



Kommuneplanens arealdel – Kongsberg kommune 2013-2025

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Innledning

Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter forkortet pbl) er det gitt juridisk bindende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Det er også gitt retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som er veiledende for forståelsen og praktiseringen av planen.

Innholdsfortegnelse:

1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

- 1.1 Plankrav
- 1.2 Utbyggingsavtaler
- 1.3 Rekkefølgebestemmelser
- 1.4 Variert boligsammensetning
- 1.5 Vann og avløp
- 1.6 Vei og avkjørsler
- 1.7 Fjernvarme / energi
- 1.8 Ras
- 1.9 Flom
- 1.10 Støy
- 1.11 Parkering
- 1.12 Minste uteoppholdsareal (MUA)
- 1.13 Krav til lekeplass
- 1.14 Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng
- 1.15 Grøntstruktur
- 1.16 Løkkelandskap
- 1.17 Bevaring av kulturminner og kulturmiljø
- 1.18 Estetikk
- 1.19 Byggehøyder
- 1.20 Byggegrenser
- 1.21 Skilt
- 1.22 Gjerde og hekk
- 1.23 Kabler og ledninger
- 1.24 Universell utforming
- 1.25 Midlertidige bygninger
- 1.26 Fritidsbebyggelse
- 1.27 Boligbebyggelse
- 1.28 Næringsbebyggelse
- 1.29 Sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting
- 1.30 Kombinerte formål
- 1.31 Krav til lokalisering

2. Forsvaret

3. Landbruks-, natur- og friluftsområder

- 3.1 Generelle bestemmelser til LNF-områdene
- 3.2 Byggegrense

- 3.3 LNF-område med ny spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring
 3.4 LNF-område med ny spredt ervervbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring
 3.5 Dokumentasjon (*kun retningslinjer*)

4. Hensynssoner

- 4.1 Hensynssone støy
 4.2 Hensynssone flom
 4.3 Hensynssone kvikkleire
 4.4 Hensynssone steinsprang og ras
 4.5 Hensynssone for krav om infrastruktur
 4.6 Hensynssone for krav om felles planlegging
 4.7 Hensynssone for friluftsliv (*ingen bestemmelser*)
 4.8 Hensynssone for bevaring av kulturmiljøer
 4.9 Hensynssone for båndlegging etter annet lovverk

5. Kommuneplanens forhold til reguleringsplaner

6. Dokumentasjon (*kun retningslinjer*)

Begrepsbeskrivelser:

Begrep:	Beskrivelse:
Sone A:	Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvitvingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone B:	Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone C:	Resten av kommunen. Sone for C-næringer.
A-næring:	Arbeidsplassintensiv eller besøksintensiv næring.
B-næring:	Næring med lavere arbeidsplass- og besøksintensitet.
C-næring:	Plass- eller transportkrevende næring.
Plasskrevende varehandel:	Salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre.
Volumvarer:	Volumvarer er møbler, hvitevarer og brunevarer.
Frittliggende småhusbebyggelse:	Eneboliger og tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Bolig med inntil 4 boenheter, kjede- og rekkehus. Alle med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor pbl § 29-4.
Blokkbebyggelse:	Andre større boligbygg med flere enn fire boenheter.
Kulturminne:	Spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.
Kulturmiljø:	Områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.
Bevaringsverdi:	Kulturminner merket med bevaringsverdi i Temaplan bevaring for Kongsberg byområde vedtatt 16.04.04, kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan og andre kulturminner identifisert av vernemyndighetene.
Verneskoggrense:	Verneskoggrensen fremgår av kartet «Verneskog i Kongsberg», vedtatt 28.09.93.
Bymarka:	LNF-områder og grønnstrukturer rundt byen innenfor hensynssonen for friluftsliv på plankartet.

§ 1 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Bestemmelsene gjelder for hele kommunen uavhengig av arealformål med mindre annet er spesifisert. Bestemmelsene gjelder sammen med arealplankartet.

§ 1.1 Plankrav - hjemmel: pbl § 11-9 nr. 1

Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til utbygging etter pbl § 11-7, pkt. 1, 2 og 4, og som krever søknad og tillatelse etter pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, l og m skal området inngå i en reguleringsplan som gir hjemmel for tiltaket.

Etter pbl § 11-10 pkt. 1 gjelder ikke plankrav for:

- Tiltak som er søknadspliktige og kan forestås av tiltakshaver etter pbl § 20-2.
- Tiltak som omfatter inntil seks boenheter i eksisterende byggeområder, som
 - ikke krever dispensasjon etter pbl. § 19-2,
 - ikke gjelder bebyggelse med støyfølsomme bruksformål innenfor gul og rød støysone jf. T-1442/2012 (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager).
- Adkomstveier under 100 meter.

§ 1.2 Utbyggingsavtaler – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2

For å avklare forhold i forbindelse med utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnverv til- og opparbeiding av teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av pbl § 17-3.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 4:

§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av bolig:

Ved utbygging av boliger kan det ikke gis byggetillatelse før det er:

- Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

Ved utbygging av boliger, kan det ikke gis brukstillatelse før det er:

- Etablert trygg gang- og sykkelforbindelser til lekeplasser, skole, barnehage, idrettsanlegg, stoppesteder for offentlig kommunikasjon.
- Tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

Utbygging av boliger skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogram for Kongsberg kommune.

For mindre boligfelt utenfor nærsentrum for Jondalen og Efteløt, kreves trygg gang-sykkelveg fram til nærmeste busslomme. For større boligfelt må busslomme ligge i nær tilknytning til boligfeltet.

Før det kan gis byggetillatelse for boliger i området Kongsberg syd/Skrubbmoen, skal det være tatt i bruk 500 nye boenheter i sone A og Raumyr barneskolekrets med virkning fra 01.01.2014.

Før boliger ved Kongsberg syd/Skrubbmoen kan tas i bruk, skal det være etablert ny gangbru til Kongsgårdsmoen og det skal være tilfredsstillende bussbetjening for området.

Før det gis tillatelse til å ta i bruk boliger ved Rødshøgda, skal ny E134 være åpnet i Sellikdalen.

Før det gis tillatelse til nye boliger ved nytt boligfelt ved Moane gnr 8639/1, skal ny E134 være åpnet til Saggrenda.

§ 1.3.2 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av næring, offentlig/ privat tjenesteyting og handel:

Ved tiltak som omfatter bygninger i sone B kan det gis brukstillatelse når det er tilrettelagt for kollektivtilbud med tilgjengelige bussholdeplasser. Nye næringsareal ved Basserudåsen (Diseplass), kan ikke tas i bruk før ny E134 er åpnet. Ny dagligvareforretning ved Toppen, kan ikke tas i bruk før ny E134 er gjennomført fram til Sellikdalen. Næringsområde Diseplass, kan ikke tas i bruk før ny E134 er åpnet ved Moane og at det er etablert sammenhengende gang/sykkelvei til Sentrum.

§ 1.4 Variert boligsammensetning – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 8

Ved oppstart av regulering kan kommunen bestemme at boligområder med mer enn 10 boenheter skal ha variert boligsammensetning. Andelene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

§ 1.5 Vann og avløp – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3

Tiltak skal planlegges og gjennomføres i tråd med norsk VA-norm.

§ 1.6 Veg og avkjørsler – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3

Det skal være mulig å snu aktuelle kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel / parkering dersom et eller flere av følgende kriterier er tilstede:

- Bolig som har avkjørsel til hovedveg, samleveg eller gang- og sykkelveg.
- mer enn 2 boenheter er knyttet til en avkjørsel.
- mer enn 4 biloppstillingsplasser knyttet til en avkjørsel.
- næringsvirksomhet utenfor sone A

Der slik snuplass vil forringe kulturmiljøet kan det gjøres unntak fra dette kravet i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for eiendommer med bygninger regulert til ”bygninger som skal bevares”.

Avkjørsel skal oppfylle fysiske krav gitt av veimyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

I frisktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

Andre løsninger kan reguleres gjennom reguleringsplan.

§ 1.7 Fjernvarme/energi – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3:

Nye bygg over 250 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl § 27-5.

Unntak fra tilknytningsplikten;

- der bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være en bedre løsning for miljø.
- der fjernvarmeleverandør ikke kan levere fjernvarme eller tilby lokal varmforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra

fjernvarmeleverandør før kommunen gir tillatelse til tiltak.

Retningslinje:

Ved større reguleringsplaner skal det utarbeides en energiutredning over de vurderinger som er gjort for å redusere energibruk, klimagassutslipp og tiklrettelegge for bruk av alternative, fornybare energikilder.

Passivhus, nullhus og positivhus:

I byggeområder som ikke tilknyttes fjernvarme, skal passivhus, nullhus og positivhus vurderes. Det skal tas hensyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggeområdet og muligheten for bruk av alternative, fornybare energikilder.

§ 1.8 Ras – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

I områder hvor det kan være marin leire, kan det ikke gis tillatelse til tiltak som kan påvirke stabiliteten av grunnen, uten at det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser evt geotekniske vurderinger i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar".

Retningslinje:

Vurderinger som utføres og dokumentasjon som lages i forbindelse med vurdering av ras, skal utføres av sakkyndig og være i henhold til "Retningslinjer for planlegging og utbygging langs vassdrag" fra NVE.

§ 1.9 Flom – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

I områder langs vann og vassdrag som kan rammes av 200-års flom er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner 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. Dersom nivået for 200-års flom i området ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført flomberegninger som dokumenterer nivået. Søknad om tiltak i flomutsatte områder skal forelegges Norges vassdrags- og energidirektorat til uttalelse.

Retningslinje:

Vurderinger som utføres og dokumentasjon som lages i forbindelse med vurdering av flom, skal utføres av geoteknisk sakkyndig og være i henhold til "Retningslinjer for planlegging og utbygging langs vassdrag" fra NVE.

§ 1.10 Støy – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

Støygrenser i støyretningslinje T-1442/ 2012 tabell 3 legges til grunn ved etablering av ny støyende virksomhet og ved utbygging av og bruksendring til bebyggelse med støyfølsomme bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) og opprettelse av grunneiendom til samme formål.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak.

Støy fra bygge og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i støyretningslinje T-1442/2012

Unntak:

Innenfor Sone A i Kongsberg sentrum gjelder følgende for bygninger med minimum 3 etasjer:

- I boliger skal minst 50 % av oppholdsrommene og mer enn 50 % av soverommene i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere.
- I pleieinstitusjoner, skoler og barnehager skal alle oppholdsrom ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere.
- Oppholdsrom som har støybelastning over $L_{den}=55$ dB ved alle vinduene, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

Der jernbanestøy er dominerende kan de ovenfor angitte grensene økes med 3 dB.

§ 1.11 Parkering – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

Alle eiendommer skal ha tilstrekkelig plass til parkering på egen eiendom, eller ved frikjøpsordning eller tinglyst rettighet om reserverte plasser på annen eiendom. Dersom parkering skal etableres på annen eiendom skal tinglyst dokument som kommunen godtar fremlegges før igangsettingstillatelse gis.

Kvalitetskrav bilparkering:

Biloppstillingsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg til biloppstillingsplassene. Overflateparkering med plass til mer enn 20 biler skal deles opp med grøntstruktur med trær/busker. Minst halvparten av biloppstillingsplassene skal legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse) når det for tiltaket er krav om mer enn 10 biloppstillingsplasser i sone A eller 20 biloppstillingsplasser i sone B. Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen biloppstillingsplass / garasje godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Ramper til parkeringskjellere og parkeringshus skal legges inn i bygningene. Der det er krav om biloppstillingsplasser for forflytningshemmede skal disse utgjøre minst 5 % av antall parkeringsplasser. Alle parkeringsanlegg med 5 biloppstillingsplasser eller fler skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 5 % av plassene, minimum én plass.

Kvalitetskrav sykkelparkering:

Sykkelparkeringsplassene skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning og minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak. Krav til antall sykkeloppstillingsplasser skal tilfredsstilles på egen tomt eller fellesareal.

§ 1.11.1 Frikjøpsordning bilparkering:

Frikjøpsordningen er en frivillig ordning som kan tilbys for alle formål i sone A i stedet for å etablere parkering på egen eiendom. Frikjøpsbeløpet for hver manglende plass er 150 000 kroner per plass per 1.1.2013. Beløpet indeksreguleres den 1.1. hvert år. Byggearbeidet skal ikke igangsettes før innbetaling av beløpet er foretatt. Beløpet skal bidra til å dekke kommunens kostnader med å styrke offentlig parkeringsdekning i sone A.

§ 1.11.2 Normkrav bil- og sykkelparkering:

Krav til antall biloppstillingsplasser

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 m2	-	Min 0,5	Min 0,8
Boliger 30-60 m2 BRA	Min 0,5	Min 0,8	Min 1
Boliger >60 m2 BRA*	Min 1	Min 1,2	Min 1,5
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 m2	Min 0	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Kjøpesenter og dagligvare per 100 m2 BRA	Min 1	Min 2	Min 2
Kontor per 100 m2 BRA	Min 0	Min 0,5	Min 0,5
Annen handel per 100 m2 BRA	Min 0,5	Min 0,5	Min 0,5
Industri, verksted, lager, engros per 100 m2 BRA	Ikke aktuelt	Min 0,3	Min 0,3

* For boliger >60 m2 BRA skal det i tillegg avsettes 0,2 plasser per bolig til gjesteparkering. Ved etablering av felles parkeringsanlegg skal gjesteparkeringsplasser merkes.

Felles publikumsarealer og lagerareal / varemottak / senterkontor / publikumstoletter / tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

Der tinglyst ordning om bildeling, mobilitetsplan e.l. gjøres gjeldende, kan endelig antall biloppstillingsplasser fastsettes ved skjønn.

Krav til minimum antall sykkeloppstillingsplasser

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 m2	1	1	1
Boliger > 30 m2	2	2	2
Kjøpesenter per 100 m2 BRA	4	4	2
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 m2 BRA	2	2	2
Kontor per 100 m2 BRA	2	2	2
Handel (generelt unntatt kjøpesenter) per 100 kvm BRA	2	2	2
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	2	2	1

Felles publikumsarealer og lagerareal/varemottak/senterkontor/publikumstoletter/tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til sykkeloppstilling. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

Dersom kravet medfører mere enn 20 oppstillingsplasser, fastsettes det endelige antallet ved skjønn.

Normkrav for bil- og sykkelparkering til andre formål:

For andre arealformål som bl.a. servicefunksjoner (institusjoner, idrettsanlegg, forsamlingslokaler, hotell, bevertning osv.) fastsettes antall parkeringsplasser ved skjønn i henhold til retningslinjen.

Retningslinje:

Ved skjønsmessig vurdering av krav til antall biloppstillingsplasser og sykkeloppstillingsplasser for andre arealformål skal det vektlegges aktuelle brukergrupper, tidspunkt for aktuell bruk, nærhet til kollektivnett og gang- og sykkelvegnett, nærhet til offentlig og privat sykkelparkeringsanlegg og avstand fra lokalisering av brukergruppe til den aktuelle servicefunksjonen.

Følgende tall benyttes som retningslinje for skjønnnet. Det vil bli beregnet sambruk mellom formål.

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 m2 BRA	1 – 2	2 – 6	2 – 6
Restaurant, per 10 seter	1	1 – 6	1 – 6
Gatekjøkken, per 5 årsverk	2	5 – 9	5 – 9
VG skoler, høyskoler, universitet per 10 årsverk	3	3 – 8	3 – 8
Barne- og ungdomskole, per 10 årsverk	3	3 – 6	3 – 6
Barnehage, per avdeling (ansatteparkering)	1	2	3
Kino, teater, per 10 seter	0,1	1 – 5	1 – 5
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	0,5	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Mosjonslokale, per 100 m2 BRA	0,5	1 - 2	1 - 2
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	0,1	1 - 6	1 - 6
Sykehjem, per 10 senger	2	2 - 4	2 - 4
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	3	4 - 10	4 - 10

Sykkelparkering andre formål:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 m2 BRA	1	1	1
Restaurant, per 10 seter	2	1	1
Gatekjøkken, per 5 årsverk	4	2	2
Høyskoler, per 10 årsverk	48	48	
VG skoler, barne- og ungdomskole, prosent av elevtall	90 %	90 %	80 %
Barnehage, prosent av antall plasser	50 %	50 %	25 %
Kino, teater, per 10 seter	2	-	-
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	2	1	1
Mosjonslokale, per 100 m2 BRA	4	4	4
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	2	2	2
Sykehjem, per 10 senger	2	2	1
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	2	2	1

§ 1.12 Minste uteoppholdsareal (MUA) – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5:**Arealkrav:**

For alle boligprosjekter skal følgende arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet tilfredsstilles:

	Sone A	Sone B	Sone C
--	--------	--------	--------

Boenhet > 60 m2 BRA	100 m2	100 m2	150 m2
Boenhet < 60 m2 BRA	30 m2	30 m2	50 m2
Minimum privat areal per boenhet	20 m2	20 m2	50 m2
Minimum areal på bakkenivå	35 % av total MUA	35 % av total MUA	35 % av total MUA

Maksimal avstand fra hovedinngang til fellesarealer er 50 meter for blokkbebyggelse og 30 meter for annen bebyggelse.

Kvalitetskrav til arealer som kan regnes med i MUA:

- Der deler av MUA er fellesareal, skal minst 50 % av MUA-kravet ha en helning på mindre enn 1:20 og ligge samlet og sentralt i boligområdet.
- Privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte boenheten.
- Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.
- Småbarnslekeplass kan inngå som del av fellesareal.
- Kravet til minimum privat uteoppholdsareal pr. boenhet skal være tilnærmet flatt.
- Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til formålet. Smale striper med få meters bredde medregnes ikke.
- Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet og skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

§ 1.13 Krav til lekeplasser – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

Ved etablering av nye boenheter skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten før det kan gis brukstillatelse;

Lekeplass:	Maksimal gangavstand fra boenheten	Minimum krav til areal
Småbarnslekeplass:	50 m.	50 m ²
Nærlekeplass:	150 m.	1500 m ²
Strøksleikeplass:	500 m.	5000 m ²

Unntak:

Innenfor sone A og i utbygde områder i sone B aksepteres følgende avvik dersom standardkravene ikke lar seg gjennomføre:

- Avstand til nærlekeplass kan økes til 250 m.
 - Avstand til strøkslekeplass kan økes til 750 m.
 - For spredtbygde områder i sone C kan de ulike lekeplasstypene kombineres.
- Avstandskrav kan fravikes forutsatt at det er gode alternative løsninger.

Kvalitetskrav for lekeplassene:

- Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet og skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- Helning skal være slakere enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke.
- De skal oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2012
- Arealet skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og det skal være sol ved jevndøgn kl. 15.00 på minst 50 % av arealkravet.. Lekeplasser skal være fysisk adskilt fra private områder.

- De skal tilfredsstillende krav til universell utforming for atkomsten og minst 50 % av arealet som regnes med.
- De skal plasseres lett tilgjengelig, og med trafiksikker adkomst fra boligene.
- De skal møbleres multifunksjonelt slik at de gir mulighet for variert lek, samvær mellom barn og voksne, og gi mulighet for fellesarrangementer.
- For nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20*30m med gress, kunstgress og /eller asfalt. For sykkel kan dekket være grus og/eller asfalt.
- Areal til nærlekeplass og strøkslekeplass kan fordeles på flere områder så lenge øvrige kvalitetskrav opprettholdes.

Plan for lekeplass skal godkjennes av kommunen før lekeplassen opparbeides. Lekeplassen skal være godkjent i hht til gjeldende regelverk og Norsk standard.

Retningslinje:

I prosjekter med inntil 4 boenheter for frittliggende småhusbebyggelse, regnes krav til småbarnslekeplass oppfylt på egen grunn.

Ballplass bør utstyres med to godkjente ballmål på 3 x 2 meter og minimum ett basketstativ. Plassen bør kunne islegges.

Nærlekeplasser bør utstyres med huske for to, hinder- og balanseløype med klatrestativ, dumphuske for to, lekehus med sklie og andre apparater beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 6-10 år.

Strøkslekeplasser bør utstyres med klatre/hinderløype, sykkelløype, bordtennisbord, sandvolleyballbane og skateramper og annet utstyr beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 11-18 år.

§ 1.14 Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

Bebyggelse og anlegg skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter eller horisontlinjer.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med tanke på minst mulig fjernvirkning i landskapet og minst mulig inngrep i terrenget. I de områdene hvor det ikke er satt krav om at bebyggelsen skal legges langs gate, torg eller park, bør lengderetning og møneretning på hovedvolumet til bebyggelsen legges langs dalsidene eller lokale markante terrengformer.

Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Fjerning av vegetasjon på ubebygd eiendom er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. Dette gjelder ikke normalt vedlikehold av utearealer, eller forvaltning av skog og landbruksarealer i tråd med LNF-formål.

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fjellskjæringer og større fyllinger skal så langt mulig unngås. Støttemurer, fyllinger og fjellskjæringer med høyde på over 2 m skal trappes av for etablering av vegetasjon i trinnene. Fyllinger skal tilsås og beplantes med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

Retningslinje:

Ved gjennomføring av tiltak må landskapets særpreg med naturgitte og kulturskapt kvaliteter ivaretas så langt det lar seg gjøre. Historisk og visuelt viktige landskapsformer og randsoner skal bevares og styrkes. Skogkledte åsprofiler skal utgjøre en tydelig, grønn ramme omkring bebyggelsen i dalrommet.

Ved reguleringsforslag og søknader om tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning i landskapet visualiseres. Kommunen kan kreve at eksisterende vegetasjon registreres og kartfestes.

§ 1.15 Grønnstruktur – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

Alle tiltak skal gjennomføres slik at hensynet til en sammenhengende grønnstruktur ivaretas, med tanke på både naturmangfold og allmennhetens tilgang til friluftsområder, langs strand og vannområder. Sammenhengende friluftskorridorer mellom sentrum og skogområdene skal vektlegges. Vegetasjonsbelter mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares. I grønnstrukturer tillates kun tiltak i tråd med arealformålet. Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres dersom de ikke kommer i konflikt med formålet.

For annen bebyggelse enn boligbebyggelse skal det avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et grøntareal eller annet areal egnet for uteopphold på egen eiendom etter følgende krav:

	Sone A	Sone B	Sone C
Minste areal avsatt til grøntområde/ uteopphold:	5 %	10 %	15 %

Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (*pbl § 11-9 nr 1*).

Arealer avsatt til grønnstruktur (med tilhørende underformål) skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, kulturmiljøområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktivitet og rekreasjon for allmennheten på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av de ulike områdene kan være fastsatt i reguleringsplan eller temaplan.

Retningslinje:

Der det kan være aktuelt må det vurderes å legges inn barnetråkkregistrering i nye reguleringsplaner. Det skal dokumenteres hvordan grønnstruktur ivaretas og sikres. Ved omdisponering av arealer til byggeformål skal det tas hensyn til eksisterende og planlagt grønnstruktur. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet.

I nye utbyggingsområder bør minste bredde på hovedgrøntdrag være 40 meter. Bredde inntil 20 meter kan tillates på kortere strekninger hvor 40 meters bredde ikke er mulig. Største avstand mellom bolig og nære grøntområder eller overordnet grønnstruktur bør være 500 meter. Minste størrelse på nære grøntområder skal være 20 dekar.

Turdrag i tettbebyggelse:

Det skal sikres ferdselsårer i tettbygde områder som skal bindes sammen til trafiksikre nettverk.

Turveier og skiløyper:

Turveiene skal opparbeides med grusdekke i 3-5 meters bredde. Regulert bredde skal være minimum 5 meter. Alle turveier bør tilfredsstillende prinsippet om universell utforming. Utforming av turveiene må vurderes opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern. Stigningsforhold skal også være tilpasset det eksisterende terrenget. Deler av turveinettet vil derfor kun være tilgjengelig

med motorisert rullestol. Informasjon om spesielle stigningsforhold må skiltes. Turveier som inngår i det kommunale turveinettet skal ha belysning.

Naturmangfold

Hensyn til naturmangfoldet skal avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7.

For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene i naturmangfoldloven.

Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.

§ 1.16 Løkkelandskap – hjemmel: § 11-9 nr. 8

Følgende forhold skal avklares gjennom reguleringsplan ved utbygging av nye områder:

- I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet være førende for arealbruken og alle bygge- og anleggstiltak. Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustufter med mer, skal ikke bygges ned eller fjernes, men bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.
- Områdene i hensynssonen skal forvaltes slik at kvaliteten i løkkelandskapet opprettholdes og styrkes, jf rapport «Gruvearbeiderens kulturlandskap – løkkelandskapet i Kongsberg».
- I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.
- Steingjerder skal ivaretas i den grad de kan utgjøre formålsgrenser (gjerne inn mot offentlige områder, friluftsområder etc.) og plangrenser.
- For steingjerder som skal bevares, tillates ikke terrenginngrep innenfor en sone på 2 m på hver side av steingjerdet. Det tillates å fjerne større trær innenfor sonen som kan være til skade for steingjerdene eller for bebyggelse.
- Steingjerdene i fegater, kan kun brytes der dette er nødvendig. Ved bryting av steingjerder som skal beholdes, skal disse repareres.
- I byggeområder kan løkker inngå i grønnstrukturen og til lekeplasser.
- Der det gis tillatelse til å fjerne steingjerder, rydningsrøyser, tufter, åkerflater mellom terrassekanter, åkerhakk og åkerfurer, skal det før fjerning utarbeides detaljkart av alle synlige spor ved innmåling i 1:1000, fotografering, beskrivelse og tolkning. Nøyaktighetskrav +/- 0,5 m.
- Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for løkkelandskapet i hensynssonen, skal sendes til uttalelse til regional kulturminnemyndighet.

Retningslinje:

Dokumentasjonen utføres av kvalifisert fagpersonell med kunnskap om denne type kulturminner og kulturlandskap.

Dokumentasjonsmaterialet leveres Kongsberg kommune digitalt og som PDF. Materialet skal være offentlig tilgjengelig. Kongsberg kommune lagrer materialet på kart og i planmappen. Buskerud fylkeskommune skal ha kopi av rapport.

§ 1.17 Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer – hjemmel: § 11-9 nr. 7

Kulturminner og kulturmiljøer med bevaringsverdi tillates ikke fjernet, unntatt der det dokumenteres at den tekniske tilstanden er svært dårlig. Når viktige samfunnsinteresser tilsier det, kan det også gis tillates til å fjerne kulturminner med bevaringsverdi.

Nye tiltak i nær tilknytning til kulturminner eller kulturmiljøer med bevaringsverdi skal utføres slik at bevaringsverdiene ivaretas.

Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal også nye hus mot gata sammenkjedes.

Ved fasadeendring av kulturminne med bevaringsverdi kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere utseende.

For kulturminner med bevaringsverdi oppført før 1930 skal autentiske bygningsdeler bevares med mindre restaurering ikke er mulig eller uforholdsmessig kostbart.

Takoppløft, arker, nedskjæringer i takflate, takvinduer og balkonger tillates ikke på hovedfasade mot gate/torg/park.

Retningslinje:

Ved søknad om å fjerne et kulturminne med bevaringsverdi, kan kommunen kreve tilstandsrapport utarbeidet av kvalifisert foretak med særlig kjennskap til vedlikehold og istandsetting av kulturminner og eldre bygninger.

Før det gis tillatelse til tiltak som er klassifisert i bevaringsplan for byområdet med høy verneverdi (B) eller svært høy verneverdi (A) skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene. Det samme gjelder andre tiltak som har betydning for bygningsmiljøene og gateløpene. Før det gis tillatelse til riving av bygninger med vernekategori A eller B i bevaringsplan for byområdet og verneverdige bygninger ellers i kommunen, skal saken være forelagt Utvalg for miljø og utvikling.

Kulturminnet skal beholde sin karakter eller tilbakeføres til tidligere tilstand som kan dokumenteres. Ved tilbakeføring skal det benyttes tidsriktige detaljer og bygningsdeler. Ved fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere utseende.

I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal nybygg og tilbygg plasseres og utformes i tråd med de historiske bygningsstrukturer lokalt i området og tilpasses bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner, material- og fargebruk.

Nybygg og tilbygg kan gis en nåtidig utforming slik at det framgår hva som er nytt.

§ 1.18 Estetikk – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6:

Ethvert tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet og tilpasses områdets egenart og tiltakets funksjon med hensyn til målestokk, struktur, høyder, materialbruk og farger. Bebyggelse og anlegg kan samtidig gis et nåtidig uttrykk slik at det fremgår hva som er nytt.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de bidrar til å skape gode uterom og byrom. Det skal benyttes naturlige og varige materialer.

Mot gater og torg i sone A er det ikke tillatt med arkader, inntrukket første etasje, utbygg

over fortau samt store og utstikkende terrasser og balkonger.

Større bebyggelse og fasader skal deles opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å bevare og videreføre målestokken i den tradisjonelle eiendomsstrukturen.

Kontainere og anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn, mens anlegg for avfall kan ha unntak for frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje:

Alle planmessige virkemidler skal søkes brukt for å sikre estetikk og funksjonalitet i bolig- og næringsprosjekter.

Bebyggelse eller anlegg med helt særskilt funksjon og betydning for fellesskapet kan tillates å bli mer synlig i bybildet forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og positive bidrag til omgivelsene.

Innenfor LNF-områdene skal det legges vekt på tilpasning av nye tiltak til kulturlandskap, tunform og stedegen byggeskikk.

Terrasser og balkonger skal framstå i en god visuell helhet som en integrert del av bygningene.

Kommunen kan kreve at situasjonsoppriss av fasadene mot gate/veg/torg/tun og fotos av omkringliggende bebyggelse sendes kommunen sammen med søknad om tiltak.

For større byggetiltak (>20 boliger / >500 m² BRA) eller viktige byggetiltak kan kommunen be om at det legges frem alternative løsninger.

§ 1.19 Byggehøyder – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

Ved bruk av to pulttak, der minst 3/4 deler av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

Ved bruk av skråtak kan arker og takoppløft inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden så lenge disse holdes lavere enn hovedvolumets mønehøyde. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse eller fasader mot bygater/torg/park.

Utenfor sone A skal det ikke bygges høyere enn at bygningene naturlig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

Retningslinje:

Der bygningene ligger sammenkjedet mot gata, bør gesimshøyde mot gata målt i m.o.h. være minst 0,5 m og maksimalt 1,5 m høyere/lavere enn nærmeste nabobygning langs gateløpet.

§ 1.20 Byggegrenser – hjemmel pbl § 11-9 nr. 5:

Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan mot kommunal veg, jernbane og naboeiendom gjelder for bygninger og anlegg.

Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan gjelder ikke nødvendige støttemurer under forutsetning av at de ikke kommer i konflikt med fastsatte frisisiktsoner. Byggegrenser

for riks- og fylkesveger gjelder også støttemurer.

§1.20.1 Byggegrense mot vann og vassdrag:

Der gjeldende reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 ikke tillatt;

- inntil 100 meter langs Lågen
- inntil 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring og/eller som er avmerket på plankartet

Andre byggegrenser kan fastsettes i reguleringsplan.

Unntak fra byggegrensene:

- Tiltak som kan forestås av tiltakshaver etter pbl § 20-2. Tiltak skal ikke komme i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv.
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.)
- Forbedring- eller justering av biotoper
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)
- Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygninger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjon)

§ 1.20.2 Byggegrense mot veg og nabogrense:

Byggegrense for ny E134: Følgende byggegrenser gjelder der ikke annet framgår av godkjent reguleringsplan.

- Damåsen – Gamlegrendåsen tunnel: 100m
- Tislegård – Sellikdalen: 50 m
- På nordsiden av ny E134 på strekningen Trollerudmoen – Moane tunnel: 100 m
- På sørsiden av ny E134 på strekningen Trollerudmoen – Moane tunnel: 50 m
- Moane tunnel – Saggrenda: 100m

Sone A: Byggegrense legges i en avstand 2 m fra regulert vegformål for kommunale veger (gate, vegkant, fortau, gang- og sykkelveg). Før utbygging skal gata inngå i reguleringsplan. For små utbygginger unntatt fra plankrav, skal vegmyndigheten for kommunale veger uttale seg om byggverkets plassering. For riks- og fylkesveger skal plasseringen godkjennes av vegmyndigheten.

For sone C, settes byggegrense for Fv 32, Fv 37, Fv 40 og Fv 286 til 50 m.

Alle soner: Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Slike mindre bygninger skal også ligge minst 3 m fra kanten av regulert atkomstveg/fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett skal avstanden til kant regulert atkomstveg / fortau økes til 7 m. For områder som ikke er regulert, måles avstandene fra vegskulderen. Vegmyndighet for riks- og fylkesveger, skal uttale seg i slike saker (i uregulerte områder).

Retningslinje:

Sone B: Byggegrense kan i reguleringsplan settes til 20 m for eksisterende E134 og FV32

(Drammensveien, Bergmannsveien, Sandsværveien og Tuftveien) .

For Fv 40 (Laagendalsveien og Numedalsveien), kreves normalt 50 m byggegrense. Fv. 40 i sone B i Hvitvingfoss nord for Gulliveien, kan byggegrensa settes til 20m.

For Gomsrudveien settes byggegrense til 25 m.

For øvrige fylkesveger er byggegrensa 15 m fra senterlinje veg. Byggegrense kan settes til 4 m fra vegkant for gang- og sykkelveger. Der det er regulert mindre byggegrense mot veg, gjelder reguleringsplan.

§ 1.21 Skilt – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

Krav til søknad:

Alle skilt og reklameinnretninger, unntatt godkjente veg- og trafikkskilt, som vil bli synlige fra allment tilgjengelige områder skal godkjennes av kommunen før de settes opp.

Unntak fra søknadsplikten:

Mindre skilt, løsfot-skilt /-reklame, reklame/logo på vinduer, markiser / flagg o.l. med reklame/logo, ved kortvarig annonsering av arrangementer o.l. og reklameskilt internt på idrettsanlegg og som ikke retter seg mot forbigående er unntatt fra søknadsplikten. Kravene og retningslinjene til utforming/plassering gjelder også for disse skilt og reklameinnretningene.

Utforming:

Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses omgivelsene og bygningene de plasseres på.

Følgende skilt tillates ikke:

- Sammenhengende markering og reklamebånd.
- Blinkende og/eller skiftende eller bevegelig reklame.
- Lyskasser.
- Skilt montert på møne, takflate, gesims, gjerde eller lignende.
- Skilt- og reklameinnretninger som er til hinder for allmenn ferdsel eller medfører ulempe for bevegelseshemmede eller brøyteredskap.
- Skilt som reklamerer for forretninger, virksomhet eller produkter som er lokalisert andre steder.

Retningslinje:

Skilt skal ha en god utforming og kvalitet og være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Ved utforming skal uttrykk, farge og størrelse ses i sammenheng slik at resultatet ikke virker dominerende. Bakgrunnsfargen på plateskilt skal være nøytral og neddempet.

I områder hvor bevaringshensyn er viktig og på bevaringsverdige bygninger/anlegg, skal det tas spesielle hensyn til dette.

Skilt kan bare dekke en mindre del av fasaden, begrenset til ¼ av bygningens horisontale fasadelengde men maksimalt 4 meter. Unntak kan gjøres dersom det er spesielle behov pga. tilpasning til bygningsfasaden.

Markiser, flagg o.l. med reklame/logo skal harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelse både når det gjelder utforming og antall.

Reklame på vinduer kan plasseres som åpne bokstaver/logo, ikke som tette og dominerende bånd. Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater, som hovedregel over/ved inngangsdør og ikke dekke over

fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement e.l.

Størrelse og antall:

For hver virksomhet tillates kun ett veggskilt, unntatt der virksomheten henvender seg mot flere gater, eller når virksomheten ønsker å benytte lokalt firmanavn i tillegg til bransje-/kjedelogo. Virksomheter som henvender seg til gateplan kan i tillegg ha ett uthengsskilt på fasaden. Uthengsskilt kan ha areal inntil 0,5 m² og ikke større bredde (utheng) enn 1 m. Fri høyde under skiltet skal være minst 2,5 m. Antall skilt og skiltstørrelse i et område/på en bygning må ses i sammenheng slik at de ikke virker dominerende. For flere virksomheter i samme bygning og for virksomheter uten direkte inngang fra gateplan, skal utforming og plassering samordnes slik at det oppnås en god estetisk helhetsvirkning.

Det er kun tillatt med én løsfot-skilt/-reklame utenfor hver butikkinngang.

Merkevarer:

Merkevarerforhandlere utenfor sentrumsområdene som, i tillegg til tillatt antall skilt, har behov for å profilere flere ulike merkevarer, skal samle denne skiltingen på en veggtafle eller frittstående skiltsøyle. Størrelsen på veggtaflen/skiltsøylen må ses i forhold til fasader og andre omgivelser.

I sentrumsområdene i handlegater og ved torg kan merkevarerforhandlere med fasader som henvender seg til fotgjengere benytte en skilttafle inntil 0,5 m² for å profilere merkevarer dersom tavlen lar seg innpasse på fasaden nær inngangen.

Nærings- og handelsområder:

Det tillates felles opplysningskilt for virksomhetene i et område. Skiltene samles i en egen skilttafle/søyle og plasseres ved adkomsten til området. For spesielt store næringsbygg og bygg med utforming som gjør det særskilt påkrevet, kan det gjøres unntak fra bestemmelsene om tillatt størrelse. Virksomheter i samme nærings- og handelsområde skal samordne utforming og plassering av skilt og reklame slik at det oppnås en god estetisk helhetsvirkning.

Bensinstasjoner:

I tillegg til antall skilt kan det tillates skiltmast. Enkeltskilt kan plasseres langs kanten på pumpetak i stedet for på vegg.

Dagligvareforretninger:

Dersom dette lar seg innpasse på fasaden nær inngangen, kan dagligvareforretninger i begrenset omfang tillates å sette opp reklameskilt for dagligvarer.

Fremmedreklame:

Skilt og reklameinnretninger med fremmedreklame (reklame som ikke er knyttet til virksomheten på eiendommen) er ikke tillatt. Det tillates allikevel når reklamen kun henvender seg internt i idrettsanlegg eller lignende områder.

Vedlikehold og fjerning av skilt

Skilt og reklame skal vedlikeholdes og fjernes når det ikke lenger er aktuelt.

§ 1.22 Gjerde og hekk – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

Gjerder, hekker, steiner e.l. kan det plasseres i eiendomsgrense, med unntak av fritidseiendom. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene og maksimalt tillatt høyde er 110 cm. Der det er behov for gjerde som sikring, kan det tillates høyde over 110 cm, jf. TEK10 § 12-17. Gjerder, hekker, steiner o.l. er ikke tillatt i frisktssonen.

§ 1.23 Kabler og ledninger – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6

I sone A og B og i områder avsatt til fritidsbebyggelse skal nyetablering eller omlegging av høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. legges i bakken, med unntak av jernbanens kjøreledning.

§ 1.24 Universell utforming – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

I utbyggingsprosjekter med 3 eller flere boenheter skal minst 30 % av boenhetene tilfredsstille krav i TEK10 om tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 1.25 Midlertidige bygninger og utendørslagring – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6:

Oppføring av midlertidige bygninger kan bare tillates for korte tidsavgrensede perioder.

Midlertidige bygninger skal plasseres i tråd med arealformålet, og skal være innenfor tillatte høyder og volum angitt i kommuneplan eller reguleringsplan.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle containere skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

§ 1.26 Fritidsbebyggelse – hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

Fritidsbebyggelse skal legges lavest mulig i terrenget. Grunnmurer/pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.

I skrått terreng tillates ikke oppstue. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller mer enn 1,5 m i huskroppens utstrekning.

Takform skal være skråtak med takvinkel fra 22 – 30 grader. Det tillates gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

Bygningene skal oppføres av tre og skal beises eller males i jordfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Taktekking skal være mørk og matt, for eksempel torvtak eller tretak.

Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse, skal maksimalt tillatt bebyggelse være 150 m² BRA som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 m² pr bygning.

For eksisterende fritidsbebyggelse i LNF områder, lenger fra vann og vassdrag enn angitt i § 1.20.1 / 3.2 og under verneskoggrensene, er maksimalt tillatt utnyttelse 100 m² BRA som sum av alle bygninger på tomta, herunder uthus og/eller anneks. Uthus og anneks skal hver for seg ikke være større enn 20 m² BRA og kan oppføres inntil 6 m fra hovedhytta.

Fritidsbebyggelse (eksisterende og ny) nærmere vann og vassdrag enn angitt i § 1.20.1 / 3.2 eller over verneskoggrensene, kan bygges ut på tilsvarende måte med maksimal tillatt utnyttelse på 60 m² BRA. Disse bygninger kan ikke utvides i retning mot vassdrag og fasader kan ikke økes mot vassdrag.

For eksisterende fritidsbebyggelse i bymarka tillates kun tilbygg som er nødvendig for å heve sanitærstandard med biologisk toalett. Innlegging av vann og opparbeidelse av kjørevei er ikke tillatt.

Tiltak som grøfte- og ledningstraseer for vann og avløp over 100 m lengde, nye adkomstveger over 100 m eller andre vesentlige terrenginngrep (skjæring/fylling over 3 m) er ikke tillatt uten reguleringsplan.

Tiltak skal ikke komme i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. For tiltak i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal tilgjengelighet for allmennheten ivaretas.

Retningslinje:

Nye områder bør ha middels eller høy standard. Middels standard er hytteområder med vei og strøm fram til hyttene, innlagt vann med rensing av gråvann og biologisk toalett. Høy standard er hytter med vannklosett med rensing av svartvann.

Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal sees i sammenheng med eksisterende områder. Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (vei, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder skal det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensingen mest hensiktsmessig. Slike områder skal avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

§ 1.27 Boligbebyggelse - hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6

§ 1.27.1 Tillatt utnyttelse:

- I sone A skal prosent bebygd areal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.
- I sone B skal prosent bebygd areal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.
- I sone C skal prosent bebygd areal ikke overstige 35 % BYA inklusive overflateparkering.

For boligbebyggelse der det ikke bygges garasje, skal det ved beregning av BYA legges til et areal på minst 25 m² ved beregningen av BYA for avsatt areal til fremtidig garasje.

§ 1.27.2 Tillatt byggehøyde, etasjeantall og krav om underetasje:

I skrått terreng skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Med skrått terreng menes her at terrenget faller mer enn 1,5 m i huskroppens utstrekning.

Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng tillates gesimshøyde inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

§ 1.27.3 Særlige bestemmelser for Kampestadlia sør og to boligområder på gnr 8217/1 og 8306/1

Kulturminnene (spesielt steingjerder og hustuft) som finnes i de tre boligfeltene og som kan knyttes til det gamle løkkelandskapet omkring Kongsberg, skal i størst mulig grad bevares, hensyntas og integreres i de utbyggings-løsningene som velges. Dette gjelder også et tilstrekkelig areal omkring de enkelte bevarte kulturminnene (minst 2 m). Terreng inngrep skal utføres på en særlig skånsom måte og boligtyper skal tilpasses terrenget (primært rekkehus, lavblokk etc.) Fellesarealer som grønnstruktur med underformål skal i størst mulig grad ha åpen naturlig vegetasjon. Områdene skal inngå i reguleringsplan som også omfatter tilgrensende fegate (grønnstruktur). Som ledd i reguleringsarbeidet, skal alle kulturminnene i området registreres og kartfestes med nøyaktighet i henhold til § 1.16. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for områdene som

inngår som del av tilhørende utbyggingsavtale.

§ 1.27.4 Tillatt bruk for mindre virksomheter: – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6*

For boligbebyggelse tillates små tjenesteytende virksomheter, små utvalg, kontor, overnatting og utleie av rom, så lenge virksomheten ikke utgjør mer enn 10% av boligens BRA. Virksomhetene skal utnytte eksisterende bygninger, skal ikke ha andre ansatte enn de som bor på eiendommen, og skal ikke medføre økt støy eller vesentlig økning av trafikk.

§ 1.28 Næringsbebyggelse – *hjemmel pbl § 11-9 pkt. 5*

Større næringsområder skal ha skjermsoner mot hovedveg. Bredde skal være minimum 10 m. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, kjøring eller parkering.

Næringsbygg skal ha flatt tak med unntak av områder hvor det er skråtak fra før.

For næringsområder beliggende i sone A, skal det i utomhusplanen for området vises en mulig fremtidig utnyttelse eksklusiv parkering- og trafikkareal på minimum BYA = 60 %.

Byggehøyder i sone A og sone B skal være minimum gesimshøyde 7 m.

Retningslinje:

Maksimal høyde på bygninger fastsettes i reguleringsplan.

§ 1.29 Sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

For områder avsatt til sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting beliggende i sone A og sone B, skal minimum BYA være 50 % eksklusiv parkerings- og trafikkareal.

Byggehøyder skal være minimum gesimshøyde 7 m. Maksimalhøyde fastsettes i reguleringsplan.

§ 1.30 Kombinerte formål – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

For alle kombinerte formål gjelder de strengeste bestemmelsene om utforming, utnyttelse og høyder som er angitt for de respektive formål der ikke annet er bestemt nedenfor;

1. Område ved Kongsberghallen

Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting, idrett og/eller bolig. Det stilles krav om felles reguleringsplan for hele området.

2. Område ved Idrettsparken.

Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) og idrettsanlegg.

3. Området ved Raumyr.

Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting, næring (A-næring) og en

dagligvareforretning. Det stilles krav om felles planlegging av området. Området kan ha en utnyttingsgrad med 60 % BYA inkl parkering. Byggehøyder: Det tillates gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde inntil 12,0 m. Bygg som har toppetasje som er tilbaketrukket med minst 3 m fra fasadelivet, kan ha gesimshøyde for denne toppetasjen tilsvarende oppgitt mønehøyde.

4. Kombinerte formål som inngår i sentrumsplan 380R

Sentrumsplanen detaljerer arealbruken for områder avsatt til kombinert formål. Område beliggende mellom Dyrmyrgata, Stiksrudgata og Glabakk kan benyttes til bolig, forretning og/eller næring (A-næring).

5. Gluggeløkka

Området kan benyttes til boligformål og/eller offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). Det tillates gesimshøyde inntil 10 m og mønehøyde inntil 13 m. Byggehøyden skal varieres innen området.

6. Tislegård.

Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).

7. Numedalsveien (nord for Kongsberghallen)

Området kan benyttes til plasskrevende varehandel og næringsformål (B-næring).

§ 1.31 Krav til lokalisering av virksomhet - hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5

For utvidelse av eksisterende virksomheter som er i strid med lokaliseringskriteriene, kan det tillates en utvidelse på inntil 50 % BYA, maksimalt 50 m².

§ 1.31.1 Lokalisering av næringsbebyggelse, og fritids- og turistformål:

I områder avsatt til næring skal følgende gjelde:

- A-næring: Lokalisering i sone A inkl. Raumyr.
- B-næring: Lokalisering: Sone B. Teknologiparken, Hellebekk / Industritunet, Arsenalet / Kongsgårdmoen, Bingeplass, Gomsrud (Industriveien og trafikkstasjonsområdet), Fredriksdal, Evju, Øya i Hvitvingfoss og områder ved Numedalsveien.
- C-næring: Lokalisering: Sone C. Stengelsrud, Moane, Saggrenda, Toppen, Diseplass, Heistadmoen. På Heistadmoen øst og gnr 104 bnr. 76 kan det i tillegg tillates tjenesteyting, bevertning, aktivitetspark med overnatting, idrettsanlegg.
- Majorplass: Området kan benyttes til hestesenter/rideskole med nødvendig overnatting for drifta av anlegget.

Avsatte områder for fritids- og turistformål:

- Områder ved Blefjell, Omholtfjell, Funkelia, Saggrenda nord, Moen, Jordbrua og Øya i Hvitvingfoss.

Retningslinje:

Mobilitetsplanlegging

Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000

m2 BRA skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Dette gjelder også ved søknad om bruksendring.

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på/vurdering av: Antall ansatte, besøksintensitet, omfanget av vareleveranse og ev. godstransport, all transport inn og ut av virksomheten, fordeling av transporten gjennom døgnet og virksomhetens samlede transport per transportmiddel, og tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling.

Det må vurderes ulike tiltak for å redusere behovet for bruk av bil.

§ 1.31.2 Lokalisering av handel og offentlig/privat tjenesteyting:

Innenfor områder avsatt til senterformål, forretninger og offentlig/privat tjenesteyting kan det etableres flere funksjoner:

- Sone A i Kongsberg by: Offentlig og privat tjenesteyting på både lokalt og regionalt nivå, detaljhandel, bolig, A-næringer, kultur, interne gater og torg, anlegg for lek, grøntstruktur med mer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service. Kollektivknutepunkt.
- Sone A i Hvitvingfoss sentrum: Skal betjene innbyggerne i egen kommune, ha offentlige og private servicefunksjoner som hovedsakelig dekker handels- og tjenester innad i kommunen, enkelte tilbud innen kultur, underholdning og rekreasjon. Kollektivtilbud.
- Jondalen og Efteløt: Senter som betjener nære boligområder: Noen servicetilbud som dagligvarer, enkelte bransjevarer, kiosk, matservering, forsamlingslokale, m.m. Kollektivtilbud.
- Innenfor sone B kan offentlig/privat tjenesteyting etableres i nær tilknytning til tilsvarende eksisterende virksomhet der det er tilrettelagt for kollektivtransport.
- Plasskrevende varehandel kan lokaliseres i følgende områder: Kongsgårdmoen, Skrubmoen, Bingeplass, Gomsrud, Moane, Evju i Hvitvingfoss, Numedalsveien og Toppen (eksisterende).
- Handel med volumvarer kan lokaliseres til sone A.
- I sone A kan det lokaliseres dagligvarebutikker i områder avsatt til forretninger/senterformål.
- Utenfor sone A kan det etableres nærbutikker/dagligvarer som betjener nærmiljøene eller større arbeidsplasskonsentrasjoner med inntil 1000 m2 BRA salgsareal inkludert lager.

Retningslinje:

Handel og servicetilbud skal lokaliseres og utformes slik at miljøvennlige transportformer som gange, sykling og kollektivtransport stimuleres. Kongsberg viderefører sin arealpolitikk der detaljhandel skal lokaliseres i senterområdene. Eksisterende sentra skal styrkes.

Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.

§ 2 Forsvaret – hjemmel: pbl § 11-10 nr. 5

I forsvarets område på Heistadmoen kan det i tillegg til forsvarets aktiviteter, tillates motorsportaktiviteter. Det forutsettes at støybelastningen ikke overstiger grenseverdier for støy (jfr veileder til T-1442, tabell 34). Aktivitetene skal godkjennes av kommunen.

Før utbygging av nye skytebaner eller andre større anlegg i skytefeltet ved Hengsvann skal det være godkjent en reguleringsplan for seg hele skytefeltet.

Før utbygging av nye skytebaner eller andre større anlegg i skytefeltet ved Heistadmoen skal det være godkjent en reguleringsplan for seg hele skytefeltet.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

§ 3.1 Generelle bestemmelser til LNF-områdene - hjemmel: § 11-11 nr. 1

Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom, skal huset plasseres som en del av tunet og tilpasses de gamle bygningene på tunet.

For eksisterende boligbygg i LNF-områder kan tillates tiltak som er søknadspliktige etter pbl § 20-2, forutsatt at tiltaket ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, strandsoner, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Retningslinje:

Bestemmelsen gjelder alle LNF områder innenfor kommuneplanens arealdel.

Ved søknad om dispensasjon, vil det ved vurderingen legges vekt på:

- Om tiltaket er nødvendig for å sikre bruk av bygningen.
- Om tiltaket er positivt for kulturlandskapet.
- Om tiltaket er ledd i nødvendig oppjustering av sanitærstandard med nødvendige mindre ombygginger/påbygginger. Med mindre menes: Maks areal 60 kvm målt som BRA totalt for bygningen, pluss maks 20 kvm som overbygde terrasse.
- At endringene ikke bryter vesentlig med bygningens opprinnelige utseende og uttrykk.
- At tiltaket er i tråd med punktene 2-3 i kriterielista nedenfor i retningslinjene for pkt.3.4.
- Det forutsettes at bygningen ikke fradeles bruket.

§ 3.2 Byggegrense – hjemmel: pbl § 11-11 nr. 4 og 5

Søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 er ikke tillatt;

- inntil 100 meter langs Lågen,
- inntil 50 meter langs øvrige vann og vassdrag som er avmerket på plankartet.

Unntak fra disse byggegrensene:

- Tiltak som kan forestås av tiltakshaver etter pbl § 20-2.
- Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv.
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.).
- Forbedring- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).
- Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av

- bekkeløp m.m.).
- Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjon).
- Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m.).

Retningslinje:

Tiltak i stedbunden næring nærmere vann og vassdrag enn de angitte byggegrenser, skal ikke være i strid med kulturminne, nøkkelbiotoper eller verdifulle naturtyper, dyrka mark, samfunnsikkerhet, flomfare, rasutsatte områder eller inngrepfrie naturområder (INON).

§ 3.3 LNF-områder åpnet for ny spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring – hjemmel: pbl § 11-11 pkt. 2

Spredt boligbebyggelse med inntil 8 nye boenheter og tilsammen maksimalt 10 boenheter inklusive eksisterende bebyggelse i samme gruppe er tillatt innenfor avmerkede soner med inntil ialt 100 boenheter i planperioden.

- Områdene skal være egnet til boligformål (soleksponering, terrengforhold etc).
- Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende boligavkjørsel fra hovedveg som er godkjent av vegmyndigheten.
- Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene. (bl.a. plassering i terrenget, volum, form og farger). Bygningene skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnsikkerhet.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge en utomhusplan for inndeling av tomtene som viser tomter, interne veger og ev. felles lekeareal.
- For områder avsatt til 3 eller flere nye boenheter, stilles det krav til avsetting og opparbeidelse av fellesareal for lek.

I disse sonene er det også tillatt med ny spredt næringsbebyggelse i samsvar med § 3.4.

Retningslinje:

Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m.

§ 3.4 LNF-områder åpnet for ny spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring – hjemmel: pbl § 11-11 nr.2

Bruksendring av eksisterende bygning i landbruket kan tillates etter en vurdering av dokumentasjon som skal vedlegges søknaden, jf. retningslinjene nedenfor.

Innenfor tunet på gårdsbruk kan tillates bygging av inntil 1 bygning på inntil 200 m² til egen næringsvirksomhet. Oppføring av bygninger for utleie til andre virksomheter tillates ikke.

Utenfor tunet på gårdsbruk kan tillates bygging av 1 bygning på inntil 70 m². Bygningen kan ikke benyttes til overnatting.

På landbrukseiendommer i denne sonen tillates bygging av inntil 4 enheter på inntil 50 m² for overnattingsformål knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

De ovenfor nevnte bygningene tillates ikke fradelt bruket.

Retningslinje:

Som tun defineres arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark

Dokumentasjon:

For tiltak tilknyttet næring skal det til søknaden vedlegges en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.

Vedlagt søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:

- Kulturminner/kulturmiljøer
- Nøkkelbiotop/rødlisteart
- Samfunnsikkerhet; flomfare og rasutsatte områder
- Dyrket mark
- Verna vassdrag (Vassdrag som hører til 015/2 Skrimfjellområdet og 015/1 Siljanvassdraget)
- Verneområder etter naturvernloven eller inngrepsfrie naturområder (INON)

3. Vedlagt søknaden skal det foreligge en vurdering av tiltaket i forhold til listen under. Dersom det er konflikt mellom kriteriene og samfunnsnyttene av tiltaket, kan det avslås.

- Produktivt landbruksareal (foreliggende NIJOS-registreringer)
- Geologiske ressurser (registreringer fra NGU)
- Vannforsyningskilde/resipient
- Viktige kulturlandskap (Jfr Grønn plan for jordbrukets kulturlandskap, Kongsberg kommune 1995)
- Bygning med bevaringsverdi (Jfr Bevaringsplan for Kongsberg byområde og for Sandsvær og bygdene 1987/2004, samt SEFRAK-registreringer)
- Viktige friluftsområder spesielt i forhold til stier og løyper, jakt- og fiskeinteresser (tiltaket må ikke hindre viktige allmenne friluftinteresser)
- Viltbiotop / trekkroute (Jfr viltkart og MIS-registreringer)
- Landskapsvirkning, forholdet til visuelt eksponerte arealer; høydedrag o l (må beskrives i hvert tilfelle).
- Trafikksikker adkomst
- Nabobebyggelse
- Bebyggelsesstrukturen på tunet

For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

§ 4 Hensynssoner – hjemmel: pbl § 11-8

§ 4.1 Hensynssone støy - hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)

For områdene gjelder pkt. 1.9

§ 4.2 Hensynssone flom - hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)

For områdene gjelder pkt. 1.9

§ 4.3 Hensynssone: vurdering av flomfare – hjemmel: pbl § 11-9, pkt. 8

Ved regulering av områder i hensynssonen, skal det gjennomføres en vurdering av flomfare av fagkyndig personell. Dersom vurderingen viser at området kan bli rammet av 200-årsflommen, gjelder pkt 1.9

§ 4.4 Hensynssone for kvikkleire – hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)

For området gjelder pkt.1.8

§ 4.5 Hensynssone for steinsprang og ras - hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)

Ved reguleringsplaner og byggesøknader i disse sonene skal det foretas en vurdering av sannsynlighet for snøskred eller steinsprang, jf. TEK10. Aktsomhetskartene kan derfor ikke benyttes alene til dette formålet.

§ 4.6 Hensynssone for krav til infrastruktur - hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav b)

For områder innenfor faresone 370 høyspentanlegg, kan det ikke tillates byggetiltak innenfor avmerket hensynssone uten tillatelse fra ledningseier.

For område for mulig framtidig jernbanetrase, avmerket som hensynssone, skal det innhentes tillatelse fra jernbanelivet ved søknad om tiltak.

§ 4.7 Hensynssone for krav om felles planlegging - hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav e)

Før utbygging skal det foreligge felles reguleringsplan for områdene.

§ 4.8 Hensynssone for friluftsliv (Bymarka) - hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav c)

Retningslinje:

Arealene skal ivaretas som naturområder, landskap og/eller områder for friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Det kan opparbeides turveisammenhenger. Landskapskvaliteter som silhuetter og vegetasjonsskjermer mv må bevares. Idrettsanlegg skal avgrenses til det som naturlig hører til i bymarka/hensynssonen.

Ved gjennomføring av tiltak i landbruket, skal det legges særlig vekt på hensyn til miljø, kulturminner, løkkelandskap og friluftinteresser.

For eksisterende fritidsbebyggelse i bymarka kan det tillates tilbygg som er nødvendig for å heve sanitærstandard med biologisk toalett. Det kan ikke legges inn vann og opparbeides kjørevei.

§ 4.9 Hensynssone for bevaring av kulturmiljøer - hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav c)

For områdene gjelder bestemmelser pkt. 1.16 og 1.17 med retningslinjer.

§ 4.10 Hensynssone for båndlegging etter annet lovverk

For hensynssone 720 båndlegging etter lov om naturvern og 730 båndlegging etter lov om kulturminner, gjelder bestemmelser i tilhørende lover og forskrifter.

4.11. Hensynssone nedslagsfelt drikkevann (sikringsone 110)

For hensynssonen gjelder bestemmelser i tilhørende forskrift.

4.12. Hensynssone landbruk – hjemmel pbl § 11-8 c)

Retningslinje:

§ 5 Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen - hjemmel: pbl § 1-5

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner skal utfylle hverandre. Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen skal følgende gjelde:

Plankart og arealformål:

Der det er motstrid mellom arealbruken i kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, skal arealdelen gjelde foran reguleringsplanen. Der det kun er motstrid mellom detaljeringen i arealbruken, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

Der bygning er tegnet inn på plankartet i eldre reguleringsplaner, er ikke plasseringen bindende, med unntak av verneverdig bebyggelse.

Bestemmelser:

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelsene i eldre reguleringsplaner.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel gjelder foran bestemmelsene til eldre reguleringsplaner ved motstrid, unntatt bestemmelser om utnyttelse og maksimal tillatt høyde der de er angitt på følgende måte;

- Utnyttelse er angitt på samme måte som i TEK10 § 5-1 og tillater høyere utnyttelse.
- Maksimal tillatt byggehøyde er angitt på samme måte som i TEK10 § 6.2 og tillater høyere bebyggelse.

Nyere reguleringsplaner:

For reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012, områdereguleringsplan 380R Sentrumsplan, reguleringsplan 343R og Omholtfjell, Skrim, kan reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Arealdelens normkrav for bilparkering gjelder i sentrumsplanområdet.

§ 6 Dokumentasjon

Utomhusplan:

Utomhusplan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Utomhusplan skal utarbeides av kvalifisert foretak.

Ved søknad om mindre tiltak etter pbl § 20-2 og ved søknad om fritidsbebyggelse kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Denne skal inneholde minimum opplysninger om pkt. 1- 5

Retningslinje:

Innhold:

Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

Planen skal vise følgende:

1. Bygningers plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv).
2. Terrenghold (eksisterende og prosjekterte koter).
3. Vegetasjon (eksisterende og nyplanting) og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i anleggsperioden.
4. Plassering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer.
5. Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
6. Plassering og utforming av leikeplasser.
7. Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede.
8. Varelevering for næringsbygg og offentlige bygg.
9. Parkering for bil og sykkel.
10. For boliger uten garasje: Plassering av framtidig garasje.
11. Bortledning av overflatevann, slukplassering.
12. Belegg/markdekke, renovasjons-stativer, postkasser, belysning og gjerder.
13. Eventuelle ute-lagringsplasser.
14. Skilt, reklame, flaggstenger, mv.
15. Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomte og fellesareal.