Hyttegata 30D, 3616 KONGSBERG



PROPR.NO

Selger
Elsa N Yohannes Kidane
90547703

Prisantydning
2 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3303 Gnr. 7079 Bnr. 1 Snr. 14

Moderne leilighet fra 2020 med stor balkong – sentralt i Kongsberg sentrum

PRISANTYDNING
kr 2 190 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 843 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
33kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
30kvm

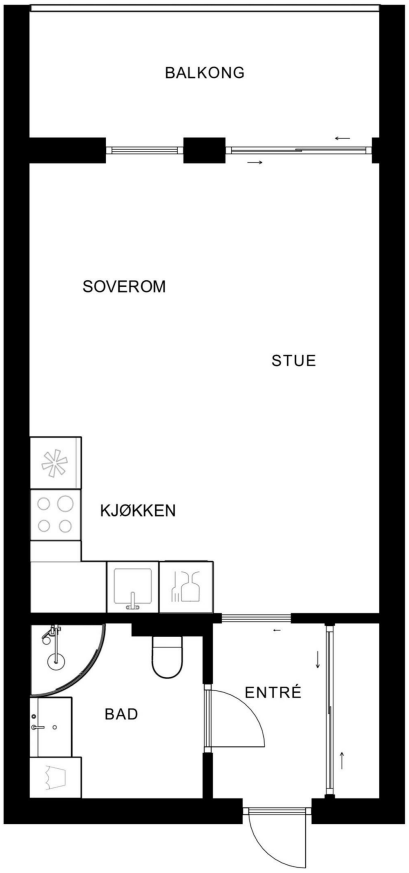
ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.




IMPORTANT
10


gorenje























Om boligen

Flott og moderne leilighet fra 2020 med attraktiv beliggenhet midt i Kongsberg sentrum. Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning, og passer perfekt for førstegangskjøpere, pendlere og studenter.
Leiligheten inneholder entré/gang med gulvvarme og praktisk garderobeløsning, delikat bad med dusj og opplegg for vaskemaskin, samt en lys og åpen stue-/kjøkken-/soveløsning med god utnyttelse av arealet. Fra oppholdsrommet er det utgang til en romslig balkong.
Boligen holder moderne standard med stilrene overflater og gode materialvalg.

Felleskostnader inkluderer blant annet trådløst internett, kabel-TV, og felleskostnader.
Hvitevarer medfølger.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Hyttegata, med kort avstand til både Universitetet i Sørøst-Norge og det sterke teknologimiljøet i Kongsberg. Området ligger nær flere store arbeidsplasser og bedrifter i Kongsberg Teknologipark, samt virksomheter som Kongsberg Innovasjon AS og K-tech. Dette gjør boligen attraktiv både for studenter og personer som jobber i Kongsbergs teknologibedrifter.

visning

Husk å melde deg på visning på forhånd.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
54 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

67 340 kr (Omkostninger totalt)

---

2 257 340 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet - seksjon 14
Hyttegata 30 D, 3616 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 7079, bnr. 1, snr. 14

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22313-1077 **Eiendomsverdi ref nr:** TY2358

Autorisert foretak: IL Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Lybekk

Takstnett
IL Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.
Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no

Rapportansvarlig

Kenneth Lybekk
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.l@iltakst.no
951 76 353

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Beskrivelse av eiendommen

Nyere ett roms selveierleilighet i seksjonert sameie.
Boligen har stue/soverom med kjøkkenkrok, entré og bad.
Det er registrert enkelte forhold som bør undersøkes nærmere eller hvor det må påregnes tiltak, dette gjelder blant annet:
-FDV- Dokumentasjon for boligen er ikke tilgjengelig, dette omfatter blant annet dokumentasjon på våtrom, dokumentasjon på el-anlegg og dokumentasjon på ventilasjonsanlegg.
-Bomlyd i gulvfliser i bad
-Bomlyd i gulvfliser og sprekker i flisfuger i entré
-Fuktskade på veggoverflate over kjøkkenbenk

For utfyllende informasjon rundt bygningenes tilstand se punktet "tilstandsrapport".

Leilighet - seksjon 14 - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført med betongplate på mark.
Yttervegger av betong og yttervegger av bindingsverk kledd utvendig med stående trekledning.
Etasjeskille av betong.
Takkonstruksjon med form som saltak, tekket med asfaltpapp.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkong med utgang via skyvebalkongdør i stue/kjøkken.
Gulv av støpt betong, glassrekverk med stolper og håndrekke av lakkert metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater og malt betong.
Innvendige tak har overflate av malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malt fyllingsdør.

Boligen har skyvedørsgarderobe i gang.
Garderoben har skyvedører med speilglass.

VÅTROM Gå til side

Bad
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har innredning fra Nettoline med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Varmtvannstank innbygget i hjørne på kjøkkeninnredning.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon fra Østberg.
Styring via trådløs kontroll.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er innbygget i hjørne på kjøkkeninnredningen.
Føler for automatisk lekkasjedetesjon på gulv under kjøkkeninnredning.
Avløp fra sikkerhetsventil på bereder er tilkoblet avløp under kjøkkenvask

Boligen har elektrisk anlegg med noe skjult kabelføring, noe synlig kabelføring og kabelføring i utenpåliggende kabelskinner på vegger.
Det er en blanding av innfelte brytere og stikkontakter og utenpåliggende stikkontakter.

Det er sikringsskap med automatsikringer, plassert i skyvedørsgarderobe i entré, her er også sentral for fibernett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Brannteknisk:
Boligen er tilkoblet brannvarslingssentral felles for sameiet og har en sentralt plassert røykvarsler. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Boligen har håndslokker med 6 liter skum og slokkeklasse 27A, samt at det er tilgjengelige håndslokkere ute på felles svalgang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	33 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	30 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet - seksjon 14

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt tegning via meglerpakke fra Proper, fremlagt tegning viser 2.etasje og ikke aktuell leilighet/bod.

Bod

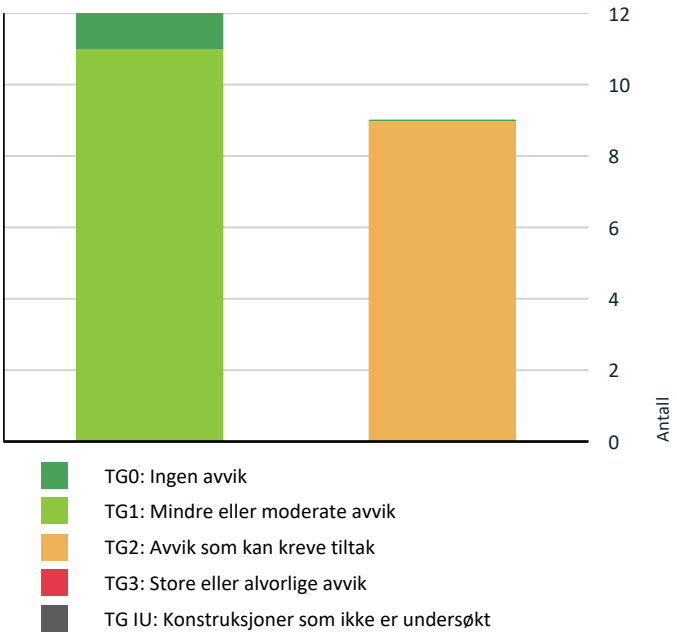
- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt tegning via meglerpakke fra Proper, fremlagt tegning viser 2.etasje og ikke aktuell leilighet/bod.

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, byggegodkjenning, og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra Kartverkets database, SeEiendom.no, avvik kan oppstå.

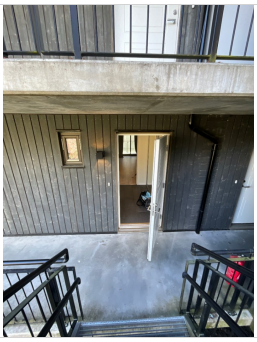
Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet - seksjon 14

Tilstandsrapport

LEILIGHET - SEKSJON 14



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er relativt ny og det er gjennomført normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har stående bordkledning.

Yttervegger er en del av sameiets vedlikeholdsansvar. Vurderingen er tatt med da bygningsdelen har særlig nær tilknytning til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe oppsprukket trekledning på yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres overflatebehandling av utvendig trekledning, enkelte sprukne kledningsbord bør byttes. Eventuelt utvendig vedlikehold vurderes av sameiet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe oppsprekking i sammenføyning på vinduet i stue/kjøkken.

Det er noe fuktskjolder og merker på utforinger til vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sammenføyninger på vinduskarm bør limes og males for å sikre forventet brukstid.

Utforinger bør overflatebehandles for å sikre forventet funksjon.



Vindu på bad



Vindu i stue/kjøkken, oppsprekking i sammenføyning på vinduskarm og merker på vindusutforing.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med utgang via skyvebalkongdør i stue/kjøkken.
Gulv av støpt betong, glassrekverk med stolper og håndrekke av lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Valgt utforming av terskelløsning ved balkong øker risikoen for skjulte skader, det er på befaringstidspunktet ikke registrert tegn til løsningen har ført til skader. Betong tar til seg fuktighet og ved store nedbørsmengder kan vann trekke igjennom betongen, det beskrives i SINTEF Bygforsk byggdetaljblad 523.733 at det etableres en membran med oppkant mot dørterskel/vegg og som går minst 150mm ut på gulvet i fra dørterskel/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke tegn til at det er behov for utbedringstiltak i dag, men det er viktig å være oppmerksom på risikoen med den valgte løsningen.

Tilstandsrapport



Bilde av overgang vegg/gulv på balkong

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygget er oppført med betongplate på mark.
Yttervegger av betong og yttervegger av bindingsverk kledd utvendig med stående trekledning.
Etasjeskille av betong.
Takkonstruksjon med form som saltak, tekket med asfaltpapp.

Da fellesareal og bygningsdeler er borettslaget sitt kostnadsansvar er ikke disse videre vurdert med unntak av dører, vinduer og balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater og malt betong.
Innvendige tak har overflate av malt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken: Det er svelleskader på veggplate over kjøkkenbenk.

Entré: Det er registrert bomlyd under flere fliser og det er sprekker i flisfuger som indikerer at fliser kan være løse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere sprutplater av fuktsikkert materiale på vegg over kjøkkenbenk, spesielt bak kjøkkenvask og komfyr.

Fliser på gulv i entré må undersøkes nærmere for å avdekke omfang av løs flis, løse flis limes på nytt og det legges ny flisfug.



Svelleskade på veggplater over kjøkkenbenk



Mangler fugemasse mellom flis ved hovedytterdør



Sprekker i flisfuger på gulv i entré, registrert bomlyd i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt fyllingsdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har skyvedørsgarderobe i gang.
Garderoben har skyvedører med speilglass.

Tilstandsrapport



Skyvedørsgarderobe i entré

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for badet utover ferdigattest.

Ferdigattest er en bekreftelse på at ansvarlige i byggesaken har oppfylt sine plikter og forteller ikke noe om våtrommets konstruksjon og oppbygning.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall i dusjsone mot sluk er målt til 1,5:50, fall på øvrige deler av gulvet er målt til 0,7:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 28mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:

Utførelsen av badegulvet oppfyller ikke preakseptert løsning for synliggjøring av lekkasjevann i TEK 17, gulvet avgrenses ikke av en oppkant med vanntett sjikt på minst 15 mm over det ferdige gulvet mot døråpning.

-Registrert en liten skade på flis nedenfor badevindu, eier opplyser i egenerklæring at en blomsterpotte falt i gulvet. Skaden er kun kosmetisk.

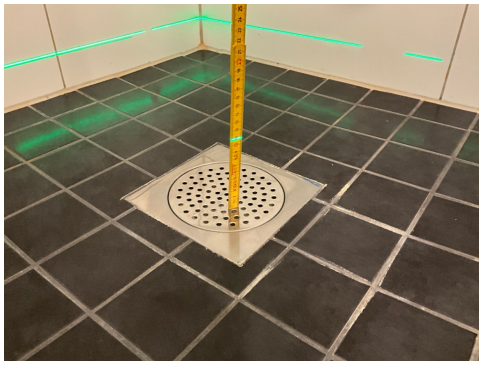
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.



Gulv avgrenses ikke av en oppkant med vanntett sjikt med en høyde på minst 15mm over det ferdige gulvet mot dørterskel.



Målt høydeforskjell på 28 mm fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er utstedt ferdigattest for bygget, ferdigattesten er en bekreftelse fra den ansvarlige i byggesaken om at alle relevante lover og forskrifter er fulgt.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Sluk i dusj

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist andre avvik:

Basert på type toalettutstyr kan det være montert en TECE Profil innbygningssisterne med sealingbag, drenering fra lekkasjesikring rundt sisternen skal da være ført ut sammen med spylerør inn på toalettskålen. Toalettet som er montert i dette tilfellet har lukket konstruksjon så det er ikke mulig å se utførelse, det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Den ene dusjdøren kolliderer med servantskapet, dette medfører at man ikke får full åpning inn til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefaler å innhente dokumentasjon på utførelse av innbygningssisterne.



Innbygningstoalett



Dusjdør kolliderer med servantsakap



Vegghengt servantskap og opplegg for smal vaskemaskin

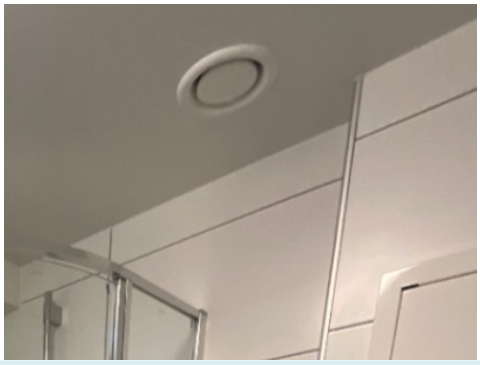
ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i vegg tilstøtende til våtsone for dusj, under kjøkkenbenk.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 8.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling på befaringsdagen



Fuktmåling med pigg i trevirke viser mindre enn 8% fuktinnhold i trevirke og er å anse som helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har innredning fra Nettoline med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Varmtvannstank innbygget i hjørne på kjøkkeninnredning.





Automatisk lekkasjedeteksjon med sensor på gulv under kjøkken.



Komfyrvakt

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran for vanntilførsel til leiligheten er plassert i rør-i-rør skap.
Eier opplyser å ha hatt service utført av rørlegger for kontroll av funksjon på stoppekran i rør-i-rør skap.



Stoppekran i rør-i-rør skap på bad

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon fra Østberg med integrert avtrekksvifte for kokesone og er plassert over komfyr i kjøkkenet.
Styring via trådløs kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsagregatet lot seg ikke åpne for kontroll av filter, eier opplyser at det skal være byttet filter regelmessig av beboere i leiligheten.

Det foreligger ikke dokumentasjon for innregulering og montering av ventilasjonsanlegget, innstillinger av ventilasjonsanlegg er derfor ikke kontrollert. I følge byggteknisk forskrift gjeldende for byggeåret skal dokumentasjon for ventilasjonsanlegg være en del av FDV-dokumentasjonen som følger bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør innhentes dokumentasjon for installasjonen og ventilasjonsanlegget bør kontrolleres av en fagperson.



Balansert ventilasjonsanlegg fra Østberg med integrert avtrekksvifte over kokesone i kjøkken, fikk ikke åpnet ventilasjonsagregatet for inspeksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er innbygget i hjørne på kjøkkeninnredningen.
Føler for automatisk lekkasjedetesjon på gulv under kjøkkeninnredning.
Avløp fra sikkerhetsventil på bereder er tilkoblet avløp under kjøkkenvask



Varmtvannstank innbygget i kjøkkeninnredning

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elektrisk anlegg med noe skjult kabelføring, noe synlig kabelføring og kabelføring i utenpåliggende kabelskinner på vegger. Det er en blanding av innfelte brytere og stikkontakter og utenpåliggende stikkontakter.

Det er sikringsskap med automatsikringer, plassert i skyvedørsgarderobe i entré, her er også sentral for fibernett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Nybygget i 2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Installert i forbindelse med oppføring av bygningen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ikke fremlagt samsvarserklæring for el-installasjonen, dette bør innhentes.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

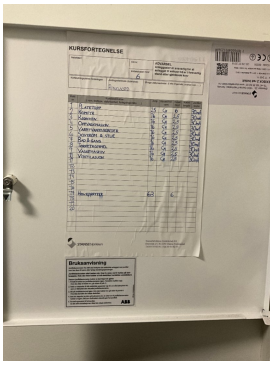
Generell kommentar

Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet eller funksjonsvurdert.
Det anbefales å innhente dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en fullstendig gjennomgang av bygningens elektriske anlegg.



Sikringsskap plassert i skyvedørsgarderobe i entré.



Kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

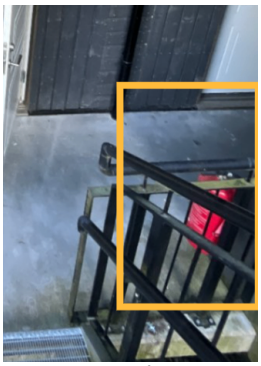
Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

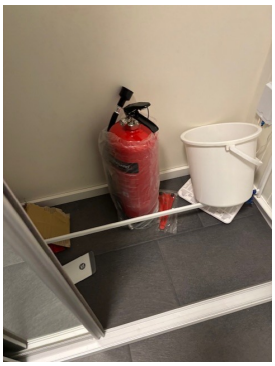
Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Brannteknisk:
Boligen er tilkoblet brannvarslingssentral felles for sameiet og har en sentralt plassert røykvarsler. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Boligen har håndslokkeapparat med 6liter skum slokkeklasse 27A, samt at det er tilgjengelige håndslokkere ute på felles svalgang.



Det finnes håndslokkere plassert ute på felles svalgang

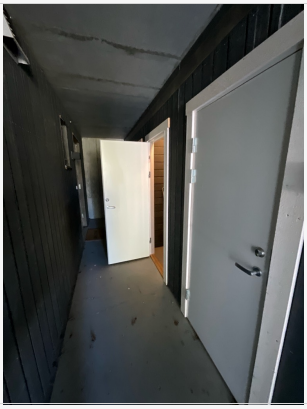


Håndslokker med 6liter skum i leiligheten

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Utvendig bod i fellesareale

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

30 m²/30 m²

Leilighet - seksjon 14: Entré, Bad, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**2 000 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	14 546
Fradrag for andel felles gjeld	-	4 002
Konklusjon markedsverdi		**2 000 000**

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Taksert leilighet er en seksjonert leilighet i 3 etasje i Sameiet Granegården Apartment, beliggende østvendt i Hyttegata i Kongsberg sentrum. Leiligheten har formiddagssol som stryker over taket på nabobygget. Leiligheten har umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter, det er blant annet ca 500meter gangavstand til Krona med Universitetet i Sørøst-Norge -campus Kongsberg, Fagskolen i Viken - studiested Kongsberg, bibliotek og Kongsberg Musikkteater. Fra leiligheten er det ca 1,2km gangavstand til Kongsberg Stasjon, hvor man finner kollektivtransport med buss, tog og taxi. Nærmeste bussholdeplass er ca. 600meter fra leiligheten.

Ved verdivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.
Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.
Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hyttegata 30C ,3616 KONGSBERG 30 m² 2020 1 sov	25-03-2026	2 400 000	**2 275 000**		2 275 000	**75 833**
2	Hyttegata 30B ,3616 KONGSBERG 30 m² 2020 0 sov	20-02-2023	1 950 000	**1 900 000**		1 900 000	**63 333**
3	Hyttegata 30B ,3616 KONGSBERG 30 m² 2020 0 sov	23-10-2023	1 860 000	**1 860 000**		1 860 000	**62 000**
4	Hyttegata 30A ,3616 KONGSBERG 31 m² 2020 1 sov	16-01-2024	1 950 000	**1 900 000**		1 900 000	**61 290**
5	Hyttegata 30D ,3616 KONGSBERG 31 m² 2020 1 sov	25-06-2024	1 950 000	**1 900 000**		1 900 000	**61 290**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (dekker grunnkostnad og tv/internett)	Kr.		22 116
Offentlige avgifter til vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt, innboforsikring, utgifter til vedlikehold etc. er ikke tatt hensyn til i takst.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet - seksjon 14

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Leilighet - seksjon 14	Kr.		**2 100 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 130 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Kommentar
Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage.
Tenkt andel av felles tomter satt som verdi.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

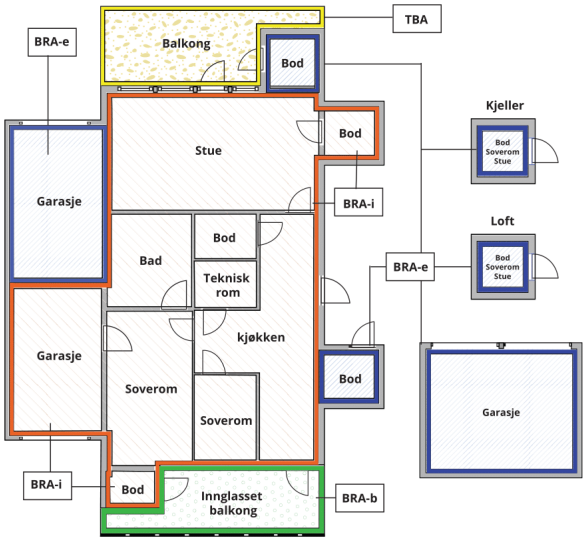
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet - seksjon 14

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	30			30	5
SUM	**30**				**5**
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er fremlagt tegning via meglerpakke fra Proper, fremlagt tegning viser 2.etasje og ikke aktuell leilighet/bod.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Bod er målt til 2,59m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er fremlagt tegning via meglerpakke fra Proper, fremlagt tegning viser 2.etasje og ikke aktuell leilighet/bod.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

IL Takst AS
Stallbakken 1
3675 NOTODDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kenneth Lybekk	Takstingeniør
	Elsa Nazret Yohannes-Kidane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7079	1		14			Ikke relevant

Adresse
Hyttegata 30 D

Hjemmelshaver
Elsa Nazret Yohannes-Kidane

Kommentar
Sameiet tomt, seksjonert leilighetsbygg.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Granegården Apartment	1 / 24	NBBO	825021922

Felles formue
Kr. 14 546 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 4 002 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Taksert leilighet er en seksjonert leilighet i 3 etasje i Sameiet Granegården Apartment, beliggende østvendt i Hyttegata i Kongsberg sentrum. Leiligheten har formiddagssol som stryker over taket på nabobygget. Leiligheten har umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter, det er blant annet ca 500meter gangavstand til Krona med Universitetet i Sørøst-Norge -campus Kongsberg, Fagskolen i Viken - studiested Kongsberg, bibliotek og Kongsberg Musikkteater. Fra leiligheten er det ca 1,2km gangavstand til Kongsberg Stasjon, hvor man finner kollektivtransport med buss, tog og taxi. Nærmeste bussholdeplass er ca. 600meter fra leiligheten.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Gjeldende reguleringsplaner
3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011)
3303 474R Hyttegata 34 (2.11.2016)
3303 533R Myntgata 15, Bryggerigården (19.1.2022)

Om tomten

Felles eiendomstomt i terrassert terreng.
Adkomst til leiligheten er via trapper i terrenget.

Leiligheten disponerer ikke parkeringsplass og det er ikke etablert parkering for gjester på eiendommen. For eventuell parkering må man benytte seg av tidsbegrenset gateparkering som man finner ca. 2-300 meter fra leiligheten eller leie parkering ved for eksempel Skauløkka Krona P-hus som ligger ca 2,8km kjørevei eller ca 700meter gangavstand fra eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet Grunnbok for kommunenr. 3303 - Gnr.7079 /Bnr.1 Fnr.0 Snr.14 er sjekket via Seeiendom.no.
Det er ikke registrert eller opplyst om spesielle forhold.
Det anbefales at en eventuell långiver/kjøper på eget initiativ sørger for å gjøre seg kjent med innholdet i Grunnboken.

Sameiets vedtekter pkt. 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Gjeldende kommuneplan/kommunedelplan:
Bevaring kulturmiljø, Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 1018.16m2
Fysisk utforming av anlegg, Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 1018.16m2
Gul sone iht. T-1442, Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 295.74m2
Sentrumsformål - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eldre småhusbebyggelse og leilighetskomplekser integrert i gammel trehusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	89638110			

Kommentar

Gjelder bygningsforsikring for sameiet. Seksjonseierne er selv ansvarlige for å tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegning over den besiktigede leiligheten er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter for Sameiet Granegården Apartment	24.04.2020	Sist endret på årsmøte 23.05.2024	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	Gjennomlest og godkjent av kunde 13.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TY2358

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Hyttegata 30D, 3616 KONGSBERG

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hyttegata 30D	Hyttegata 30D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Yohannes-Kidane, Elsa Nazret

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det falt en blomsterpotte og skadet en liten på fliser på badet

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16544576

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elsa Mehari Kidane	**2026-04-30**

Identification

Elsa Mehari Kidane

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Elsa Mehari Kidane	30/04-2026 13:50:54	BankID OIDC High



Senterposisjon: 198759.59, 6626092.55
Koordinatsyste EPSG:25833
Utskriftsdato: 07.05.2026

0 2 4 6 8m

Kartverket

VEDTEKTER FOR
SAMEIET Granegården Apartment

Vedtatt på stiftelsesmøte 24.04.2020
Sist endret på årsmøte 23.05.2024

1. Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet Granegården Apartment og består av 24 boligseksjoner.

Eiendommen gnr.7079 bnr.1 i Kongsberg kommune ligger i sameie mellom seksjonseierne som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter. Sameiets formål kan kun endres dersom det vedtas av årsmøte med 2/3 flertall. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. (Forkortet til ESL)

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkes-kommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og ESL, jfr. også punkt 4.1 (Bod og biloppstillingsplass). Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også fritt påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

4.1 Generelt
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Tomten og de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er å anse som fellesareal.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på den enkelte eierseksjons BRA (Bruksareal).

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod(er) og/eller biloppstillingsplass(er) til andre enn eierseksjonseiere i sameiet. Utleie av biloppstillingsplass(er), bod(er) og/eller boligen skal varsles styret.

4.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

4.2.1 Elbil og ladbare hybridbiler

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til - en -1 parkeringsplass som seksjonen disponerer.
Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4.2.2 Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Bestemmelsen utgår da sameiet ikke har HC-plasser.

5. Årsmøtet

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Sameiets øverste organ er årsmøtet. Et flertall av årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

5.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 5.2.

5.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

5.6 Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

5.7 Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke trenger å bære seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det nedtegnes en protokoll fra årsmøtet over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede skal signere protokollen.

6. Styret

6.1 Valg av styret, sammensetning, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret består av 3 (tre) medlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøtet. I tillegg velges et varamedlem. Styremedlemmer og varamedlem velges for ett år av gangen. Styreleder velges for 2 år.. Gjenvalg kan skje.

Årsmøtet skal velge styret og varamedlem med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer

6.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6.4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i punkt 6.5, første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

6.6 Plikt til å føre regnskap – revisor

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Videre skal sameiet ha en eller flere statsautoriserte revisorer eller registrerte revisorer som velges av årsmøtet.

7. Driftskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Driftsbudsjettet skal omfatte felleskostnader av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes passende midler til vedlikehold av fellesarealer og vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Fellesutgiftene/drift av eiendommen fordeles i hovedsak på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles for den enkelte bruksenhet eller etter bruk/forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men kan hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Det stipulerte beløp kan endres av styret såfremt det viser seg å være avsatt utilstrekkelige midler, dog begrenset til 10 % av det vedtatte beløp.

8. Seksjonseiernes heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Husorden

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen..

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiernes plikter, jfr ESL §§ 38 og 39.

11. Mislighold – Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

11. 1 Pålegg om salg av seksjonen
Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen , jfr ESL § 38.

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 38 om salg. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter ESL § 38 om salg, jfr. ESL § 39.

12. Vedtektsendringer

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jfr. ESL § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke ESL stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i eierseksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. Eierseksjonsloven - Motstrid

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i ESL går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtektene registreres i Foretaksregisteret.

OoO

Egenerklæring

Hyttegata 30D, 3616 KONGSBERG

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hyttegata 30D	Hyttegata 30D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Yohannes-Kidane, Elsa Nazret

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det falt en blomsterpotte og skadet en liten på fliser på badet

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16544576

Egenerklæringsskjema

Name

Elsa Mehari Kidane

Date

2026-04-30

Identification

Elsa Mehari Kidane

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Elsa Mehari Kidane	30/04-2026 13:50:54	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Sameiet Granegården Apartment
Hyttegata 30
3616 KONGSBERG

Vår ref.: 650/14
Type: Sameier
Eiere: Elsa Kidane Mehari

Organisasjonsnr: 825 021 922 **Seksjonsnr:** 14

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 843**

Felleskostnader:	Kabel-TV/Bredbånd	420
	Grunnkostnad	1 423

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	4 002
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	97 720

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 99737510
E-post: granegarden@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 03.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2025

		Gjeld:	4 002	Andre inntekter:	253
Annen formue:	14 546	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår:	2020		
Gårds/bruksnr:	7079/1 - seksjon:14		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1018.2

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89638110

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.04.2020	Første innflytting:	01.05.2020	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	28.8		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		

Boligopplysninger:

Sameiet Granegården Apartment
Hyttegata 30
3616 KONGSBERG

Vår ref.: 650/14
Type: Sameier
Eiere: Elsa Kidane Mehari

Organisasjonsnr: 825 021 922

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

VEDTEKTER FOR
SAMEIET Granegården Apartment

Vedtatt på stiftelsesmøte 24.04.2020
Sist endret på årsmøte 23.05.2024

1. Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet Granegården Apartment og består av 24 boligseksjoner.

Eiendommen gnr.7079 bnr.1 i Kongsberg kommune ligger i sameie mellom seksjonseierne som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter. Sameiets formål kan kun endres dersom det vedtas av årsmøte med 2/3 flertall. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. (Forkortet til ESL)

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkes-kommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og ESL, jfr. også punkt 4.1 (Bod og biloppstillingsplass). Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også fritt påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

4.1 Generelt
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Tomten og de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er å anse som fellesareal.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på den enkelte eierseksjons BRA (Bruksareal).

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod(er) og/eller biloppstillingsplass(er) til andre enn eierseksjonseiere i sameiet. Utleie av biloppstillingsplass(er), bod(er) og/eller boligen skal varsles styret.

4.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

4.2.1 Elbil og ladbare hybridbiler

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid i tilknytning til - en -1 parkeringsplass som seksjonen disponerer.
Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4.2.2 Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Bestemmelsen utgår da sameiet ikke har HC-plasser.

5. Årsmøtet

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Sameiets øverste organ er årsmøtet. Et flertall av årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

5.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter punkt 5.2.

5.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

5.6 Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

5.7 Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke trenger å bære seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det nedtegnes en protokoll fra årsmøtet over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede skal signere protokollen.

6. Styret

6.1 Valg av styret, sammensetning, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret består av 3 (tre) medlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 styremedlemmer som velges på årsmøtet. I tillegg velges et varamedlem. Styremedlemmer og varamedlem velges for ett år av gangen. Styreleder velges for 2 år.. Gjenvalg kan skje.

Årsmøtet skal velge styret og varamedlem med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer

6.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6.4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i punkt 6.5, første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

6.6 Plikt til å føre regnskap – revisor

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en revisor som velges av årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Videre skal sameiet ha en eller flere statsautoriserte revisorer eller registrerte revisorer som velges av årsmøtet.

7. Driftskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Driftsbudsjettet skal omfatte felleskostnader av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes passende midler til vedlikehold av fellesarealer og vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Fellesutgiftene/drift av eiendommen fordeles i hovedsak på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles for den enkelte bruksenhet eller etter bruk/forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men kan hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Det stipulerte beløp kan endres av styret såfremt det viser seg å være avsatt utilstrekkelige midler, dog begrenset til 10 % av det vedtatte beløp.

8. Seksjonseiernes heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Husorden

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen..

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av seksjonseiernes plikter, jfr ESL §§ 38 og 39.

11. Mislighold – Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

11. 1 Pålegg om salg av seksjonen
Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen , jfr ESL § 38.

11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 38 om salg. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter ESL § 38 om salg, jfr. ESL § 39.

12. Vedtektsendringer

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jfr. ESL § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke ESL stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i eierseksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. Eierseksjonsloven - Motstrid

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i ESL går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtektene registreres i Foretaksregisteret.

OoO

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Granegården Apartment tirsdag 02.09.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved fremmøte: 9

Antall seksjoner representert ved fullmakt: 0

Totalt antall seksjoner representert: 9

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
André Sparre Brustad ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:
André Sparre Brustad ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Myhra

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent

2. Reseksjonering - tlilegging av parkeringsplasser som tilleggsareal

Sameiet har fire parkeringsplasser på eiendommen, hhv. tre i kjeller og en utenfor. Disse eies

nå av seksjonene 2, 22, 23 og 24, og ble kjøpt av utbygger ifm. etableringen av sameiet.

Seksjonseierne ønsker nå at parkeringsplassene tillegges dere respektive seksjoner som tilleggsareal, og i den forbindelse må eiendommen reseksjoneres.

Reseksjonering krever årsmøtets samtykke med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Reseksjoneringen bekostes i sin helhet av eierne av parkeringsplassene.

Vedtak:

Eiendommen reseksjoneres slik at parkeringsplassene i kjeller og på utvendig fellesareal tillegges seksjonene 2, 22, 23 og 24 som tilleggsareal.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Granegården Apartment

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andre Sparre Brustad (sign.)	02.09.2025
Protokollvitne	Magnus Myhra (sign.)	02.09.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Granegården Apartment torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Vandrerhjemmet

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall seksjoner representert ved oppmøte: 7

Antall seksjoner representert ved fullmakter: 0

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 7

Fra NBBO møtte: André Sparre Brustad

Vedtak:
Opptellingen ble godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å lede møtet

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
André Sparre Brustad fra NBBO ble valgt til å skrive protokollen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Magnus Myhra ble valgt til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 123 893,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Kr 10 000,- av dette er øremerket styreleder for utført vaktmestertjeneste i perioden. Styret fordeler selv det resterende honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Asfaltering

Det skal i løpet av sommersesongen anlegges en støttemur for skråningen mot de røde garasjene med videreføring helt ut til Hyttegata. Asfaltering er tilbudt for ca. kr 80.000,-, og støttemuren kr 100 000,-, noe som medfører en samlet kostnad for Sameiet på ca. kr 180 000,-.

Vedtak:
Årsmøtet øker kostnadstaket og gir styret i oppdrag å bestille og gjennomføre etablering av støttemur og asfaltering i 2025, slik det opprinnelig var planlagt.

5.2 Bolignummer

På møtet ble det opplyst at NBBO skal sjekke om bolignumrene er i henhold til Kartverket. Seksjonseierne må selv undersøke om sitt vannmålernummer stemmer overfor kommunen.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Vedtak:
Svein Larsen og Silje Berg ble valgt som styremedlemmer for 2 år

6.2 Valgkomité

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité

Protokoll for Sameiet Granegården Apartment

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andre Sparre Brustad (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Magnus Myhra (sign.)	19.05.2025

Vedrørende innboforsikring

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen.

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 1. januar 2026 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2026 er 1R = kr 1.345,-

Honorar ved eierskifter i borettslag Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.*

Honorar for avklaring av forkjøpsrett I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.406,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	5R	8.406,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.203,-

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap. Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre		3.250,-
Pantattest		400,-
Pantenotering		3.250,-
Transportgebyr (belastes kjøper)		3.250,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.725,-

1) *Honoraret for eierskiftegebyr/transportgebyret dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av aksjeeierregisteret i boligaksjeselskapet.*

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier Honorar for eierskifte[1]– belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.*

Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av eier belastes selger.	
Ved salg, pr overdragelse	1.250,-

Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av leietaker belastes ny leietaker.	
Ved endring av leietaker	600,-

Honorar ved eierskifter i velforening Honorar for eierskifte[1] – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.250,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.*

Megleropplysninger Leveres via meglersystemene	
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig	5.840,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger	2.753,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse	7.814,-

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Granegården Apartment

Dato og sted

Dato: Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00

Sted: Vandrerhjemmet

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 123 893,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 40 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. Innkomne forslag

5.1 Asfaltering

Det skal i løpet av sommersesongen anlegges en støttemur for skråningen mot de røde garasjene med videreføring helt ut til Hyttegata. Dette er innenfor rammen av

beløpet som ble presentert på Årsmøtet 2024, men ble utsatt. Årsaken er at tilbudet for støttemur og asfaltering overgikk estimatene presentert på Årsmøtet 2024 (kr. 120.000,-) slik at det bare var rom for støttemur. Kostnadene til støttemur skal etter avtale med utbygger i 2024 fordeles med 60 % på Sameiet og 40% på utbygger. Dette gir ca. 100.000,- på sameiet for støttemur.

Asfaltering er tilbudt for ca. 80.000,- noe som medfører en samlet kostnad for Sameiet på ca. 180.000, mot kostnadstaket på kr. 120.000,- fra årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak: Årsmøtet øker kostnadstaket og gir styret i oppdrag å bestille og gjennomføre etablering av støttemur og asfaltering i 2025, slik det opprinnelig var planlagt.

Styrets innstilling: Saken legges inn i innkallingen.

5.2 Bolignummer

Ser at mitt bolignummer flere steder ikke stemmer overens med min faktiske leilighet. Hadde heller ikke riktig vannmålernummer. Gjelder dette flere av leilighetene? Er det noe man kan/som det er vits å rydde opp i?

Forslag til vedtak: Ta opp om noe skal/hva som bør gjøres på møtet

Styrets innstilling: Tar med denne saken til årsmøtet.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer

Svein Larsen og Rita Bakke er på valg

6.2 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

28.04.2025

Magnus Myhra

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Granegården Apartment

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Granegården Apartment ligger i Kongsberg kommune og har organisasjonsnummer 825021922. Sameiet består av 24 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Magnus Myhra
Styremedlem, Svein Larsen
Styremedlem, Rita Bakke

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Granegården Apartment.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Styret har brukt uforholdsmessig mye tid på å holde orden i søppelskuret. Det må fortsatt jobbes med å få beboerne, som i hovedsak er leietagere, til å forstå hvordan man skal kaste søppel.
- Planlagt asfaltering og steinsetting av innkjørsel er ikke utført så langt. Planen er å få gjort dette i løpet av høsten og samtidig gjøre tilpasning av søppelskuret for å unngå fastfrysing av containere.

Kommende vedlikeholdsoppgaver:

- Glasstak over trappa ned til garasjene: Sette opp nytt glass eller annet materiale.

Oversikt over større vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

Sameiets bygningsmasse er fra 2020, og det har stort sett ikke vært nødvendig med større vedlikeholdsarbeid.

Unntaket er ventilasjonsanleggene hvor flere har måttet bytte deler av anlegget. Dette har så langt vært på utbyggers regning. Det er en pågående uenighet mellom utbygger og leverandøren av anlegget, som på sin side hevder at det er feilaktig montert og at

garantien således ikke kan gjøres gjeldende.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Det er inngått avtale med leverandør av slikt system, anbefalt av NBBO.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 89638110. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Boligomsetning og juridiske seksjonseiere

I 2024 ble det omsatt 4 seksjoner i sameiet. Den gjennomsnittlige salgssummen var kr 1 987 500,-.

PR. 31.12.2024 var det 4 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 5 seksjoner i sameiet.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

27.04.2025

Magnus Myhra

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Granegården Apartment - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	478 308	444 480	478 186	501 880
Sum inntekter		**478 308**	**444 480**	**478 186**	**501 880**
Kostnader					
Personalkostnader	2	47 557	30 442	45 640	47 557
Strøm og annen energi	3	12 340	12 032	14 000	12 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	40 722	57 906	97 428	147 550
Løpende driftskostnader	5	18 702	19 544	32 000	32 000
Administrativ konsulentbistand	6	59 521	57 360	60 057	63 088
Digitale tjenester		122 833	155 952	165 600	120 888
Forsikringer		51 167	44 579	49 037	65 494
Andre driftskostnader	7	7 386	6 445	12 000	12 000
Sum driftskostnader		**360 228**	**384 260**	**475 762**	**500 577**
Driftsresultat		**118 080**	**60 220**	**2 424**	**1 303**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 158	486	0	0
Andre finansinntekter		4 655	3 918	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**5 813**	**4 404**	**0**	**0**
Årets resultat		**123 893**	**64 625**	**2 424**	**1 303**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		123 893	64 625	0	0
Sum disponeringer		**123 893**	**64 625**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Granegården Apartment - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 287	12 962
Andre fordringer		62 153	53 687
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		361 758	237 491
Sum omløpsmidler		**427 198**	**304 140**
SUM EIENDELER		**427 198**	**304 140**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		335 667	211 774
Sum egenkapital	**8**	**335 667**	**211 774**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		25 000	25 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 730	12 100
Gjeld til forretningsfører		150	250
Leverandørgjeld		63 033	53 355
Skyldig off. myndigheter		25	26
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		180	180
Annen kortsiktig gjeld		1 413	1 455
Sum gjeld		**91 531**	**92 366**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**427 198**	**304 140**

Sted:_____, dato:_____

Magnus Myhra	Svein Larsen	Rita Bakke
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	305 280	288 000
3630 Internett / Bredbånd	165 600	149 472
3645 Leie parkeringsplass	7 428	7 008
Sum	**478 308**	**444 480**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5100 Lønn til ansatte	1 500	1 500
5150 Opptjente feriepenger	180	180
5330 Styrehonorar	40 000	25 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 852	3 737
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	25	25
Sum	**47 557**	**30 442**

Antall årsverk sysselsatt:0,01

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	12 340	12 032
Sum	**12 340**	**12 032**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	27 017
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	40 722	30 889
Sum	**40 722**	**57 906**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	10 038	9 524
6780 Andre driftsavtaler	8 664	10 020
Sum	**18 702**	**19 544**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 163	3 888
6710 Forretningsførerhonorar	56 358	53 472
Sum	**59 521**	**57 360**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6553 Lisenskostnader	0	710
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	280	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 707	3 335
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400
7790 Annen kostnad	-1	0
Sum	**7 386**	**6 445**

Note 8 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	335 667	211 774
SUM EGENKAPITAL	**335 667**	**211 774**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Granegården Apartment.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Granegården Apartment

Styreleder	Magnus Myhra (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Rita Bakke (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Svein Larsen (sign.)	31.03.2025

Til årsmøte i
Sameiet Granegården Apartment

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Granegården Apartment´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 123 893. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 23.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Granegården Apartment

Tid og sted

Tid: Mandag. 2. september 2025 Kl.:18:00

Sted: Teams

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Reseksjonering - tlilegging av parkeringsplasser som tilleggsareal

Sameiet har fire parkeringsplasser på eiendommen, hhv. tre i kjeller og en utenfor. Disse eies nå av seksjonene 2, 22, 23 og 24, og ble kjøpt av utbygger ifm. etableringen av sameiet.

Seksjonseierne ønsker nå at parkeringsplassene tillegges dere respektive seksjoner som tilleggsareal, og i den forbindelse må eiendommen reseksjoneres.

Reseksjonering krever årsmøtets samtykke med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Reseksjoneringen bekostes i sin helhet av eierne av parkeringsplassene.

Forslag til vedtak: Eiendommen reseksjoneres slik at parkeringsplassene i kjeller og på utvendig fellesareal tillegges seksjonene 2, 22, 23 og 24 som tilleggsareal.

Med vennlig hilsen for styret

18.08.2025

Magnus Myhra



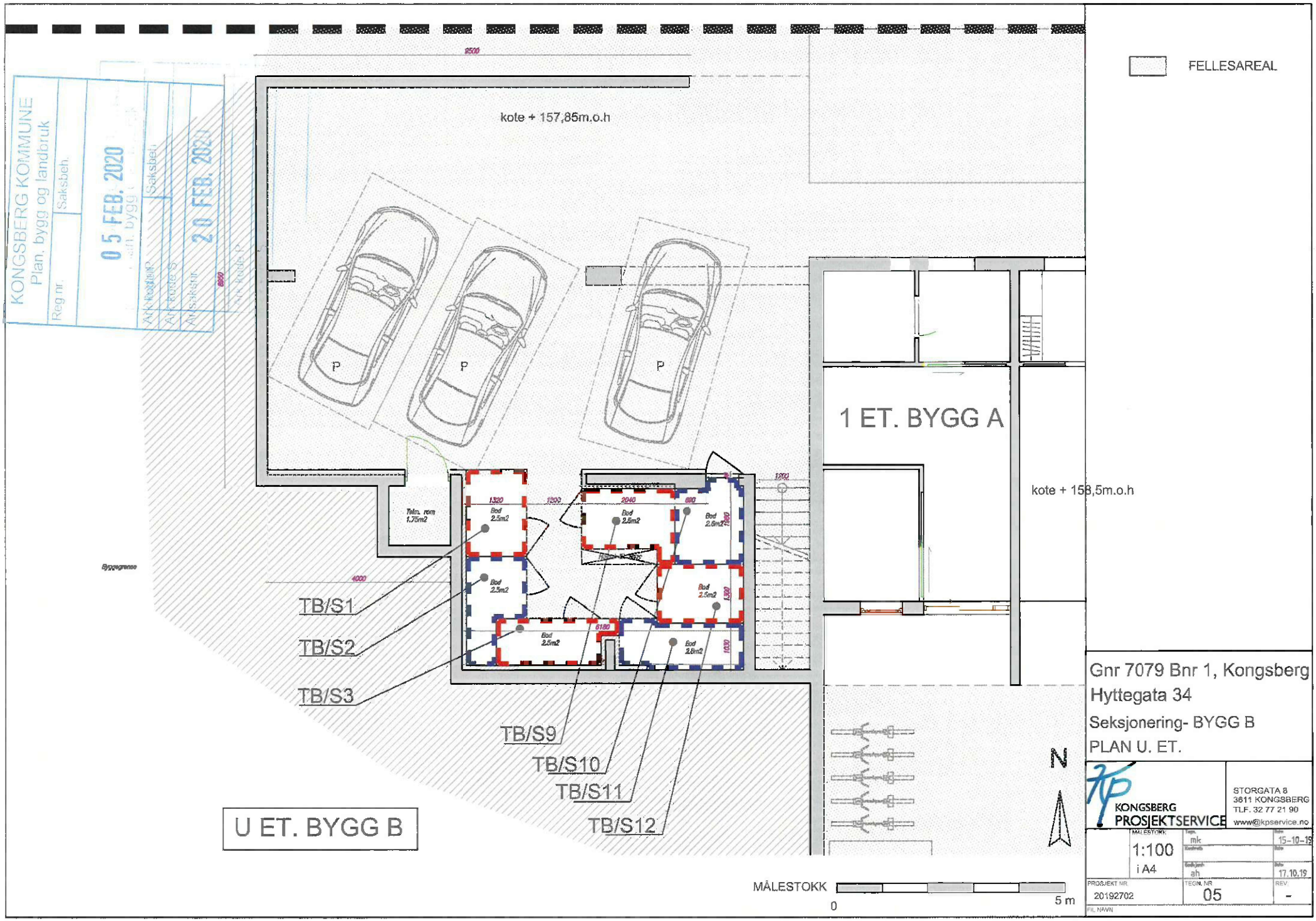
KONGSBERG KOMMUNE
Plan, bygg og landbruk
Saksbeh.
Reg nr.
05 FEB. 2020
Ark kode P
Ark kode S
Ar/saksnr

KONGSBERG KOMMUNE
Plan, bygg og landbruk
Saksbeh.
Reg nr.
20 FEB. 2020
Ark kode P
Ark kode S
Ar/saksnr

Gnr 7079 Bnr 1, Kongsberg
Hyttegata 34
Seksjonering
Situasjonsplan

KONGSBERG PROSJEKTSERVICE
STORGATA 8
3611 KONGSBERG
TLF. 32 77 21 90
www@kpservice.no

MÅLESTOKK	Tegn	Dato
1:250 i A4	mk	15-10-19
	Kontrollert	Dato
	Godkjent ah	Dato 17.10.19
PROSJEKT NR. 20192702	TEGN. NR. 01	REV -
FIL NAVN:		


FELLESAREAL
kote + 157,85m.o.h
1 ET. BYGG A
kote + 158,5m.o.h
P
P
P
Telm. rom 1,75m2
Bod 2,5m2
Bod 2,5m2
Bod 2,6m2
Bod 2,5m2
Bod 2,5m2
Bod 2,5m2
Bod 2,8m2
Byggegrense
TB/S1
TB/S2
TB/S3
TB/S9
TB/S10
TB/S11
TB/S12
U ET. BYGG B
N
MÅLESTOKK
0
5 m
KONGSBERG KOMMUNE
Plan, bygg og landbruk
Reg nr.
Saksbeh.
05 FEB. 2020
Saksbeh.
20 FEB. 2020
Gnr 7079 Bnr 1, Kongsberg
Hyttegata 34
Seksjonering- BYGG B
PLAN U. ET.
KONGSBERG PROSJEKTSERVICE
STORGATA 8
3611 KONGSBERG
TLF. 32 77 21 90
www@kpservice.no
MÅLESTOKK
1:100
i A4
Tegn. mk
15-10-19
Kontrollr.
Godkjent ah
17.10.19
PROSJEKT NR.
20192702
TEGN. NR
05
REV.
-
FIL NAVN

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 7079, Bruksnummer 1, Seksjonsnummer 14 i 3303 KONGSBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.05.2026 kl. 14.19
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.05.2026 kl. 14.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2939886-1/200 28.08.2020 14:13 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
YOHANNES-KIDANE ELSA NAZRET
FØDT: 01.12.1970
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1442229-1/200 15.05.2024 11:31 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 100 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2020/2122790-1/200 18.02.2020 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/24

2024/139914-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3006 GNR: 7079 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 14

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7079**	**1**	**0**	**14**	Hyttegata 30D, 3616 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1018.16m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1018.16m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	295.74m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1017.7m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)		
	3303 474R	Hyttegata 34 (2.11.2016)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1017.67m^2
	3303 533R	Myntgata 15, Bryggerigården (19.1.2022)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
361R	Kvarten (22.8.2012)
372R	E134-Damåsen - Saggrenda (9.5.2012)
380R1	Sentrumsplanen - mindre endring (29.8.2011)
380R10	Glabak - endring (27.2.2017)
380R11	Endring torget øst, 17. mai gata (18.8.2021)
380R12	Sentrumsplan - endring Fredheim (22.9.2021)
380R2	Sentrumsplanen - endring Hellebekk-nord (21.8.2013)
380R9	Sentrumsplanen - Stortorvet tilbygg (25.6.2015)
388R	Kongsbergbølga - Nybrufossen (13.2.2013)
395R1	Brydeløkka - endring (7.10.2015)

409R	Baneveien nord (21.8.2013)
417R	Hellebekk - byggeområde 3 og del av 2 (21.8.2013)
418R	Hellebekk - Dampsaga byggeområde 11-12-13 og 14 (11.9.2013)
420R	Kunnskaps- og kulturtorg på Vestsida (19.6.2013)
425R	Skauløkka (18.6.2014)
452R	Søndre Myntgata (11.11.2015)
453R	Skolegata 18 - Herman Foss gate 3 (14.6.2017)
466R	Skolegatakvartalet (11.3.2020)
474R	Hyttegata 34 (2.11.2016)
487R	Vestsiden ungdomsskole (13.12.2017)
499R	Gang- og sykkelbru Skavanger (4.9.2019)
501R	Myntgata 14 og Nytorget (17.1.2024)
531R	Kongsberg stasjon hensettingsspor (16.6.2021)
562R	Gamle Gomsrudvei - Gamlebrua, kryss og fortau (12.6.2024)
108R1	Veiplan Numedalsveien - Sildetomta - endr. etter vegvesenets tegning (20.12.1979)
380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Bestemmelser til reguleringsplan 533R
Myntgata 15, Bryggerigården
i Kongsberg kommune

533R Bestemmelser vedtatt 19.01.2022

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for strøkstilpasset, bymessig kvartalsutvikling på Vestsida, med særlig vekt på boliger**.**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 19.01.2022.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 380R Sentrumsplan for Kongsberg, vedtatt 23.03.2011.

§ 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)
- Sentrumsformål (BS83-1)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg (SKV1, SKV2)
- Fortau (SF1, SF2)
- Annet veggrunn – grøntareal (SVG)

c) Støysone (PBL § 11-8 a)
- Rød sone
- Gul sone

d) Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
- Bevaring kulturmiljø

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Støy

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket at støygrensene i tabell 3 i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt, med de unntak som er angitt i § 4.3.

b) Bevaring av trær

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det være gjort en faglig utredning av trærne ved nordøst hjørne av planområdet. Trærne skal søkes bevart. Om trærne kan bevares skal det sammen med første rammesøknaden også inngå en marksikringsplan som beskriver nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

Før det gis igangsettelsestillatelse for bygningsmessige tiltak skal de bevarte trærnes rotsone beskyttes.

c) Barnehage
Før det gis tillatelse til tiltak for barnehage skal det være redegjort for hvordan krav i Barnehageloven og Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler skal ivaretas. Dersom deler at utearealet må løses utenfor planområdet skal det være dokumentert at rettighetene til dette er sikret gjennom langsiktig avtale.

d) Lekeplasser
Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nye boenheter skal det dokumenteres at man har sikret rettigheter til å benytte eksisterende og/eller opparbeide nye lekeplasser med atkomst til disse.

e) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsanlegg, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

f) Områdestabilitet
Før det gis igangsettingstillatelse for byggegrop/fundamentering av nye tiltak må det foreligge faglige utredning av prosjektforutsetningene ift. grunnforhold og områdestabilitet.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Utearealer
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse, skal tilhørende utearealer, inklusiv småbarnslekeplass, være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent i utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juli.

b) Eksterne infrastruktur-tiltak
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg A, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur: Vareleveringslomme og annen veggrunn - grøntareal langsetter Apotekergata (kjøreveg SKV1).
Tilstrekkelig overvannshåndtering og ledninger for vann- og avløp være etablert og tatt i bruk.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.2 Lekeplasser

Boligene innenfor reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte:

- Lekeplass for små barn skal etableres innenfor planområdet, innen en avstand på 50 m fra fellesinngang til boliger.
- Nærleikeplass er lekeplasser i Hyttegata, Kølabånn og Myrløkka, samt evt. ny lekeplass på Nytorget.
- Strøkslekeplass er uteområdene til Vestsida ungdomsskole.

Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene. Lekeplass innenfor planområdet skal tilrettelegges for varierende aktiviteter.

Småbarnslekeplass kan inngå som del av boligenes minste uteoppholdsareal (MUA) og utformes som en integrert del av dette arealet.

§ 4.3 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Innenfor planområdet gjøres det unntak fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Følgende krav gjelder for nye boenheter:

- Minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal ha åpningsbart vindu/dør i fasade med støybelastning Lden =55 dBa eller lavere.
- Alle boligene skal utstyres med balansert ventilasjon.
- Oppholdsrom og soverom som kun har støybelastning over Lden=55 dBA, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vindu/glassdør åpnes.

For å oppnå støynivå under grenseverdi kan det benyttes balkonger med tett rekkverk med minimumshøyde 1,1 meter samt absorbent i balkongtak.

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

§ 4.4 Renovasjon

Innretninger for renovasjon skal plasseres inne i bygninger, med oppstilling for renovasjonskjøretøy i lomme langs Apotekergata.

Anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene og ikke ligge direkte ut mot gate.

§ 4.5 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal søkes bevart. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

Ny vegetasjon skal være variert. Områder som ikke bebygges, samt dekket over parkeringsanlegg og flate tak, skal tilplantes slik at området får et tiltalende utseende.

Ny vegetasjonen skal ha variert sammensetning i høyde og form. Beplantning av trær og busker skal omfatte både prydvekster og nyttevekster.

For all ny beplantning skal stedegne vekster, og vekster som tiltrekker pollinerende innsekter, prioriteres.

§ 4.6 Utforming av bygninger og anlegg

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse eller bymiljøets karakter, men bør gis et nåtidig uttrykk slik at det klart framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at bl.a. plassering, gesimshøyde, materialbruk og farger skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området, og bygge opp om områdets klare kvartalsstruktur. (Mønehøyder og tiltak i skråtakene kan avvike, så sant løsningene ligger innenfor maks.høyder i plankartet og angitte utformingskrav i bestemmelsene).

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

Byggene innenfor planområdet skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

§ 4.7 Avkjørsler og varelevering

Plassering av avkjørsler fra Apotekergata (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til frisiktarealer.

Det skal avsettes egen lomme for varelevering langs Apotekergata, som vist på plankartet. Langs Myntgata tillates kun begrenset varelevering.

§ 4.8 Kulturminner og varsling

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc.) skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

§ 4.9 Fremmede arter / miljøoppfølging

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det gjøres en registrering av hvilke deler av planområdet som eventuelt er infisert med fremmede arter. Funn skal sammenfattes i rapport med tilhørende tiltaksplan som vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av toppmassene, både de som skal flyttes innad i området og de som evt. skal flyttes ut av planområdet. Klima- og miljødepartementets tiltaksplan for bekjempelse av fremmede arter skal legges til grunn.

Det skal ikke benyttes fremmede arter i beplantning av utearealer.

§ 4.10 Energi og miljø

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, med fokus på klimavennlige løsninger. Det skal benyttes robuste materialer som i løpet av bygningenes livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Sentrumsformål (BS83-1)

a) Arealbruk

Innenfor området er det tillatt å oppføre kombinert bebyggelse med bolig, forretning, kontor, tjenesteyting (herunder barnehage, undervisning, bevertning, service), kulturforetak samt mindre produksjon, alle med tilhørende anlegg.

Det kan etableres virksomheter som detaljvarehandel, arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet, privat tjenesteyting og leiligheter med tilhørende anlegg. Det tillates ikke etablert forretninger der plasskrevende varer utstilles eller utleveres. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre.

I bygg A og B skal det i første etasje være utadrettet virksomhet som henvender seg mot Myntgata og/eller evt. tilstøtende gater.

Det tillates ikke boliger i 1. etasjer mot Myntgata. I tredje etasje og oppover skal det kun være boliger.

Boligbebyggelsen skal utgjøre minst 50 % av samlet bruksareal for bygg A-D. Leilighetene skal ha variert utforming og størrelse. Minst 30 % av boligene skal ha tre eller flere rom. Boenheter over flere plan tillates. Alle boenheter skal være gjennomgående eller ha dagslys fra minst to sider.

Innenfor området tillates det etablert barnehage med tilhørende anlegg for inntil 60 barn. Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Grad av utnytting

Bebygd areal for bygg A-D skal til sammen ikke overstige 2.300 m2 BYA.

I tillegg kan åpne forbindelser mellom byggene samt evt. areal innunder hevet del av gårdsrom til sammen maks. utgjøre 330 m2 BYA.

Parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #1, helt eller delvis under terreng, skal ikke medregnes i utnyttelsen.

c) Byggehøyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor kotehøyder som angitt i plankartet.

I tillegg tillates det oppbygg for trapp og tekniske installasjoner på taket med inntil 2,5 m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra vertikal yttervegg som de er høye. Over heis tillates en høyde på inntil 4,2 m. Oppbygg over maks kotehøyde skal ikke utgjøre mer enn 10% av bygningens grunnflate for bygg A-C. For bygg D skal oppbygg maks utgjøre 20 %.

Over angitte byggehøyder tillates også levegger, pergolaer o.l. for sonedeling av uteoppholdsareal på tak.

d) Plassering av bygg

Bygg A-D skal plasseres innenfor byggegrenser i plankartet.

Mot Myntgata og Apotekergata skal byggenes hovedfasadeliv plasseres i formålsgrensen mot tilgrensende samferdselsanlegg.

Utvendige trapper, ramper og mindre forstøtningsmurer tillates utenfor byggegrensene unntatt mot gater.

Delvis underjordisk parkeringsanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1.

e) Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet med en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Fasader og tak skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området og byen. Bebyggelsen kan samtidig gis et nåtidig uttrykk slik at det klart fremgår hva som er nytt.

Bebyggelsen skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at kvartalet fremstår helhetlig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde. Hovedmateriale skal være tegl og/eller tre.

Fasader mot gårdsrom skal artikuleres slik at større, monotone flater og en horisontal fasadeinndeling unngås.

Bygg D tillates med klare skjæringer i den sirkulære hovedformen for vinduer / andre inntrukne elementer.

Gavlvegg mot Myntgata, samt mot sør og sørøst, skal utformes med tette fasadeuttrykk. Det tillates likevel vindusåpninger, utført som begrensende hull i flaten.

Oppbygg over maks mønehøyde i plankart skal ha et nedtonet uttrykk, med begrenset bruk av glass mot gate. Visuell virkning mot omgivelser skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Utforming mot gate

Mot Myntgata, samt rundt hjørnet av bygg A mot Apotekergata, skal hoveddelen av fasadene på gateplan åpnes opp for innsyn fra gate. Alle virksomhetene i 1. etasje mot gata skal ha kundeinnganger direkte fra fortauet.

For bygg A tillates deler av 1. etasjen mot Myntgata trukket inntil 3,0 m tilbake fra formålsgrensen, i tilknytning til innganger til publikumsrettet virksomhet. Tilbaketrekningen skal ligge minst 4,0 m fra hjørnet mot Apotekergata og kan benyttes til uteservering, vareutstilling o.l.
Ved utadrettet arealbruk i underetasje (forretning, produksjon, utstilling e.l.) tillates det en åpenhet og forbindelse ned til underetasjen innenfor tilbaketrukket parti.

Balkonger, svalganger og gangbroer

Balkonger og svalganger mot gate skal ligge inntrukket fra fasade. Innglassede balkonger tillates ikke. Evt. svalganger skal tilrettelegges for opphold og lett møblering.

Mot gårdsrom tillates balkonger og andre mindre bygningsdeler inntil 1,8 m utenfor fasadeliv. Utenpåliggende balkonger med underliggende konstruksjoner tillates ikke.

Bygg A og B samt bygg A og D tillates sammenbygget med gangbroer. Mot Myntgata tillates forbindelsen i 2. etasje i bygningenes fulle dybde. Øvrige forbindelser skal ha en bredde på

maks 3,2 m, samt ligge minst 5 m tilbaketrukket fra formålsgrensen mot Myntgata og minst 2,5 m fra Apotekergata.

Takutforming

Gesimsutformingen skal være gjennomgående i hele byggets fasadelengde. Skrå takflater skal utføres i samme materiale som underliggende hovedfasade (tre, tegl).

Det skal legges vekt på "taklandskapet". Takene behandles som del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk. Piper, tekniske anlegg, oppbygg o.l. skal bevisst plasseres og integreres i utformingen.

For bygg A, B og C gjelder følgende:

- Bebyggelsen skal utformes med skråtak langs gater samt langs bygningenes lengderetning mot tilgrensende eiendommer i sør og øst. Tilliggende bygningen innenfor planområdet skal utformes med samme takvinkel i hver av himmelretningene. Mot vest (Myntgata) og mot øst skal takvinkel være mellom 40-45 grader. Mot nord (Apotekergata) og mot sør skal takvinkelen maks være 68 grader (dvs. valmet takuttrykk mot hushjørner). Inn mot gårdsrom tillates flatt tak innenfor maks. mønehøyde som angitt i plankartet.
- I skråtakene tillates det takvinduer, takoppbygg og forsenkede terrasser. Oppbygg og terrasser skal plasseres i jevn rytme, med utgangspunkt i underliggende fasadeinndeling, og ligge minst 0,5 m tilbaketrukket fra underliggende, sammenhengende gesims. To og to enheter (oppbygg eller terrasser) tillates plassert sammen.

  Både takoppbygg og terrasser pr. bygg skal ha lik, minimalistisk utforming med god detaljering. Oppbyggene skal ha glass som hovedmateriale. Evt. tette sider og tak skal være båndtekket (kobber e.l.).

  Visuell virkning av oppbygg/terrasser mot omgivelsene skal dokumenteres ved søknad om tiltak (dag og natt).
- Oppbyggene kan ha en grunnflate på maks 8 m2 pr. boenhet og skal ligge i samme etasje/høyde pr. bygg. De skal plasseres innenfor bygningens mønehøyde og til sammen ikke utgjøre mer enn 40 % av fasadens totale lengde.
- Forsenkede takterrasser kan ha en grunnflate på maks 5 m2 pr. boenhet og skal ligge i samme etasje/høyde pr. bygg. Summen av takterrassenes bredde kan utgjøre inntil 40% av fasadens totale lengde. Skråtaket skal utgjøre hoveddelen av rekkverket. Hele rekkverket skal ligge innenfor takflatens form og høyde.
- I skråflatene tillates også oppbygg for trapp og heis dersom de er bevisst utformet som del at taket og ligger tilbaketrukket fra gesims mot gate.

Bygg D skal ha flatt tak.

f) Utforming av uteområder

Gårdsrommet skal være tilgjengelig for allmennheten. Fra omkringliggende gater skal det sikres åpne gangforbindelser inn til gårdsrom, bl.a. mellom bygg A og B samt bygg A og D. Forbindelsene skal ha en fri høyde på min. 3,5 m, med unntak av evt. tekniske løsninger og konstruksjoner.

Gårdsrom tillates utformet over flere plan. Utforming av gårdsrom og tiltak utenfor byggegrenser skal fremgå av utomhusplanen som skal inngå som vedlegg ved søknad om tiltak.

Langsetter vestfasaden av bygg C tillates nedsenkning av gårdsrom som inngangssone for boliger. Det nedsenkede inngangsplanet skal ha direkte adkomst ut mot Apotekergata og tilpasses høyden på gate. Vegg mot parkeringsanlegget skal utformes som skrånende natursteinsmur. Det skal etableres trappeforbindelse opp til hovedplan av gårdsrom.

Langs Apotekergata tillates det gangforbindelse fra fortau SF frem til bygg C. Øvrig areal nord for byggegrensene mot gate skal beplantes og utformes med naturlige overganger mot SVG.

Synlige deler av parkeringsanlegget skal utformes som del av overliggende bebyggelse, eller med et formuttrykk som harmonerer med denne.

Synlige støttemurer ved terrengoverganger langs eiendomsgrensene i øst skal utformes som natursteinsmurer, med skrånende vinkel på min. 5 grader.

g) Tilgjengelighet
Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12-2.

h) Uteoppholdsareal
Bolig: Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet skal være 25 m2. Av disse skal minst 5 m2 være privat uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom (balkong/ terrasse/forhage). Øvrig uteoppholdsareal skal være innen en avstand på 50 m fra inngang.

Dersom det er felles uteoppholdsareal for flere enn 10 boenheter, og en har gode løsninger for uteoppholdsarealet, kan MUA pr boenhet reduseres til 15 m2 (minst 5 m2 privat) for de overskytende boenhetene (fra boenhet nr. 11 og oppover).

Boenheter på 35 m2 eller under skal som et minimum utformes med fransk balkong. Krav til MUA skal da løses som felles uteoppholdsareal.

Dekket over parkeringsanlegg, flate tak over bygg A, C og D, samt areal brattere enn 1:3 kan medregnes som uteoppholdsareal så sant de gis en egnet opparbeidelse. Åpent, overdekket areal kan også inngå.

Friarealer, parker og torg kan medregnes som felles uteoppholdsareal dersom områdene er tilstrekkelig opparbeidet.

Barnehage: Ved etablering av barnehage for 60 barn skal det opparbeides min. 200 m2 uteareal for de minste barna. Arealet skal ligge tilgrensende barnehagen med direkte adkomst. Øvrig uteareal skal være på Verdens ende. Det tillates ikke henting og bringing av barn med bil ved Verdens ende.

Utearealene for boliger og barnehage skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Minst 40 % av uteareal på lokk og tak skal ha minimum 30 cm jord- og drenslag. Der det planlegges større trær skal tykkelsen være minimum 1,0 meter. Variasjon i vekst- og drenslag skal fremgå av utomhusplanen ved søknad om tiltak.

i) Parkering
Bilparkering skal skje i fellesanlegg helt eller delvis under bakken, med inn- og utkjøring som vist med piler fra Apotekergata. I parkeringsanlegget tillates det inntil 70 biloppstillingsplasser, så lenge de ligger innenfor kommunens gjeldende krav til bilparkering.

Sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelig for alle bruksformål, med plassering som del av parkeringsanlegget, ved innganger inn mot gårdsrom og nær innganger til publikumsrettede virksomheter langs Myntgata (f.eks. innenfor SF2 og SV2).

Det er ikke krav til bilparkeringsplasser for boenheter under 35 m2 BRA bruksareal.

Ved etablering av barnehage skal det avsettes 6 biloppstillingsplasser pr. 60 barn.

Ved etablering av barnehage skal det avsettes minst 6 biloppstillingsplasser pr. 60 barn, i umiddelbar nærhet til barnehagen.

For øvrig gjelder bestemmelsene for bil- og sykkelparkering i kommuneplanen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1-SKV2)

Innenfor kjøreveg SKV1 skal det etableres vareleveringslomme som vist på plankartet. Arealet skal benyttes til korttids parkeringslomme for varelevering og renovasjon til område BS83-1. Vareleveringslommen er offentlig areal.

Kjøreveg SKV2 er felles, privat avkjørsel til eiendommene gnr/bnr. 7059/1, 7101/1 og 7010/1.

§ 6.2 Fortau (SF1-SF2)

Område SF1 skal opparbeides som vist på plankartet, med utforming tilpasset omkringliggende fortau. Fortauet er offentlige areal.

Område SF2 skal opparbeides som vist på plankartet, med utforming tilpasset omkringliggende fortau, men med markert overgang mot SF1 (nedsenkede kantsteinsrad eller annen belegning). Fortauet er privat areal. Innenfor området tillates sykkelparkering, uteservering e.l. tilknyttet område BS83-1.

§ 6.3 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Område SVG skal benyttes til annen veggrunn – grøntareal og er offentlig.

Innenfor området tillates det kryssende avkjørsler fra Apotekergata til BS83-1.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Støysone – Rød sone H210 og gul sone H210

Hensynssonene er vist med svart skravur på plankartet. Hensynssonene er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.3.

§ 7.2 Bevaring kulturmiljø H570

Hensynssonen er vist med skravur på plankartet, og ligger innenfor delen av Vestsida som inngår i NB!-registerets områder.

Se § 4.6 og 5.1 for krav til tilpasning og utforming i forhold til omkringliggende kulturmiljø.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 (delvis underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates plassert felles parkeringsanlegg for bebyggelsen innenfor planområdet (bygg A-D).

Parkeringsanlegget skal etableres delvis under terreng. Landskapet skal fylles opp inn mot anlegget slik at synlige fasader unngås eller minimeres.

Synlig fasade av parkeringsanlegget med høyde inntil 3,8 meter eks. rekkverk tillates kun mot Apotekergata, ved inn- og utkjøring.

Innenfor parkeringsanlegget tillates plassert bodanlegg, tekniske rom o.l., i tillegg til bil- og sykkelparkering. Innenfor bestemmelsesområdet tillates også næringslokaler, barnehage, kontor e.l., så sant gis en egnet plassering i forhold til dagslys, adkomst m.m.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2 (bebyggelse hevet fra terreng)

Innenfor bestemmelsesområde #2, i fortsettelsen av gårdsrom, kan bygg B heves min. en etasje opp fra bakkeplan. Fri høyde innunder bebyggelsen skal da være min. 3,0 m, med unntak av evt. tekniske løsninger og konstruksjoner.

Evt. gjennomgående trapperom samt søyler ned på terreng tillates.

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.

Bestemmelser til reguleringsplan 474R Hyttegata 34, i Kongsberg kommune

474R	Bestemmelser er vedtatt av kommunestyret	02.11.2016

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, med særlig vekt på stedstillpassing**.**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 02.11.2016.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 380R vedtatt 23.03.2011.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Gang-/ sykkelveg

c) Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlagt etter kulturminneloven
- Frisikt

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Vann, overvann og avløp

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

b) Støy

Ved søknad om rammetillatelse for nye boenheter må støyrapport utarbeides og vedlegges søknaden.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Utearealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak, skal tilhørende utearealer og småbarnsleikeplass være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Leikeplasser

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

- Strøksleikeplass skal være på Vestsiden ungdomsskole og Tislegård ungdomsskole.
- Nærleikeplass skal være Verdens ende barnehage etter barnehagens stengetid og leikeplass som ligger langs Hyttegata nærmere Kvarten på dagtid.
- Småbarnsleikeplasser for blokkbebyggelse innenfor eget område regulert til boligformål. Området kan være i delvis skrånende terreng.
- Småbarnsleikeplass for frittliggende småhusbebyggelse på egen tomt.

§ 4.2 Støy

Minst 50 % av oppholdsrommene og mer enn 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/ glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere.

§ 4.3 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 i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.4 Utforming av bygninger og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår 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.

§ 4.5 Gjerde, hekk og støttemurer:

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner, støttemurer e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,8 meter for gjerder og hekker. Pga tomtens helning tillates støttemurer i tomtegrensen for å kunne tilrettelegge flatere terreng for atkomst til boligene og tilrettelegging for utearealer i terrasserte nivåer. Maks høyde på støttemurer på eiendommen tillates å være på 1,8m. Sikring ivaretas etter gjeldende regler og forskrifter.

§ 4.6 Kabler og ledninger

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

§ 4.7 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 vegmyndighet med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer.

§ 4.8 Kulturminner

a) 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.

b) Bygninger som skal bevares

Bygninger som skal bevares er på plankartet markert med linjesymbol "Bygg, kulturminner, mm som skal bevares". For disse bygningene gjelder bestemmelsene for eksisterende bebyggelse under hensynssone "Bevaring kulturmiljø" i § 8.1.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1).

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige dagens bebygd areal pluss 50 kvm (for ny garasje). Garasjen skal utformes med tilnærmet like materialer og uttrykk som de eksisterende byggene.
Høyder: Gesimshøyde maks 3m over ferdig planert terreng. Mønehøyde maks 4,5m over ferdig planert terreng.

§ 5.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg.

Det kan oppføres mellom 15 til 25 boenheter på området.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser, uavhengig av boenhetenes størrelse. For øvrig gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 90 % inklusiv overflateparkering.
Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

c) Byggehøyder

Bygg A: Ny bebyggelse på østre del av tomten kan ha maks gesimshøyde på kote 165 m.o.h. (maksimal gesimshøyde ca. 6 m) mot Granegården og maks mønehøyde på kote 168,5 m.o.h.

Bygg B: Bygningsvolum på vestre del av tomten og som henvender seg nærmest mot Peckels gate settes maks gesimshøyde til kote 172,5 m.o.h og maks mønehøyde til kote 172,5 m.o.h.

d) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene.

Der det ikke er vist byggegrense kan det tillates oppført bebyggelse i tomtegrense. Bygninger skal ikke plasseres nærmere enn 2 m mot Peckels gate.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet med en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området og byen.

Alle fasader skal deles i seksjoner som bevarer målestokken i den tradisjonelle eiendomsstrukturen. Oppdelingen skal være markant med variasjon i byggehøyde og fasadeutforming, slik at fasadene framstår som en fasade sammensatt av flere bygninger.

Arkader, eller utbygg over fortau/gate tillates ikke. Brannvegger skal utformes slik at de blir minst mulig synlige fra gatene. Det tillates ikke takoppløft, arker eller nedsenkende terrasser i takflatene som vender mot gatene. Eventuelle balkongutstikk over fortau/gate skal begrenses mest mulig, eller inngå som en del av bygningene og stikke maksimalt 1 meter ut fra vegglivet.

Det skal legges vekt på "taklandskapet". Bygningene skal ha skråtak. Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
Bygg A: skal ha hovedmøneretning langs med Hyttegata.
Bygg B: skal ha hovedmøneretning langs med Peckels gate

Tekniske installasjoner, kanalføringer og lignende tillates ikke over takflaten.

f) Tilgjengelighet
Minst 30% av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12-2.

g) Uteoppholdsareal - MUA
På området skal det anlegges småbarnleikeplass for de minste med et samlet uteareal på minst 50m2. Området kan være delvis terrassert. Småbarneleikeplassn kan tilrettelegges for utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen.

Det skal settes av minst 5m2 privat MUA per enhet. Dette kan være privat uteareal på terreng eller egen terrasse/balkong tilknyttet boligenheten.

Uteoppholdsareal skal være minst 300m2 MUA for alle enheter samlet. Dette inkluderer utearealer som: atkomst og gangsoner mellom byggene.

For øvrig gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

h) Beplantning / vegetasjon
Mot Hyttegata skal området som ikke er bebygd, tilplantes slik at området får et tiltalende utseende.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Gang-/ sykkelveg (SGS1)

Gang-/sykkelveg skal være offentlig veg.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sone Bevaring kulturmiljø H570

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å ta vare på vernede og fredede bygninger og bevaringsverdig tun. Enkelt bygninger og anlegg er vist på plankartet.

a) Rivning/fjerning av eksisterende bebyggelse eller anlegg
Eksisterende bygninger, konstruksjoner og anlegg (kulturminner) som er avmerket med "Bevaring av bygninger" på plankartet, tillates ikke revet/fjernet. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet.

b) Nybygg
Det tillates oppført en garasje på 50 m2. Bygningen skal oppføres i tilnærmet samme stil som de fredete bygningene.

c) Gjenoppføring
Dersom et skadet kulturminne tillates erstattet med et nytt, kan kommunen sette som vilkår at kulturminnet skal gjenoppføres på samme sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.

d) Endring av eksisterende kulturminner.

Eksisterende bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere utseende, eller til et uttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter.

Ved søknad om endring av fasade kan kommunen kreve at fasader føres tilbake til tidligere dokumentert utseende/detaljering, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

e) Materialbruk

Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Det som finnes av gamle trapper, steinsetting e.l. skal tas vare på. Anlegg av ny steinsetting, beplantning o.l. skal enten gjøres med tradisjonelle teknikker og materialbruk fra samme stilperiode som bygningene, eller anlegges med et moderne uttrykk. Slik vil det framgå hva som er nytt og hva som er gammelt.

f) Saksbehandling

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er avmerket på plankartet med "Bevaring av bygninger og anlegg" skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene. Før det gis tillatelse til rivning av bygninger i område markert på plankart, skal saken være forelagt kommunens faste planutvalg.

§ 7.2 Sone Båndlagt etter kulturminneloven

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssonen sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om.

Alle tiltak som kommer i dirkete berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse, jf. Pbl § 11-9 nr. 7.

§ 7.3 Sikringssone – Frisikt H140

Denne hensiktssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammende trær med stammediameter mindre enn 30 cm kan tillates.

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.

Byggesak

Dato:
29.09.2023

Vår referanse:
2019/5468 - 56

Arkivkode:
7079/1/7079/1/0/1/7079/1/0/2/7079/1/0/3/7079/1/0/4/7079/1/0/5/7079/1/0/6/7079/1/0/7/7079/1/0/8/7079/1/0/24/7079/1/0/23/7079/1/0/22/7079/1/0/21/7079/1/0/20/7079/1/0/19/7079/1/0/18/7079/1/0/17/7079/1/0/13/7079/1/0/15/7079/1/0/14/L42/7079/1/0/12/7079/1/0/11/7079/1/0/10/7079/1/0/9/7079/1/0/16/&21

KONGSBERG KOMMUNE

Saksbehandler:
Lene Stivi

Telefon dir:
+4795938246

Deres referanse:
Simoen Kirkegaard

DAXARO ARKITEKTUR AS
Norsjøvegen 286A
3812 AKKERHAUGEN

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 740/2023

Vedtak om ferdigattest for boligbygg på gbnr. 7079/1 – Hyttegata 30 og 32

Vi mottok 19. september 2023 søknad om ferdigattest for oppføring av boligbygg med 24 leiligheter på gbnr. 7079/1 sn.1-24 , Hyttegata 30 og 32.

Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det er beskrevet i tidligere vedtak i saken. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer frem av de tillatelser som er gitt.

Tilsyn

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at tilsynet med brannprosjekteringen i saken ennå ikke er avsluttet. Dere vil motta et eget brev i tilsynssaken.

Klagerett

Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.
I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700.
Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Lene Stivi
Saksbehandler

Rune Fredriksen.
Seksjonsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift.

Kopi:
SOLSIDEN UTVIKLING AS Olavs gate 26 KONGSBERG

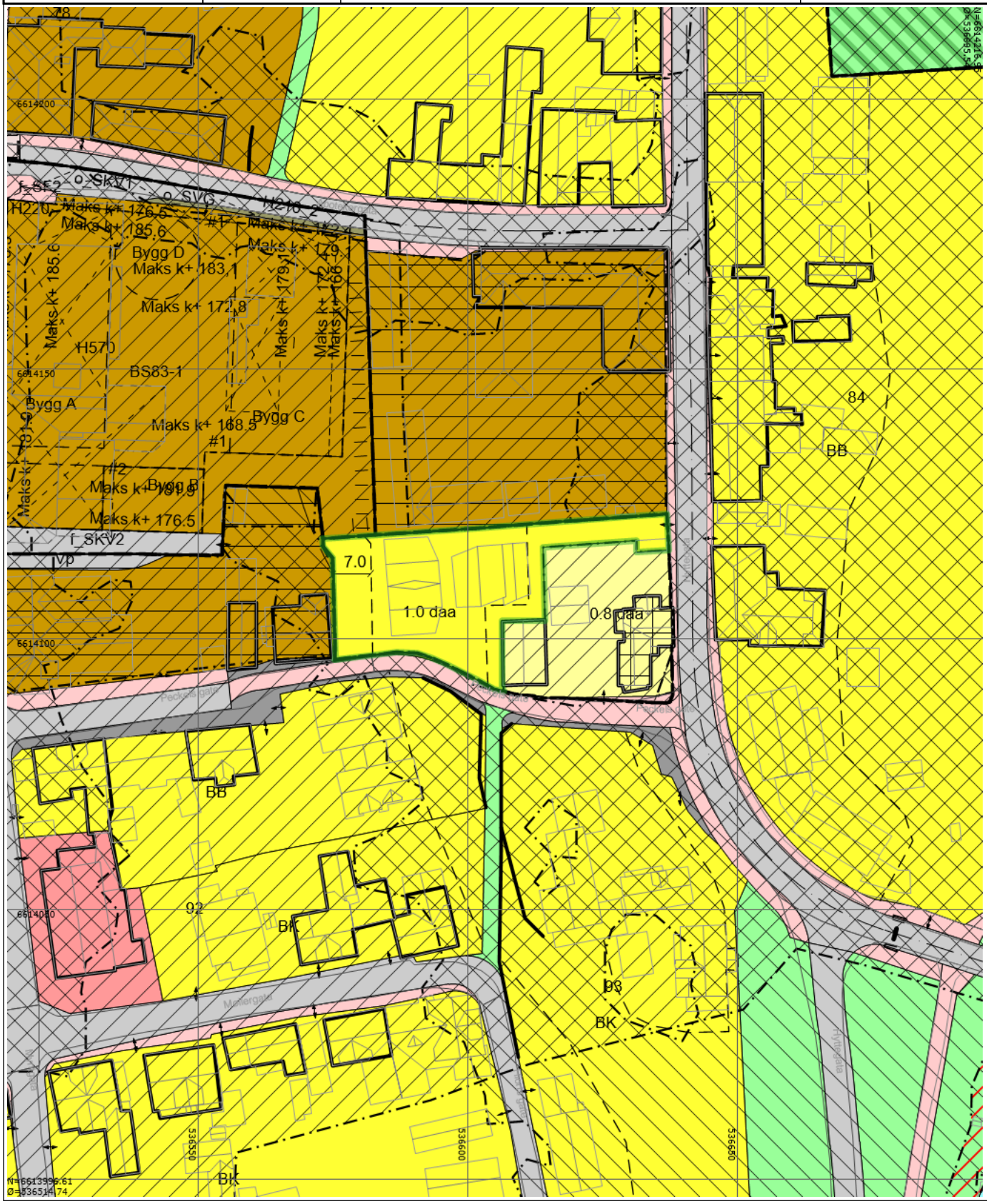
Intern kopi:
Arnt Olaf Berg

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7079	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Hyttegata 30D 3616 KONGSBERG			
Annen info:	Sentrumsplanen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpDetaljeringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Brukar
- Regulert møneretning
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Flomfare
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Turveg
- Park
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

KONGSBERG
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanbestemmelser 2022– 2030

Vedtatt i kommunestyret 22. juni 2022



Dokumentrevisjoner

Nr	Beskrivelse	Dok. dato
1	Foreliggende dokument er tidligere distribuert i som *utkast*, 28.01.21	28.01.2021
2	Sluttført versjon til pol. behandling i UMU 22.02.2021, og offentliggjøring på nett. Se kommentarer til slutt i dokumentet vedr endringer fra versjon 1	15.02.2021
3	Versjon etter innspill fra høringen har blitt vurdert og til dels innarbeidet	Høst 2021
4	Versjon etter vedtak i kommunestyret om anmodning mekling Ny begrepsdefinisjon handel med plasskrevende varer og tillatt bevertning på tomt gnr. 132 bnr. 12.	09.02.2022
5	Versjon etter mekling hos Statsforvalter**.** Anbefaling om vedtak kommunestyret.	19.05.2022
6	Versjon for sluttbehandling, kommunedirektørens til UMU-møtet 30.05.2022.	23.05.2022
7	Versjon der endringer vedtatt i UMU 30.05.2022, er tatt inn.	30.05.2022
8	Endringer ved kommunestyrets vedtak 22.06.2022, er tatt inn	22.06.2022

OBJ

Innhold

1. Generelle bestemmelser – hjemmel i § pbl. 11-9 4

§ 1.1 Plankrav 4

§ 1.2. Utbyggingsavtaler 4

§ 1.3. Variert boligsammensetning 4

§ 1.4. Vann og avløp 4

§ 1.5. Energi og klima 5

§ 1.6. Skred og flom 5

§ 1.7. Overvann 6

§ 1.8. Støy 6

§ 1.9. Skilt 7

§ 1.10. Gjerde og hekk 8

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng 8

§ 1.12. Blågrønn andel 9

§ 1.13. Jordvern 10

§ 1.14. Økosamfunn 10

§ 1.15. Tilgjengelighet 11

§ 1.16. Estetikk 11

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø 12

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder 13

§ 1.19. Kabler og ledninger 14

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg 14

§ 1.21. Mobilitet 15

§ 1.22. Parkering 15

§ 1.23. Utforming av avkjørsler 19

§ 1.24. Byggegrenser 19

§ 1.25 Sikkerhet ved brann 21

2. Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl. 11-10 21

§ 2.1 Boligbebyggelse 21

§ 2.2. Fritidsbebyggelse 24

§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastrukturanlegg, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål 26

§ 2.4 Råstoffutvinning 31

3. Grønnstruktur – hjemmel i pbl. § 11-10 31

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukture 31

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10 32
§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret 32
5. Landbruks-, natur,- friluftsområder,- reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl. § 11-11 32
§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene 32
§ 5.2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a 33
§ 5.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b 33
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, hjemmel i § pbl. 11-11 35
§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag 35
7. Hensynssoner, hjemmel i § pbl. 11-8 35
§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210) 35
§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220) 35
§ 7.3. Hensynssoner flomfare 36
§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390) 36
§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310) 36
§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410) 36
§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370) 36
§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810) 36
§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530) 36
§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570) 36
§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720) 37
§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730) 37
§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110) 37
§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560) 37
8. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5 37
§ 8.1. Planens virkeområde 37
§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen 38
9. Dokumentasjon 39
§ 9.1. Krav om utomhusplan 39
§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon 39
10. Begrepsforklaringer 40

Forord til bestemmelsene

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel får betydning for alle tiltak i Kongsberg kommune etter plan- og bygningsloven (pbl). Bestemmelsene fastsettes av kommunestyret som planmyndighet. Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jf. plan- og bygningslovens § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen.

Kommuneplanens bestemmelser skaper sammen med pbl rammer for utforming av bestemmelser for hver enkelt reguleringsplan.

- Kommuneplanen og reguleringsplanen virker side om side. Nye bestemmelser til kommuneplanen får ikke tilbakevirkende kraft. De får virkning fra de blir vedtatt av kommunestyret.
- Ved motstrid mellom planer går ny plan normalt foran eldre plan, med mindre annet et fastsatt i den nye planen. Normalt vil reguleringsplanen med bestemmelser gi utbygger grunnlag for å orientere seg i de fleste spørsmål om rammer for et tiltak.

I tilfeller med motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og reguleringsplanen er det gitt presise bestemmelser om hva som gjelder. Noen overordnede holdepunkter for å orientere seg i slike tilfeller er:

- Ved motstrid mellom arealbruken (formål) i arealdelen og i eldre reguleringsplan går arealdelen foran, med mindre arealbruken i eldre reguleringsplan er mer detaljert i formålsinndelingen enn arealdelen.
- Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid går bestemmelser i arealdelen går foran reguleringsplanen, med unntak av enkelte definerte tema. Det gjelder blant annet utnyttelsesgrad, byggehøyder og sentrumsplanen.

Kommuneplanens arealdel har rettsvirkning etter plan- og bygningsloven § 11-6, slik at den enkelte ikke kan ta i bruk eller endre bruk, bebygge eller dele sin eiendom på en måte som er i strid med planen. Arealformål, bestemmelser og hensynssoner avgjør hvilke restriksjoner og krav som blir stilt gjennom planen.

Tiltakshaver har ansvar for å avklare med kommunen som planmyndighet hvilke regler som gjelder for det aktuelle tiltaket. Kontaktinformasjon er tilgjengelig på nettsidene til Kongsberg kommune.

1. Generelle bestemmelser – hjemmel i § pbl. 11-9

§ 1.1 Plankrav

1) I områder avsatt til utbygging etter plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd nr. 1, 2 og 4, skal vedtatt reguleringsplan gi hjemmel for tiltaket før det kan bli gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

2) Unntak fra plankravet:
   a) Fortetting med inntil seks boenheter med nødvendig infrastruktur i eksisterende boligområder som er avsatt til boligformål. Unntaket gjelder også fradeling og nødvendig arealoverføring som har sammenheng med fortettingen.

   b) Mindre tiltak unntatt søknadsplikt og tiltak som er søknadspliktige uten krav om ansvarsrett, som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Unntaket gjelder ikke for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav m.

   c) Andre tiltak på eller i eksisterende bolig og fritidsbolig med krav om ansvarsrett, som ikke er mer omfattende enn tiltak uten ansvarsrett, og som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Etablering av anlegg for vann og avløp er ikke omfattet av unntaksbestemmelsen.

   d) Anlegg av vei under 150 meter.

§ 1.2. Utbyggingsavtaler

1. For å avklare forhold ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnerverv, opparbeiding av teknisk infrastruktur, grønnstruktur, oppfyllelse av rekkefølgekrav i reguleringsplan, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon og gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 17-3.

2. Dersom etablering av lekeplasser i samsvar med kravene er uforholdsmessig kostbart i forhold til antallet boenheter som etableres, kan utbygger inngå utbyggingsavtale om å betale et forholdsmessig beløp til infrastrukturfond, i stedet for å oppfylle kravet om å opparbeide infrastrukturtiltaket.

Retningslinje:
Et beløp på kr 15 000 per boenhet er utgangspunktet for beregning av beløp til et infrastrukturfond. Kommunedirektøren skal vurdere og beslutte om satsen bør justeres opp eller ned med utgangspunkt i faktiske forhold for den enkelte utbyggingsavtale. Justeringer skal begrunnes.

§ 1.3. Variert boligsammensetning

Ved regulering og utbygging av boliger, skal det legges stor vekt på at området får en variert boligsammensetning. Boligsammensetningen skal vurderes både internt i boligfeltet og i bydelen/tettstedet.

Ved regulering skal andelene av de ulike boligtypene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

§ 1.4. Vann og avløp

Tiltak skal planlegges og gjennomføres i tråd med VA-normen i Kongsberg kommune.

§ 1.5. Energi og klima

1) Ved oppføring av ny bebyggelse og ved ombygging av eksisterende bebyggelse på over 1000 kvm oppvarmet BRA, skal det dokumenteres at det er gjort tiltak for å minimere energiforbruk og klimagassutslipp. Det skal vurderes om det kan etableres samspillsløsninger/energideling med nærliggende bygg og anlegg.

2) Ved oppføring av ny bebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan oppføres som passivhus, nullhus eller plusshus.

Retningslinje:
Dokumentasjon som viser at det er gjort tiltak for å minimere energiforbruk eller klimagassutslipp bør vise de konkrete fordelene for energiforbruk og klimagassutslipp ved valgte løsninger, fremfor andre mulige løsninger.

For all bebyggelse bør det tilstrebes at energikilder gir lavest mulig utslipp. På sikt må det planlegges for å erstatte fossile energikilder med energikilder som gir lavere utslipp.

Det bør vurderes om eventuell eksisterende bebyggelse kan bygges om eller rehabiliteres fremfor å oppføre nybygg, dersom dette gjennom et klimaregnskap viser seg å gi færre negative konsekvenser for klima og miljø.

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO2-avtrykk. Det skal tilrettelegges for å bruke tre.

Fossilfri byggeplass skal tilstrebes. Utslippsfri byggeplass betyr at alle prosesser på bygge- og anleggsplassen er utslippsfrie. Dette krever fremtidsrettede og klimavennlige løsninger.

Det skal vurderes om det er potensial for å samarbeide med nærliggende bygg, inkludert framtidige og pågående utbyggingsprosjekter, for å etablere klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger som for eksempel mikroenergianlegg, felles brønnanlegg/energisentral, utnytting av overskuddsvarme fra omkringliggende bygg, bruk av returvann, utnytting av varme fra vannrør med mer.

§ 1.6. Skred og flom

1) Ved tiltak i område under marin grense, som kan påvirke områdestabiliteten, skal det gjøres geoteknisk utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at stabilitet for området er ivaretatt.

2) Ved tiltak i områder der det kan være fare for skred og/eller steinsprang i bratt terreng, skal det gjøres fagkyndig utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

3) Ved tiltak i områder hvor det kan være fare for flom, skal det gjøres fagkyndig utredning. Dette gjelder for tiltak der flom kan føre til ødeleggelse av materielle verdier eller utsette personer for fare. Kommunen kan kreve utredningen dokumentert.

Retningslinje:
Utredninger skal gjennomføres og dokumentasjon utarbeides i samsvar med den til enhver tid oppdaterte veileder fra NVE. Gjeldende pr. januar 2021 er veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred» Nr. 1/2019 og veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 1.7. Overvann

1) I reguleringsplan og ved tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at overvann håndteres i tre trinn, i samsvar med temaplan for overvann for Kongsberg kommune:
   - Trinn 1: Infiltrasjonsevne på egen eiendom skal vurderes og utnyttes for å redusere behovet for fordrøyning.
   - Trinn 2: Fordrøyning av overvann på egen eiendom skal, sammen med infiltrasjon, håndtere nedbørstilfeller med 20 års gjentaksintervall + klimapåslag, med eventuelt påslipp til kommunal overvannsledning i tråd med kommunens VA-norm.
   - Trinn 3: Eksisterende flomveier skal bevares, og terrenget skal arronderes slik at overflatevann renner til flomvei, samt at eksisterende flomvei ikke avskjæres. Kommunen kan i tillegg stille krav til etablering av skadefri flomvei helt eller delvis til resipient.

2) Tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende infiltrasjon og fordrøyning av overvann på egen grunn, og kontroll på avrenning mot flomvei. Krav til kontroll på avrenning gjelder også under bakken, ved oppfylling eller utgravning og sprengning.

3) Ved regulering og utbygging skal utformingen av terrenget, grønnstrukturen, vegetasjon og overvannshåndtering planlegges og sees i sammenheng.

4) Overflateavrenning og flomveier fra utbyggingsområder skal ikke belaste avrenningssystemer, flomveier og fordrøyningsbassenger etablert for E134 med kryss og tilknytningsveier.

§ 1.8. Støy

1) Den til enhver tid gjeldende retningslinje fra Klima- og miljødepartementet om behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal overholdes;

   a) ved etablering av ny støyende virksomhet.

   b) ved utbygging eller bruksendring til bolig, fritidsbolig, sykehus, pleieinstitusjon, skole og barnehage, og ved opprettelse av grunneiendom til samme formål.

   c) ved bygge- og anleggsvirksomhet.

2) Der det kan være støy over grenseverdiene, skal det foreligge støyfaglig utredning før det kan bli gitt tillatelse til tiltak som nevnt i punkt 1 b).

3) Unntak for oppføring av boliger i sone A i Kongsberg sentrum:
   a) Minst 50 % av oppholdsrommene og minst 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning L_{den}=55 dB eller lavere.
   b) Oppholdsrom og soverom som har støybelastning over L_{den}=55 dB ved alle vinduene skal ha tilstrekkelig beskyttelse, slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperaturer og solforhold uten at vinduene åpnes.

4) Der jernbanestøy er dominerende kan støygrensene i punkt 3 økes med 3 dB.

§ 1.9. Skilt

1) Det er kun tillatt å oppføre skilt og reklame som er nødvendig for å informere offentligheten, eller for å finne frem til virksomhet som profileres. Skilt og reklame skal ha god kvalitet og være tilpasset omgivelsene og bygningene de plasseres på.

2) Det er ikke tillatt med skilt og reklame som;

   a) sammenhengende markering og reklamebånd.

   b) blinkende, skiftende eller bevegelig reklame.

   c) lyskasser.

   d) er montert på møne, takflate, gesims, gjerde eller lignende.

   e) hindrer allmenn ferdsel eller medfører ulempe for bevegelseshemmede eller brøyteredskap.

   f) som ikke tilfredsstiller kravene til trafikksikkerhet.

   g) reklamerer for forretninger, virksomhet eller produkter som er lokalisert andre steder.

3) Det er kun tillatt med én løsfotreklame pr. Virksomhet og kun plassert i virksomhetens åpningstid.

4) Dersom det er flere virksomheter i samme bygning/på samme eiendom, kan kommunen kreve at de lager felles plan for skilt og reklame.

5) For kortvarige arrangementer som er tilgjengelig for allmennheten, er det tillatt å plassere festivalbannere langs gatene under arrangementet.

6) Når lokaler står tomme er det kun tillatt å dekke til maksimalt en halv del av vindusflatene på gatenivå. Dette gjelder for sone A i Kongsberg sentrum og i Hvittingfoss sentrum.

Retningslinje:

a. Ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr virksomhet regnes for tilstrekkelig for å finne fram til virksomhetene i gatene i bysentrum og tettsteder. Henvender virksomheten seg mot flere gater, eller når virksomheten ønsker å benytte lokalt firmanavn i tillegg til bransje-/kjedelogo, er det aktuelt med flere skilt. Skiltene plasseres slik at de leder kundene til inngangsdørene. Dersom det er flere virksomheter i samme bygning vil en felles skiltplan skape oversikt.

b. Med tilpasning menes:

- God materialbruk, størrelse, lyssetting og farger tilpasses bygningsmiljøet.
- Skilt bør bare dekke en mindre del av fasaden og ikke dekke over fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement e.l.
- Skal skilt monteres på en skiltkasse, bør skiltkassen inngå som del av fasaden.
- Reklame på vinduer plasseres som åpne bokstaver/logo, ikke som tette og dominerende bånd.
- I verneverdig bygningsmiljø eller når skilt plasseres på kulturminner, er det spesielt viktig med tilpasning.

c. Med god kvalitet menes:

- Bruk av gode materialer med lang holdbarhet og som kan vedlikeholdes.

d. For virksomheter som henvender seg på gateplan, er det aktuelt å ha ett uthengsskilt på fasaden. Uthengsskilt på inntil 0,5m2, ikke større bredde (utheng) enn 1 m og fri høyde under på minst 2,5 m, ivaretar hensynet til vedlikehold av veg og fortau.

e. I næringsområdene tillates det større skilt. Fortrinnsvis skiltes det med eiendommens navn/hovedvirksomhet. Dersom det er flere virksomheter på eiendommen er det nyttig med en felles skiltplan for hele eiendommen.

§ 1.10. Gjerde og hekk

1) Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensen. Fritidseiendommer kan ikke gjerdes inn.

2) Tillatt høyde på gjerde i eiendomsgrensen er maksimalt 1,1 m. Der gjerde er nødvendig som sikring, er det tillatt å sette opp høyere gjerder.

3) Materialvalg og fargebruk på gjerde skal harmonere med omgivelsene.

4) Eiendomsgrense mot arealer avsatt til grøntareal, lekeplasser, snarveier, gangsmett o.l. skal markeres med gjerde eller hekk. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde eller hekk som forhindrer allmennhetens tilgang til disse arealene.

Retningslinje:
Ved behov kan det gjøres sikring av høye skrenter, jernbane, anleggsvirksomhet og næringsvirksomhet som har spesielle behov for å hindre ferdsel over tomta.

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng

1) Skjermende vegetasjon mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares.

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

3) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon på ubebygd eiendom, før det er gitt tillatelse. Dette gjelder ikke normalt vedlikehold av utearealer eller forvaltning av skog og landbruksarealer i LNFR områder.

4) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget. Landskapskvaliteter som ås-profiler, landskapssilhuetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.

5) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fjellskjæringer, fyllinger og støttemurer er kun tillatt når det er dokumentert at dette er nødvendig for tiltaket.

6) Støttemurer med høyde på over to meter må brytes opp visuelt, eller trappes av med vegetasjon i trinnene.

7) Etter terrenginngrep skal det beplantes med vegetasjon som er tilpasset områdets karakter. Uønskede fremmede arter skal fjernes.

Retningslinje:

a. Ved planlegging og utbygging bør det tas vare på landskapets særpreg med naturgitte og kulturskapte kvaliteter. Historiske- og visuelt viktige landskapsformer og randsoner bør bevares i størst mulig grad. Skogkledte ås-profiler bør utgjøre en tydelig, grønn ramme omkring bebyggelsen i dalrommet.

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

c. Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon, er blant annet eldre frukttrær, eller større/eldre trær eller stauder.

d. Når uønskede fremmede arter fjernes, må det gjøres tiltak for å forhindre at arten(e) sprer seg.

§ 1.12. Blågrønn andel

1) For annen bebyggelse enn bolig- og fritidsbebyggelse skal det avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et areal på 30 % av tomtearealet som grønt- eller blågrønt areal som kan håndtere overvann. Blågrønne arealer og areal til grønne tak kan inngå i kravet.

2) Utbyggingsprosjekter med samlet takflate på over 500 kvm med flate tak eller skrått tak med takvinkel mindre enn 20 grader, skal ha minst halvparten av takflaten som grønne tak.
3) Ved utbygging eller regulering, skal allmennhetens tilgang til frilufts- og vannområder og sammenhengende grønnstruktur til skogområdene, ivaretas.

4) Bekker, bekkedrag, større myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig.

5) Grøntstrukturer langs eksisterende elver, bekker og regnvannsbekker skal bevares. Bredden på grøntstrukturene skal vurderes opp mot gjeldende krav i vannressursloven.

Retningslinje:

a. Grønne tak
Begrepet betyr torvtak, sedumtak eller tak dekket med andre vekster.

b. Blågrønn andel
Avsetning av areal til blågrønn andel og uteopphold er viktig av hensyn til naturmangfold, fordrøyning/infiltrasjon og estetikk/miljø. Dette kan være områder med naturlige eller semi-naturlige vannkilder og grønne områder.

c. Barnetråkkregistrering: Der det kan være aktuelt, bør det vurderes å gjennomføre barnetråkkregistrering for nye reguleringsplaner.

d. Grøntdrag:
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. Avstand mellom bolig- og fritidsbebyggelse og nære grøntområder eller overordnet grønnstruktur, bør være mindre enn 500 meter. Minste størrelse på nære grøntområder skal være 20 dekar.

e. Kantsoner bekker og elver:
Vannressursloven stiller krav til grøntstrukturer langs bekker, regnvannsbekker og elveløp. Bredden på kantsonen skal normalt være minimum 4 meter for bekker og minimum 15 meter langs Lågen. Hva som er en hensiktsmessig kantsone, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Tiltak i kantsonen må søkes om til Statsforvalteren, som er vannmyndighet.

f. Turdrag;
Ferdselsårer i tettbebygde områder binder sammen bebyggelse til trafikksikre nettverk.

g. Turveier
Turveier som kan tilfredsstille prinsippet om universell utforming, bør opparbeides med grusdekke i 3 meters bredde. Regulert bredde skal være minimum 3 meter. Alle turveier bør tilfredsstille prinsippet om universell utforming. Andre turveier kan opparbeides med bredde inntil 2 meter. Deler av turveinettet bør være tilgjengelig med motorisert rullestol. Informasjon om spesielle stigningsforhold bør skiltes.

h. Skiløyper
Skiløypetraseer bør være fremkommelig med skiløypemaskin, ikke gå over vann og ha en bredde på 4,5 meter og lite tverrfall.

i. Snarveier og smetter
For å ivareta gangforbindelser og snarveier ved utbygging og regulering, bør det legges opp til å ha kortest mulig forbindelse mot kollektivtilbud, sentrum- og nærsentre, andre tjenestetilbud, andre viktige gangforbindelser og viktige målpunkt. Snarveier som supplerer andre gangforbindelser, må tas vare på, skiltes og utbedres. Gjennomført kartlegging og prioritering av snarveier og smetter i Kongsberg byområde, jf. rapport juni 2019 og temakart i kommunekart, legges til grunn for vurderingene.

j. Kartlagte friluftsområder og korridorer
Temakart over friluftsområder med beskrivelser og verdisetting vurderes og tas hensyn til ved tiltak og regulering.

§ 1.13. Jordvern

1) Utbygging og omdisponering skal gjennomføres slik at minst mulig dyrka eller dyrkbar mark går tapt.

2) Når det er nødvendig for tiltaket å berøre dyrka eller dyrkbar mark, kan kommunen kreve at det legges fram plan for jordflytting før det gis tillatelse. Jord fra dyrka mark som må flyttes, skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og forbedrer eksisterende dyrka mark andre steder og/eller omgjør dyrkbare arealer til ny dyrka mark.

3) Jordflytting i henhold til godkjent plan for jordflytting, skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka eller dyrkbar mark kan igangsettes.

4) I reguleringsplaner der dette er aktuelt, skal slike bestemmelser innarbeides.

§ 1.14. Økosamfunn

Ved utbygging av økosamfunn, skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram som definerer klare miljømål og retningslinjer for tiltak og drift.

Retningslinje:

a. Der det gjennomføres utbygging etter økologiske prinsipper, kan kommunen vurdere å gjøre unntak fra krav om utnyttelse, byggehøyder, krav om tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og fra krav til biloppstilling og vegstandard.

b. Forutsetningen for å vurdere unntak er at utbyggingen har mindre klimaavtrykk og påvirkning på miljø, enn ved tradisjonelle utbyggingsmåter. Det kan også være nødvendig å intensivere arealbruken og dermed øke byggehøyden ut over vanlige regler for byggehøyde.

   Miljøoppfølgingsprogrammet skal gjenspeile Økosamfunn Kongsbergs overordnete mål og helhetlige innfallsvinkel. Miljømålene skal gjenspeile en klart mer ambisiøs holdning enn minstekravene i plan- og bygningsloven/tekniskforskrift (TEK).

§ 1.15. Tilgjengelighet

I utbyggingsprosjekter med tre eller flere boenheter, skal minst en tredjedel av boenhetene prosjekteres med alle funksjoner på inngangsplanet, slik at boenhetene tilfredsstiller krav i TEK17 § 12-2 om tilgjengelig boenhet.

§ 1.16. Estetikk

1) Tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet og være tilpasset sin funksjon og områdets karakter.

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

3) Containere og anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn. Dette gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse.

4) Større byggverk skal deles opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å tilpasse seg den eksisterende eiendoms- og bygningsstrukturen.

5) Kommunen kan kreve at det sendes inn en skisse som viser fasadene mot gate/veg/torg/tun, og foto av bebyggelsen i området, sammen med søknad om tiltak. Skissene eller fotografiene skal vise hvordan tiltaket det søkes om, vil passe inn i sine omgivelser.

6) For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) eller viktige byggetiltak kan kommunen kreve at det legges frem alternative løsninger og stedsanalyse. Det bør også vedlegges estetisk redegjørelse.

7) Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Plasthaller til idrettsformål tillates uten tidsbegrensning.

8) Mot gater og torg i sone A er det ikke tillatt med arkader, inntrukket første etasje, utbygg over fortau eller store og utstikkende terrasser og balkonger. Fasader på gateplan mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne. Hovedinnganger skal plasseres mot gaterom/torg.

9) Takoppløft, arker, nedskjæringer i takflate, takvinduer og balkonger tillates ikke på hovedfasade mot gate/torg/park i sone A eller for bevaringsverdig bebyggelse i andre områder.

Retningslinje:

a. Tilpasning til områdets karakter betyr at det som skal bygges, skal synliggjøre byens/tettstedets/områdets historie.

b. Tilpasning vurderes ut ifra blant annet målestokk, struktur, høyder, materialbruk, farger og belysning.

c. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.

d. I kommunens bomiljøveileder (vedtatt 29.10.08) finnes gode råd om utforming og plassering av ny bebyggelse.

e. Bebyggelse og anlegg bør tilpasses gatestruktur, bygningsmiljø og landskap. Bebyggelse eller anlegg med en spesiell funksjon og betydning for fellesskapet, kan tillates å bli mer synlig i gate-/landskapsbildet, forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og positive bidrag til omgivelsene.

f. Innenfor LNFR-områdene bør det legges vekt på at nye tiltak blir tilpasset kulturlandskap, tunform og lokal byggeskikk.

g. Terrasser og balkonger bør framstå i en god visuell helhet som en integrert del av bygningene. Veranda i hele byggets lengde/bredde, bør unngås.

h. For å unngå fjernvirkning, legger kommunen vekt på at bebyggelsen plasseres med lengde- og møneretning på langs med dalsidene eller lokale markante fall i terrenget. Med fjernvirkning menes hvor synlig bygget er på avstand. Med nærvirkning menes hvordan bygget passer inn i sine nære omgivelser.

i. Estetisk redegjørelse beskriver valg av arkitektonisk utrykk, prinsipper for utforming, farge- og materialbruk, fasadenes proporsjoner, eksteriør og detaljering.

   Nye tiltak bør bidra til at områdets arkitektoniske helhet videreføres. Det bør utarbeides illustrasjonsmateriale i 3D som underbygger beskrivelsen.

j. Varigheten av tidsbegrensete plasthaller må fremgå av søknaden og tillatelsen. Søknader om plasthaller skal inneholde en vedlikeholdsplan. Hallen bør ikke plasseres langs hovedveger eller nær boligbebyggelse. Hallen må plasseres lavt i landskapet eller der den er skjermet av vegetasjon/skog og ha avdempede farger (ikke hvit) og ulik farge på tak og vegger.

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø

1) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre kulturminner som kommunen vurderer som bevaringsverdig, unntatt der det kan dokumenteres at den tekniske tilstanden er svært dårlig eller når viktige samfunnsinteresser tilsier det. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming, er tillatt.

2) Ved fasadeendring på kulturminne med bevaringsverdi, kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming.

3) Nye tiltak i nær tilknytning til kulturminner- eller kulturmiljøer, skal utføres slik at det blir tatt hensyn til bevaringsverdiene.

4) Ved tiltak på et kulturminne, skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved tilbakeføring skal det benyttes tidsriktige detaljer og bygningsdeler. Fargebruken skal tilpasses stil-epoken ved kulturminnets opprinnelse eller den stilen det har i dag.

5) Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal også nye bebyggelse mot gata sammenkjedes.

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

Retningslinje:

a. Mangfoldet i kulturminner bør ivaretas som del av vår kulturarv. Tilpasning og utforming av nybygg og tilbygg bør gjøres med respekt for kulturminner/kulturmiljø og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner kulturminner/kulturmiljø. Videreføring av takform, volum og inndeling av fasadene er spesielt viktig. Alt som bygges, er med å beskrive byens/tettstedets historie. Stilkopiering og rekonstruksjon (ved riving/brann) benyttes kun unntaksvis, slik at utviklingen av bygningsstrukturene er lesbar.

b. En kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) kan være nyttig for å vurdere omfanget av til-/nybygg og behov for tilpasning.

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

d. Ny bruk som sannsynliggjør av bygninger blir tatt vare på er positivt, forutsatt at bygningens egenart ivaretas og betydningen som kulturminne ikke forringes.

e. Veileder for nybygg og restaurering av bebyggelsen på Vestsida fra 1993 viser prinsipper for tilpasning og tilbakeføring av kulturminner.

f. Før det kan bli gitt tillatelse til å fjerne eller vesentlig ombygge et kulturminne, skal saken være forelagt Utvalg for miljø og utvikling (UMU). Se delegeringsreglementet.

g. Ved rehabilitering/vedlikehold av torg og gater i kulturminneområder, bør en ta utgangspunkt i Mal for gateutforming av Vestsida sentrum (26.12.2003).

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder

1) Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustufter og andre spor etter løkkebrukene skal bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.

2) Der det er søkt om og gitt tillatelse til å fjerne steingjerder, rydningsrøyser, tufter, åkerflater mellom terrassekanter, åkerhakk og åkerfurer, skal alle synlige spor måles inn på detaljkart i format som er 1:1000 med en nøyaktighet på +/- 0,5 m., Kulturminner som blir fjernet skal i tillegg fotograferes og beskrives.

3) Det kan gis tillatelse til å bryte steingjerdene, når dette er nødvendig. Steingjerdet må settes i stand der gjerdet er brutt.

4) I tilknytning til byggeområder kan verneverdige løkker inngå i grønnstrukturen, men løkkene kan ikke opparbeides som lekeplass.

5) Ved anleggelse av nye veier som må krysse fegater/steingjerder, skal dette skje mest mulig vinkelrett på fegate/steingjerdet. Det tillates kun 0,5 m grøftebredde i kryssingen.

Retningslinje:

a. I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.

b. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder, skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet.

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

d. 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.

e. Områdene i hensynssonen skal forvaltes slik at kvaliteten i løkkelandskapet opprettholdes og styrkes, se rapport «Gruvearbeiderens kulturlandskap – løkkelandskapet i Kongsberg».

f. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for løkkelandskapet i hensynssonen for bevaring kulturmiljø, skal sendes til uttalelse til regional kulturminnemyndighet.

g. Dersom løkker inngår i grøntstruktur, kan de benyttes til lek og annen rekreasjon, forutsatt at det ikke etableres lekeinnretninger og løkkenes verdi som kulturminne ikke forringes.

§ 1.19. Kabler og ledninger

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.

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er unntatt fra søknadsplikt i henhold til plan- og bygningslovgivningen, må være i tråd med arealformål, høyde og utnyttelse som er angitt i kommuneplanen eller reguleringsplan. Tiltak som skal stå kortere enn to måneder, faller utenfor denne bestemmelsen.

Unntak: For å legge til rette for økt aktivitet innenfor sentrumsområdene, kan midlertidige tiltak tillates uavhengig av arealformålet på følgende vilkår;

a) Tiltakene skal stimulere til aktivitet og byliv for alle aldersgrupper (se sluttrapport for Byutviklingsprosjektet datert 21.08.2020).

b) I soner egnet for aktivitet i og langs Lågen, kan det etableres vannaktivitet som for eksempel flytende badstue, wakeboard-bane og fiskebrygger.

c) I soner egnet for aktivitet i grøntstruktur, gater og plasser, kan det oppføres midlertidige konstruksjoner for utprøving av kortsiktige tiltak.

d) For midlertidige innretninger som skal benyttes til personopphold, må det tilrettelegges for tilstrekkelig toalettkapasitet.

e) Tiltaket kan ikke være i konflikt med aktuelle byggegrenser.

f) Varighet er inntil 24 måneder. For tiltak i punkt b), kan kommunen fastsette annen varighet.

Retningslinje:
Før tiltaket igangsettes, bør det utarbeides prosjektbeskrivelse som viser hvordan tiltaket er innenfor tillatt bruk. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal prosjektbeskrivelse godkjennes av kommunen.

§ 1.21. Mobilitet

1) Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.

2) Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 kvm BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan. Dette gjelder tilsvarende ved søknad om bruksendring til samme formål eller størrelse.

3) Det skal vurderes tiltak for å redusere behovet for bruk av bil. Store byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedsykkelnettet.

4) Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer.

5) Framkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.

Retningslinje:
Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser. Vekst i persontransport skal fortrinnsvis skje med gange, sykkel og kollektivtransport. Hovedsykkelnettet for Kongsberg og «Felles sykkelplan for Buskerudbyen» skal ligge til grunn i planleggingen.

Parkering for syklister, el-sykler, el-sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy bør være tilrettelagt på en trygg og komfortabel måte som inviterer til økt sykkelbruk og senker terskelen for nye brukere. Kravene til parkering er synliggjort i egen bestemmelse.

Mobilitetsplanen skal blant annet redegjøre for:
Om tiltaket er i samsvar med abc-lokaliseringsprinsipper, 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, hvordan det legges til rette for å begrense transportbehovet, hvordan miljøvennlig og trafikksikker transport og varelevering fremmes, eksisterende og evt behov for kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende, hvordan deleløsninger utnyttes og behov for ladestruktur.

§ 1.22. Parkering

1) Alle eiendommer skal ha nok plass til parkering på egen eiendom. Krav til parkering kan også løses ved frikjøp, eller ved tinglyst rettighet til reserverte plasser på annen eiendom.

   a) Dersom parkering skal etableres på annen eiendom, skal tinglyst dokument som kommunen godtar fremlegges før rammetillatelse blir gitt.

   b) Dersom parkering løses ved frikjøpsordning, skal dette dokumenteres før rammetillatelse blir gitt.

§ 1.22.1 Kvalitetskrav til parkeringsplass for bil:

1) Parkeringsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg til parkeringsplassene.

2) Overflateparkering med plass til mer enn 20 biler, skal deles opp med grøntstruktur.

3) Når det for tiltaket er krav om mer enn 10 parkeringsplasser i sone A, skal minst halvparten av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse. Det samme gjelder for tiltak med krav om mer enn 20 parkeringsplasser i sone B.

4) Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen parkeringsplass eller garasje, godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Ramper til parkeringskjellere og parkeringshus skal legges inn i bygningene.

5) Der det er krav om parkeringsplasser for forflytningshemmede, skal disse utgjøre minst 5 % av antall parkeringsplasser.

6) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal en andel av parkeringsplassene som opparbeides utstyres med lademulighet for el-bil. Antallet plasser med lademulighet og kravet til ladeeffekt fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.

7) Innenfor avsatt areal til parkeringsplasser for bil, skal det vurderes behov for oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder.

Retningslinje:
Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, bør det blant annet tas hensyn til hvilket arealformål parkeringen er tilknyttet, om det er planlagt for langtids- eller korttidsparkering, ladeeffekt (hurtiglading) og hvilke andre muligheter det er til å lade elbil innen gangavstand til det aktuelle tiltaket. Ved fastsettelsen av antallet parkeringsplasser med lademulighet, bør det også tas høyde for hvor stor andelen elbiler som antas å ha behov for lading på det aktuelle området innenfor et tiårs perspektiv.

Med motorsykkel og moped menes ulike typer motorkjøretøy på to hjul med registreringsnummer. Krav til parkeringsplasser for elsykler og andre uregistrerte tohjulinger er omtalt i § 1.23.5.

§ 1.22.2 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm BRA	-	Min 0,5	Min 0,8
Boliger 30-60 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,8	Min 1
Boliger >60 kvm BRA	Min 1,2	Min 1,4	Min 1,7
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart	Min 0	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	Min 1	Min 2	Min 2
Kontor per 100 kvm BRA	Min 0	Min 0,5	Min 0,5
Annen handel per 100 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,5	Min 0,5
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	Ikke aktuelt	Min 0,3	Min 0,3

1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoaletter eller tekniske rom til forretningene, inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering for kjøpesenter.

2) Ved tinglyst ordning om bildeling, eller der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antall parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.3 Frikjøpsordning for parkering av bil:

Frikjøpsordningen er en frivillig ordning som kan tilbys i sone A som alternativ til å etablere parkering på egen eiendom. Frikjøpsbeløpet for hver manglende plass er 175 000 kroner per bilplass per 1.1.2020. 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. Med parkeringsdekning menes både bil og andre kjøretøy.

§ 1.22.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy:

1) Parkeringsplassene skal ligge så nær inngangen som mulig.

2) Sykkel, elsykler og små elektriske kjøretøy skal kunne låses tyverisikkert til et stativ. Minst halvparten av kjøretøyene skal kunne plasseres under tak. Stativene må være fastmontert, plassert og utformet slik at drift og vedlikehold av vei og parkering er enkelt å utføre.

3) Areal avsatt til parkeringsplasser i bod, må komme i tillegg til arealkrav til bod og oppbevaringsplass som fremgår av plan- og bygningslov med forskrifter.

4) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal det legges til rette for å lade elektriske kjøretøy. Andelen plasser med lademulighet fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.

5) Minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere sykler med lasteplan eller henger.

Retningslinje:
Elsykler og el-sparkesykler og andre former for mikromobilitet krever en annen dimensjonering og tilpasning av parkeringsløsningene. Utbygger bør tilrettelegge stativer og låsemuligheter slik at det er tilpasset en variasjon av ulike typer kjøretøy.

§ 1.22.5 Krav til antall parkeringsplasser for andre kjøretøy (sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy)

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm	1	1	1
Boliger > 30 kvm	3	2	2
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	6	4	2
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 kvm BRA	4	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	4	2	2
Annen handel per 100 kvm BRA	4	2	2
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	2	2	1

1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoaletter og tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til sykkeloppstilling for kjøpesenter. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

2) Der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antallet parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.6. Krav til parkering for andre arealformål

For andre arealformål fastsettes kravene til parkering ved skjønn.

Retningslinje:

a. Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser for andre arealformål, skal det legges vekt på;
   i. Type brukere
   ii. Type kjøretøy for de aktuelle brukergruppene
   iii. Om det er langtids- eller korttidsparkering
   iv. Avstand til kollektivtransport, gang- og sykkelveg
   v. Avstand til sykkelparkeringsanlegg
   vi. Om det støtter opp om kommunens lokaliseringspolitikk

b. Følgende tall benyttes som retningslinje for skjønnet. Det vil bli beregnet sambruk mellom formål. Antallet skal dekke både ansatte og besøkende.

Bilparkering	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm 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
Barnehage, barne- og ungdomsskole, per 10 årsverk	3	3 – 6	3 – 6
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 kvm BRA	0,5	1 - 2	1 - 2
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	0,1	1 - 6	1 - 6
Sykehjem, sykehus per 10 senger	2	2 - 4	2 - 4
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	3	4 - 10	4 -10

Parkering for andre kjøretøy:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm BRA	1	1	1
Restaurant, per 10 seter	3	1	1
Gatekjøkken, per 5 årsverk	6	2	2
VG skoler, universitet/ høyskoler, barne- og ungdomsskole, prosent av elevtall	90 %	90 %	90 %
Barnehage, prosent av antall barnehageplasser	50 %	50 %	25 %
Kino, teater, per 10 seter	2	-	-
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	2	2	1
Mosjonslokale, per 100 kvm BRA	6	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

§ 1.23. Utforming av avkjørsler

1) Det skal være mulig å snu aktuelle kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel og parkering, dersom et eller flere av følgende kriterier er til stede:

   a) Boligbebyggelse med avkjørsel til hovedveg eller samleveg som er vist på plankartet.

   b) Boligbebyggelse med mer enn 2 boenheter knyttet til en avkjørsel.

   c) Boligbebyggelse med mer enn 4 parkeringsplasser for bil knyttet til en avkjørsel.

   d) Avkjørselen krysser gang- og sykkelveg eller kjørbar gang- og sykkelveg benyttes som kjøreatkomst.

   e) Forretninger, tjenesteyting og næringsvirksomhet utenfor sone A.

2) Der snuplass vil forringe kulturmiljøet, kan det gjøres unntak fra dette kravet. Dette gjelder i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for eiendommer med bygninger regulert til "bygninger som skal bevares" eller bygninger/eiendommer som vernemyndighetene mener har høy verneverdi.

3) Nye og eksisterende avkjøringer skal oppfylle fysiske krav gitt av statlig veimyndighet. Maksimal tillatt bredde på avkjøring til boligtomt er 4 m.

4) I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for vegetasjon og gjenstander som hindrer sikten (herunder parkering).

§ 1.24. Byggegrenser

§ 1.24.1 Byggegrense mot vann og vassdrag

1) Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt;

   a) nærmere enn 100 meter langs Lågen.

   b) nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.

2) Unntak fra byggegrensene i punkt 1:

   a) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og som ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

   b) Etablering og drift av infrastrukturanlegg for veg, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.

   c) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (fiskefremmede tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).

   d) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).

   e) Tiltak for å redusere forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

f) Tiltak for å redusere erosjonsfare (eks: elveforbygninger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjon.)

3) Der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdraget enn byggegrensa, skal kantvegetasjonen beholdes i størst mulig grad.

Retningslinje:
For vurdering av hvilke vassdrag som har «årssikker vannføring», se vannressursloven § 3.

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, samfunnssikkerhet, flomfare, rasutsatte områder eller inngrepsfrie naturområder (INON).

§ 1.24.2. Byggegrense mot veg og naboeiendom

1) Byggegrense langs E134 når ikke annet framgår av reguleringsplan.

a) Damåsen til Gamlegrendåsen tunnel: 100 m

b) Tislegård til Sellikdalen: 50 m

c) På nordsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 100 m

d) På sørsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 50 m

e) Fra Moane tunnel til toppen av Saggrendabakkene: 100m

f) Fra toppen av Saggrendabakkene til kommunegrensen til Notodden: 50 m.

2) Byggegrenser langs kommunale veier, når ikke annet fremgår av reguleringsplan:
Sone A: Byggegrensen er 2 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg.

Sone B og C: Byggegrensen er 4 m fra ytterkant veiskulder, kant fortau og gang- og sykkelveg. For mindre tiltak er byggegrensen 3 m fra ytterkant vegskulder eller kant fortau og gang- og sykkelveg.

Unntak for alle soner: Ved garasje eller carport plassert med innkjøringen vinkelrett på veg, skal avstanden økes til 7 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg. Ved garasje plassert med innkjøring på skrå for adkomstvei, måles minimumslengden som 7 meter vinkelrett på den del av garasjeport som er nærmest vei.

3) Byggegrenser langs fylkesveier når ikke annet fremgår av reguleringsplan:

a) I sone A er byggegrensen 15 m.

b) I sone B er byggegrensen 20 m. For Lurdalsveien, Bævergrendsveien, Sandsværveien og Bergmannsveien er byggegrensen 15 meter.

c) Der det er gang- og sykkelveg langs fylkesvei, er byggegrensen 4 meter målt fra veikant gang- og sykkelvei for alle soner.

Retningslinje:
Der det ikke er oppgitt i bestemmelsen hvor avstanden skal måles fra, skal avstanden måles fra senterlinje veg til bygningskroppen/tiltaket.

§ 1.24.3 Byggegrenser for støttemurer og terrenginngrep

Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan mot kommunal og privat vei, og mot naboeiendom, gjelder ikke for nødvendige støttemurer eller nødvendige terrenginngrep, så lenge de ikke kommer i konflikt med frisiktsoner.

Retningslinje:
Ved vurderingen av om en støttemur er nødvendig, skal det legges vekt på behov for å sikre stabilitet og hindre utglidning. Det skal også vurderes mulige alternative løsninger innenfor regelverket, før det blir gitt tillatelse til støttemurer utenfor byggegrensene.

§ 1.25 Sikkerhet ved brann

Retningslinje:
Ved prosjektering av rømningsvei med høyderedskap som preakseptert løsning, kan ikke avstand fra underkant av rømningsvindu i øverste etasje være mer enn 5.0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er fastmontert stige med ryggbøyler.

Slokkevannskartet/risiko- og sårbarhetsanlayse for Kongsberg kommune, viser at det ikke er tilfredsstillende slokkevannskdekning i alle deler av kommune. I disse områdene må utbygger gjøre rede for aktuell slokkevannsmengde og påse at mengden slokkevann er i henhold til gjeldene regelverk.

Kongsberg brann og redning kan kontaktes for veiledning om lokale forhold som det må tas hensyn til ved prosjekteringen. Se også veiledning for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper i Kongsberg kommune.

2. Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl. 11-10

§ 2.1 Boligbebyggelse

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av bolig – hjemmel i pbl § 11-9 nr. 4:

1) Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealer og tilhørende lekeplasser, opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.

2) Før det blir gitt tillatelse til tiltak, skal det være tilfredsstillende kapasitet på teknisk infrastruktur, herunder; vei, vann og avløpsanlegg, slukningsvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering.

3) Før det kan bli gitt byggetillatelse for boliger, skal det være tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i skolekretsen.

4) Før det kan bli gitt brukstillatelse for boliger, skal det være:

   a) etablert trygge gang- og sykkelforbindelser til lekeplasser, skole, barnehage og idrettsanlegg.

   b) tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

c) etablert lekeplasser eller være inngått utbyggingsavtale om innbetaling til fond.

§ 2.1.2 Boligbebyggelse:

I områder avsatt til boligbebyggelse skal følgende gjelde:

- Det er kun tillatt med inntil tre boenheter på **Minde** (område 36).

§ 2.1.2 Tillatt utnyttelse:

1) I sone A og B skal bebygd areal ikke overstige 40 % (BYA) inklusive overflateparkering.
2) I sone C skal bebygd areal ikke overstige 35 % (BYA) inklusive overflateparkering.
3) Dersom det ikke bygges garasje samtidig med oppføring av ny bolig, skal det settes av et tilstrekkelig areal til fremtidig garasje.
4) Maksimal grense for garasjestørrelse i eldre reguleringsplaner, gjelder ikke.

§ 2.1.3. Byggehøyde og krav om underetasje:

1) I skrått terreng, skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Det er skrått terreng når det opprinnelige terrenget faller mer enn 1,5 m i husets lengde eller bredde.

2) For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng er det tillatt med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

3) Ved bruk av to pulttak mot hverandre, kan høyeste gesims ha høyde som maksimal tillatt mønehøyde. Minst 3/4 av veggflaten under pulttaket med høyeste gesims skal være dekket av den andre bygningsdelen med pulttak.

4) Ved bruk av skråtak, er det tillatt med arker og takoppløft på inntil 1/3 av hver takflate, uten å ta disse med i beregningen av gesimshøyden. Arker og takoppløft skal ikke plasseres høyere enn mønehøyden.

5) Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

§ 2.1.4 Tillatt bruk for mindre virksomheter:

For boligbebyggelse tillates mindre tjenesteytende virksomheter, utsalg, kontor, overnatting og utleie av rom, så lenge virksomheten ikke utgjør mer enn 10 % av boligens BRA og 50 % av andre bygninger på eiendommen. 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.

§ 2.1.5. Minste uteoppholdsareal (MUA):

1) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:

	Sone A	**Sone B**	**Sone C**
Boenhet > 60 kvm BRA	50 kvm	100 kvm	150 kvm
Boenhet < 60 kvm BRA	15 kvm	30 kvm	50 kvm
Minimum privat areal per boenhet	5 kvm	10 kvm	50 kvm
Minimum areal på bakkenivå	35 % av total MUA	35 % av total MUA	35 % av total MUA

2) Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (MUA):

a) 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.

b) Minimum privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte boenheten.

c) Minimum areal avsatt til privat uteopphold pr. boenhet skal være tilnærmet flatt.

d) Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.

e) Felles småbarnslekeplass kan inngå som del av arealkrav til MUA.

f) Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til uteopphold.

g) Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet.

h) Maksimal gangavstand fra hovedinngang til fellesarealer er 50 meter for blokkbebyggelse og 30 meter for annen bebyggelse.

§ 2.1.6. Krav til lekeplasser:

1) Ved etablering av nye boenheter, skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten:

Lekeplass:	Maksimal gangavstand fra boenheten	Minimum krav til areal som oppfyller kravene i punkt 6
Småbarnslekeplass:	50 m.	50 kvm
Nærlekeplass:	150 m.	1500 kvm
Strøksleikeplass:	500 m.	5000 kvm

2) De ulike lekeplasstypene kan kombineres eller deles opp.

3) Krav til avstand og areal kan fravikes ved alternative løsninger som gir like gode muligheter for lek og rekreasjon.

4) For nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20 x 30 m med gress, kunstgress eller asfalt. Opparbeidet sykkelbane skal være dekket med grus eller asfalt. Flerbruksflater med kunstgress skal ikke benytte gummigranulat.

5) Det skal sendes inn en plan som viser at lekeplassen oppfyller de gjeldende krav, før lekeplassen kan godkjennes og opparbeides.

6) Lekeplasser skal ferdigstilles før boliger som utløser kravet til lekeplass blir tatt i bruk. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk etter 1. november, skal lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.

7) Lekeplasser skal;
   a) opparbeides med god kvalitet.

   b) ha en helning mindre enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke.

   c) oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2016.

   d) ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ha gode solforhold.

e) være fysisk adskilt fra private områder med gjerde eller hekk.

f) tilfredsstille krav til universell utforming for atkomsten og for minst 50 % av arealkravet.

g) plasseres lett tilgjengelig og med trafikksikker adkomst fra boligene.

h) møbleres så de gir mulighet for ulike aktiviteter - lekeplassene må ses i sammenheng med lekeplasser innenfor samme område.

Retningslinje:

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

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

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

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

e. Søker må vise i søknaden at lekeplassen er opparbeidet i henhold til gjeldende regelverk og Norsk standard.

§ 2.2. Fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Rekkefølgekrav ved regulering av fritidsbebyggelse:

1) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal kapasitet og trafikksikkerhet på tilførselsveier vurderes og nødvendige tiltak dokumenteres.

2) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det utredes og sikres korridorer på minst 4,5 meters bredde for hovedskiløyper.

3) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det vurderes behov for, og være avsatt nødvendig areal til, allment tilgjengelig parkeringsplass og sanitæranlegg.

4) Ved detaljregulering skal myrområder bevares og benyttes til friområder og/eller LNF-områder. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner. Unntaksvis kan det etableres infrastruktur, forutsatt at det tas hensyn til økologisk tilstand, økosystemtjenester og vannsystem.

5) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse på Omholtfjell, skal det inntas et rekkefølgekrav om å opparbeide et felles sanitær-/ servicebygg.

6) Ved regulering av område nr. 90 ved Digerhaugmyra, skal hovedskiløype legges om. Det skal bygges ny skibru mellom ny adkomstvei og løypa opp fra Stulstjernet.

7) Utvidelse av adkomstvei til område nr. 55 Gunnes Nordre skal trekkes bort fra strandsonen til Laua. I friområdet tilknyttet hytteområde nr. 55 Gunnes Nordre, kan det etableres et enkelt skitrekk.

Retningslinje:

a. Ved regulering av nye områder på Blefjell og Raje, er det spesielt viktig å vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for nedre del av Buenveien og Rajeveien.

b. Områder som er nummerert i bestemmelsen, er nummer fra innspill inntatt i konsekvensutredningen.

§ 2.2.2. Plassering og utforming av fritidsbebyggelse:

1) Fritidsbebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget. Summen av største oppfylling og største nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmurer og pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.

2) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.

3) Takform skal være skråtak med takvinkel fra 22 til 30 grader. Det er tillatt med gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

4) Bygningene skal oppføres i tre og ha jordfarger. Det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekkingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.

5) Mindre bygninger som uthus, garasje og liknende kan oppføres som egne bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm pr bygning.

6) Eksisterende fritidsbebyggelse i uregulert område som ikke er plassert i strid med byggegrense mot vann og vassdrag eller verneskoggrensen, kan maksimalt utvides til 100 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.

7) Eksisterende fritidsbebyggelse plassert i strid med byggegrenser mot vann og vassdrag, eller over verneskoggrensen, kan maksimalt utvides til 60 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta. Disse bygningene kan ikke utvides i retning mot eller langs vann og vassdrag. Mindre bygninger kan ikke oppføres nærmere vann og vassdrag, enn den eksisterende fritidsboligen.

8) Tiltak som grøfte- og ledningstraseer for vann og avløp over 150 m lengde, nye adkomstveger over 150 m eller andre vesentlige terrenginngrep (skjæring/fylling over 3 m) er ikke tillatt.

9) 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 hensynet til tilgjengelighet for allmennheten vektlegges.

10) Utelamper skal lyse nedover, og ikke opp mot himmelen (avskjermet). Lyskilden skal være dempet og fargetemperaturen skal være varm.

11) Hyttefeltet **Svarttjern/Dørsjø** (område 86) skal ha lav standard.

Retningslinje:

a. Nye områder bør ha middels eller høy standard. Lav standard er hytteområder med vei til hyttene, innlagt vann med rensing av gråvann og biologisk toalett, men uten innlagt strøm. 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.

b. 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, bør det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.

c. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensningen mest hensiktsmessig. Slike områder må avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

d. Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse, bør bebyggelsen være maksimalt 150 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.

e. Verneskoggrensen finnes på Norsk institutt for bioøkonomi sin kartløsning på kilden.nibio.no under kartlag «Eksterne».

f. Det tillattes maksimalt tre utvendige lyspunkt per eiendom, montert på bygningsvegg. Fastmontert utelys bør begrenses til inngangsparti og andre utvendige dører mot uteoppholdsarealer.

g. Det oppfordres til forsiktig bruk av utendørs belysning. Når fritidsboligen ikke er i bruk, bør utendørsbelysning begrenses til ett lyspunkt eller være avslått.

§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastrukturanlegg, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål

§ 2.3.1 Næringsbebyggelse:

1) Næringsbygg tillates å ha flatt tak, med unntak av områder hvor det i hovedsak er skråtak fra før. Ved bruk av flate tak skal minst 50 % av bebyggelsen ha grønne tak.

2) For næringsområder i sone A skal det vises i utomhusplan en mulig fremtidig utnyttelse på minimum 60 % BYA, eksklusive parkerings- og trafikkareal.

3) Bygninger i sone A og sone B skal bygges med eller tilrettelegges for fremtidig utvikling med minst to plan over terreng.

4) Større næringsområder skal ha vegetasjonsskjerm mot hovedveg. Bredde skal være minimum 10 m. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, reklame, kjøring eller parkering. Området skal skjøttes slik at det over tid, vil ha vegetasjon med variasjon i høyde, alder og treslag.

5) **Trollerudmoen vegserviceanlegg og dagligvareforretning:**

a) Arealbruk

I område BF tillates oppført dagligvareforretning med tilhørende anlegg. På en mindre del av bebyggelsen tillates det også forretningsvirksomhet og tjenesteyting med lokalt tilsnitt, som for eksempel bakeri, blomsterbutikk, frisør, mv. Virksomhetene må ha felles inngang med dagligvareforretningen. Innenfor området tillates etablering av nettstasjon ved framtidig behov.

b) Grad av utnytting
Bruksareal for forretningsbebyggelsen skal ikke overstige BRA = 1500 kvm, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare (hvor kundene har tilgang). I tillegg kommer areal til nødvendig parkering.

Det skal ikke være kjøreatkomst mellom vegserviceanlegg og nærbutikk/dagligvare. Nærbutikk/dagligvare kan ikke være større enn oppgitt i § 2.3.7.2 pkt. 4. Arealene mellom vegserviceanlegg og forretning skal deles/holdes atskilt med grønnstruktur.

Retningslinje:
Krav til utnyttelsesgrad på minimum 60 % av BYA må leses i sammenheng med krav til grønne arealer i § 1.12. Muligheten for å øke utnyttelsesgraden, ligger i å benytte takarealer for å oppfylle deler av kravet til grønne eller blågrønne arealer.

§ 2.3.2 Utendørslagring:
Utendørslagring for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Det kan kun bli gitt tillatelse til utendørslagring, når det er helt nødvendig for å kunne drive virksomheten og lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle containere skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

§ 2.3.3. Sentrumsformål, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, infrastrukturanlegg og grav- og urnelunder:
1) For områder avsatt til sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting beliggende i sone A og sone B, skal minimum BYA være 50 %, eksklusive parkerings- og trafikkareal.

2) Bygninger i sone A og sone B skal bygges over minst to plan over terreng, eller tilrettelegges for framtidig utvidelse med minst to plan over terreng.

3) På kirkegårdene og grav- og urnelundene tillates enkel tilrettelegging for bruk som park.

4) I områder avsatt til andre typer bebyggelse kan det plasseres kommunaltekniske anlegg, renseanlegg, avfallsanlegg, vann- og avløpsanlegg, energianlegg og annen bebyggelse for infrastruktur.

   I natur- og friluftsområder skal bygningene skal ha jord-/steinfarger og det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekkingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.

§ 2.3.4. Idrettsanlegg:
1) Det kan tillates etablering av parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille krav i § 1.23.1.

2) Det kan tillates oppføring av mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

§ 2.3.5. Kombinerte formål:
1) For alle kombinerte formål gjelder bestemmelsene om utforming, utnyttelse og høyder som er angitt for de respektive formål.

2) I områder avsatt til kombinerte formål skal følgende gjelde:

   a) **Kombinerte formål som inngår i sentrumsplan 380R**
   Sentrumsplanen regulerer arealbruken for områder avsatt til kombinerte formål.

Unntaket er **området beliggende mellom Dyrmyrgata, Stiksrudgata og Glabakk.** Dette området kan benyttes til bolig, forretning og næring (A-næring). Bygninger beliggende langs Stiksrudgata skal kun benyttes til boligformål. Abels gate 7 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

b) **Edvardsløkka, Raumyr** kan benyttes til bolig, offentlig/privat tjenesteyting, A-næring og/eller handel som betjener nærområdet.

c) **Frogsvei 50** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

d) **Henriette Hopes vei 5 på Raumyr** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

e) **Området ved Raumyr**
Området kan benyttes til offentlig og/eller privat tjenesteyting, næring (A-næring), boliger og én dagligvareforretning.

f) **Withs gate/Olavs gate BK-banen/Mønsterplassen** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

g) **Området ved Drammensveien/Eikerveien/Baneveien**
Området kan benyttes til næring (A-næring), bolig, serviceanlegg og/eller forretning.

h) **Området ved Kongsberghallen**
Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting og/eller idrett. Mindre deler av området kan benyttes til bolig. Det stilles krav om felles reguleringsplan for hele området.

i) **Numedalsveien** (nord for Kongsberghallen)
Områdene kan benyttes til plasskrevende varehandel og/eller næringsformål (B-næring)

j) **Toppen**
Områdene i Basserudåsveien og Basserudåsknatten kan benyttes til industri/lager, slik det er beskrevet i reguleringsplanen.

k) **Gluggeløkka**
Området kan benyttes til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting, bensinstasjon og/eller næring. Byggehøyden skal varieres innen området.

l) **Tislegård**
Tislegårdsveien 17: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).
Landstads gate 16: Området kan benyttes til boliger og/eller offentlig/privat tjenestyting.
Gamle Gomsrud vei 2 og 4: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).

m) **Sandsværveien 228** (gbnr 7387/41) kan benyttes til tjenesteyting, kontor og/eller bolig.

n) **Kongsgårdsmoen**
Landsverkveien 1 kan benyttes til forretning, industri og/eller lager med mer, slik der er beskrevet i reguleringsplanen.
Bergmannsveien 253 (gbnr 113/98) kan benyttes til bolig og/eller næring.
Sportsveien 1 B (gbnr 113/29/38) og Sportsveien 1 c (gbnr 113/193) kan benyttes til bolig og/eller næring.

o) **Saggrenda**
Området nedenfor Sakkerhusene kan benyttes til parkering, friområde og sanitæranlegg som betjener friområder og bobiler.

p) **Kisgruveveien 10** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

q) **Bergmannsveien 300** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

r) **Funkelia**
Område kan benyttes til fritids- og turistformål og/eller til fritidsbebyggelse inkl. forretning tilknyttet turistformålet.

s) **Hvittingfoss**
Sentrumsveien 66 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting
Sentrumsveien 62 kan benyttes til næring (A-næring) og/eller forretning.

§2.3.6. Fritids- og turistformål, områder avsatt til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse og områder avsatt til kombinert idrettsanlegg og fritids- og turistformål:

1) Ved regulering av nye områder til kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, kan det tillates privat fritidsbebyggelse.

2) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille de krav som fremkommer av § 1.23.1.

3) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

4) Område 5D på vestsiden av Kruttmølleveien rett sør for skikroa, kan bygges ut med konsentrert-/blokkbebyggelse.

Retningslinje:
Innovasjon Norges prinsipper for bærekraftig reiseliv bør være premiss for utvikling av reiselivet i Kongsberg.

Ved reiselivsutvikling i Gruveåsen bør virkemidler i rapporten *Skånsom reiselivsutvikling i Gruveåsen* (Mimir, mars 2020) tas i bruk.

§2.3.7.1 Lokalisering av næringsbebyggelse og bebyggelse til fritids- og turistformål:

1) I områder avsatt til næringsbebyggelse skal følgende gjelde:

a) **A-næring:** Lokalisering i sone A, inkludert Raumyr.

b) **B-næring:** Lokalisering i sone B. Blant annet Teknologiparken, Hellebekk / Industritunet, Arsenalet / Kongsgårdmoen, Bingeplass, Gomsrud (Industriveien og Gomsrud teknologipark), Fredriksdal, Evju, Øya i Hvittingfoss og områder ved Numedalsveien.

c) **C-næring:** Lokalisering i sone C. Blant annet Stengelsrud, Moane, Saggrenda, Toppen, Diseplass, Heistadmoen. På Heistadmoen øst og gbnr 104/76 kan det i tillegg, tillates tjenesteyting, bevertning, aktivitetspark med overnatting, idrettsanlegg. På Toppen gbnr. 132/12 kan det i tillegg, tillates bevertning i form av vegserviceanlegg.

d) **Majorplass**: Området kan benyttes til hestesenter/rideskole med nødvendig overnatting for drift av anlegget.

2) Eksisterende virksomheter som er plassert i strid med lokaliseringskriteriene, kan utvides med maksimalt 50 kvm. Maksimal utnyttelse er 50 % BYA.

3) Områder avsatt til fritids- og turistformål:
Områder ved Blefjell, Omholtfjell, Raje, Funkelia, Saggrenda nord, Stormoen i Jondalen og Øya i Hvittingfoss.

Retningslinje:
1. Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte, eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA, bør det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Se retningslinjer til § 1.21 om mobilitetsplan. Dette gjelder også ved søknad om bruksendring.
2. Det bør vurderes ulike tiltak for å redusere behovet for bruk av bil.
3. Sone A:
Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvittingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
4. Sone B:
Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
5. Sone C:
Resten av kommunen. Sone for C-næringer.

§ 2.3.7.2 Lokalisering av forretninger og offentlig/privat tjenesteyting:

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

a) Sone A i Kongsberg by: Offentlig og privat tjenesteyting på både lokalt og regionalt nivå, detaljhandel, A-næringer, kultur, interne gater og torg, lekeplass, grøntstruktur og kollektivknutepunkt. I handlegate skal første etasje forbeholdes handel og publikumsrettet service.

b) Sone A i Hvittingfoss sentrum: Offentlig og privat tjenesteyting, servicetilbud og detaljhandel for det lokale markedet.

c) Jondalen og Efteløt: Detaljhandel og offentlig/privat tjenesteyting og servicetilbud som betjener nære boligområder for det lokale markedet.

d) Innenfor sone B kan offentlig og privat tjenesteyting etableres i nær tilknytning til tilsvarende eksisterende virksomhet der det er tilrettelagt for kollektivtransport.

e) Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres i følgende områder: Kongsgårdmoen, Skrubbmoen, Bingeplass, Gomsrud, Moane, Evju i Hvittingfoss, Numedalsveien og området Toppen Hagesenter.

f) Handel med volumvarer skal lokaliseres til sone A.

2) I sone A kan det lokaliseres dagligvarebutikker i områder avsatt til forretninger/sentrumsformål.

3) Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot gater og byrom.

4) Utenfor sone A kan det etableres nærbutikker/dagligvarer som betjener nærmiljøene eller større arbeidsplasskonsentrasjoner. Bebyggelsen kan være på inntil 1500 kvm BRA, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare.

Retningslinje:

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

Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.

Utenfor sone A kan nyetableringer i denne perioden, plasseres på Trollerudmoen, Edvardsløkka, Lurdalsveien ved Frydenbergåsen, i Efteløt, Heistadmoen og i Jondalen.

§ 2.4 Råstoffutvinning

For områder for råstoffutvinning som massetak, steinbrudd o.l. skal støynivåer og driftstider være avklart i reguleringsplan.

3. Grønnstruktur – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukturer

1) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller i byggesaker, skal eksisterende ferdselsårer, friluftsområder og annen grønnstruktur ivaretas.

2) Det er tillatt å tilrettelegge ferdselsårer for å gjøre grønnstruktur tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

3) Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres i områdene dersom de ikke kommer i konflikt med formålet og gjennomføres med minst mulig inngrep, jf. § 1-1.

4) Mindre tiltak tillates oppført i grøntstrukturer dersom de bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

5) I byggeområder nær grønnstruktur, tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende friluftsområdet.

6) I parken ved Bergverksmuseet (**Kvarten**) kan det tillates scener, installasjoner for museum og andre kulturinstallasjoner for allmennheten.

7) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser skal oppfylle kvalitetskrav i § 1.23.1.

8) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

9) Ved tiltak i grønnstruktur skal det undersøkes og om nødvendig gjøres tiltak for å forhindre uønskede, fremmede arter.

10) Der kjøreveger krysser arealer med grønnstruktur, stier eller skiløyper, skal det legges til rette for tilgjengelig kryssing for myke trafikanter.

Retningslinje:

a. Det bør lages skjøtselsplaner for alle større grønnstrukturarealer.

b. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.

c. Kanter, fyllinger og høydeforskjeller langs veger som krysser over grønnstruktur med stier og løyper som er mye brukt, bør tilpasses slik at en enkelt kan krysse vegen. Helning på sti/løype i krysningspunktet bør ikke være mer enn 1:20. For hovedstier og skiløyper, bør det vurderes undergang/gangbru.

d. Gapahuk og liknende mindre tiltak, bør normalt oppføres i treverk, være maksimalt 15 kvm og ha én fasade åpen.

e. I areal avsatt til blågrønn struktur, er formålet å bevare kantvegetasjon langs vann og vassdrag.

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret

I Forsvarets område på Heistadmoen, kan det i tillegg til Forsvarets aktiviteter, tillates motorsportaktiviteter. Det forutsettes at støybelastningen ikke overstiger grenseverdier for støy (se veileder til T-1442/2016, tabell 34). Aktivitetene skal godkjennes av kommunen.

5. Landbruks-, natur,- friluftsområder,- reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl. § 11-11

§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

Følgende tiltak kan tillates i LNFR-områder:

1) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.). Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

2) Etablering og drift av nødvendige infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber, vannforsyning og avløp.

3) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (f.eks. fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).

4) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (f.eks. restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).

5) Tiltak for å redusere forurensning (f.eks. mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

6) Tiltak for å redusere erosjonsfare (f.eks. elveforbygninger, plastring av grøfteutløp,

etablering av vegetasjon.)

Tiltakene kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Ved gjennomføring av tiltak i LNFR-områder der det er registrert uønskede fremmede arter, skal disse kartlegges og håndteres slik at det ikke er fare for naturmangfoldet.

§ 5.2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a

I disse områdene er det kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak som nevnt i § 5.1 bokstav a-f kan likevel tillates.

På eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene, kan det tillates tiltak som ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ved tiltak på eksisterende boliger, gjelder § 2.1 tilsvarende så langt de passer. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende så langt de passer.

Det er tillatt å opprette ny matrikkelenhet til eksisterende bolig, våningshus, kårbolig eller fritidsbolig, såfremt det er gitt positivt vedtak etter jordloven. Det samme gjelder for arealoverføring til og fra eksisterende bolig- eller fritidseiendom.

Det kan gis bruksendringstillatelse med formål å ta vare på verneverdige bygg med høy kulturhistorisk verdi (eksempler kan være gamle skogshusvære, fløtningsstuer og seterbuer).

§ 5.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b

a) Boligbebyggelse

Det tillates maksimalt 10 boenheter, inklusive eksisterende bebyggelse, i samme gruppe. Det kan tillates fradeling til og oppføring av inntil 6 nye boenheter til boligformål, i samme gruppe. Det tillattes maksimalt 100 nye boenheter i disse områdene i løpet av en planperiode.

Bebyggelsen skal være lokalisert slik at den ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Nye boenheter skal lokaliseres slik at de benytter eksisterende avkjøring fra offentlig veg som er godkjent av vegmyndigheten. Ny adkomstvei til de nye boenhetene kan være maksimalt 100 meter.

Ved fradeling eller oppføring av nye boenheter, skal det vurderes om det er behov for tiltak for å fremme trygg skolevei.

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 som utbygges med 6 nye boenheter, skal det opparbeides fellesareal for lek

og felles opphold. Kvalitetskravene til lekeplass i § 2.1.6 gjelder.

Ved utbygging av nye boenheter og tiltak på eksisterende boliger, gjelder bestemmelsene i § 2.1 tilsvarende så langt de passer.

b) Fritidsbebyggelse
Det er ikke tillatt med etablering av nye fritidsboliger i disse områdene. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende.

c) Næringsbebyggelse
Det er tillatt med næringsvirksomhet på landbrukseiendom. For oppføring av nye bygninger og bruksendring av eksisterende bygninger til næringsvirksomhet, gjelder følgende:
Det kan tillates

- oppføring av én ny bygning pr. landbrukseiendom på inntil 200 kvm BRA til egen næringsvirksomhet,

eller

- bruksendring av inntil 200 kvm BRA i eksisterende landbruksbygninger til egen næringsvirksomhet.

Ved søknad om oppføring av nytt bygg eller bruksendring til næringsvirksomhet, skal det leveres dokumentasjon som nevnt i retningslinje nedenfor, bokstav d.

Oppføring av bygninger eller bruksendring av eksisterende bygg for utleie til andre næringsvirksomheter er ikke tillatt.

På landbrukseiendommer i disse områdene, kan det tillates oppføring av inntil 4 bygninger på inntil 50 kvm for overnatting knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

Det skal dokumenteres at tiltak som omfatter ny næringsbebyggelse eller bruksendring til dette, ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet, se retningslinje.

Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet på bolig- eller fritidseiendommer i disse områdene. Virksomhet som nevnt i § 2.1.4 kan likevel tillates.

Retningslinje:

a. Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m målt i luftlinje. Flere enn 10 boenheter i samme gruppe forutsetter vedtatt reguleringsplan.

b. Som tun regnes arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark.

c. Ved jordlovsbehandling skal det for tiltak tilknyttet næring, legges ved søknaden en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.

d. Vedlagt i søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
   - Kulturminner/kulturmiljøer
   - Nøkkelbiotop/rødlisteart
   - Samfunnssikkerhet; 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)
- 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 friluftsinteresser)
- Viltbiotop / trekkrute (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

e. For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, hjemmel i § pbl. 11-11

§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag

1) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2) Det er tillatt med mindre tiltak som omtalt i punkt 2 i § 1.25.1 Byggegrense mot vann og vassdrag.

7. Hensynssoner, hjemmel i § pbl. 11-8

§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert rød støysone. Det skal ikke etableres nye støyfølsomme bruksformål i disse områdene. Sone A i Kongsberg sentrum er unntatt fra bestemmelsen.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert gul støysone.
Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.3. Hensynssoner flomfare

1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder for flomfare. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) For disse hensynssonene gjelder § 1.6 om flomfare.

§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)

1) Hensynssonene gjelder områder hvor det er identifisert fare pga kvikkleire, både utløsningsområder og utløpsområder. Under marin grense kan det også være andre områder med slike problemer.

2) Ved tiltak i områdene som kan påvirke områdestabiliteten skal det gjøres geotekniske undersøkelser. § 1.6 gjelder for tiltak i områdene.

§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)

1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder i bratt terreng for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred, både utløsningsområder og utløpsområder. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor disse hensynssonene, skal farene være utredet av faglig kompetanse og utredningene fulgt opp med hensyn til plassering, utforming og eventuelle avbøtende tiltak. Tilsvarende ved utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med veileder fra NVE.

§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410)

For område for mulig framtidig jernbanetrase, avmerket som hensynssone, skal det innhentes tillatelse fra Bane NOR ved søknad om tiltak.

§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)

For områder innenfor hensynssone høyspentanlegg, er det ikke tillatt med byggetiltak uten tillatelse fra ledningseier. Det er heller ikke tillatt med høy vegetasjon.

§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810)

Før utbygging i den enkelte hensynssone skal det være vedtatt ny felles reguleringsplan for hele hensynssonen.

§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530)

Retningslinje:

Arealene skal ivaretas som naturområder, landskap og/eller områder for friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Det kan opparbeides turveisammenhenger. Landskapskvaliteter som silhuetter og vegetasjonsskjermer skal 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 friluftsinteresser.

§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570)

1) I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal nybygg, tilbygg og anlegg 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 og material- og fargebruk.

2) For områdene gjelder bestemmelsene i § 1.17 og 1.18.

§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven, gjelder bestemmelser i tilhørende lover og forskrifter.

§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner gjelder bestemmelsene i tilhørende lov og forskrifter.

For hensynssonene H730-1, 2 og 3 ved middelalderkirkene Hedenstad, Efteløt og Komnes, gjelder følgende bestemmelse:

Den middelalderske kirkegården/kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945, skal ikke brukes til gravlegging. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)

1) Hensynssonene omfatter større områder med restriksjoner for å ivareta kvaliteten på drikkevannskilder. Det er ikke tillatt med tiltak som vil redusere kvaliteten på drikkevannet.

2) For hver drikkevannskilde gjelder egne restriksjoner fastsatt i henhold til drikkevannsforskriften og/eller i reguleringsplan.

§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560)

Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet. Hensynssonene H560_1 og H560_2 er områder med stort innhold av kambrosilur-bergarter som gir kalk- og næringsrik jord.

8. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5

§ 8.1. Planens virkeområde

Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen.

§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen

§ 8.2.1. Arealformål:

Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder så langt de ikke er i strid med arealdelen. Ved motstrid mellom arealbruken i arealdelen og i eldre reguleringsplan, går arealdelen foran, med mindre arealbruken i eldre reguleringsplan er mer detaljert enn arealdelen. Med detaljering menes ytterligere oppdeling i underformål, mindre grøntstruktur, lekeplasser, friområder, felles grøntområder, skjermsoner og avkjørselspiler, tomtedeling, byggegrenser og annen inntegning på plankartet mv.

Der motstriden kun skyldes mindre nøyaktig avgrensning mellom arealformålene i arealdelen, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

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

§ 8.2.2. Bestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom bestemmelsene i arealdelen og eldre reguleringsplan, går arealdelen foran.

Unntak:

- **Grad av utnytting**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere grad av utnytting enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Utnyttelsesgraden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-1.

- **Byggehøyde**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere byggehøyde enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Byggehøyden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2.

- **Sentrumsplanen:** Bestemmelsene i sentrumsplan 380R gjelder foran arealdelen ved motstrid, med unntak av bestemmelser om parkering. Kartet med inntegning av nye handlegater i arealdelens planbeskrivelse, gjelder foran sentrumsplanens inntegning av handlegater.

- **E134**: Reguleringsplanene 522R E134 Saggrenda - Meheia og 372R E134 Damåsen-Saggrenda med senere endringer gjelder, ved motstrid, foran arealdelen.

Retningslinje:
Kommuneplanens arealdel opphever ikke eldre reguleringsplaner. Vedtatte reguleringsplaner gjelder derfor side om side med arealdelen.

Hvis arealdelen og eldre reguleringsplaner har bestemmelser om samme tema, og disse bestemmelsene ikke er like, forekommer motstrid. Motstrid betyr at flere regler motsier hverandre. Da er hovedregelen at de nyeste reglene, går foran de eldre reglene. Her finnes det likevel noen unntak, som bestemmelsen ovenfor viser.

Reguleringsplaner som er nyere enn arealdelen og som har regler som strider mot bestemmelser i arealdelen, gjelder alltid foran arealdelen.

9. Dokumentasjon

§ 9.1. Krav om utomhusplan

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

2) Ved søknad om mindre tiltak og ved søknad om fritidsbebyggelse, kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum inneholde opplysninger om punkt 1-5 (se retningslinjen).

§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon

Det er ikke nødvendig å sende inn utomhusplan for tiltak som i liten grad påvirker utearealer eller når det ikke er nødvendig for å vise plassering.

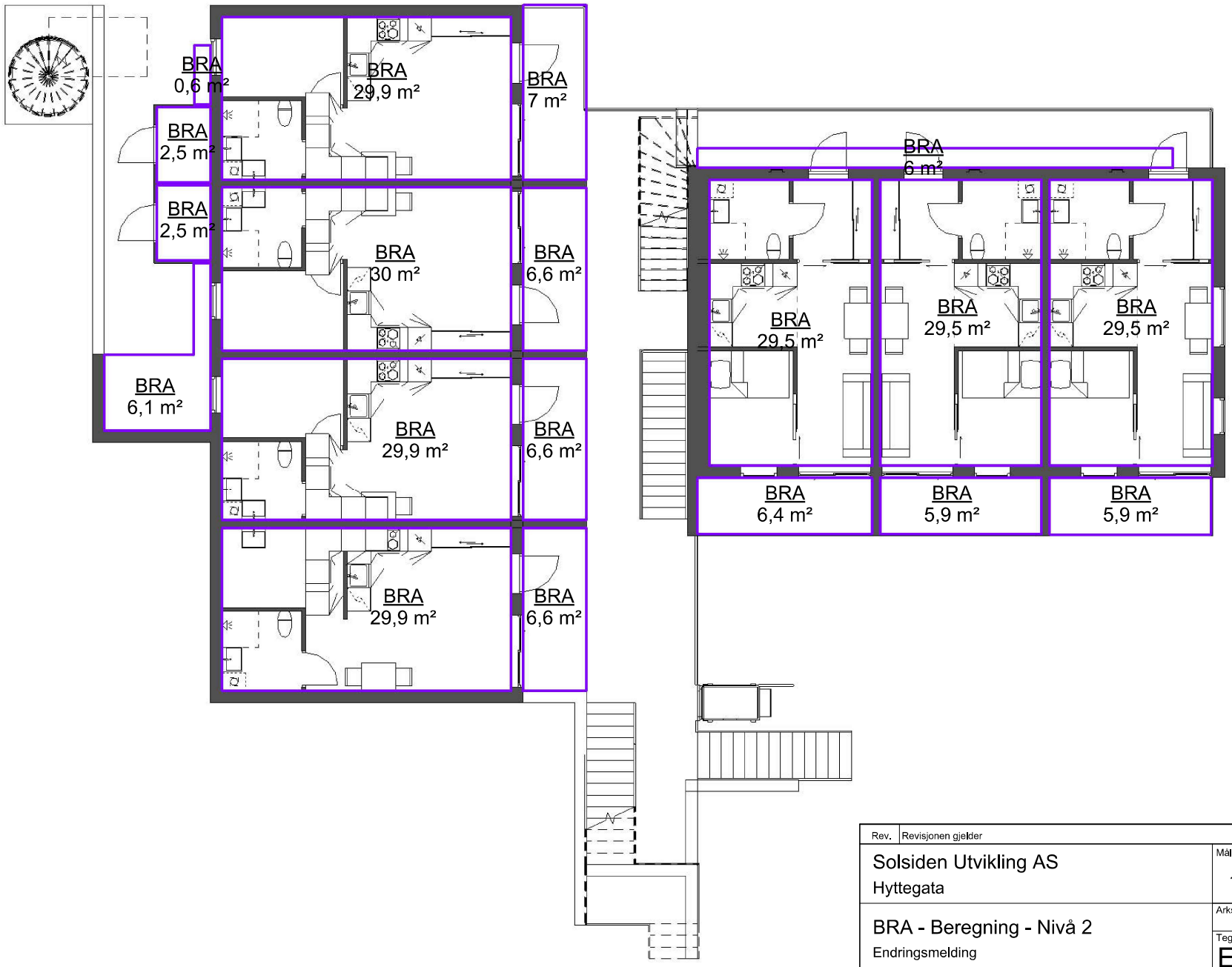
Retningslinje:
Innhold:

a. Utomhusplanen har målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

b. Planen skal vise følgende:
   a) Tiltakets plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv for bygninger).
   b) Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
   c) Vegetasjon (eksisterende og nyplanting) og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i anleggsperioden.
   d) Plassering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer.
   e) Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
   f) Plassering og utforming av lekeplasser.
   g) Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede.
   h) Varelevering for næringsbygg og offentlige bygg.
   i) Parkering for bil og sykkel.
   j) For boliger uten garasje: Plassering av framtidig garasje.
   k) Bortleding av overflatevann, slukplassering.
   l) Belegg/markdekke, renovasjons-stativer, postkasser, belysning og gjerder.
   m) Eventuelle utelagringsplasser.
   n) Skilt, reklame, og flaggstenger.
   o) Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomta og fellesareal.

10. Begrepsforklaringer

Begrep:	**Beskrivelse:**
Hovedvei	Europavei og fylkesvei/riksvei
Samlevei	Samleveier er kommunale veier som har en blandet funksjon, dels som hovedvei eller med tilknytning til hovedvei.
Atkomstvei	Atkomstveier er boligveier, i boligfelt, fra en eller flere husstander til samleveien.
Sone A:	Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvittingfoss 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	Areal- eller transportkrevende næring.
Handel med Plasskrevende varer:	Salg der mer enn 50 % av vareutvalget utgjør større varer som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre.
Volumvarer:	Volumvarer er møbler, hvitevarer og brunevarer.
Detaljhandel:	salg av varer til private husholdninger
Frittliggende småhusbebyggelse:	Eneboliger og tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Bolighus med inntil 4 boenheter, samt 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:	LNFR-områder og grønnstrukturer rundt byen innenfor hensynssonen for friluftsliv på plankartet.
Fremmede uønskede arter:	Arter med stor eller svært stor økologisk risiko (tidligere kalt svartelistede arter).
Publikumsrettet virksomhet:	Virksomhet som retter seg mot allmennheten, følger vanlige åpningstider, som er åpent for publikum uten forhåndsavtale, ikke har tildekkede vinduer og har inngang fra fortau/torg.



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Solsiden Utvikling AS
Hyttegata

BRA - Beregning - Nivå 2
Endringsmelding

Målestokk	1 : 100	Dato	13/12/22
		Tegnet	SK
		Kontr.	SK
Arkstørrelse	A3	Prosjektnr.	19008
Tegningsnr.	E17	Rev.	

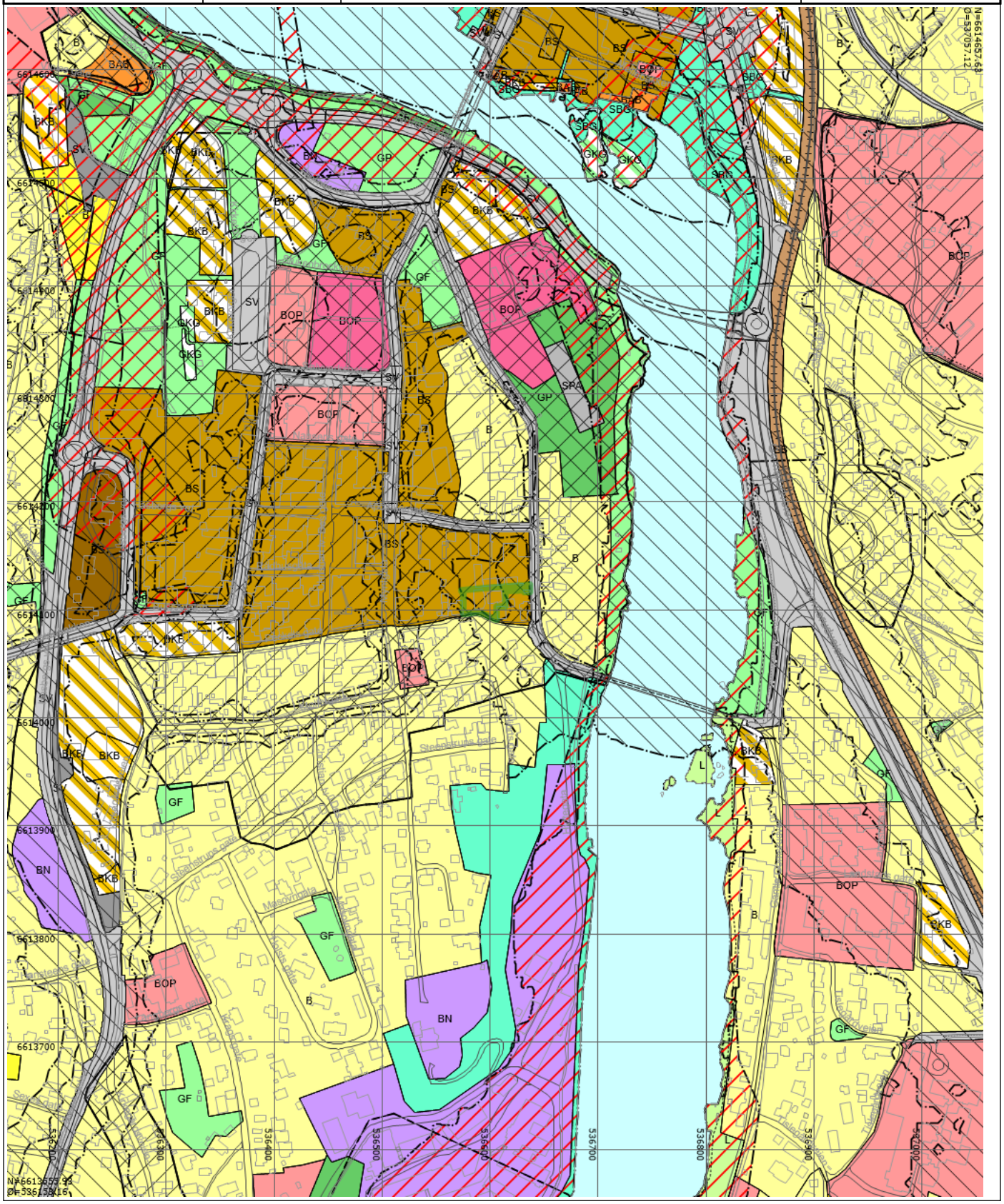
DAXARO ARKITEKTUR AS
OLAVS GATE 26
3612 KONGSBERG

DAXARO ARKITEKTUR AS © ALLE RETTIGHETER RESERVERT 2022

DAXARO

04.01.2023 19:26:30

Kongsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 7079	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse:	Hyttegata 30D 3616 KONGSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Bru
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planlegging
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn_
- Jernbane
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - Bro mv. - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for gjennomføringsoner
- Flomfare
- Rød sone iht T-1442
- Sentrumsformål - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Park - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Innsjø
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Gul sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Kombinerte grønnstrukturformål - Nåværende
- Park - Fremtidig
- Fylkesveg gatenavn_

Bestemmelser for områdereguleringsplan
380R Sentrumsplan

Kongsberg kommune	380R Opprinnelig planvedtak	**23.03.11**
	380R-1	
	380R-2 Endring Hellebekk vedtatt	21.08.13
	380R-9 Endring Karsches gate vedtatt	24.06.15
	380R-10 Endring Glabak 13 vedtatt	27.02.17
	380R-11 Endring torget øst i 17. mai gata	18.08.21
	380R-12 Endring Fredheim	22.09.21
	380R4 Endring krav til utforming i byggeområdene 88, 89 og 90	**19.02.25**

1. **PLANENS FORMÅL**

Reguleringsplanen er en områdeplan og skal legge til rette for at Kongsberg kan få et utvidet bysentrum, et mer kompakt og bymessig sentrum og et bysentrum tilpasset forventet vekst:

- Økt attraktivitet og omdømme for bysentrum og byen som helhet
- Styrket bysentrum som arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser
- Pulserende, levende, mangfoldig byliv med flere folk i bysentrum
- Økt trivsel og livskvalitet for alle brukere av byen. Et bysentrum for alle med særlig vekt på barnefamilier og barn og unge
- Ivaretakelse og framheving av bysentrums kvaliteter og særpreg
- Bærekraftig utvikling i forhold til areal- og energibruk

2. **AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 28.03.11 – for Hellebekk datert 04.01.13.
Planen vil erstatte hele/deler av reguleringsplaner/byplanermed endringer:

Plannr.	Plannavn	Stadfesta/vedtatt
128	Ny Bevergrendsvei Banevn.-Kampestad	29.06.1988
282	Baneveien	05.12.2006
251	Fortau langs Withs gate	04.12.2009
231	Industritunet Dyrmyrgata	04.12.2009
231-2	Industritunet Dyrmyrgata, endring	27.06.2007
1	Baneveien – Olavs gate	10.10.1990
60	Jernbanestasjonen - bussterminalen	19.01.1979
258	Knutepunkt Kongsberg	18.09.2001
258-2	Knutepunkt Kongsberg, endring	19.04.2007
158	Flåtaløkka – Dyrmyrgata - jernbanen	28.06.1989
158-1	Flåtaløkka – Dyrmyrgata – jernbanen, endring	26.10.1994
147	Kvartal 30 Nymoen	10.05.1989
225	Varlotomta	28.09.1999
74	Numedalsveien 6 - 35	19.06.1975
121	Strandpromenad Kullebunnen – Kongsberg Bruk	22.01.1980
268	Ny adkomst til Nymoen fra E-134	15.01.2002
93-0	Området Sildetomta	25.05.1988
050-1	Utvidelse av Byplan 50 Sykehusområdet	22.03.1972
335	Sildetomta mellom jernbanen og Gomsrudveien	17.04.2008
79	Veiplan Gomsrudbekken - Sildetomta	04.03.1976
27	Nymoens torg	26.01.1963
135	Nymoens torg kvartal 12	18.03.1991
304	Stortorvet – Bekkedokk Nærings-parkeringshus	21.04.2005
255-3	Tråkka, endring adkomst parkering	16.04.2002
255-4	Tråkka bebyggelsesplan	29.06.2005

305-1	Stasjonsbakken 1 nybygg	16.06.2005
152	Grandkvartalet	27.09.1080
91	Magasinparken	15.09.1978
93-1	Mølla	18.09.2001
108	Numdalsveien - Sildetomta	18.11.1980
82-0	Vei i Hasbergtjerndalen, endrig av planen	30.11.1977
82-3	Vandrehjemmet	12.11.1989
83	Veiplan Gomrudbekken – H. N. Hauges gate	29.04.1977
81	Bussedalen Kirkegata kvartal 64 Posthuset	24.07.1975
89-0	Nansens gate – Myntgata – Apotekergata – Kirkegata, endring	23.06.1977
319-1	Gamle bibliotekstomta og apoteket på Vestsida	11.05.2006
308	Rådhustomta - Nytorget	21.04.2005
266	Peckels gate 4	14.08.2001
265	Peckels gate 9 brannstasjonstomta	12.06.2001
163	Peckels gate 3 og 5 kvartal 74	25.04.1985
245	Kongsberg Næringspark	17.04.2008
82-2	Endring ved Steffensløkka	26.06.1981
257	Søndre del av Rogstadbakken	12.06.2001
107-0	Området ved Tislegårdsveien, omregulering	18.10.1989

3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5: (sosikode er oppgitt i parentes)

a) **Hovedformål:Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)**

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (1111) FK
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (1112) BK
- Boligbebyggelse, lavblokkbebyggelse (1113) BB
- Sentrumsformål (1130)
- Tjenesteyting, skole og barnehage (1160)
- Institusjon, konsertlokale (1163)
- Religionsutøvelse (1164)
- Administrasjon (1166)
- Næringsvirksomhet (1300)
- Kontor (1310)
- Hotell/overnatting (1320)
- Bevertning (1330)
- Idrettstadion - svømme- og idrettshall (1430)
- Energianlegg (1510)
- Fjernvarmeanlegg (1520)
- Lekeplass (1610)
- Gårdsplass (1620)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Bolig/forretning (1801)
- Bolig/forretning/kontor(1802)
- Bolig/kontor (1804)
- Kontor/industri (1830)
- Kontor/religionsutøvelse (1831)
- Kombinerte hovedformål - bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

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

- Veg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/-felt (2017)

- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Trase for jernbane (2021)
- Holdeplass (2025) jernbane
- Annen banegrunn – tekniske anlegg (2028) jernbane
- Annen banegrunn – grøntareal (2029) jernbane
- Kollektivknutepunkt (2070)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur – kombinert (2800)
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål (2900)

c) **Hovedformål: Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)**
- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Angitt grønstrukturformål kombinert med andre angitte hovedformål (3900)

d) **Hovedformål: Bruk og vern av vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)**
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedformål (6900) (vannaktivitetsområde)

e) **Hensynsoner (PBL § 12-6)**
- Sikringssone – frisikt H140
- Støysone – rød sone H221
- Støysone – gul sone H220
- Flomsone H320
- Grønststruktur H540
- Bevaring av kulturmiljø H570
- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H710

4. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

4.1. Rekkefølgebestemmelser

a) Minimums byggehøyde

I byggeområder der gesimshøyden er 12 m eller mer (4 etasjer eller mer), skal bygningskonstruksjoner og anlegg klargjøres teknisk for bygging av minst 4 etasjer, selv om disse ikke bygges samtidig med resten av byggeprosjektet.

b) Gangveg i Vinjes gate

Gangveg i Vinjes gate forbi Klokkergården (gnr.7640 bnr.1) kan ikke etableres før det er bygd nytt kryss Vinjes gate – Bergmannsveien sør for ballplassen.

c) Krav vedrørende forurenset grunn

I området Jernbanetomta kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det undersøkt om det er forurenset grunn. Dersom grunnen viser seg å være forurenset, skal det utarbeidet en tiltaksplan som redegjør for hvordan spredning av forurensning skal unngås og hvilken miljøkvalitet grunnen skal ha etter at tiltaket er gjennomført. Tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen og tiltakene i planen skal være gjennomført.

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

e) Støyforhold - dokumentasjon
Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for støy på plankartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket, at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak der boliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager inngår i arealer som er vist med hensynssone for støy på plankartet, må romløsning for oppholdsrom dokumenteres i forhold til støykravene nedenfor.

Kommunen kan der det er aktuelt, be om at en ved søknad om nye boenheter dokumenterer at det i soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder, konsertlokale, diskoteker/dansesteder.

Se også bestemmelser om støy i punkt 9.2.

f) Flomsikring - dokumentasjon
Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at det tas hensyn til sikring av skade ved flom. Om nødvendig må det gjennomføres beregninger av flomvannstand. Se også punkt 9.3.

g) Godkjenning av veger, vann- og avløpsledninger
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Tiltak i trafikkområder som omfatter fylkesveger eller riksveger skal godkjennes av fylkeskommunen/Statens vegvesen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

h) Krav til veger, vann- og avløpsledninger før tillatelse til tiltak
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter i byggeområdene må det være gitt brukstillatelse for nødvendige offentlige veger, vann- og avløpsanlegg.

i) Krav før tillatelse til tiltak for parkeringsanlegg i byggeområde 102 og 105
Før det gis tillatelse til tiltak for mer enn 380 biloppstillingsplasser til sammen, i parkeringshus i byggeområde 102/105 og parkeringsplasser i tilknytning til trafikkarealer langs byggeområdene 102/105, skal det bygges ny bru over Lågen i området ved Gamlebrua.

j) Krav før tillatelse til tiltak på Hellebekk og Dampsagområdet
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter i byggeområdene 2-6, 8-9 og 11-13 skal det være gitt brukstillatelse for infrastruktur: Fortau og kjøreveg som grenser inn til byggeområdet og eventuell omlegging av hovedledning for vann og avløp.

k) Krav før igangsetting av byggearbeider i Skauløkka, byggeområde 94
Før det igangsettes byggearbeider i byggeområdet skal det være etablert ny tennisbaner/ballbane i Haspbergtjerndalen på areal avsatt til kombinasjonsområde for idrett og park på østsiden av Bergmannsveien.

l) Krav før brukstillatelse for tiltak generelt
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må utearealene inkl. uteoppholdsareal og lekeareal (lekeplass ved inngang, nærlekeplasser) og eventuelle støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår. Strøkslekeplasser skal ha tilfredsstillende opparbeidelse.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må vegskjæringer mot byggeområder,

friområder, fellesareal o.l. være sikret med gjerde. Det samme gjelder for sikringsgjerde langs jernbanen.

m) Krav før brukstillatelse for nytt hotell og parkeringsanlegg i byggeområde 102 og 105
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak må det være gitt brukstillatelse for utbedring av krysset adkomstveg - Hyttegata og fortau fra Gamlebrua langs Hyttegatas sør-/vestkant fram til Peckels gate.

n) Krav før brukstillatelse for Sildetomta m.m. - byggeområde 55 a
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak må det være gitt brukstillatelse for ombygd Gomsrudvei fra og med rundkjøringen i bunnen av Stasjonsbakken – til og med rundkjøringen ved Hermann Foss gate. Det skal være gitt brukstillatelse for gangbru og gangforbindelse fra 17.mai gata/Stortorvet gjennom byggeområde 55 og under jernbanen fram til Gamle Drammens vei.

o) Forsterkning av rørgatedekke ved Nybrufossen
Før dekket over rørgata kan tas i bruk til torg/uteopphold, må dekket forsterkes slik at det kan tåle vanntrykk ved plutselig turbinstopp.

4.2. **Tilgjengelighet**
Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter skal minst 33 % av de nye boenhetene ha universell utforming tilsvarende livsløpsstandard. Unntatt fra dette er nye boenheter i områder regulert til hensynsone bevaring.

4.3. **Uteoppholdsarealer og lekeplasser**

a) Uteoppholdsarealer avstands- og arealkrav
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 25 m2. Av disse skal 5 m2 være privat uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Større hybelbygg kan likevel ha felles uteoppholdsareal. De øvrige 20 m2 uteoppholdsareal skal være innen en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate (mategate eller samlegate på temakart for gatestruktur datert 09.08.10).

Dersom det er felles uteoppholdsareal for flere enn 10 boenheter og en har spesielt gode løsninger for uteoppholdsarealet, kan (MUA) pr boenhet reduseres til 15 m2 (5 m2 ved inngang og 10 m2 felles) for de overskytende boenhetene (fra boenhet nr. 11 og oppover).

For hybelbygg og institusjoner er kravet til uteoppholdsareal MUA = 15 m2 pr hybel/pasientrom.

Uteoppholdsarealet kan opparbeides som felles uteareal eller en kan benytte byens friarealer, parker og torg dersom disse er tilstrekkelig opparbeidet.

Ved nyetablering av boliger skal en ved beregning av uteoppholdsarealer inkl. lekearealer, også beregne uteoppholdsarealer for eksisterende boliger.

b) Lekearealer
Alle boenheter skal ha tilgang til gode lekearealer innen rimelig avstand. Lekeplass ved inngang (tilsvarende sandlekeplass i kommunal vedtekt om uteoppholdsarealer m.m.) skal finnes innen en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate (mategate eller samlegate på temakart for gatestruktur datert 09.08.10). Der det ikke er oppgitt annet i planbestemmelsene skal minste størrelse på lekeplass ved inngang være 50 m2. Lekeplass ved inngang kan inngå som en del av minste uteoppholdsareal (MUA) når avstands- og kvalitetskravene er i varetatt.

Parker, friområder, gårdsrom, torg, lekeplasser som er vist på plankartet forutsettes benyttet til nærlekeplasser og strøkslekeplasser. Dette gjelder likevel ikke Kirkegårdsparken ved Kongsberg

kirke og parkene på murene mot Hasbergdalen. Strøkslekeplasser er Hasbergtjerndalen, friområdene (også i kombinasjon med idrettsområder) langs Lågen og parken ved Lokstallen.

Det er oppgitt under hvert enkelt byggeområde hvilket lekeområde byggeområdet sogner til. I byggeområdene 26, 50, 55a og 55b skal nærlekeplass opparbeides innenfor byggeområdene, eventuelt i kombinasjon med opparbeidelse av lekeinnretninger på tilgrensende torg. På Hellebekk og Dampsagområdet skal nærlekeplasser innarbeides i byggeområdene. Krav til opparbeidelse av lekeplasser finnes i planbestemmelsene punkt. 4.1 l).

c) Kvalitetskrav for uteoppholdsarealer og lekeplasser

Støyutsatte arealer over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet (55 dBA) eller arealer brattere enn 1:5, regnes ikke som uteoppholdsareal eller lekeareal. Unntaket er at akebakker kan være brattere enn 1:3. Enkelte av arealene som skal være nærlekeplasser har støyverdier over grenseverdiene: Fosseparken, Haspbergtjerndalen og parken ved Dyrmyrskole. Disse skal likevel opparbeides som lekeareal og det skal etableres lokal støyskjerming ved lekeinnretningene.

Uteoppholdsareal og lekearealer skal:
- plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafikksikker adkomst.
- være beskyttet fra biltrafikk.
- ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser og deler av anlegget skal ha universell utforming.
- ha tilfredsstillende sol- og lysforhold.
- skal møbleres slik at det er mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer.
- ha en størrelse som gjør de egnet til opphold. Arealstriper f.eks. mot veger regnes ikke som oppholdsareal.

På nærlekeplasser skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Strøkslekeplasser skal flatt areal på minst 20 m x 30 m som kan benyttes som ballplass. Dette arealet bør kunne islegges om vinteren.

Lekeinnretninger kan utformes slik at de også kan ha andre funksjoner, for eksempel kunne fungere som sittebenk, levegg e.l. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

4.4. Bilparkering

a) Kvalitetskrav

Biloppstillingsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Biloppstillingsplassene omfatter også areal for motorsykkelparkering. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg til biloppstillingsplassene.

I boligområdene skal overflateparkering med plass til mer enn 10 biler deles opp med grøntstruktur med trær/busker. Minst halvparten av biloppstillingsplassene skal legges i anlegg (under bakken eller under annen bebyggelse) i prosjekter med mer enn 8 boenheter.

Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen biloppstillingsplass / garasje godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen.

b) Krav til snuplass

Det skal være mulig å snu aktuelt kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel / parkering dersom et eller flere av følgende kriterier oppfylles:
- mer enn 2 boenheter er knyttet til en avkjørsel.
- mer enn 4 biloppstillingsplasser er knyttet til en avkjørsel.
- avkjørselen er knyttet til hovedveg, samleveg eller gang/sykkelveg.

Unntak fra dette er tiltak i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø der snuplass vil forringe kulturmiljøet. Det samme unntaket gjelder for bygninger regulert til ”bygninger som skal bevares”.

c) Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede

Alle parkeringsanlegg for publikumsbygg, arbeidsbygg og boligbygg med inngang til flere enn 4 boliger skal ha minst 5% av biloppstillingsplassene tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene til bygningene som mulig.

d) Krav til antall biloppstillingsplasser

Følgende krav til minste antall biloppstillingsplasserskal tilfredsstilles på egen tomt eller på fellesareal avsatt til parkering:

	Minimum	Maksimum
Boliger < 30m2	-	-
Boliger 30-60 m2	1,0	-
Boliger >60 m2	1,0	-
Detaljhandel med inngang direkte fra gate	-	-
Annen detaljhandel (detalj- og volumvare)	1,0 pr 100 m2 *)	
Kjøpesenter	1,0 pr 50 m2 *)	-
Kontor	0,5 pr 100 m2	1,0 pr 100 m2

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

For servicefunksjoner (institusjoner, idrettsanlegg, forsamlingslokaler, hotell, bevertning osv.) stilles ingen generelle krav om opparbeidelse av parkeringsplasser. Krav til parkering må avgjøres ved skjønn av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Ved slik skjønnsmessig vurdering skal man vektlegge aktuelle brukergrupper, tidspunkt for aktuell bruk, nærhet til kollektivnett og gang- og sykkelvegnett, nærhet til offentlige og private parkeringsanlegg og avstand fra lokalisering av brukergruppe til den aktuelle servicefunksjon.

Ved tinglyst ordning om bildeling, mobilitetsplan e.l. fastsettes endelig antall biloppstillingsplasser ved skjønn.

4.5. **Sykkelparkering**

a) Kvalitet

Sykkelparkeringsplassene skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning og minst halvparten av syklene skal plasseres under tak.

Følgende krav til minste antall sykkeloppstillingsplasser for blokkbebyggelse, næringsbygg, samt offentlige og allmennyttige bygg skal tilfredsstilles på egen tomt eller fellesareal:

b) Krav til antall sykkeloppstillingsplasser

	Minimum	Maksimum
Boliger < 30m2	1,0	-
Boliger 30-60 m2	1,0	-
Boliger >60 m2	2,0	-
Detaljhandel	2,0 pr. 100 m2 *)	-
Kjøpesenter	2,0 pr. 50 m2 *)	-
Kontor	2,0 pr. 100 m2	-

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

For servicefunksjoner (institusjoner, idrettsanlegg, forsamlingslokaler, hotell, bevertning osv.) stilles ingen generelle krav om opparbeidelse av parkeringsplasser. Krav til parkering må avgjøres ved skjønn av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Ved slik skjønnsmessig vurdering skal man vektlegge aktuelle brukergrupper, tidspunkt for aktuell bruk, nærhet til kollektivnett og gang- og sykkelvegnett, nærhet til offentlige og private sykkelparkeringsanlegg og avstand fra lokalisering av brukergruppe til den aktuelle servicefunksjon.

Der kravene tilsier anlegg med mer enn 20 oppstillingsplasser, fastsettes det endelige antallet ved skjønn

4.6. **Husplassering og utforming av bygninger og anlegg**

a) Plassering av bygg

For områder vist som hensynssone for bevaring kulturmiljø og kulturminner merket med "bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" på plankartet gjelder egne bestemmelser.

Ny bebyggelse langs med kjøreveger, gater og torg skal, der det ikke er vist annen byggegrense på plankartet, plasseres i formålsgrensen mellom byggeområder for bygg og anlegg og byggeområder for samferdsel og teknisk infrastruktur. Det vil si at formålsgrensen er byggelinjen. (Dette gjelder ikke for turveger.)Bebyggelsen skal være sammenkjedet mot gata. Dette gjelder likevel ikke områder som er avsatt til rent boligformål.

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet kan nybygg/tilbygg plassers i nabogrensen/formålsgrensen jfr plan- og bygningslovens § 29-4. Unntaket er garasje med innkjøring vinkelrett på atkomstveg hvor avstanden til garasjen må være minimum 4 m fra formålsgrense / eiendomsgrense mot veg.

b) Utforming

Nybygg og anlegg skal utformes med utgangspunkt i byens historiske bebyggelse, men samtidig tilføre bygningsmiljøet nye impulser. Bebyggelse og anlegg skal gis en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene.

Murer i tilknytning til anleggelse av offentlige veger/trafikkanlegg og større private murer skal forblendes med naturstein som visuelt har samme uttrykk som murene i Hasbergtjerndalen vest for Bergseminaret.

c) Oppdeling av bebyggelsen

Alle større fasader skal deles opp i tråd med den tradisjonelle eiendomsstrukturen. Oppdelingen skal være markant med variasjon i byggehøyden og fasadeutforming, slik at fasadene framstår som en fasade sammensatt av flere bygninger.

d) Detaljering av fasader og takflater

Mot handlegateneog torgene skal fasadene åpne seg mot gata og vinduene til virksomhetene i 1.etasje ha utstillinger eller være åpne for innsyn. Alle virksomhetene i 1.etasje mot gata bør ha kundeinnganger fra fortau/torg/gatetun.

Brannvegger skal utformes slik at de blir minst mulig synlige fra gatene. Brannskillet skal legges flatt i takflatene. Det tillates ikke nedsenkete terrasser i takflatene mot gater og torg.

Der det benyttes skråtak skal hovedmøneretningen legges parallelt med gata, med unntak av hjørnebygninger som kan markeres spesielt i fasaden. Takflater skal markeres/krages ut i sammenhengende gesims for hver bygning. Mansardtak tillates ikke. Med mindre det er åpnet for dette i bestemmelser om byggehøyder, tillates ikke tekniske installasjoner, kanalføringer og rom for disse over takflaten. Vinduer skal generelt være i høydeformat.

Mot gater, fortau og torg gjelder følgende: Arkader, inntrekking av første etasje tillates ikke. Terrasser / balkonger skal begrenses og maksimalt stikke 0,5 m ut fra vegglivet. Fri høyde under utstikkende terrasser/balkonger skal være minst 2,5 m.

Inne i byggeområdene/kvartalene gjelder følgende: Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng bør maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og ha et areal på maksimalt 10 m2 pr boenhet utenfor vegglivet.

e) Dokumentasjon av forholdet til omgivelser og bygningsmiljø
Perspektivtegninger/fotomontasje som viser nye bygninger i sammenheng med omkringliggende bebyggelse/landskap skal legges fram sammen med fasadeillustrasjon som viser material- og fargebruk.

4.7. **Byggehøyder.**
Byggehøyder, gesims- og mønehøyder, er oppgitt i m evt..i kotehøyde og etg. Gesimshøyde oppgitt i m skal måles fra fortaus-/bakkenivå utenfor den fasaden den gjelder.

I tillegg til høyeste tillatte møne- og gesimshøyde gjelder:
Alle større byggetiltak skal ha variasjon i byggehøyden slik at minst 30 % av fasadehøyden er minst 1,5 m lavere enn høyden oppgitt som maksimal byggehøyde på plankartet og minst 1 m høyere/lavere enn hoveddelen av bygningen.

Dersom en skal se variasjon i byggehøydene i hele kvartalet/byggeområdet under ett, må dette avklares gjennom avtale med grunneierne. Avtalen må kunne tinglyses. Krav om avtale gjelder ikke i områder avsatt til hensynssone bevaring.

Der bygningene ligger sammenkjedet mot gate/torg skal gesimshøyde mot gate/torg være minst 0,5 m og maksimalt 1,5 m høyere/lavere enn nærmeste nabobygninger langs gateløpet. Unntaket er nybygg hvor dette er åpenbart uhensiktsmessig eller dette gir en uheldig utnyttelse av kvartalet sett under ett.

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

4.8. **Vegetasjon og beplantning**
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.

Alle byggetiltak, der dette er fysisk mulig, skal ha innslag av beplantning.

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

4.10. **Plassering av tekniske innretninger som trafo, nodehus o.l.**
Trafoer og andre tekniske innretninger skal så langt det er mulig plasseres inn i bygninger. Bare der dette ikke er mulig, kan trafoer og andre innretninger plassers som frittstående anlegg. Det skal vektlegges å finne en så diskret plassering som mulig og anlegget skal ikke være til ulempe for allmenn ferdsel eller ligge i frisiktsoner.

4.11. **Gjerde og hekk**

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Det kan likevel ikke settes opp gjerde, hekk e.l. som reduserer tilgjengeligheten til fellesområder og friområder. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Mot friluftsområde, friområde,gangveg og lekeareal skal eiendomsgrense markeres med mur, gjerde, hekk e.l.

4.12. **Støy**

Byggeområdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager har utomhusarealer som tilfredsstiller kravene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442 – punkt 3.1 og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Unntaket fra dette er at det i areal som inngår i hensynssoner for støy innenfor området til sentrumsplanen kan tillates nye boliger, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager på spesielle vilkår, se bestemmelsene for støysoner punkt 9.2.

Dersom en ved hjelp av støyskjermer og/eller andre støyreduksjonstiltak oppnår at støy på bygningenes fasader kommer under grenseverdiene for støy i T1442 – punkt 3.1, gjelder ikke begrensningene i plassering av oppholdsarealer beskrevet i punkt 9.2.

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

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

Nye tiltak inkl. vifter/ventilasjonsanlegg o.l. skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy over grensene i T-1442 – punkt 3.1.

4.13. **Boliger langs gater med mye trafikk**

Gater merket med handlegate på plankartet er det ikke tillatt å etablere nye boliger i gateplan. Det tillates heller ikke etablering av boliger i gateplan langs Dyrmyrgata sør for jernbanen, nedre del av Stasjonsbakken og Gomsrudveien.

4.14. **Handlegater**

Langs gater/torg merket som handlegate på plankartet, skal virksomheter på gateplan være publikumsrettet virksomhet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

4.15. **Mindre virksomheter, håndverksbedrifter m.m.**

I byggeområder regulert til boligformål (også i kombinasjon med andre formål) kan det gis tillatelse til mindre håndverksvirksomheter med utsalg, mindre kontorvirksomheter og overnattingsvirksomhet, utleie av rom o.l. Virksomhetene skal være i tilknytning til eksisterende bebyggelse og ikke påføre omboende vesentlig støy eller trafikk.

4.16. **Midlertidige innretninger, sener, telt m.m.**

På torg, i parker og andre byrom kan det ved spesielle arrangementer, festivaler tillates kortvarig plassering av telt, scener og lignende. Forutsetningen er at innretningene ikke er til hinder for allmenn ferdsel.

4.17. **Plasskrevende varer og detaljhandel**

Det tillates ikke etablert forretninger der plasskrevende varer utstilles eller utleveres. Unntaket er byggeområder der plasskrevende varer er spesielt nevnt i planbestemmelsene. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre. Unntak fra dette er Sildetomta, Telenorbygget m.m. i byggeområde 55 a.

4.18. **Parkeringskjellere**

Der dette lar seg innpasse i bebyggelse og anlegg, kan det bygges parkeringskjellere under torg, gater og bygninger. Nedkjøringsramper til parkeringskjeller skal legges i fasader i bygg og ikke som åpne hull i gater og byrom.

4.19. **Plassering av veger i områdene Hellebekk/Dampsaga - byggeområde 2-6, 8-9 og 11-13**

Plasseringen av veger kan justeres innenfor byggeområdene ved senere detaljregulering av områdene.

4.20. **Avkjørsler**

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

4.21. **Tilknytning til fjernvarme**

a) Tilknytningsplikt

I byggeområde 3.2 og i byggeområdene 4-32 og 34-88 skal alle nybygg over 250 m2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget, jfr plan- og bygningslovens § 27-5. Tilknytningsplikten gjelder også alle bygg over 250 m2 BRA som hvor det gjennomføres hovedombygging og for tiltak (tilbygg, påbygg, underbygg, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift, jfr. plan- og bygningslovens § 31-2) med areal over 250 m2 BRA.

Bestemmelsen gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

Unntak fra tilknytningsplikt gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet, eller at det er åpenbart at det ikke er hensiktsmessig å anlegge fjernvarme eller utbygger kan dokumentere en bedre miljømessig energiløsning enn fjernvarme jfr. plan- og bygningslovens § 27-5. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeleverandør før kommunen gir tillatelse til tiltak.

b) Tilrettelegging for fjernvarme

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget/tiltaket fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

4.22. **Kulturminner som skal bevares**

Bestemmelsene for hensynssone for bevaring av kulturmiljø gjelder tilsvarende for tiltak på kulturminnersom er merket som ”bygg, kulturminner m.m. som skal bevares” på plankartet

4.23. **Varsling om automatisk fredede kulturminner**

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

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG.

5.1. BOLIGBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BF (1111)

a) Område
Byggeområde 1 helt nord i planområdet

b) Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

c) Utnyttelse og byggehøyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.

d) Lekeplasser
Ved etablering av nye boenheter i område 1 skal det etableres felles lekeplasser med byggeområde 2.

5.2. BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BK (1112)

a) Område
Nordre del av byggeområde 2 langs med Bævergrendsveien, eksisterende boligeiendom i byggeområde 10 på Jernbanetomta, byggeområde 14 med bevaringsverdig hus i Bonnevies gate, områdene 16, 18 på Glabak/Flåtaløkka og området 33 i Numedalsveien, del av området 60 i Boecks gate, søndre deler av områdene 89, 90, 91 og 92, 93, søndre del av området 94 (Skauløkka), område 106 i Hansteens gate/Sandsværveien og områdene 95, 96, 97, 98, 99 og 101 på Vestsida.

b) Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre småhusbebyggelse for boliger med tilhørende anlegg (rekkehus, atriumshus, sammenkjeda bebyggelse og enebolig og 2 – 4-mannsboliger.)

c) Utnyttelse og byggehøyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.
I Boecks gate – byggeområde 60 tillates gesimshøyde opp til kote 175 m.o.h. og mønehøyde opp til kote 179 m.o.h.

d) Lekeplasser
Nærlekeplass for boenheter i områdene 14,16 og 18 er lekeplass vist på plankartet mellom Åsland gata og Dyrmyrgata.

Ved etablering av nye boenheter i områdene 10, 33 og 106 skal det etableres gode lekeplasser ved inngang. Disse skal være på minst 100 m2.

Nærlekeplass for området 60 er Vestsiden ungdomsskole.
Nærlekeplass for områdene 89, 90, 91, 94, 95 og 96 er lekeplass på Skauløkka.
Nærlekeplass for områdene 92, 93, 97, 98, 99 og 101er lekeplassen på Verdens ende.

5.3. BOLIGBEBYGGELSE, BLOKKBEBYGGELSE, BB (1113)

a) Område
Byggeområdene 70b, 74 og 84 i langs Hyttegata og nordre del av områdene 89, 90, 91 og 92 langs Peckels gate.

b) Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre lavblokk for boliger med tilhørende anlegg. I byggeområde 70b og 74 tillates også annen næring inkl. kulturformål.

I nordre del av område 89 og 90 tillates konsentrert småhusbebyggelse.

c) Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 10,5 m.
For byggeområde 10 på Jernbanetomta tillates gesimshøyde inntil kote 174 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 176 m.o.h.

d) Lekeplasser

Nærlekeplass for områdene 70b, 74 og 84 er lekeplass i Hyttegata.
Nærlekeplass for områdene 89, 90 og 91er lekeplass på Skauløkka.
Nærlekeplass for område 92 er lekeplassen på Verdens ende.

5.4. SENTRUMSFORMÅL (1130)

Områdene ligger i de sentrale bygatene på Vestsida og Nymoen og skal inneha sentrumsfunksjoner som forretninger, service, bevertning, overnatting, boliger, kontorer m.m. Kontorer anses i denne sammenhengen også å kunne romme vanlige kontorer, legesentre, treningssentre og mindre laboratorier/verksteder. Nedenfor er arealbruken beskrevet for hvert byggeområde.

a) Berja - byggeområde 26:

1 Arealbruk og grad av utnytting

Området skal benyttes til bolig/forretning/kontor/hotell/bevertning. Nybygg for forretning (hovedsaklig storhandel) og kontor tillates med inntil 15.000 m2 (T-BRA). Beregnet forretningsareal omfatter fellesareal og leietakers bruksareal bestående av salgsflate, lagerlokaler, spiserom/kantine og senterkontor. Post, bank, apotek, servering o.l. regnes som del av forretningsområdet. Kontorer som ikke er knyttet til handelsvirksomheten regnes ikke med i bruksarealet for forretninger.
Det tillates ikke boliger i 1. etasje.
Det tillates kjellerparkering under hele området.
Det tillates ikke varelevering/renovasjonshenting med videre. Fra Knutepunktet, Kongens gate og Hermann Foss. Dette må skje fra hovedadkomst eller via felles vareleveringsområdet.

Det kan tillates inntil 65 biloppstillingsplasser som overflateparkering for personbiler i området. I tillegg kan det tillates ansatte-og boligparkering i vareleveringsområdet. Overflateparkeringen skal deles opp med grøntanlegg.

Det skal opparbeides utearealer med byromsfunksjon-/kvalitet, alternativt park, på størrelse minst 850 m2.

2 Utnyttelse og uteoppholdsareal

Maksimal utnyttelse er BYA = 80%. I tillegg tillates overflateparkering.
Deler av uteoppholdsarealer kan legges på takterrasse. Areal av overdekket balkong kan telles med i uteoppholdsarealet. Opparbeidet uteoppholdsareal med byroms-/ gatetunskvalitet på bakkeplan kan inngå i MUA dersom arealet har tilfredsstillende støyforhold. Uteoppholdsareal til eksisterende bebyggelse som blir nedbygd/endret må erstattes.

3 Spesielle krav til utforming av bebyggelsen

Terrasser som vender mot byrom/forplass ved Hermann Foss gate/Kongens gate skal skjermes med støytett rekkverk med høyde 1,1 m.

Mot jernbanen i nordøst skal fasaden brytes og det skal være vinduer mot forretningsarealer. Kjøpesentret skal vende seg mot Knutepunktet, Hermann Fossgate og Kongens gate.

4 Høyder/inntrekning

For bygget på hjørnet Knutepunktet/Herman Foss gate er fasadehøyden i inntil 40 m fra formålsgrensen mot Hermann Foss gate og Kongens gate maksimalt kote 179.5 m.o.h. Mot Knutepunktet kan fasadehøyden være maksimalt 13,5 m (kote 176,6 m.o.h.). Bebyggelse inntrukket 3 meter fra fasadeliv mot Knutepunktet kan tillates inntil en maksimal gesimshøyde på kote 179.5 m.o.h.

Trappehus for bygget på hjørnet Knutepunktet/Hermann Foss gate tillates kan tillates inntil kote 181,0 m.o.h. Overhøyde heissjakt kan tillates inntil kote 182,5 m.o.h.

På hovedbygget mot nord/øst:
Maks kote for fasadehøyde mot Knutepunktet er 179,5 m.o.h. og mot jernbanen 171 m.o.h. Boligdelen trekkes tilbake med 3 meter mot jernbanen. Åpen svalgang med tak tillates bygd ut til fasadelivet av etasjen under. Mot jernbanen tillates en ekstra etasje med fasadelivet trukket tilbake med 6 m fra formålsgrense mot jernbanen og Knutepunktet. Tak over svalgang tillates med tak minst 3 m tilbaketrukket. Maks gesimshøyde for tilbaketrukket toppetasje er kote 182,0 m.o.h.
Trappehus på hovedbygget kan tillates inntil kote 182,0 m.o.h.. Overhøyde heissjakt kan tillates inntil kote 182,0 m.o.h.

Ingen bygningselementer skal overstige kote 182,5 m.o.h.
Innen hvert bygg skal byggehøyden varieres.

5 Lekeplass
Nærlekeplass etableres på taklandskapet i kombinasjon med torget i Hermann Foss gate.

b) Utgått.

c) **Området vest for Skolegata – byggeområde 36-37 og 45-46**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til forretninger, bevertning, overnatting, bolig, forsamlingslokale, kontorer og barnehage.
Det kan anlegges parkering under bakken.
Gjennom byggeområdene fra Hermann Foss gate til Nymoens torg skal det etableres gangveg med minst 3 m bredde.
Det kan etableres kjøreveg gjennom byggeområdene fra Skolegata til Kongens gate.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.
I byggeområde 37 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.
I byggeområde 36 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde inntil 17,5 m og mønehøyde inntil 20 m.
I byggeområde 45 og 46 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde inntil 11,5 og mønehøyde inntil 14 m.

3 Uthus i Skolegata 15
Uthuset skal tas vare på, men kan flyttes noe dersom dette er nødvendig for å gi god utnyttelse av området.

4 Lekeplasser
Det skal etableres nærlekeplass innenfor byggeområdene.

d) **Gyldenløve hotell m.m. – byggeområde 38**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til forretninger, hotell, bevertning og bolig.
Det tillates parkeringskjeller.
Boliger skal plasseres mot Skolegata/Dronningens gate.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.
I Hermann Foss gate 1 (gnr 7877 bnr.1) og Christian Augusts gate 7 (gnr. 7880 bnr.1 og gnr. 7881 bnr.1) tillates gesimshøyde inntil 17,5 m og mønehøyde inntil 20,5 m med unntak av fasaden mot Dronningens gate. Mot Dronningens gate tillates gesimshøyde inntil 11,5 m og mønehøyde inntil 14,5 m og tilbaketrukket 3 m fra formålsgrense mot kjøreveg tillates gesimshøyde inntil 17,5 m og mønehøyde inntil 20,5 m. Trappehus kan likevel ha gesimshøyde inntil 17,5 m

og mønehøyde inntil 20,5 m.

3 Spesielle krav til utforming
Mot Dronningens gate skal det legges spesiell vekt på utforming og underdeling av fasaden for å motvirke høydevirkningen av fasaden.

e) **Skrågata m.m. - byggeområde 47 og 48**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor og bolig.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 11,5 m og mønehøyde inntil 14,5 m, med unntak av langs Skrågata der det tillates gesimshøyde inntil 5 m og mønehøyde inntil 8,5 m.

f) **Nordre del av Storgata – byggeområde 39, 40 og 49**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, forsamlingslokale, kontor og bolig.Det kan bygges parkeringskjeller.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.
Mot Hermann Foss gate tillates gesimshøyde/mønehøyde inntil 17,5 m.
Mot Storgata tillates gesimshøyde inntil 10 m og mønehøyde inntil 14,5 m.
I de resterende arealene tillates gesimshøyde inntil 11,5 m og mønehøyde inntil 14,5 m.

3 Spesielle krav til utforming av bebyggelsen
Byggene skal ha skråtak mot Storgata, og disse skråtakene skal være minst 6 m fra takskjegg til møne.

g) Utgått.

h) **Stortorvet – byggeområde 50 og 54**

1 Arealbruk
Områdene kan benyttes til forretning, kontorer, bevertning og bolig.
Boligbebyggelsen skal utgjøre minst 25 % av bruksarealet. Parkeringsanlegg regnes ikke med ved beregning av boligandelen.
Nedre nivåer kan benyttes til parkeringsanlegg.

I nordre del av Karsches gate skal det være mulig å snu semitrailer (15, 5 m lang ST). Ytre sporingskurve skal ha diameter på minst 17,5 m og minste fri høyde skal være 4,6 m.

I vareleveringen mellom Stasjonsbakken 1 og Karsches gate 3 skal bygg plasseres og utformes slik at det er minst 4,5 m fri høyde i 7 m bredde på strekningen inn til parkeringskjelleren.

Åpningstider for aktivitet i tilbygg/ bygg på torget øst i 17.mai gata kan tillates til kl. 23.00.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.
Nedre og midtre nivå kan bygges ut med bebygd areal inntil BYA = 90%. Øverste plan kan bygges ut med inntil 60% BYA (bebygd areal i forhold til takflaten på planet under).

Mot Storgata tillates gesimshøyde på inntil 10 m og maksimal mønehøyde på 14,5 m.
Mot øst / Gomrudveien tillates maksimal gesimshøyde for midtre plan til kote 168,5 m.o.h.
For øvre plan tillates gesimshøyde på inntil 6,5 m og maksimal mønehøyde inntil 10 m i forhold til takflaten på midtre plan.
Mot Bekkedokk tillates gesimshøyde opp til kote 171,5 m.o.h.

Maksimal høyde på byggverk er kote 177 m.o.h.
Maksimal høyde på byggverk for varelevering innerst i Karsches gate er kote 160,5 moh.
Mot Karsches gate tillates gesimshøyde inntil kote 171 m.o.h.
Mot Stasjonsbakken tillates gesimshøyde inntil kote 168 m.o.h. og for toppnivå som er tilbaketrukket minst 2,5 m tillates gesimshøyde inntil kote 168,5 m.o.h.

Med unntak av langs med Storgata, tillates mindre takoppbygg for heis og tekniske komponenter tillates med inntil 2,0 meter over disse høydene. Slike volumer skal være tilbaketrukket fra fasadeliv og utført i materiale som harmonerer med byggets fasade.

Tilbygg/ bygget på torget øst i 17. mai gata og vindfang på bro mot Sølvparken tillates gesimshøyde inntil kote 164,2 m.o.h.
Takoverflate for tilbygg/ bygg på torget øst i 17. mai gata skal være ekstensivt grønt tak.
Takoverflate for bygget øst for torget og vindfanget, kan tillates som ekstensivt grønt tak.
Det tillates ikke tekniske installasjoner på taket av bygget/ tilbygget på torget øst i 17. mai gata.

3 Spesielle krav til utforming av bebyggelsen

Deler av fasadene skal ha glass / vinduså̊pninger slik at lys slipper ut og at man utenfra kan se hva slags virksomhet det er i bygningene. Fasaden mot øst (Hermann Foss gate og E134) vil bli eksponert fra bl.a. E134 og skal utformes med tanke på den visuelle betydningen fasaden har som et signalbygg for Kongsberg by. Fasaden er en viktig del av byens "fasade" mot hovedvegen og det stilles derfor særlige krav til utformingen av denne fasaden.

Byggene skal ha skråtak mot Storgata, og disse skråtakene skal være minst 6 m fra takskjegg til møne.

Tilbygget/ bygget på torget øst i 17. mai gata skal ha glassfasader og døråpninger, for å sikre en åpen forbindelse mellom inne- og uterom.

4 Lekeplass

Nærlekeplass for område 50 er etablert på uteareal på taket.
Nærlekeplass for område 54 er Fosseparken.

5 Trasè for gående og syklende

Det skal være markert en gangbane for allmenn ferdsel over torget, bredde skal være minimum 2,5 meter.

6 Parkbenker

På torget øst i 17. mai gate skal det etableres 3 parkbenker, med tilsammen minimum 9 sitteplasser.

Nytt punkt om parkbenker er vedtatt 18.08.2021.

i) **Tråkka – Christian Augusts gate – byggeområde 52**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretning, kontor, bevertning, bibliotek, galleri, overnatting og bolig.

I arealet mellom eksisterendebygninger og byggegrensen kan det tillates mindre paviljonger eller tilbygg. Mellom Rektorboligen (Nymoens torg 2) og biblioteksbygget (Christian Augusts gate 1) skal avstanden mellom bygningene være minst like stor som i dag.

2 Utnyttelse. byggehøyder og utforming av bebyggelsen

Gesimshøyde, takvinkel og takform for bygningene på Nymoens torg 2 – 4 (gnr.7855 bnr.3) settes lik bygningenes nåværende volum. Gesimshøyde for paviljonger og tilbygg kan være opp til kote 165 m.o.h. Prosent bebygd areal for denne eiendommen skal ikke overstige BYA = 60 %.
I byggeområdet i Christian Augusts gate 1 (gnr.7855 bnr.1) tillates gesimshøyde inntil kote 172,5 m.o.h. Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.

j) **Christian Augusts gate – Storgata, Grand – byggeområde 53**

1 Arealbruk

Området skal benyttes til forretning, kontor, bevertning, bolig og hotell med tilhørende anlegg.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 95 %.
Mot 17. mai gata kan det tillates gesimshøyde inntil kote 172,5 m.o.h. og mønehøyde inntil 176.5 m.o.h.
Mot Christian Augusts gate kan det tillates gesimshøyde for Christian Augusts gate 4 inntil kote 176 og Christian Augusts gate 2 inntil kote 180,5 m.o.h.
Mot Tinius Olsens gate kan det tillates gesimshøyde inntil kote 168,5 m.o.h. For toppnivå tilbaketrukket med minst 5 m tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 180,5 m.o.h.

Mot Storgata tillates gesimshøyde inntil kote 169 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 174 m.o.h. med unntak av Storgata 11 (gnr.7822 bnr.1) og Storgata 13 (gnr.7821 bnr. 1) som har gesimshøyde inntil kote 172,5 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 176 m.o.h.
Heishus og mindre takoppbygg kan tillates med gesims-/mønehøyde opp til kote 181 m.o.h.

k) **Storgata 1 og 3 m. fl.**

1 Arealbruk

Området omfatter eksisterende bygning i Storgata 1 og deler av Storgata 3 (gnr.7825 bnr.1) og en mindre del av gnr.7852 bnr.1. Området skal benyttes til forretninger, bevertning eller informasjons-/kulturforetak.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd for Storgata 3 og nedenforliggende byggetomt tillates bebygd areal inntil BYA = 100 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 11 m.
Storgata 1 er verneverdig og kan ikke til-/påbygges.

l) **Møllebakken – byggeområde 56 og 58**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor, kulturforetak, undervisning og bolig.
Det kan bygges parkeringskjeller. Kjelleren skal ha adkomst fra Møllebakken.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.
Mot Stasjonsbakken tillates gesimshøyde og mønehøyde inntil 14 m. Mot Møllebakken er høyeste gesimshøyde 11,5 m.
Mot Storgata og fossen er høyeste gesimshøyde kote 171,5 m.o.h. (tilsvarer ca 13,5 m) og mønehøyde 174 m. o. h. (tilsvarer ca 16,5 m).
Bebyggelsen i Storgata 4/Howlidgården (gnr.7793 bnr.1) er verneverdig og kan ikke bygges på.

3 Spesielle krav til utforming av bebyggelsen

Det skal legges spesielt vekt på god utforming av fasaden mot fossen.

4 Lekeplasser

Nærlekeplass for området er lekeplassen Fosseparken.

m) **Myntmestergården i byggeområde 65**

1 Arealbruk

Bygningen kan benyttes til bevertning, forretning, kontor, galleri og kulturforetak.
Den kan få ny gangadkomst via trapp fra brua.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal er BYA = 100 %.
Bygningen er verneverdig og kan ikke bygges på.

n) **Thornes vei – byggeområde 66**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor, kulturforetak og bolig.
Det kan bygges parkeringskjeller med adkomst fra Thornes vei.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.
Mot Thornes vei og Myntgata tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 10,5 m. På oversiden/mot sørvest skal den totale byggehøyden ikke overstige kote 167 m.o.h.
Unntakene er gesims-/mønehøyde for de verneverdige bygningene som settes lik høydene på eksisterende bebyggelse.

3 Lekeplass
Nærlekeplass for området er parken nord for Kirketorget.

o) **Øst for Myntgata – byggeområde 68, 70a og 78**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til forretninger, overnatting, galleri, bevertning, kontor, kulturforetak, annen næring og bolig. Eksisterende underjordiske anlegg kan tas i bruk. Det kan legges parkering i kjeller.

2 Utnyttelse og høyder
Prosent bebygd areal skal i byggeområde 68 og 78 ikke overstige BYA = 70 %.
Prosent bebygd areal skal i byggeområde 70 ikke overstige BYA = 80 %.

For byggeområde 68 gjelder følgende byggehøyder:
Mot Myntgata tillates det gesimshøyde inntil 11,5 m og mønehøyde inntil 14,5 m.
Høyden på fasaden lengst mot øst (nabobebyggelse/Hyttegata) kan være inntil gesimshøyde kote 168 m.o.h.

For byggeområde 70 gjelder følgende byggehøyder:
Myntgata 7 (gnr. 7063 bnr.1):
Mot Myntgata tillates det gesimshøyde inntil 11,5 m og mønehøyde inntil 14,5 m.
Lengst mot øst (nabobebyggelse/Hyttegata) tillates gesimshøyde inntil kote 168 m.o.h.
Myntgata 11 (gnr. 7062 bnr.1):
Mot Myntgata tillates det gesimshøyde inntil 11,5 m og mønehøyde inntil 14,5 m.
Lengst mot øst (nabobebyggelse/Hyttegata) tillates gesimshøyde inntil kote 173 m.o.h. Fasadehøyden mot nabo i øst skal likevel ikke overstige 7,5 m."

For byggeområde 78 gjelder følgende byggehøyder:
Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 12 m. Mot Myntgata skal de sørligste 15 m av ny bebyggelse på gnr.7061 bnr.1 ha fasadehøyde som ikke avviker mer enn 1,0 m fra fasadehøyden på apotekbygningen, gnr.7060 bnr.1. Høyden på fasaden mot naboer lengst mot øst skal ikke overstige kote 174,5 m.o.h.

3 Lekeplass
Nærlekeplass for område 68 er lekeplassen i Hyttegata.
Nærlekeplass for området 70a og 78 er lekeplassen i Myntgata.
Endret 22.0.2021.

p) **Bergskolen m.m. - byggeområde 71**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor, administrasjon, kulturforetak, undervisning og bolig.
Det kan bygges parkeringskjeller med adkomst fra Møllebakken.

2 Utnyttelse, høyder og spesielle krav til utforming

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 70 %.
Mot Kirkegata tillates gesimshøyde inntil kote 175 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 180 m.o.h.
Høyden på fasaden mot vest kan være inntil gesimshøyde kote 172 m.o.h. og tilbaketrukket med minst 5 m kote 175 m.o.h.
Unntakene er gesims-/mønehøyde for de verneverdige bygningene som settes lik høydene på eksisterende bebyggelse.

De verneverdige bygningene kan bare bygges til dersom dette er nødvendig for å bedre universell utforming. Dette skal i så fall gjøres så skånsomt som mulig og med visuelt lette konstruksjoner.

3 Lekeplass

Nærlekeplass for området er Haspbergtjerndalen.

q) **Nytt kvartal i Hasbergdalen – byggeområde 75**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontorog bolig.
Det kan bygges parkeringskjeller.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 100 % i nivå med gateplan og nivået over.
Øverste nivåene kan bygges ut med inntil 60% BYA (bebygd areal i forhold til takflaten på nivået under).
Det tillates gesimshøyde opp til kote 173,5 m.o.h. og mønehøyde opp til kote 176,5 m.o.h.

3 Lekeplass

Nærlekeplass for området er Haspbergtjerndalen.

r) **Vest for Nytorget – byggeområde 76, 81 og 86**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor, kulturforetak, undervisning og bolig.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 70 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 10,5 m.
Mot Nytorget tillates gesimshøyde inntil 11,5 og mønehøyde inntil 14,5 m.
Unntakene er gesims-/mønehøyde for de verneverdige bygningene som settes lik høydene på eksisterende bebyggelse.

3 Lekeplass

Nærlekeplass for områdene 76 og 81er Haspbergtjerndalen.
Nærlekeplass for område 86 er Skauløkka.

s) **Rundt Nytorget – byggeområde 77, 82 og 87**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor, kulturforetak, undervisning og bolig. Det kan bygges parkeringskjeller.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 100 %. For byggeområde 77 skal prosent bebygd areal ikke overstige BYA = 80 %.

Det tillates fasadehøyde inntil 11,5 m (kote +180,5). Tilbaketrukket toppetasje tillates med høyde på inntil 14,5m (kote +183,5) over ferdig planert terreng i en avstand fra formålsgrense mot Myntgata på minst 1,5 m. Toppetasjen kan ha en bredde på inntil 9,5 m.

Unntakene er gesims-/mønehøyde for de verneverdige bygningene som settes lik høydene på eksisterende bebyggelse.

3 Lekeplass

Nærlekeplass for område 77 og 82 er lekeplassen i Hyttegata.
Nærlekeplass for område 87 er Skauløkka.
Endret 22.0.2021

t) **Meieriet og Sorenskrivergården – byggeområde 83**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor, kulturforetak, undervisning og bolig. Det kan bygges parkeringskjeller med adkomst fra Hyttegata eller Apotektergata.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.
Mot Myntgata tillates gesimshøyde inntil 11, 5 m og mønehøyde inntil 14,5 m.
Mot Apotektergata, Hyttegata og Peckels gate tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 10,5 m.
Unntakene er gesims-/mønehøyde for de verneverdige bygningene som settes lik høydene på eksisterende bebyggelse.

Lekeplass

Nærlekeplass for området er Verdens Ende.

u) **Bussedalen – byggeområde 80**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor og bolig.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 70 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil kote 10,5 m.

3 Lekeplass

Nærlekeplass for området er Skauløkka.

5.5. TJENESTEYTING, SKOLE OG BARNEHAGE (1160)

a) **Dyrmyr skole – byggeområde 20**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til barnehage og undervisning med tilhørende anlegg.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle hensyn til utforming

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 95 %.
Byggehøyder skal ikke overstige byggehøyder på eksisterende bebyggelse.

Den eldste bygningen («Husstellskolen») tillates ikke bygd på og eventuelle tilbygg skal ha et «lett uttrykk» og tillates kun i ett plan.

b) **Fredheim – byggeområde 73**
Endret 22.0.2021

1 Arealbruk
Området kan benyttes til barnehage, undervisning og kultur med tilhørende anlegg.

2. Utnyttelse, byggehøyder og spesielle hensyn til utforming
For BGP1 tillates det bebyggelse med bebygd areal 125 m^2 BYA. For BGP 2 tillates det 550 m^2 BYA og for BGP3 475 m^2 BYA.

Eksisterende bebyggelse på felt BGP1-BGP3 samt eldre del av BGP2 som er markert med juridisk linje «Bygg- / kulturminner som skal bevares.» skal bevares med gesims- og mønehøyder, takform, arkitektonisk uttrykk, materialbruk og detaljering. Tilbakeføring av detaljer og vindusbruk kan utføres etter dokumentert detaljering.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende og nærliggende bebyggelse i gatemiljøet i proporsjoner og materialbruk. Det tillates gesims- og mønehøyder lik høyden på eksisterende hovedbygning. Ny bebyggelse på BGP2 skal ha skråtak som hovedform, men det tillates at inntil 30 % av takarealene kan anlegges med andre takformer, og bidra til variasjoner i det arkitektoniske uttrykket. Minst 70 % av takflatene skal ha helning på minst 30 grader.

Hovedvolum langs med Nansens gate skal visuelt framstå som saltak eller valmtak, sett fra Nansens gate. Hovedvolum mot gårdsplassen skal ha skråtak.

Juridisk linje som viser planlagt bebyggelse er retningsgivende for å beskrive hovedform og plassering for ny bebyggelse, og mindre avvik i fasadelivet tillates.

Langs med «vaktmesterboligen» skal det legge inn felt med storgatestein eller annen markering slik at utkjøringen til Sølvverksgata er tydelig definert og kommer minst 2 m fra vegglivet.

5.6. INSTITUSJON, KONSERTLOKALE (1163)

a) Møllebygningen i Møllebakken

1 Arealbruk
Bygningen kan benyttes til konsertlokale, ungdomsklubb m.m. og kultur.

2 Utnyttelse og byggehøyder
Prosent bebygd areal er BYA = 100 %.
Bygningen er verneverdig og kan ikke bygges på.

5.7. KIRKE OG RELIGIONSUTØVELSE (1164)

a) Kongsberg kirke

1 Arealbruk
Området skal benyttes til kirkebygning og plass for gravmonumenter. Det tillates ikke anleggelse av parkeringsplasser i området.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle hensyn til utforming
Bygningen kan ikke bygges på eller til. Utnyttelse og byggehøyder følger dagens bygning. Ved endringer i eksteriøret skal det innhentes uttalelse fra vernemyndighetene før tiltak igangsettes. Dette gjelder også ved små endringer.

b) Metodistkirken – byggeområde 85

1 Arealbruk
Området skal benyttes til kirkebygning med tilhørende anlegg.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle hensyn til utforming
Kirkebygningen kan ikke bygges på eller til. Frittstående nybygg skal i volum og detaljering underordne seg kirkebygningen.

c) Norkirken i Myntgata 19 – byggeområde 92

1 Arealbruk
Området skal benyttes til forsamlingslokale med tilhørende anlegg.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle hensyn til utforming
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.
Høyden på til-/påbygg skal ikke overstige høyden på eksisterende bebyggelse.

5.8. **ADMINISTRASJON (1166)**

a) **Kongsberg Rådhus – byggeområde 72**

1 Arealbruk
Området skal benyttes til kontorer og servicefunksjoner for offentlig virksomhet,

2 Utnyttelse ,bygghøyde og spesielle hensyn til utforming
Eksisterende bygning kan bygges til med tilbygg med bebygd areal inntil BYA = 220 m2.
Byggehøyder til tilbygg skal ikke overstige byggehøyde på eksisterende bygning.

Ved til-/påbygg eller ved endringer av fasaden skal det tas spesielt hensyn til tilpasning til uttrykk og detaljering i eksisterende arkitektur.

5.9. **NÆRINGSVIRKSOMHET (1300)**

a) **Trekanten ved Skauløkka – byggeområde 103**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til næringsvirksomhet: Kontor, tjenesteyting m.m., men ikke til detaljhandel. Byggegrensen er trukket langt vest langs med gangvegen. Bebyggelsen skal ligge på vestre side av byggegrensen. Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides parkmessig. I skillet mot gangvegen skal det etableres et tydelig skille mellom gangveg og byggeområde. Innen for området kan det tillates inntil 10 biloppstillingsplasser på bakkenivå.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming av bebyggelsen
Det tillates bebygd areal inntil BYA = 60 %.
Gesimshøyde skal ikke overstige kote 171,5 m.o.h. og mønehøyde skal ikke overstige kote 174,5 m.o.h.

5.10. **KONTOR (1310)**

a) **Svinegropa – byggeområde 100**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende anlegg.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming
Det tillates bebygd areal inntil BYA = 60 %.
Gesimshøyde skal ikke overstige kote 174 m.o.h. og mønehøyde skal ikke overstige kote 177 m.o.h.

5.11. **BEVERTNING (1330)**

a) **Gamlekroa i Kølabånnparken - byggeområde 62**

1 Arealbruk
Området kan brukes til serveringsvirksomhet med tilhørende anlegg.

2 Utnyttelse og byggehøyder
Det tillates gesimshøyde inntil kote 162 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 165 m.o.h.
Bebygd areal kan være opp til BYA = 1050 m2 (inkl terrasser m.m.), hvor av BYA = 650 m2 kan være bygninger. I tillegg kommer areal for biloppstillingsplasser.

5.12. **IDRETTSTADION – IDRETTS- OG SVØMMEHALL (1430)**

a) **Idretts- og svømmehallen ved Lågen – byggeområde 29**

b) Arealbruk

Området avgrenses av dagens bygning for idretts- og svømmehall og skal benyttes til disse formålene. I tillegg tillates det kafedrift og andre funksjoner som naturlig hører til bruken av hallene. Det tillates også toalett-/dusjanlegg som kan benyttes ved camping og sportsaktiviteter. Og det kan monteres konstruksjoner for vannhoppanlegg.

c) Utnyttelse og høyder

Ettersom byggeområdet er sammenfallende med bygningsarealet, er bebygd areal BYA = 100 %.
Det tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 168 m.o.h. For mindre tekniske takoppbygg som er tilbaketrukket fra fasadelivet med minst 10 m tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 170 m.o.h. Konstruksjoner for vannhoppanlegg kan tillates opp til kote 175 m.o.h.

5.13. ENEGRIANLEGG (1510)

a) Fordelingssentral, Bonnevies gate 11, Dampsaga

1 Arealbruk

Området kan benyttes til omforming av spenning og andre funksjoner tilknyttet el-forsyningsnettet.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Det tillates bebygd areal inntil BYA = 60 %. Byggehøydene er de samme som for dagens bygning.

b) Kraftproduksjonsanlegg ved Nybrufossen

1 Arealbruk

Området skal benyttes til vannkraftproduksjon med tilhørende rørgater.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Bebygd areal kan være inntil BYA = 100 %.
Med unntak av at inntaksbygningen oppe ved brua kan utvides til ut til formålsgrensen, skal bygninger og konstruksjoner ha samme volum og høyder som i dag.
Turbinhallen er verneverdig og det skal tas spesielle hensyn til opprinnelig fasadeuttrykk og detaljering ved eventuelle endringer av fasaden.

c) Trafo ved Gamlekroa – byggeområde 62

1 Arealbruk

Området kan benyttes til trafo.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Ettersom byggeområdet er sammenfallende med bygningsarealet, er bebygd areal BYA = 100 %. Det tillates gesimshøyde inntil kote 163 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 165 m.o.h. Ettersom bygningen ligger godt synlig ut mot kjørevegene, skal det legges vekt på at bygningen får et tiltalende og rolig uttrykk i detaljering og materialbruk.

5.14. FJERNVARMEANLEGG (1520)

a) Fjernvarmeanlegg i Baneveien – byggeområde 7

1 Arealbruk

Området kan benyttes til fjernvarmeproduksjon med tilhørende anlegg inkl. kontorer for virksomheten. Det tillates ikke utvendig lagring. Biloppstillingsplasser skal plasseres inne på tomta og ikke langs etter vegen. De deler av tomta som ikke benyttes til anlegg skal gis en parkmessig opparbeidelse.

Avkjørsel mot Withs gate skal kun benyttes til innkjøring.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Bebygd areal kan være inntil BYA = 50 %. I tillegg kommer areal til biloppstilling.

Det tillates gesimshøyde inntil kote 169,5 m.o.h. og mønehøyde inntil 171,5 m.o.h. Byggehøyden skal varieres. Enkeltstående pipe kan ha gesimshøyde inntil kote 183 m.o.h.

5.15. **LEKEPLASS (1610)**

Hvordan lekeplassene skal opparbeides er beskrevet i planbestemmelsene punkt 4.3. Lekeplassene skal være offentlige arealer.

a) **Lekeplasser mellom Dyrmyrgata og Åslandgata og i Hyttegata**

1 Arealbruk

Områdene skal benyttes til nærlekeplass for de tilgrensende boligområdene.

b) **Verden ende**

1 Arealbruk

Området skal benyttes til nærlekeplass/strøkslekeplass.Barnehage kan benytte området til uteareal for barnehagen, men tilstrekkelig del skal likevel være allment tilgjengelig også på dagtid.

c) **I Skauløkka**

1 Arealbruk

I byggeområde 94 er det avsatt 1,5 da til nærlekeplass. Hvor i området dette arealet endelig plassers fastsettes ved detaljregulering. Lekeplassen skal ha god tilgjengelighet direkte fra Kirkegårdsveien. Lekeplassen kan underbygges med garasjeanlegg.

5.16. **GÅRDSPLASS (1620)**

a) **Gårdsplassen på Fredheim - byggeområde 73**

Endret 22.0.2021

Arealbruk

Gårdsplassen skal benyttes som møte- og lekeplass for brukerne av Fredheimkvartalet. Det tillates å lage installasjoner/ konstruksjoner med takoverdekker, f. eks bod, sykkelparkering og paviljong, som kan dekke brukernes behov og som vil være en naturlig del av gårdsplassen.

Dersom bygningen benyttes som barnehage, kan lekearealet gjerdes inn, men skal da ha port som ikke er låst. Det tillates kun biloppstilling for bevegelseshemmede på gårdsplassen.

Bytre i sørøstre hjørnet av arealformålet skal tas vare på.

Avkjørsel kan kun benyttes for nødvendig transport av utstyr og service- og vedlikehold. Det skal være mulig å snu for brøytetraktor/liten lastebil på gårdsplassen. Snuplass må tilrettelegges slik at en unngår rygging i arealer som er spesielt tilrettelagt for gående.

b) **Gårdsplass på Mynta - byggeområde 65**

1 Arealbruk

Gårdsplassen skal benyttes som møteplass for brukerne av bygningene rundt. Det tillates kun biloppstilling for bevegelseshemmede.

c) **Gårdsplassen ved Bergseminaret - byggeområde 67**

1 Arealbruk

Gårdsplassen kan benyttes som hageanlegg og møteplass. Det tillates ikke biloppstilling på gårdsplassen.

5.17. **KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (1800)**

a) **Skoleområdet på Glabak – byggeområde 17**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til undervisningsformål med tilhørende anlegg, idrettshall og kulturaktiviteter. Inntil det er nødvendig å ta i bruk eiendommen til idrettshall/skoleanlegg, kan Åslandgata 13 (gnr.7986 bnr.1) benyttes til kontor og bolig.

Større parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsbelter eller legges i parkeringsanlegg-

/kjeller.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 80 %.
Gesims-/mønehøyde tillates inntil kote 170,5 m.o.h. For mindre bygningsdeler, heistårn e.l. tillates gesimshøyde inntil kote 173 m.o.h. Mot Åslandgata er høyeste tillatte gesimshøyde kote 167,5 m.o.h.

3 Spesielle krav til utforming av bebyggelsen.

Ved bygging av kjellere må det tas hensyn til flomnivå for 200 – års flom.

b) **Flåtaløkka og Brydeløkka – Tinius Olsens skole – byggeområde 51**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til undervisning, bevertning, kulturforetak, forsamlingslokale og kontorer.
I forlengelsen av 17. mai gata, mellom Tråkka/Nymoens torg og Lågen skal det være en visuell og funksjonell gangforbindelse. Det samme gjelder forbindelse mellom kinoplatået og ny gangbruk over Lågen. Dersom denne forbindelsen bygges inn, skal det gjøres med visuelt lette konstruksjoner og passasjen uansett være døgnåpen.

Det tillates kun et mindre antall biloppstillingsplasser på bakkeplan. Øvrige parkeringsplasser skal legges i parkeringsanlegg-/kjeller.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 70 %.
Gesims-/mønehøyde for kinobygningen er kote 174,3 m.o.h. Tilbygg til kinobygningen skal ha minst 0,5 m høyere/lavere gesimshøyde enn kinobygget og kan ha gesims-/mønehøyde inntil kote 175 m.o.h. Øvrig gesimshøyde mot Tinius Olsens gate er inntil kote 170m.o.h.
Mot Lågen er gesimshøyden inntil kote 174 m.o.h. For mindre bygningsdeler, heistårn e.l. tillates gesimshøyde inntil kote 177 m.o.h.

3 Spesielle krav til utforming

Eksisterende kinobygning kan bare bygges til dersom dette gjøres for å oppgradere seneanleggene eller lignende og kun i en mindre utstrekning av fasaden og legges slik at det blir minst synlig fra gata.

Ved bygging av kjellere må det tas hensyn til flomnivå for 200 – års flom.

c) **Vandrehjemmet – byggeområde 61**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til overnatting, undervisning og barnehage med tilhørende anlegg.
Kun biloppstilling for bevegelseshemmede og varelevering tillates i området. Øvrig biloppstilling skal skje i området regulert til parkering nord for ballplassen.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.
Det tillates gesimshøyde inntil kote 166,5 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 169,5 m.o.h.

d) **Nordvest for Kirketorget – byggeområde 63**

1 Arealbruk

Område kan benyttes til bolig, kontor, kulturinstitusjoner, bevertning, forsamlingslokale og undervisning.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.
Mot Kirketorget tillates det gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.
Bebyggelse som plassers ned i skråningen mot vest med grunnplanet under kote 168 m.o.h.,

kan ha gesimshøyde inntil kote 171 m.o.h. og mønehøyde inntil 174 m.o.h.

3 Lekeplass
Nærlekeplass for området er parken nord for Kirketorget.

e) **Neufgården – byggeområde 64**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til bolig, kontor, kulturinstitusjoner og bevertning.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming
Bygningene kan ikke bygges på eller til. Utnyttelse og byggehøyder følger dagens bygninger. Ved endringer i eksteriøret skal det innhentes uttalelse fra vernemyndighetene før tiltak igangsettes. Dette gjelder også ved små endringer.

3 Lekeplass
Nærlekeplass for området er parken nord for Kirketorget.

f) **Mynta – byggeområde 65**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til industri, kontor, handverk og kulturaktiviteter. Industrivirksomheten skal begrenses til produksjon som ikke medfører støy eller annen ulempe for omgivelsene.

g) Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming
Bygningene kan ikke bygges på. Byggehøydene følger dagens bygningsvolumer. Ved bygningen for dagens myntindustriproduksjon, kan det tillates mindre tilbygg eller paviljong med bruksareal på inntil BRA = 250 m2. Høyden skal ikke overstige høyden på eksisterende bebyggelse.

Til de øvrige bygningene tillates kun svært små tilbygg (inntil 10 m2) og kun dersom disse er nødvendige for bruken av bygningene og er tilpasset bygningsmiljøet. Ved endringer i eksteriøret skal det innhentes uttalelse fra vernemyndighetene før tiltak igangsettes. Dette gjelder også ved små endringer.

h) **Bergseminaret – byggeområde 67**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til museum, bevertning, kulturaktiviteter og annen næring.
Nyere bygning mot sør (Kirketorget 3 B) tillates brukt som bolig inntil bygningen tas i bruk til annet formål.

Ut over 1 biloppstillingsplass for bevegelseshemmede og 1 for bolig, tillates det ikke anleggelse av parkeringsplasser i området.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle hensyn til utforming
Bygningene kan ikke bygges på eller til. Utnyttelse og byggehøyder følger dagens bygninger. Ved endringer i eksteriøret skal det innhentes uttalelse fra vernemyndighetene før tiltak igangsettes. Dette gjelder også ved små endringer.

5.18. **BOLIG/FORRETNING (1801)**

a) **Bussedalen – byggeområde 88**

1 Arealbruk
Området kan benyttes til boliger og forretninger.

2 Utnyttelse, høyder og krav til utforming
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 70 %.
Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 10,5 m.

Kjøreadkomst til ny bebyggelse i byggeområde 88 skal være fra Bussedalen eller Kirkegårdsveien.

3 Lekeplass
Nærlekeplass for området er lekeplass i Skauløkka.

5.19. **BOLIG/FORRETNING/KONTOR (1802)**

a) **Schwabes gate og Kongens gate – byggeområde 15, 19, 25 og 32**

1 Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre bolig, forretning og kontor med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje ut mot gatene. For hver eiendom skal boligbebyggelsen utgjøre minst 25 % av samlet bruksareal.

Gjennom byggeområde 15 skal det være kjøreveg fra Schwabes gate til Dyrmyrgata. Det skal være gangforbindelse i minst 3 m bredde gjennom området, i tillegg til gang-/sykkelvegen langs med jernbanen.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 80 %.
Det kan tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 183 m.o.h.
Mot Kongens gate tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 179,5 m.o.h.
Mot Dyrmyrgata kan det tillates gesimshøyde inntil kote 172,5 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 175 m.o.h.

Mot Dyrmyrgata skal bebyggelsen ha skråtak.

3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Nærlekeplass for byggeområdet er parken ved Dyrmyr skole.

b) Utgått.

c) **Møllebakken – byggeområde 57 og 59**

1 Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre kombinert bebyggelse med bolig, forretning, kontor, annen næring, bevertning, kulturforetak og undervisning.
Boligbebyggelsen skal utgjøre minst 40 % av samlet bruksareal.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.
Mot Stasjonsbakken tillates gesimshøyde og mønehøyde inntil 14,5 m. Mot Møllebakken/Mølletorget er høyeste gesimshøyde 11,5 m.
Mot fossen er høyeste gesimshøyde 11,5 m og mønehøyde 14,5 m.

3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Nærlekeplass for byggeområdet er Fosseparken.

5.20. **BOLIG/KONTOR (1804)**

Med kontor forstås i denne sammenheng vanlige kontorer, legesentre, treningssentre og laboratorier og mindre verksteder tilknyttet kontorvirksomhetene.

a) **Hellebekk og Dampsaga – byggeområde3-6, 8-9 og 11-13**

1 Arealbruk

Områdene kan brukes til bolig og kontor med tilhørende virksomhet. Det kan etableres lokalservicefunksjoner som detaljvarehandel og offentlig og privat tjenesteyting for beboere i områdene. Disse funksjonene skal fortrinnsvis plasseres i/nær krysset Withs gate – Dyrmyrgata.

Forholdet mellom bolig/næring skal være slik at alle områdene sett under ett, at antall m2 BRA for boliger er større enn næringsdelen.

Det skal etableres minst en ny barnehage innenfor området.

Det tillates parkering i kjeller. I byggeområde 8 skal det etableres et større parkeringsanlegg som skal kunne dekke behovet for randsoneparkering i området.

Gjennom byggeområdene 6/9 og 5/8 skal det ved detaljregulering plasseres veger øst-vest gjennom området og ut til Dyrmyrgata.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.
I byggeområde 13 tillates gesimshøyde inntil kote 167 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 170 m.o.h.
I byggeområde 11 tillates gesimshøyde inntil kote 171 m.o.h. og mønehøyde kote inntil 174,5 m.o.h.
I byggeområdene3-6, 8-9 og 12 tillates gesimshøyde inntil 11,5 m og mønehøyde inntil 14,5 m og for inntil 60 % av bebygd areal i de samme områdene tillates gesimshøyde inntil 14,5 m og mønehøyde inntil 17,5 m.

I arealene i tilknytning til krysset Withs gate – Dyrmyrgata tillates byggehøyder som er 3,5 m høyere enn ellers i områdene.

3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

I byggeområde skal det opparbeides nærlekeplass i samsvar med kvalitets- og avstandskrav i planbestemmelsene punkt 4.3 innenfor hvert kvartal.

4 Spesielle krav til utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal gis et bymessig uttrykk med sammenkjedet bebyggelse langs gatene. Dette gjelder spesielt ny bebyggelse langs Dyrmyrgate, med mulighet til å fravike prinsippet nord for byggeområde 3.2,hvorbebyggelsen langs gata kan løses opp.

Ved etablering av kjellere må det tas hensyn til flomnivå for 200 – års flom.

b) **Boecks gate – byggeområde 60**

1 Arealbruk

Boliger og kontorer med tilhørende anlegg.

2 Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.
Gesimshøyden er inntil kote 170,8 m.o.h. og høyeste mønehøyde kote 173 m.o.h.

5.21. **KONTOR/INDUSTRI (1830)**

a) **Teknologiparken, Kapteinshaugen - byggeområde 107**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kontor og industrivirksomhet. Det er tillatt å oppføre kontorbygg.

2 Utnyttelse, byggehøyder

Eksisterende bygning tillates ikke bygget på/til. Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %. Gesimshøyde og mønehøyde på nye bygninger skal tilpasses eksisterende bygning.

3 Spesielle krav til utforming og plassering

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygning og hageanlegget med hensyn til plassering, målestokk, størrelse, form og funksjon.

5.22. **KONTOR/RELIGIONSUTØVELSE (1831)**

a) **Kirkeområde i Hasbergdalen – byggeområde 79**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kontorvirksomhet og religionsutøvelse, kirkebygg, menighetshus o.l. Det kan bygges parkeringskjeller.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.

Inntil 50 % av bebygd areal kan ha gesimshøyde opp til kote 173,5 m.o.h. og mønehøyde opp til kote 176,5 m.o.h. Resten av bebygd areal kan ha gesimshøyde opp til kote 170,5 m.o.h. og mønehøyde opp til kote 173,5 m.o.h. Enkelte bygningselementer som tårn e.l. kan ha gesims opp til kote 176,5 m.o.h.

Ved bygging av kjellere må det tas hensyn til flomsikring for flomsone for 200-års flom.

5.23. **KOMBINERTE HOVEDFORMÅL - ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (1900)**

a) **Jernbanestasjonsbygningen**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kombinert formål stasjonsbygg, kontor og forretning.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Bygningene kan ikke bygges på eller til. Utnyttelse og byggehøyder følger dagens bygninger. Ved endringer i eksteriøret skal det innhentes uttalelse fra vernemyndighetene før tiltak igangsettes. Dette gjelder også ved små endringer.

b) **Baneveien – byggeområde 10**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kombinert formål bolig, annen banegrunn tekniske anlegg og næring.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.
For byggeområde 10 på Jernbanetomta tillates gesimshøyde inntil kote 174 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 176 m.o.h.

3 Lekeplasser

Ved etablering av nye boenheter i områder skal det etableres gode lekepasser ved inngang. Disse skal være på minst 100 m2.

c) **Østhjørnet på Berja i byggeområde 26**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kombinert sentrumsformål og gang-/sykkelveg.
For sentrumsformålet gjelder de samme bestemmelsene som for byggeområde 26. Og for gang-/sykkelvegen de samme bestemmelsene som for gang-/sykkelveger.

d) **Sildetomta – Telenorbygget - øst for Gomsrudveien – byggeområde 55a og 55b**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kontor, annen offentlig eller privat tjenesteyting, bolig, hotell med tilhørende anlegg, forretning, bevertning, parkeringshus for randsoneparkering, telekommunikasjonsanlegg og undervisning. Av forretninger kan tillates: Detaljvarer, plasskrevende varehandel og 1 dagligvareforretning. Arealfordeling til funksjoner avklares i detaljreguleringen.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Bruksareal i byggeområde 55a skal ikke overstige BRA=24 000 m2 inklusiv overflateparkering. I tillegg kommer utnyttelse i Gomsrudveien 11 (gnr.7839 bnr.2) som ikke skal overstige BYA = 90 %. Nedgravd parkeringskjeller helt eller delvis under bakkenivå regnes ikke med i bruksarealet. Utnyttelsen i byggområde 55 b skal ikke overstige BYA = 90 %.

Byggehøyder i byggeområde 55b:
Gesims-/mønehøyde i Tillischbakken 2 (gnr.8445 bnr.2), Tillischbakken 4 (gnr.8445 bnr.1) og Tillischbakken 6 (gnr.8556 bnr.1) kan være opp til kote 163 m.o.h.

Byggehøyder i byggområde 55 a:
Det tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 170 m.o.h. Noe av fasaden mot vest/Gomsrudveien skal ha samme gesimshøyde som midtre nivå på Stortorvets nyeste bygg: Gesimshøyde 168,5

m.o.h. For arealer som er tilbaketrukket 25 fra vestre formålsgrense (mot Gomsrudveien) fra eiendom mot tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 174 m.o.h. Bebyggelsen skal trappes av mot sør:
I et 25 m bredt belte nordover fra grensen mot Gomsrudveien 11 (gnr.7839 bnr.2) tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 168,5 m.o.h.
Gesims-/mønehøyde i Gomsrudveien 11 (gnr.7839 bnr.2) kan være opp til kote 169 m.o.h.

I tillegg til kan det i en mindre del av byggeområde 55a bebygges med tårnbygg 10/13 etasjer. Dette tilsvarer gesimshøyde på 193 m.o.h. (gesimshøyde på ca. 42 m) og 187,5 m.o.h. (gesimshøyde ca. 37,5 m). Denne høyden gjelder et signalbygg. Med signalbygg mener en her et bygg som er offentlig tilgjengelig og inneholder funksjoner som byens befolkning kan benytte. Bygget plassering skal være fremtredende og knyttes til torg/byrom/park og har en utforming som skiller seg positivt fra bybebyggelsen og identifiserer funksjonen i bygget.

3 Parkering / randsone / varelevering

Det skal anlegges et større anlegg for randsone parkering i området. Parkeringsanlegget skal anlegges med god og rask gangatkomst og være åpen for allmenn bruk.

Det skal legges til rette for forbindelse mellom parkeringskjeller på nordre del av området og parkeringskjeller på Telenor sin eiendom (gnr. 7839 bnr.2).

Det må avsettes nødvendig plass til på- og avlessing for eiendommens bruk, som bl.a. varelevering og renovasjonsløsninger. Disse må anlegges slik at det er unødvendig med rygging i områder hvor det ferdes gående og syklende, eller i områder med trafikk av privatbiler - trafikksikker varelvering.

4 Sikkerhet – flom

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger i området 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, som i området er beregnet til kote 147,4 m.o.h.

5 Spesielle krav til utforming

Fasaden mot vest og sør (mot Gomsrudveien) vil bli eksponert fra bl.a. Gomsrudveien og skal utformes med tanke på den visuelle betydningen fasaden har som en viktig del av byens «fasade» mot hovedvegen. Det stilles derfor særlige krav til utforming av denne fasaden.

6 Lekeplass

Ved etablering av boliger skal det opparbeides nærlekeplass innenfor byggeområdene 55a og 55b. Se krav til lekeplass i punkt 4.3 i planbestemmelsene.

e) **Kvarten – byggeområde 69**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til museum kombinert med park.
Innenfor området er det tillatt å oppføre bygninger for museumsformål, intern veg, snuplass og bussoppstilling for fire busser samt maksimalt 65 biloppstillingsplasser kan etableres i byggeområde 69/område regulert til kombinasjon park/museum.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende. Museets utearealer skal være offentlig tilgjengelig også utenom museets åpningstider.
Nybygg skal ha inngang både fra Hyttegata og parken/Kvarten. Inngangene skal være likeverdige, slik at adkomst fra Hyttegata er like attraktivt som adkomst fra parken/Kvarten.

Bergmannstua og uthuset til «sektretærboligen» (Hyttegata 3) kan flyttes permanent eller midlertidig.

Gjennom området skal det etableres en døgnåpen gangforbindelse mellom turvegen langs Lågen og Hyttegata.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Eksisterende bygningsmasse og eksisterende parkering har en BYA på ca 3250 m^2. I tillegg er det tillatt å oppføre nybygg for museum på inntil 3700 m^2 BRA. Det skal ikke regnes tillegg i bruksarealet for tenkte plan.

Maksimal gesimshøyde for nybygg = kote 165 m.o.h. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 165 m.o.h. Overflate gulv i nederste etasje skal ikke ligge lavere enn kote 148 m.o.h.

3 Utforming av veg og biloppstilling

Støttemurer skal utformes som tørrsteinsmurer. Som dekke på parkeringsplassene kan det ikke benyttes asfalt: Armert gress, grus eller liknende samt beplantning skal brukes for å gi en tiltalende utforming og bryte opp harde flater.

f) **Skauløkka – byggeområde 94**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kontor, bolig og parkeringshus for randsoneparkering.Hovedinnkjøring til anlegget skal være fra Bergmannsveien.

2 Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 100 %.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 173 m.o.h. og mønehøyden ikke overstige 176 m.o.h.
Det skal være to kjellernivå med parkeringsanlegg.

g) **Nedre område ved Teknologiparken – byggeområde 102 og 105**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til hotell med tilhørende virksomhet og parkeringshus.
Bebyggelsen kan trekkes noe tilbake fra formålsgrensen mot veg.

2 Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Det tillates bebygd areal for hotell inntil BYA = 2700 m2.
Gesimshøyde/mønehøyde på hotellbygg skal ikke overstige kote 164 m.o.h.
Bygningsvolumene kan i detaljering, skala og oppdeling tilpasses eksisterende bebyggelse i teknologiparken.

Parkeringshus kan ha bebygd areal inntil BYA = 2300 m2.
Gesimshøyde/mønehøyde på parkeringshuset skal ikke overstige kote 156,5 m.o.h.
Parkeringshuset til utformes slik at det går mest mulig i ett med elveskråningen på vestsiden av huset.

6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

6.1. KJØREVEG (2011)

Området skal benyttes til kjøreveg med kantsteinparkering.
Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.
Veger merket med Vp på plankartet skal være privat veg. Øvrige veger skal være offentlige veg, med unntak av adkomstveg fra Hyttegata til teknologiparken, som er privat veg.

Veg mellom Åslandgata 12 og Åslandgata 10 er i tillegg til kjøreadkomst til Åslandgata 10, også gangadkomst til leke areal.

Felt for fotgjengerkryssinger skal ha universell utforming.
All opparbeidelse av veger skal der det er mulig være i samsvar med Statens vegvesen håndbok 017 «Veg og gate utforming» og håndbok 018 «Vegbygging». Dette gjelder ikke private veger

merket Vp på plankartet.

6.2. **FORTAU (2012)**
Fortau opparbeides med bredde som vist på plankartet og med detaljering i samsvar med Statens vegvesen håndbok 017 «Veg og gate utforming»
Felt for fotgjengerkryssinger skal ha universell utforming.
Det kan plasseres master for skilt og gatelys på fortauet, men ikke slik at disse er til hinder for blinde og svaksynte.

6.3. **TORG (2013)**
Møteplasser, byrom og torg er regulert til torg. Disse skal opparbeides med varige materialer og med innslag av beplantning/plen e.l. slik at de er egnet til oppholds- og møteplasser. Det kan også monteres lekeinnretninger på torgene forutsatt at disse utformes med tanke på felles bruk med andre funksjoner som sitteplasser m.m. og at de ikke hindrer allmenn ferdsel.
Kirketorget er byen festplass, mens Nytorget er handelstorget.

Mølletorget i botn av Møllebakken og Kirketorget kan kjøres over når torgene ikke benyttes til spesielle arrangementer. På Mølletorget tillates det kun biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede. På Kirketorget kan det ved Neufgården være 7 biloppstillingsplasser,hvorav minst 1 for bevegelseshemmede. Og i vestkanten av Kirketorget ved paviljongen kan det være 7 biloppstillingsplasser, hvorav minst to for bevegelseshemmede.
Der det ligger til rette for det kan torgene underbygges av parkeringskjeller.

På torget i krysset Storgata – Hermann Foss gate skal eksisterende tre tas vare på. Dersom treet blir så skadet at det må tas ned, skal dette erstattes med nytt bytre.

Der dette ikke hindrer allmenn ferdsel, kan det tillates uteservering o.l.

6.4. **GATETUN (2014)**
Området som skal benyttes av både gående, syklende og biltrafikk er regulert til gatetun. Det mykeste trafikantene skal gis høyest prioritet ved detaljeringen av gatetunene.

Følgende områder er regulert til gatetun:
Vesle Tråkka i Dyrmyrgata, gatetun nord i Stiksrudgate, gatetun i Møllergata, plass ved inngangen til Tinius Olsens skole, og flerbrukskryss langs med byaksen. Kryssene skal utformes med spesiell tanke på trafikksikkerhet for gående og syklende samtidig som det er tilstrekkelig framkommelighet for bil og buss.

Gatetun med utkjøring til Withs gate øst for byggeområde 8 er start på gang- og sykkelvei langs Numedalsbanen samtidig som gatetunetskal benyttes til utkjøring fra varelevering og parkeringsanlegg for byggeområde 8.

Det kan anlegges to parkeringsplasser ved inngangen til Tinius Olsens skole, disse kan kun benyttes til HC-parkering.

6.5. **GANG-/SYKKELVEG (2015)**
Nye gang- og sykkelvegene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15.
Stolper og nyplantede trær plassers minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Der dette er mulig skal detaljering være i samsvar med Statens vegvesen håndbok 017 «Veg og gate utforming»

Mellom Nybrua og Mynta er det vist gangveg med trappeforbindelse. Det kan også være aktuelt å anlegge heis.

I Fosseparken kan gangvegenes plassering tilpasses andre funksjoner i parken.

Der det er vist med pil for avkjørsel på plankartet tillates det kjøring til aktuell eiendom.

6.6. **GANG/GANGVEGAREAL (2016)**

Langs Numedalsbanen øst for byggeområde 3.1 skal det tilrettelegges for gangvei og trappeforbindelse mellom gatetun rundt byggeområde 3.2 ned til gang- og sykkelvei under Numedalsbanen.

6.7. **SYKKELVEG/-FELT (2017)**

Sykkelfelt skal merkes opp der det er vist på plankartet.

6.8. **ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (2018)**

Annen veggrunn reguleres til offentlig veggrunn der arealet ligger i tilknytning til offentlig kjøreveg. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gress inntil 2 m fra skulderkant.

6.9. **ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (2019)**

Arealet skal opparbeides med plen og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

I grøntareal langs med gatene skal det plantes trerekker. Det kan også plasseres sykkelstativer, lysmaster, benker o.l. i arealet. På Hellebekk kan arealet også benyttes til kantparkering som skal tilordnes etter prinsipp med to parkeringsplasser mellom hvert tre.

6.10. **TRASE FOR JERNBANE (2021)**

I området inngår jernbanespor og sviller.
Områdene er offentlig jernbanegrunn.

6.11. **HOLDEPLASS FOR JERNBANE (2025)**

Området kan benyttes til plattformer for jernbane. Det kan bygges letak, ventehaller, heiser og andre anlegg tilknyttet plattformdriften.
Det skal legges spesiell vekt på detalj utforming av anleggene og bruk av holdbare materialer.
Plattformer og anlegg skal ha universell utforming.

6.12. **ANNEN BANEGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (2028)**

Området kan benyttes til oppstilling av tog, vedlikehold av bane og tog og lasting/lossing. Området skal gjerdes inn mot tilgrensende byggeområder. Området er offentlig jernbanegrunn.

6.13. **ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL (2029)**

I området inngår skråninger og sikringssoner mot jernbanen. Området skal tilsås og vedlikeholdes. Området skal gjerdes inn mot tilgrensende byggeområder. Området er offentlig jernbanegrunn

6.14. **KOLLEKTIVKNUTEPUNKT (2070)**

Arealet er kollektivterminal for busser i rute.
Terminalen skal ha universell utforming.

Området skal være offentlig trafikkområde.

6.15. **KOLLEKTIVHOLDEPLASS (2073)**

Bussholdeplass skal opparbeides der det er vist på plankartet. Holdeplassen skal opparbeides etter i som beskrevet i «Håndbok 232: Tilrettelegging for kollektivtrafikk på veg».

6.16. **PARKERINGSPLASSER (2082)**

Innenfor areal avsatt til parkering tillates tilrettelegging for parkering. Områdene skal fremstå som velordnede og tiltalende. Det skal lages en samlet plan for bruken av parkeringsarealet.

Parkeringsplasser på sørsiden av idretts-/svømmehallen i byggeområde 29, skal kun benyttes til HC-parkering.

6.17. **PARKERINGSHUS/-ANLEGG (2083)**

a) **Parkeringshus på Jernbanetomta – byggeområde 21**

1 Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre parkeringsanlegg med tilhørende virksomhet. Det er ikke tillatt med salgsvirksomhet i bygget. Parkeringsanlegg kan tas i bruk uten at 3. eller 4. nivå bygges, forutsatt at bygningen er konstruert for seinere påbygging. Det kan bygges parkeringskjeller under huset.

b) Utnyttelse og byggehøyder og spesielle krav til utforming

Prosent bebygd areal er BYA = 100 %.
Det tillates gesims-/mønehøyde inntil kote 172 m.o.h.
Anlegget skal framstå som en bygning med fasader og gesims. Rekkverk ved takparkering skal utformes slik at biler ikke synes fra gateplan. Dette innebærer at toppen av rekkverket vil utgjøre gesimshøyden ved fasadelivet. Ramper legges innenfor bygningskroppen.
Bygningsvolum og fasader skal deles opp og bygghøyden varieres

6.18. **ANGITTE SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTUR - KOMBINERT(2800)**

a) **Parkering og banegrunn på Jernbanetomta**

Området kan benyttes til transportareal for drift og vedlikehold av bane og tog og lasting/lossing. Det deler av arealet som til en hver tid ikke benyttes til for jernbanedrift kan benyttes til parkeringsplass for personbiler/randsoneparkering.

6.19. **SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTUR KOMBINERT MED ANDRE HOVEDFORMÅL (2900)**

a) **Lokstallen ved Withs gate**

1 Arealbruk

Området omfatter selve lokstallbygningen. Bygningen kan benyttes til lokomotivoppstilling, teknisk anlegg for bane, museum, forsamlingslokale og bevertning.
Bygningen sammen med dreieskiven er fredet.

2 Utnyttelse, byggehøyde og spesiell krav

Bygningen kan ikke bygges på eller til. Utnyttelse og byggehøyder følger dagens bygning. Alle bygningsmessige endringer som har betydning for fredingen må på forhånd avklares med vernemyndighetene.

b) **Rørgata og bygninger for vanninntak/overløp ved Nybrufossen**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til torg oppå energianlegg (rørgate)
Arealet brukes som rørgate for kraftverket i Nybrufossen. Murene reguleres til bevaring. Dekke over rørgata kan benyttes til torg.

Utnyttelse, byggehøyde og spesiell krav

Bygninger og konstruksjoner kan ha opptil samme volum og høyder som i dag.
Det skal etableres ramper med maks helning 1:20 for å gi arealet tilgjengelighet fra Storgata.
Ved nybygg i Storgata 2, skal det tilrettelegges for god tilgjengelighet også fra Møllebakken.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1. NATUROMRÅDE (3020)

a) Arealbruk

Arealene ytterst mot Lågen skal bestå slik de er i dag. Det det finnes, skal naturlig vannkant/strandlinje bevares. Det kan gjennomføres uttynning av vegetasjonen der dette er nødvendig, men bare slik at elvebredden fortsatt fremstår som «grønn». Ved svømmehallen kan sonen krysses av konstruksjoner for vannhopp forutsatt av konstruksjonene ikke skader elvebredden.

Større arealer med vegetasjon skal bestå. Det kan bare fjernes vegetasjon når dette er nødvendig fordi nedfall av grener fra eldre, større trær medfører fare. I så fall skal det plantes nye trær. I skråningen mellom Kapteinshaugen (byggeområde 107) og teknologiparkenkan det anlegges en gang-/sykkelforbindelse.

7.2. TURVEG (3031)

a) Arealbruk

Viktige gangforbindelser er merket på plankartet som turveg. Turvegene langs Lågen skal være opparbeidet som veger. Turvegene som er vist innimellom bebyggelse eller som er bratte skal opparbeides som stier. Det blir normalt ikke tilrettelagt for at turvegene skal brøytes. Der høydeforskjellene tillater det, skal turvegene utføres med maksimal helning 1:20. Bare der det er helt nødvendig kan det benyttes trappetrinn.

Der turvegen går inntil private hager skal turvegen ha gjerde, hekke eller mur mot privat areal slik at det blir en tydelig avgrensning av stiene.

7.3. FRIOMRÅDE (3040)

Arealbruk

Friområdene skal brukes til lek og rekreasjon.
Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde. Samlet plan for området skal godkjennes av kommunen i forkant av anleggsarbeider. Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

I friområdet langs Lågen vest for Bævergrendsveien, tillates tiltak på eksisterende pumpestasjon og eksisterende lager for padleklubben. Tiltakene skal ikke redusere områdets kvalitet som friområde.

7.4. PARK (3050)

Arealbruk

Parkene skal benyttes til lek og rekreasjon og være allment tilgjengelige. Eksisterende trær skal tas vare på. Områdene skal være tilsådd med plen og være beplantet, men deler av arealet kan være steinsatt dersom dette øker rekreasjonsverdien.

I Kølabånnparken kan det settes opp permanent utesene med tilhørende anlegg. Det skal legges spesiell vekt på kvaliteten på forming av senen, slik at den uttrykker Kongsbergs tradisjon med å være i forkant av utviklingen teknologisk, kunstnerisk og arkitektonisk.
Parkene skal benyttes til lek og rekreasjon og være allment tilgjengelige. Eksisterende trær skal tas vare påog tillates bare fjernet dersom det oppstår fare på grunn av treråte. Områdene skal være tilsådd med plen og være beplantet, men deler av arealet kan være steinsatt dersom dette øker rekreasjonsverdien.

I Kølabånnparken kan det settes opp permanent utesene med tilhørende anlegg. Det skal legges spesiell vekt på kvaliteten på forming av senen, slik at den uttrykker Kongsbergs tradisjon med å være i forkant av utviklingen teknologisk, kunstnerisk og arkitektonisk.

I Kirkegårdsparken (parken øst for Kongsberg kirke) er det Den norske kirke som avgjør plassering av gravmonumenter. Innretninger skal gis et verdig uttrykk og det tillates ikke lekeinnretninger eller lignende. Endringer i parken skal baseres på barokke stilforbilder. Større løvtrær tas vare på og tillates bare fjernet dersom det oppstår fare på grunn av treråte.

7.5. ANNEN GRØNSTRUKTURFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (3900)

a) Løkkene på Flåtaløkka, Brydeløkka og i Hasbergtjerndalen

1 Arealbruk

Områdene skal brukes som kombinert areal for ball-/idrettsplasser, lek og friområde. I skoletiden kan området benyttes som nødvendig utvendig idrettsareal for skolene. Områdene skal være allment tilgjengelig og ikke benyttes til organisert idrett.

Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruken av området.
Samlet plan for området skal godkjennes av kommunen i forkant av anleggsarbeider. Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

b) Parken på Kvarten

1 Arealbruk

Området skal benyttes til park kombinert med museumsområde. Intern veg, snuplass og bussoppstilling for fire busser samt maksimalt 65 biloppstillingsplasser kan etableres i byggeområde 69/område regulert til kombinasjon park/museum.

Parken skal opparbeides slik at museum og park blir et helhetlig publikumsanlegg. I enkelte pressperioder, (eks Marken) har museet behov for flere enn de permanente 65 parkeringsplassene på området. Deler av de flateste arealene i parken kan opparbeides på en slik måte at det er mulig å parkere der uten at dekket blir ødelagt. Dekket skal være grønt(levende) og fremstå som en del av parken. Det er ikke tillatt å hugge trær for å opparbeide dekket til å tåle parkering. Utover pressperiodene er det ikke tillatt å parkere på arealene avsatt til park.

2 Installasjoner i parken

Det kan tillates å oppføre installasjoner i parken med bergverkshistorisk tilknytning. Samlet BYA - m^2 for disse installasjonene skal ikke overstige 175 m^2. Maksimal BYA - m^2 på enkeltinstallasjon skal ikke være større enn 100 m^2 Installasjonene skal være av en karakter som genererer aktivitet i parken og interesse for sølvverksdriften og som tilføyer parken kvaliteter.

c) Kirkegårdsparken ved Kongsberg kirke og Seminarparken

1 Arealbruk

Området om fatter kirkegårdsparken øst for Kongsberg kirke og øverste terrasse i parken vest for Bergseminaret og skal benyttes til park kombinert med kirkegård.
I Kirkegårdsparken er det Den norske kirke som avgjør plassering av gravmonumenter. Innretninger skal gis et verdig uttrykk og det tillates ikke lekeinnretninger eller lignende. Endringer i parken skal baseres på barokke stilforbilder. Større løvtrær tas vare på og tillates bare fjernet dersom det oppstår fare på grunn av treråte.

d) Områder for vannaktivitet ved fossen ved Nybrua

1 Arealbruk

Områder på land i tilknytning til vannaktivitet i fossen reguleres til kombinert formål for naturområde og idrett.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1. NATUROMRÅDE I SJØ OG VANNDRAG (6610)

a) Lågen

1 Arealbruk

Området utgjør elvearealet Lågen. Fløtningsminnene kan rehabiliteres. Ut over dette tillates det ikke konstruksjoner eller inngrep i området.

b) Reetablering av bekker og tjern

1 Arealbruk

Bekken langs Gomsrudveien og bekken langs Bergmannsvein i Hasbergtjerndalen er tenkt re-etablert. I perioder med tørt vær vil bekkene delvis tørke ut og vegetasjonen i bekkeområdet må tilpasses dette. Ved flomsituasjon vil bekkene være med å avhjelpe forleding av overflatevann.

8.2. **ANGITT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (6900)**

a) **Vannaktivitetsområde i fossen ved Nybrua**

1 Arealbruk

Området kan benyttes til kombinert naturområde og regatta (padleaktivitet). Det kan gjøres mindre justeringer av elvebotn og elvekanter for å tilrettelegge for vannaktiviteten.

2

9. HENSYNSONER

9.1. **Sikringssoner- frisikt**

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.

9.2. **Støysoner - gul sone (H221) og rød sone (H220)**

Innenfor planområdet for sentrumsplanen gjøres det unntak fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Dette gjelder likevel ikke eiendommene langs sørsiden av Møllergata og planområdet videre sørover.

Unntaket er:
I areal vist som støysoner på plankartet (nord for Møllergata) gjelder følgende krav for nye boenheter, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager:

- I boliger skal minst 50 % av oppholdsromog et flertall av soverom i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere.
- I pleieinstitusjoner, skoler og barnehager skal alle oppholdsrom har minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere.

Alle bygninger skal utstyres med balansert ventilasjon. Oppholdsrom som har støybelastning over Lden=65 dBA ved vindu, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

Se også planbestemmelsene punkt 4.1 e) om krav til dokumentasjon og punkt 4.12 om generelle støykrav.

9.3. **Område med flomfare**

a) Flomnivå

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting i fjellet. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger. Sonen er beregnet ut i fra 200-års-flomhøyde.

b) Krav til sikring av bygninger, anlegg og konstruksjoner

Alle ny bebyggelse skal bygges for å tåle belastninger fra 200-års-flom. Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal enten konstrueres og bygges for å tåle vannbelastningene eller de skal kunne fjernes ved varsling av flom. Se planbestemmelsene punkt 4.1 f) om krav til dokumentasjon.

c) Tiltak for flomsikring

Rundt idretts- og svømmehallen i byggeområde 29 og eksisterende skolebygg i byggeområde 51 kan det gjøres tiltak for flomsikring. Dette kan være voller, murer, fundamenter for mobile flomvegger eller andre tiltak som kan begrense skader ved flom. Tiltakene skal ha god estetisk kvalitet og visuelt inngå som en naturlig del av grøntområdet. Aktuelt område er vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

9.4. **Bevaring kulturmiljø**

a) Bevaring

Kulturminner og kulturmiljøer skal bevares, herunder bygninger, eksisterende terreng, bebyggelsestrukturer, gater, stier, plasser og uteanlegg med hager, vegetasjon, murer, gjerder, porter, trapper, etc.

b) Riving/fjerning

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med høy verneverdi (B) eller svært høy verneverdi (A) i bevaringsplan for byområdet, tillates ikke revet/fjernet.

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med verneverdi (C) i bevaringsplan for byområdet tillates kun revet/fjernet dersom de er i svært dårlig teknisk forfatning og det anses som urimelig å pålegge eieren istandsetting. Det må dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes fjernet/revet.

Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/fjernet dersom det, etter kommunens skjønn, ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet.

c) Vedlikehold og endring

Vedlikehold og istandsetting av kulturminner skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med kulturminnets egenart og på en måte som ikke reduserer bygnings- og kulturhistoriske verdier. Opprinnelige / autentiske bygningsdeler og materialer, herunder vinduer, dører, listverk og andre detaljer, kledning, taktekking og lignende skal bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng såframt de ikke er vesentlig skadet. Dersom opprinnelige/autentiske bygningsdeler må skiftes ut på grunn av skader, skal de erstattes med eksakte kopier.

For kulturminner klassifisert med svært høy verneverdi (A) eller med høy autentisitet tillates normalt ikke fasadeendring eller andre endringer som endrer kulturminnets verneverdi. Dette gjelder blant annet utskifting av panel, vinduer eller andre bygningsdetaljer.

Ved endring skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til opprinnelig eller annen tidligere tilstand. Tilbakeføring kan bare foretas på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom tilbakeføring ikke medfører fjerning av eksisterende bygningselementer med høy bevaringsverdi. Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler.

d) Nybygg og tilbygg:

Nybygg og tilbygg skal plasseres i tråd med de historiske bebyggelsesstrukturene lokalt i området.Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata (for eksempel Hyttegata, Kirkegata og Bussedalen), skal hovedhusene mot gata sammenkjedes. Sekundærbygninger som garasjer, boder og lignende utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå. Dette gjelder også bebyggelse som har andre funksjoner men som i størrelse, form og detaljering har uttrykk som uthus.

Nybygg og tilbygg må innpasses i bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner, material- og fargebruk. Tilbygg skal på samme måte underordne seg kulturminner. Takoppløft, nedskjæring i takflate, arker, takvinduer og balkonger

tillates ikke på fasade mot gate/torg/park.

Nybygg og tilbygg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. De kan enten gis en nåtidig utforming slik at det klart går fram hva som er nytt og hva som er gammelt, eller de kan tilpasses omgivelsene med en fasade i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk, eller områdets karakter.

9.5. **Sone for båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven**
Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder vist med sone for båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven på plankartet, skal det være vedtatt detaljplan for områdene.

Unntak fra dette er mindre byggearbeider på eksisterende boligeiendom (garasjer, boder og mindre tilbygg) og mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen.

Etablering av tennisbaner/ballbane i Haspbergtjerndalen på areal regulert til friområde/idrett/lek som erstatning av tennisbaner i Skauløkka, er unntatt krav om detaljregulering.

Planen blei vedtatt av kommunestyret på følgende vilkår:

1. Utbyggingsavtaler:
   Det skal inngås utbyggingsavtaler mellom aktuelle utbyggere og Kongsberg kommune før byggearbeidene igangsettes:
   - Dersom tiltaket forutsetter nyanleggelse eller oppgradering av kommunens gater, fortau, gang- og sykkelveger eller ledningsnett, skal anleggelse, oppgradering, drift og eiendomsforhold avklares gjennom utbyggingsavtale.
   - Utbyggingsavtalene skal dersom det inngår nye boenheter i byggetiltak, omhandle opprusting av lekeplasser, parker og torg og drifts- og eiendomsforhold knyttet til dette.
   - Utbyggingsavtale for byggeområde 102 og 105 (teknologiparken) skal omhandle trafikktellinger fra Hyttegata og sørover til byggeområde 102 og 105 og tiltak for å begrense denne trafikken til maksimalt 380 biler pr. døgn i hver retning.

2. Leveranse av fjernvarme:
   Prisen på fjernvarme innenfor byggeområder med krav om tilkobling til fjernvarme skal være i tråd med prisbestemmelsene for fjernvarme jfr. energilovens § 5.5.

3. Endelig utforming og justering av formål for kunnskaps- og kulturpark løses i detaljplan. En eventuell detaljplan med kunnskaps- og kulturpark på Sildetomta må løse støysituasjon, sikre brukervennlig fysisk tilknytning til bykjernen for folk, sikre det bynære volumvarepotensialet og sikre at sentrumsplatåene og byaksen har tilstrekkelig med aktivitetsskapende virksomheter.

4. Ekspressbusser skal ikke gå i bygatene.

5. Det legges til rette for og opparbeides godt merkede korttidsparkeringsplasstilbud for bobiler i byens innfartsområde (r) og sentralt i byen for eksempel I område 55 eller mellom område 57 og 55.

6. Det etableres en kommunal oversikt over hvor HC plasser er etablert.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.