



# Bestemmelser til reguleringsplan 359R Eikerveien - Henckels gate

Kongsberg  
kommune

359R Planen er vedtatt

14.10.09

## § 1 **PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse.

## § 2 **AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 01.09.09.

## § 3 **REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:.

- a) **Byggeområder** (PBL §25, 1.ledd nr.1):
  - Frittliggende småhusbebyggelse FS
  - Konsentrert småhusbebyggelse KS
- b) **Offentlige trafikkområder** (PBL §25, 1.ledd nr.3):
  - Kjørveg , kjøreveg m/fortau Tk
  - Gangveg Tg
  - Annen veggrunn AV
- c) **Offentlige friområder** (PBL §25, 1.ledd nr.4):
  - Friområde – lekeareal LEK
- d) **Spesialområder** (PBL §25, 1.ledd nr.6):
  - Frisiktsone ved veg
  - Spesialområde bevaring, steingjerde
- e) **Fellesområder** (PBL §25, 1.ledd nr.7):
  - Felles adkomstveg

## § 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### § 4.1 **Rekkefølgebestemmelser**

#### a) **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.

#### b) **Krav til veger, vann- og avløpsledninger**

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

#### c) **Krav før brukstillatelse for tiltak**

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må gangveg i forlengelsen av Henckels gate

ut mot Eikerveien være være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal gangvegen (Tg) opparbeides så snart som mulig påfølgende vår. Det må være gitt brukstillatelse for ny adkomstveg sørfra, og vann- og avløpsledninger.

#### d) Krav før brukstillatelse for tiltak

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må 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. Offentlig friområde må være opparbeidet som lekeareal.

### **§ 4.2 Tomtedeling**

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være en vedtatt tomtedelingsplan for delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr. 3. Det tillates i den forbindelse mindre endringer av plassering av snuhammer. Forutsetningen er at snuhammeren skal følge Kongsberg kommunes standard mht dimensjoner og stigning.

Ved fradeling av tomtene kan det for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

### **§ 4.3 Husplassering**

Husplassering er ikke vist på plankartet, og vedtas ved tillatelse til tiltak.

### **§ 4.4 Søknad om tillatelse til tiltak**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL § 69 nr. 3 om krav til minste uteoppholdsareal og parkering.

### **§ 4.5 Byggehøyder og skrått terreng.**

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

Med skrått terreng menes at terrenget faller mer enn 1,5 m i bygningens bredde.

### **§ 4.6 Kabler og ledninger**

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

### **§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg**

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

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Området skal tilstrebe en moderne arkitektonisk utforming.

### **§ 4.8 Tilgjengelighet**

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

### **§ 4.9 Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken gate tomta skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

### **§ 4.10 Kulturminner**

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

## **§ 5 BYGGEOMRÅDER.**

### **5.1 Fellesbestemmelser innenfor byggeområdene**

#### a) Byggegrense

Kommunen kan godkjenne at frittstående garasje, uthus o.l. inntil 50 m<sup>2</sup> BYA oppføres inntil eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Forutsetningen er at garasjen/uthuset ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer.

Ved innkjøring til garasjen vinkelrett på adkomstveg må avstanden til garasjen fra eiendomsgrense være minst 4m.

#### b) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygningenes hoveddel kan ha skråtak eller flatt tak.

Garasje og uthus bør oppføres i samme materiale og med samme takform som hovedhuset.

#### c) Terrasser

Terrasser skal tilpasses bygninger og terreng.

#### d) Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Mot turveg og friområde skal grense markeres med gjerde, hekk e.l.

#### d) Støy

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som plankartet er vist at er utsatt for støy over 55 dBA, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.

For nye boenheter kan kun tillates når utomhusarealer tilfredsstillt kravene i kommunal vedtekt og innendørs forhold som tilfredsstillt kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu i fasade med støybelastning  $L_{den}=55$  dBA eller lavere.

På FS4 må det bygges støyvoll/støyskjerm mot Eikerveien før det gis tillatelse til ny bolig.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

### **§ 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, FS**

#### a) Arealbruk

I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, FS 1-7, er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- og to- mannsboliger) med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per boenhet (ene-/ tomannsbolig) regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

#### b) Grad av utnyttning

Innenfor områdene FS 1 – 6 tillates maksimal prosent bebygd areal (BYA) inntil 30 % inklusive overflateparkering. Innenfor gbnr 8324/1, FS 7, tillates maksimal prosent bebygd areal (BYA) inntil 40 % inklusive overflateparkering.

#### c) Byggehøyder

For ny bebyggelse med skråtak tillates gesimshøyde på inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m.  
For ny bebyggelse med flatt tak tillates inntil 7 m gesimshøyde.

e) Plassering av bygning i FS 7, Eikerveien 64, gbnr 8324/1

Eksisterende bygning kan stå innenfor formålsgrænse for offentlig trafikkformål. Ved gjenoppbygging må bygningene flyttes innenfor område avsatt til boligformål.

### **§ 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse, KS**

a) Arealbruk

I områdene KS 1 og KS 2 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger, kjede-/rekke-hus mv) med tilhørende anlegg. Dersom det kan vises til at det gir et bedre bomiljø og tilpasning, kan det likevel innenfor KS 1 tillates oppført frittliggende bebyggelse (ene- og to-mannsbolig).

Over KS 1 skal det føres fram adkomstveg til KS 2. Plassering av adkomstveg skal vises i utomhusplan for KS 1 og KS 2.

Det skal opparbeides sandlekeplasser. Lekeplassene skal være felles for boenhetene i KS 1 og KS 2. For øvrig gjelder kvalitetskrav/utstyr til lekeplassen i lokal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69-3 om minste uteoppholdsarealer m.m.

b) Grad av utnyttning

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 40 % inklusive overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Bebygd areal / bruksareal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

c) Byggehøyder

Bygninger i skrått terreng skal ha underetasje. For bebyggelse i skrått terreng tillates gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m. For bebyggelse på flatt terreng tillates gesimshøyde inntil 6.0 m og mønehøyde inntil 9 m.

Innenfor KS 2 tillates gesimshøyde (maksimal) inntil 9,3 m for toppetasje tilbaketrukket minst 3 m for bebyggelse med flatt tak.

Enkelte mindre fasadeelementer kan dersom det gir en god utforming av fasaden, ha en høyere gesimshøyde, men kan likevel ikke være høyere enn mønehøyden.

For ny bebyggelse med flatt tak i KS1 tillates inntil 7 m gesimshøyde.

d) Utforming

I tillegg til de generelle bestemmelsene i § 4.7 skal det i KS 1 og KS 2 legges spesiell vekt på å dele opp bygningsvolumene i høyde/sprang i fasaden slik at en unngår store sammenhengende fasadeflater.

## **§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

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

### **§ 6.1 Kjøreveger og gangveger, Tk og Tg**

Veger og gangveger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Det tillates kjøring på gangvegen fram til boligen i Eikerveien 60. Arealet rundt avkjørselen skal holdes åpent og oversiktlig.

### **§ 6.3 Annen veggrunn, AV**

Tilplanting

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

inntil 2 m fra skulderkant.

## **§ 7 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

### **§ 7.1 Friområde – lek**

Innenfor område avsatt til friområde/ lekeareal for barn tillates oppført lekeinnretninger, ballmål og lignende. Opparbeidelsen skal gjøres slik at området fortsatt fremstår som en åpen løkke. Derfor er oppsetting av levegger/tak eller lignende konstruksjoner ikke tillatt, med mindre fylkeskommunens kulturvernmyndighet har bekreftet at disse konstruksjonene ikke reduserer løkkas kulturhistoriske kvalitet. Lekeinnretninger skal ha nøytrale farger. Større trær skal beholdes inntil de av sikkerhetsmessige grunner må skiftes ut med nye trær. Løkka skal slås og vedlikeholdes.

## **§ 8 SPESIALOMRÅDER**

### **§ 8.1 Frisiktsone ved veg**

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med 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.

### **§ 8.2 Bevaring av anlegg – steingjerder**

Steingjerde på oversiden av KS 2 og i grensen mellom gnr. 8323 bnr. 3 og gnr. 8325 bnr.2/gnr. 8323 bnr. 1 skal bevares.

Steiner i steingjerde regulert til bevaring av anlegg, mellom løkka og gammel veg inn til Henckels gate 17 gnr. 8322 bnr. 1, tillates ikke flyttet eller fjernet.

### **§ 8.3 Bevaring av anlegg – Eikerveien 62, gnr. 8323 bnr. 1**

Eldre bebyggelse på eiendommen tillates ikke revet. Ved nybygg, tilbygg eller anleggelse av større forstøtningsmurer skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bebyggelse og tun med tanke på plassering, stil og uttrykksform.

## **§ 9 FELLESOMRÅDER**

### **§ 9.1 Felles adkomstveg**

Adkomstvegen er felles for eksisterende bolig i Henckels gate 17 (gnr. 8322 bnr.1) og ny tomt FS1.

---

### **Kommunestyret satte følgende vilkår for vedtak av planen:**

Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Kongsberg kommune før byggearbeidene kan igangsettes. Avtalen må inneholde punkter om utbygging av veg, vann og avløp, opparbeidelse-/drift av offentlig friområde og eiendomsforhold til offentlige veg- og friarealer.