

b) **Vf06 - Vf08 og Vf11 – Vf15** skal være felles private vegger. (Vf15 lagt til 25.01.2021).

Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Fyllingene skal tilsås umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

Disse vegene skal være felles private adkomstveger:

Vf06 er felles for følgende tomter i BF5: 5-1, 5-2, 5-3.

Vf07 er felles for følgende tomter i BF4: 4-7, 4-8.

Vf08 er felles for følgende tomter i BF4: 4-2, 4-3, 4-4.

Vf11 er felles for alle tomtene i BF7.

Vf12 er felles for følgende tomter i BF8: 8-5, 8-6, 8-7, 8-8, 8-9, 8-10, 8-11, 8-12 og 8-13.

Vf13 er felles for følgende tomter i BF9: 9-3, 9-4, 9-5, 9-6, 9-7 og 9-8 samt BK2.

Vf14 er felles for følgende tomter i BF3: 3-1, 3-2, 3-3, 3-4 og 3-5.

Vf15 er felles for følgende tomter i BF12 og BK3: 12-1, 12-2, 12-3, 12-4, 12-5, 12-6, 12-7, 12-8 og 12-9. (Avsnitt om Vf15 lagt til 25.01.2021).

Ansvarer omfatter opparbeidelse, vedlikehold og sikring av respektive vegger med tilliggende arealer. Alle felles private vegger innen feltet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 7.2 Fortau

Fortauene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Fotgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Alle fortauene skal være offentlige veganlegg.

§ 7.3 Gang- og sykkelveger

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. De skal ha fast dekke og maksimal stigning på 1:20, mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15. Stolper og nyplantede trær skal plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Alle gang- og sykkelvegene skal være offentlige veganlegg.

§ 7.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens vedlikeholdssoner med bl.a. rabatter, grøfter, snøopplag og fjellskjæringer.

Vedlikeholdssoner / grøft skal tilsås med gras inntil 2 m fra skulderkant og vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Ved snuhamrene er det avsatt arealer merket med snøopplag (SO) på plankartet. Annen veggrunn - tekniske anlegg skal være offentlig veganlegg. Snøopplag i endene av felles-vegene skal være felles for de samme eiendommene som vegene.

§ 7.5 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn - grøntareal omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens etablering og funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker kan få vokse.

Områdene skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte ut i fra formålet for det enkelte grøntareal. Vegetasjon kan fjernes i den utstrekning det er nødvendig for vedlikehold av veganlegget. Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlige områder.

Det er tillatt med tiltak tilknyttet vann- og avløpsledninger og strømforsyning. Det er tillatt å oppføre mindre bygninger for EL og VA anlegg. Det gjelder transformatorbokser for leveranse av strøm til boligområdene, samt bygninger og anlegg tilhørende vann- og avløpsanlegg.

§ 7.6 Kollektivholdeplass (HP)

Området skal benyttes til buss-holdeplass / snuplass for buss. Området skal være offentlig.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

Det er ikke tillatt med andre faste installasjoner eller anlegg i områdene avsatt under grønnstruktur enn det som er beskrevet under. Det er heller ikke tillatt å bruke områdene til lagring,

parkering eller andre formål som ikke er forenelig med formålet grønnstruktur. Det er tillatt å anlegge trasé for vann- og avløpsledninger i de områdene som er vist som midlertidige bygge- og anleggsområder eller infrastruktursoner på plankartet. Områdene skal holdes åpne og være allment tilgjengelige. All vist grønnstruktur skal være offentlig. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig, områdene fremstår som attraktive og slik at tiliggende boliger får noe sol og utsikt.

§ 8.1 **Grønnstruktur (G)**

Det framtidige skogsbildet i grønnstrukturen skal ha et betydelig innslag av furu og løvtrær.

§ 8.2 **Turdrag (TD)**

Områdene avsettes til turdrag for å sikre allmennheten tilgang til omkringliggende og interne stier i planområdet. Eksisterende stier kan holdes i stand med lite inngripende vedlikehold som lett grusing og drenering. Tynning og rydding for å holde stitraséen åpen tillates. Inngrep ut over tilrettelegging for turformål er ikke tillatt.

§ 8.3 **Turveg (TV2-TV7)**

Det skal etableres nye stier på inntil 1 m bredde i viste traséer. De kan opparbeides lett med grusing og lett drenering. De skal holdes åpne og tilgjengelige for allmennheten. Inngrep ut over tilrettelegging av traséen er ikke tillatt.

§ 8.4 **Friområder (GFo1 og GFo2)**

a) Område GFo1

I område GFo1 skal det etableres en kombinert balløkke og nærlekeplass tilgjengelig for allmennheten. Området skal tilrettelegges for opphold og bruk av alle aldersgrupper. Friområdet skal ha et naturlig preg. Det skal planeres for ballspill og etableres nærleikeplass i samsvar med kommunal vedtekt. Beplantes/tilsås der det er behov.

b) Område GFo2

Område GFo2 omfatter hele eiendommen gbnr 8212/1, som avsettes til friområde for å være tilgjengelig for allmennheten. Her skal det etableres en "kulturpark" og hele eiendommen får også hensynssone bevaring kulturmiljø. Det skal etableres balløkke på minimum 20x30 meter og nærlekeplass i samsvar med kommunal vedtekt. Det skal godkjennes en utomhusplan for plassering av anlegg før tiltak kan iverksettes. Dette på grunn av eksisterende kulturminner og bevaring av disse. Balløkke skal etableres i dyrkningsflate på en slik måte at randsonene av denne fremdeles er synlige. For etablering av lekearealene skal det fylles på masse, det skal graves minst mulig. Området skal tilrettelegges for opphold og bruk av alle aldersgrupper. Friområdet skal ha et naturlig preg.

§ 8.5 **Kombinerte grønnstrukturformål: Turveg/skiløype trasé**

Innenfor det regulerte området med bredde 4 meter skal det opparbeides kombinert turveg og skiløype til bruk for allmennheten. Rydding av vegetasjon og terrenginngrep som er nødvendig for etablering og bruk av området som turveg/skiløype, kan tillates. Dette omfatter bl.a. utskifting/tilføring av toppmasser for å legge til rette for tidlig løypekjøring med liten snømengde. Skiløype skal være maskinpreparerbar og det tillates anlagt lys.

Den delen av turvegen/skiløypa som går fra veg Vo03 og inn til opparbeidet ballplass / nærleikeplass i GFo2 skal søkes opparbeidet etter prinsippene om universell utforming for turveg så langt det lar seg gjennomføre uten for store inngrep. Denne delen av turvegen skal også brukes til kjøring av nødvendige maskiner for vedlikehold av området. Fra veg Vo03 og sørover skal traséen gruses slik at den kan brukes som skoleveg sommerstid. Nordvest for veg Vo03 der traséen går i eller parallelt med fegata, skal traséen ikke gruses og markdekket skal beholdes.

§ 9 **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSAREAL (LNF)**

Områdene skal brukes til landbruks-, natur- og friluftformål. De aktuelle områdene ligger langs samleveg Vo03 og veg Vo04.

§ 10 **HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

§ 10.1 Sikringszone: Frisikt

Områdene med sikringssoner er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet oppå 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 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.

§ 10.2 Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur - VA og EL

I disse sonene er det tillatt med tiltak som er knyttet vann- og avløpsledninger og strømforsyning. I disse områdene er det tillatt å oppføre mindre bygninger for EL og VA anlegg. Dette gjelder transformatorbokser for leveranse av strøm til boligområdene, samt bygninger og anlegg tilhørende vann- og avløpsanlegg. Ved plassering av nevnte tiltak skal det tas hensyn til ev. stier/turveger, og det skal anlegges ny sti/turveg med tilsvarende kvalitet der det oppstår konflikt.

Områdene vist med infrastruktursone skal tilbakeføres til så nært opp til opprinnelig tilstand som mulig så snart arbeidene er avsluttet.

§ 10.3 Faresone: Flomfare H320

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for flomvei for overvann ved ekstremnedbør. Arealet må derfor opparbeides med flater og materialer som tåler at det renner vann over området.

(Avsnitt lagt til 25.01.2021).

§ 10.4 Sone med særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø

Områdene er vist på plankartet med svart skravur oppå andre formål. Hensynssonens viktigste funksjon vil være å hindre inngrep som ikke er omtalt i reguleringsplanen, og å verne om kulturminnene og deres omgivelser. Det skal ikke foretas noen inngrep i markdekket eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på kulturminnene. Se også § 5.12.

Steingjerdet på østre side av eiendommen gbnr. 8231/4 kan forskyves noe vestover for å få tilstrekkelig bredde for løypemaskin (turveg/skiløypetrasé, 4 m bredde fra fegatas østlige steingjerde).

Brudd på steingjerder som følge av infrastruktur, turveger/skiløyper er vist på plankartet. Eventuelle andre nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må forelegges regional myndighet (fylkeskommunen). Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile.

Før det gjennomføres tiltak i område GFo2 skal skjøtselsplan (jfr. § 5.1.h) og utomhusplan med detaljplasseringer og tilrettelegging for "Kulturpark" med bla. ballplass og lekeplass godkjennes av kommunen etter å være forelagt regional kulturvernmyndighet.