

Bestemmelser til reguleringsplan 502R

Påterud boliger

i Kongsberg kommune

502R Bestemmelsene er vedtatt i kommunestyret

15.5.2019

§ 1 **PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING**

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

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 15.5.2019.

§ 2 **REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - Leikeplass (1610)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøraveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg (2018)
 - Kollektivholdeplass (2073)
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Grønnstruktur (3001)
- d) Hensynssoner (PBL §12-6, 11-8)
 - Sikringssoner a.1) Frisikt

§ 3 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 3.1 **Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse**

- a) Skolekapasitet og boligbyggeprogram

Før det gis rammetillatelse for utbygging av nye boenheter skal det være tilstrekkelig skolekapasitet på aktuelle barne- og ungdomsskoler.
- b) Krav vedrørende vegetasjon

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

Før det gis rammetillatelse skal det legges fram plan for jordflytting. Dyrka mark skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og gir/supplerer dyrkbare arealer.

Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal jordflytting i henhold til godkjent plan for jordflytting være gjennomført.

d) Veger og fortau

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. For tiltak på/ langs fylkesvegen er det Statens vegvesen som skal godkjenne de tekniske planene.

e) Vann, overvann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

§ 3.2 **Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

a) Utearealer

Før det gis ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen.

b) Infrastruktur-tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor området skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur;

- adkomstveg; f_SKV2
- utvidelse av kryssområdet ved Hedenstadvegen
- fortausløsninger ved fylkesvegen
- belysning på vestsiden av krysningspunktet ved fylkesvegen, samt langs Påterudveien (3-4 lysmaster)
- ledningsnett for vann og avløp, herunder anlegg for infiltrasjon og flomveger
- opparbeidet nærleikeplass
- markering av eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass/ gangsti (BLK) som omtalt i § 4.6.

§ 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 **Leikeplasser**

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

- Strøksleikeplass ved Berg barneskole.
- Nærleikeplass i område BLK avsatt til leikeplass.

§ 4.2 **Byggehøyder**

Ved bruk av skåtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der minst $\frac{3}{4}$ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.3 **Terrenginngrep og vegetasjon**

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til-sås/tilplantes med stedegen vegetasjon.

§ 4.4 **Utforming av bygninger og anlegg**

Bebyggelse og anlegg skal tilpasses landskap og omgivelser slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet basert på bruk av varige materialer og utformes slik at de gir et positivt tilskudd til området. Garasjer og boder o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

§ 4.5 Fradeling

Det tillates fradeling av tomter innenfor planområdet som vist på plankartet. Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget foretas mindre justeringer (+-1-2m) av grensene innenfor området for boligbebyggelse.

§ 4.6 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 meter.

Mot leikeplass og gangsti skal eiendomsgrense for boligeiendom tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.7 Kabler og ledninger

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

§ 4.8 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 frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.9 Kulturminner

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.

§ 4.10 Overvann

Overvannshåndtering skal fortrinnsvis løses på egen tomt gjennom åpne løsninger og fordrøyning.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFS

a) Arealbruk

I områdene BFS tillates oppføring av ene- og tomannsboliger med tilhørende garasjer/uthus.

b) Grad av utnytting

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

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

c) Terrasser/ balkonger

Terrasser/ balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser/ balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng skal være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet, og fortrinnsvis stikke 2,5 maksimalt m ut fra vegglivet. For gode estetiske løsninger kan det tillates at arealet på terrasse (med tilhørende avstand fra vegglivet) økes; i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak.

d) Plassering av bygg

Byggegrense er 9 m fra senterlinje Påterudveien og 8 m fra senterlinje felles veg.

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense / eiendomsgrense mot felles veg, eller bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Avstanden til kanten av regulert kjøreveg skal imidlertid være minst

3m. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 6 m fra formålsgrense/ eiendomsgrense mot veg.

e) Tilgjengelighet

Tomtene er egnet for livsløpstandard. Minst 2 av tomtene skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være tilgjengelige slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2.

§ 5.2 Leikeplass, BLK

I område BLK er det tillatt å opparbeide leikeplasser i samsvar med § 4.1. Leikeplassene skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser med hensyn på aldersgruppen 6-10 år. Leikeplassen er felles for alle enheter i BFS.

§ 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 formålsgrensene mellom de ulike samferdselsformålene.

§ 6.1 Kjøreveg, SKV1

I områdene er det tillatt å etablere kjøreveger. Bredden på arealer omfatter kjøreveg og skulder.

SKV1 er privat veg.

SKV2 er felles for boliger i BFS.

SKV3 er offentlig veg.

§ 6.2 Fortau, SF

I områdene er det tillatt å etablere fortau med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter fortau samt skulder.

SF1 og 2 skal være offentlig areal.

§ 6.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg, SVT

a) Arealbruk

Område SVT skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg.

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

b) Eierform

Eierformen skal være den samme som for tiliggende veg.

§ 6.4 Kollektivholdeplass (SKH)

Området skal benyttes til kollektivholdeplass.

SKH er offentlig areal.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur, G

Innenfor område avsatt til grønnstruktur skal bunnvegetasjonen opprettholdes. Terrenget skal tilrettelegges for avrenning av overvann fra tomter og tilstøtende jordbruksarealer. Vegetasjonen kan tynnes eller suppleres. Det er ikke lov med byggetiltak i området.

Grønnstrukturen skal være privat, felles.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 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.

§ 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.