

Bestemmelser til reguleringsplan 460R Kampestad Terrasse – Boliger i Kongsberg kommune

460R	Opprinnelig plan er vedtatt av kommunestyret	10.04.2019
460R-1	Mindre endring 3.5, BKS1 og G7 er vedtatt i UMU	16.12.2019
460R-2	Bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret	03.11.2021
460R3	Administrativ endring rekkefølgebestemmelse § 3.2 er vedtatt	13.06.2022

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, turveger og en hensiktsmessig overvannsløsning.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 03.11.2021.

Planen vil erstatte 460R Kampestad Terrasse boliger vedtatt 10.04.2019, i tillegg til mindre deler av 369R Kampestad boliger vedtatt 13.06.2012.

§ 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
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 - Energianlegg
 - Vannforsyningsanlegg
 - Renovasjon
 - Leikeplass

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjørveveg
 - Fortau
 - Gang-/ sykkelveg
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg
 - Kollektivholdeplass

- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Blå-grønne strukturer
 - Turveg
 - Grønnstruktur kombinert med andre hovedformål

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

- e) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
 - Frisikt

- f) Støysone (PBL § 11-8 a)
 - Gul sone

- g) Faresone (PBL § 11-8 a)
- Flomfare
- h) Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
- Bevaring kulturmiljø

§ 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 Raumyr skole. Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.
- b) Vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt utover normalt vedlikehold før det foreligger rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter. Dette gjelder ikke landbruksområdene.
- c) Veger
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. For tiltak på/langs fylkesveger er det Viken fylkeskommune som skal godkjenne de tekniske planene. For tiltak på/langs riksveger er det Statens vegvesen som skal godkjenne de tekniske planene.
- d) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsanlegg, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- e) Sikring av kulturminner og friluftsliv i anleggsperioden
- Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggs-tiltak på tomter som grenser mot sikringssone skal alle kulturminner være sikret med gjerde langs sikringssonens ytterkant der denne grenser mot byggeområde, vegformål eller annet område der det skal skje tiltak. Sikringsgjerde skal plasseres minst to meter fra foten av kulturminnet. Gjerdene skal fjernes når byggetiltak i området er ferdige.

- Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggs-tiltak skal sikre traseer for turstier fysisk markeres forbi anleggsområdet.
- f) Gapahuk
Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak i felt BFS1-4 skal Gapahuk være flyttet til for eksempel gnr/bnr 8231/1.
- g) Salamanderdam
Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak i felt BFS1 og/eller BLK1 skal erstatningsområde for salamanderpopulasjon være utredet og etablert. Nedbygging av den opprinnelige dammen skal gjennomføres slik at salamanderpopulasjonen ikke tar skade.
- h) Numedalsbanen / jernbanen
Før igangsettingstillatelse gis, må det være dokumentert om det planlagte tiltaket kan føre til forverrende flom- og erosjonsforhold for jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må beskrives og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Sikkerheten til jernbanen må være tilfredsstillende både i anleggsfasene og permanent. Dokumentasjon skal foreligge Bane NOR til uttalelse før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) 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, og senest innen 1. juni.

b) Infrastruktur-tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

Feltekstern

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak på byggeområder, skal følgende felt-ekstern infrastruktur være opparbeidet:

*) endret til brukstillatelse eller ferdigattest 13.06.2022

A. Utbedring av fylkesveg 2774 fra Baneveien til krysset med Drammensveien, strekningen fra Baneveien og forbi Eikerveien 1, 2 og 3 fram til Drammensveien. Veggen skal utbedres med samme standard som søndre del av Baneveien.

B. Støyskjerm langs nordre del av Baneveien, på østsiden av veggen og langs Frogs vei. Støy-skjermen opparbeides med høyde og på de strekninger som er vist i støyrapport.

C. Strøkslekeplass på Edvardsløkka.

Gjennom utbyggingsavtale som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før anleggene (A-C) er ferdig bygd.

Feltinternt

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggetiltak på enkelttomter for bolig innenfor området, skal følgende tiltak knyttet til overvann/ flomsikring være gjennomført:

- Nødvendig opprensning og utbedring av nordre bekkeløp i strekning SKV1 og nedstrøms til plangrense slik at bekkeløpet har tilstrekkelig kapasitet for flomvannmengder.
- Eksisterende stikkledning i tunet på Kampestad gård fjernes eller utbedres slik at bekkeløpet har tilstrekkelig kapasitet for flomvannmengder.
- Fjerning av bekkeinntak ved Doppesvingen, etablering av åpent bekkeløp fra SKV2 ned til eksisterende bekkeinntak ved Kampestadveien og utskiftning av bekkeinntak ved Kampestadveien.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggetiltak på enkelttomter for bolig innenfor området, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor feltet:

- Etablering av fortau SF3 langs Bellerudløkka samt snuplass for buss.

Delområdene vil bygges ut etappevis. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor det enkelte delområde skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Kryss med Kampestadlia og internveger i det enkelte delfelt.
- Nødvendig hovedledningsnett for vann og avløp.
- Nødvendig overvannsanlegg med bl.a. fordrøyningsarealer i henhold til godkjente tekniske planer.
- Sikringsgjerde langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l.
- Markering av eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass, gangsti, grønstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. som omtalt i § 4.9.
- Felles lekeareal innenfor områdene BLK1-3.
- Tur/skiløype GAAI.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BKS1 skal resterende del av støyskjerm/-voll/skjermbelte langs Kampestadlia være etablert.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BFS5-8 skal gang- og sykkelveg SGS1 være etablert.

Før overtagelsesforretning skal veger overskjøtes kommunen.

Før overtagelsesforretning avholdes for veg og gatelys skal veg, vegkonstruksjon, asfalt og gatelys være etablert i henhold til kommunens normaler og fremstå skadefrie.

Når SKV2 er ferdig opparbeidet, skal Kampestadveien innen 1 måned stenges for biltrafikk til Kampestad gård.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.2 Leikeplasser

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

- Strøksleikeplass ved Edvardsløkka.
- Nærleikeplass i område BLK1, 2 og 3 i denne reguleringsplanen.
- Småbarnsleikeplasser for konsentrert småhusbebyggelse innenfor egne områder regulert til boligformål.
- Mot leikeplass, gangsti, grønstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. skal eiendomsgrense for boligeiendom tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.3 Fradeling

Det tillates fradeling av tomter innenfor planområdet som vist på plankartet.

§ 4.4 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstillir kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstillir kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

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

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

§ 4.5 Byggehøyder

Ved bruk av skråtak 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 1/2 av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.6 Terrenginngrep og oppfylling

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

Det er tillatt å fylle opp terreng på tomter slik at krav til MUA tilfredsstillir. Forstøtningsmurer over 1,5 m høyde skal avtrappes. Mur kan plasseres utenfor byggegrense.

§ 4.7 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 utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.8 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.

Vesentlige deler av bebyggelsen skal fargesettes utenom fargeskalaen hvitt-grått.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Valg av utforming/ plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes.

§ 4.9 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.

§ 4.10 Kabler og ledninger

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

§ 4.11 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta 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 meter.

§ 4.12 Kulturminner

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.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

§ 5.1 **Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS12)**

a) Arealbruk

I områdene BFS er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus. På hver tomt kan det etableres en enebolig eller en tomannsbolig, det vil si maksimalt to selvstendige boenheter. I enebolig kan det i tillegg etableres 1 sekundærleilighet per tomt på inntil 35 kvm.

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

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusiv overflateparkering i BFS1-8.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA inklusiv overflateparkering i BFS9-12.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 8,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For bygninger med flate tak tillates en gesimshøyde inntil 7,5 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense/ eiendomsgrense eller bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter. Ved garasje plassert med innkjøring på skrå for adkomstveg, måles minimumslengden som 5 m vinkelrett på garasjeport + 2 m vinkelrett på kommunal veg.

e) Tilgjengelighet

Boliger på tomtene 1,2,3,4, 5 og 6 i nedre delområde, tomt 16, 20, 21, 23 og 24 i midtre delområde samt 32 og 33 i øvre delområde som er særlig egnet for universell utforming, skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være tilgjengelige slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2.

f) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 3,0 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 20 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 overbygget med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3)

a) Arealbruk

I områdene BKS1-BKS3 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.

I områdene BKS1 og 2 skal det anlegges småbarnsleikeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.

Innenfor områdene er det tillatt å oppføre nettstasjon. Plasseringen skal være skjermet og lavt i terrenget og i tilknytning til adkomstveg. Arealet for nettstasjon kan fradeles.

Solceller og solfangere er tillatt på tak.

I delområde BKS1 tillates alternativ utnyttelse til minihus med inntil 28 boenheter samt bygninger med fellesfunksjoner.

Innenfor område BKS1 tillates etablering av felleshus med mulighet for felles lokaler for beboere i området som; forsamlingslokale, kjøkken, vaskerom, verksted, lager og ekstra overnatting. Innenfor området tillates også etablering av felles drivhus og områder for dyrking av grønnsaker.

Det tillates utleie av fellesfunksjoner som forsamlingslokale/ overnattingsareal på korttidsbasis. Fellesbygg skal etableres med universell utforming.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering i delområde BKS1.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering i delområdene BKS 2 og 3.

Det tillates inntil 28 boenheter i BKS1. I tillegg tillates bygninger med fellesfunksjoner.

Det tillates inntil 8 boenheter i BKS2.

Det tillates inntil 3 boenheter i BKS3.

Ved utbygging med minihus i BKS1 skal utomhusplan for hele delfeltet leveres med byggesøknaden.

Hver boenhet kan ha tillatt maksimal BRA inntil 42 kvm som kan fordeles på to bygninger med maksimal avstand mellom disse på 2 m. Bygningene skal ha felles utforming. Øvrige frittstående bygninger eller tilbygg tillates ikke, uavhengig av størrelse.

Ved utbygging med minihus skal følgende krav oppfylles:

- Parkeringsdekning på 0,35 plasser per boenhet.

- Det skal etableres minimum 3 ladeplasser for el-bil.

- Minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, minimum 30 % av sykkelparkerings plassene skal være overdekt.

- Krav til minste uteoppholdsareal per boenhet minihus er 30 kvm.

- Vedtekter for området skal fastsette krav til høyde og utforming av leegger og hekker mellom boenhetene.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 8,0 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 8,5 m og mønehøyde på inntil 10,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For bygninger med flate tak tillates en gesimshøyde inntil 8,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved utbygging av minihus i delområde BKS1 tillates for fellesthus gesims- og mønehøyder som for konsentrert bebyggelse.

For minihus i flatt terreng tillates maksimal mønehøyde inntil 5,5 m.

For pulttak tillates gesimshøyde inntil 6,0 m.

d) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 3,0 meter 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.

e) Tilgjengelighet

Minst 1/3 av de nye boenhetene ved utbygging til konsentrert småhusbebyggelse skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17.

Ved utbygging med minihus i BKS1 skal bygg med fellesfunksjoner tilrettelegges i tråd med krav til tilgjengelighet. For minihus kreves ikke «tilgjengelighet i boenhet».

f) Renovasjon

I områdene skal det etableres arealer for renovasjon. Stasjonen skal plasseres i tråd med krav og retningslinjer i Kongsberg kommune mht. lokalisering. Areal for BKS2 og 3 kan være felles.

§ 5.3 Energianlegg (BE)

I område BE er det tillatt å etablere transformatoriosk. Bygninger og anlegg skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene.

§ 5.4 Vannforsyningsanlegg (BVF)

I området er det tillatt å etablere mindre bygg for vannforsyning.

§ 5.5 Renovasjon

Innenfor området tillates etablert felles ordning for renovasjon i tråd med kommunens retningslinjer.

BRE1 er felles for boliger i BFS11 og 12.

§ 5.6 Leikeplass (BLK1-BLK3)

I område BLK1-3 er det tillatt å opparbeide leikeplasser i samsvar med § 4.2. Funksjonene for nærleikeplass iht. kommuneplanens bestemmelser skal til sammen oppfylles innenfor de tre arealene, som kan ha ulikt innhold etter egnethet og størrelse.

f_BLK1 skal være felles for alle enheter i BFS1-4 og BKS1.

f_BLK2 skal være felles for alle enheter i BFS5-8.

f_BLK3 skal være felles for alle enheter i BFS9-12 og BKS1 og 2.

Areal for småbarnsleikeplass kan inngå som del av krav til minste uteoppholdsareal.

Innenfor områdene f_BLK1 og 2 tillates, i tråd med godkjente tekniske planer, tiltak for økt kapasitet for fordrøyning av overvann og etablering av flomveier, samt vedlikehold av disse anleggene.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelse av samferdselsanleggene kan den viste arealbruken forskyves innenfor de regulerte samferdselsformålene.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1-SKV6)

Områdene SKV1-6 skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder/kantsteinklaring.

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.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og på sykkel langs privat veg i øvre delområde.

o_SKV1,2,3 og 5 skal være offentlige veganlegg.

SKV4 er privat for 8205/1.

f_SKV6 er felles for boenhetene i BFS11 og 12.

§ 6.2 Fortau (SF1-SF3)

Områdene SF1-3 skal benyttes til fortau med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter fortau samt skulder.

Alle fortauene skal være offentlige veganlegg.

§ 6.3 Gang-/ sykkelveg (SGS1)

Område SGS skal benyttes til gang-/sykkelveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter gang-/ sykkelveg samt skulder.

SGS1 skal være offentlig veganlegg.

§ 6.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT)

Område SVT skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg

a) Arealbruk

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.

Innenfor områder for annen veggrunn tillates, i tråd med godkjente tekniske planer, tiltak for etablering av flomveier, samt vedlikehold av disse anleggene.

Eieformen skal være den samme som for tiliggende veg.

§ 6.5 Kollektivholdeplass (SKH)

I dette området er det tillatt å etablere snuplass/ holdeplass for buss.

Kollektivholdeplassen skal være offentlig.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Blå/grønne strukturer (G)

Områdene skal være en grønne buffersoner mellom bebyggelse og rundt turstier/ løyper, benyttes til rekreasjon og være tilgjengelige for allmenheten. Det tillates tilrettelegging for nye stier i områdene. Det er ikke tillatt med parkering, lagring o.l. i områdene.

Innenfor områdene G1-4 tillates, i tråd med godkjente tekniske planer, etablering av ledningsnett for vann/ avløp og tiltak for økt kapasitet for fordrøyning av overvann og etablering av flomveier, samt vedlikehold av disse anleggene.

Vegetasjonen i områdene (med unntak av arealer med tiltak for fordrøyning) skal i hovedsak bevares, men tillates tynnet eller supplert på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. Trær som kan medføre fare for omkringliggende områder kan fjernes.

Områdene G1-4 skal være offentlige.

Område G5 skal være felles.

Områdene G6-9 skal være private.

§ 7.2 Turveg (GT1-GT3)

Område GT skal brukes til turveg og/eller sti/ gangsmett og skal være tilgjengelig for allmenheten.

GT1-2 er gangsmetter mellom adkomstveger og tur/ grøntområder som skal ryddes for vegetasjon i gangbredde.

Innenfor områdene GT1 og 2 tillates, i tråd med godkjente tekniske planer, etablering av ledningsnett for vann/ avløp og tiltak for økt kapasitet for fordrøyning av overvann og etablering av flomveier, samt vedlikehold av disse anleggene.

Område GT3 er eksisterende sti. Den tråkkete gangstien skal beholdes, men det kan foretas mindre utbedringer av stien som bl.a. grusing/drenering/klopping/omlegging i våte partier. Området langs stien kan ryddes i en bredde på 2 meter. Område GT3 skal være privat.

Ved opparbeidelse/ utbedring av turvegen kan den forskyves inntil 10 m fra det som er vist på plankartet.

Områdene GT1 og 2 skal være felles for boenhetene i BFS1-4.
Område GT3 skal være offentlig.

§ 7.3 Kombinert formål turveg/ skiløype (GAA)

Innenfor området tillates etablert turveg, og/eller skiløype.
Løype tillates tilrettelagt for løypemaskin med 4,5 m bredde.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.1 Landbruksområder (LL1-3)

a) Arealbruk

Område LL1-3 skal brukes til landbruksområder.

Områdene LL1-3 skal være private.

Innenfor område L1 er det tillatt å oppføre landbruksbebyggelse på til sammen 560 kvm BYA. Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0m begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Innenfor område LL1-3 tillates, i tråd med godkjente tekniske planer, etablering av ledningsnett for vann/ avløp og tiltak for økt kapasitet for fordrøyning av overvann og etablering av flomveier, samt vedlikehold av disse anleggene.

§ 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 bl.a. 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.

Områdene skal være private, men med avtalefestet rett til vedlikehold for vegeier.

§ 9.2 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.4.

§ 9.3 Faresone - Flomfare H320

Områdene er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å synliggjøre at arealene kan oversvømmes ved større nedbørsmengder. Innenfor området tillates tilrettelegging for økt kapasitet for forsinkelse/ fordrøyning av vann jf. §7.1 avsnitt 1.

§ 9.4 Sone Bevaring kulturmiljø H570

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonene skal ivareta behovet for bevaring av steingjerder, fegater og løkkelandskap i området.

§ 10 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens detaljerte bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser.